

Některé otázky právní úpravy společných částí nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice

Dvořák, T.*

DVOŘÁK, T.: Některé otázky právní úpravy společných částí nemovitosti v bytovém spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice. *Právní obzor*, 105, 2022, č. 5, s. 420 – 436. <https://doi.org/10.31577/pravnyobzor.2022.5.04>

Some issues of legal regulation of common parts of real estate in housing co-ownership according to the Civil Code in the Czech Republic. This article deals with some issues of legal regulation of common parts of divided real estate. Due to the extensiveness and complexity of this matter, attention is focused only on some issues of their regulation, namely on the concept of common parts, co-ownership of common parts, the definition of individual common parts (including the division into mandatory and optional common parts) and the right of joint and exclusive use some common parts.

Key words: *common parts, co-ownership of common parts, the definition of individual common parts, right of joint and exclusive use some common parts*

Úvod

Právní úprava bytového spoluvlastnictví podle občanského zákoníku v České republice¹ je dosti složitá a značně rozsáhlá. Vzhledem k tomu se tento článek zabývá pouze některými otázkami právní úpravy společných částí dělené nemovitosti (dále jen „společné části“). Konkrétně se pozornost věnuje pojmu společných částí, spoluvlastnictví společných částí, vymezení jednotlivých společných částí (včetně rozdělení na obligatorní a fakultativní společné části) a problematice práva společného a výlučného užívání (některých) společných částí.

* Doc. JUDr. Tomáš Dvořák, PhD., Katedra obchodního práva a Katedra občanského práva, Fakulta právnická, Západočeská univerzita v Plzni.

¹ *De lege lata* existují v České republice dva druhy bytového spoluvlastnictví, a to bytové spoluvlastnictví podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ObčZ“), jenž může vznikat od 1. 1. 2014, a také bytové spoluvlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé další zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „BytZ“), které mohlo vznikat toliko do 31. 12. 2013. Zákon č. 72/1994 Sb. byl přijetím nového občanského zákoníku zrušen (s účinností od 1. 1. 2014), bytové spoluvlastnictví podle něj vzniklé však i nadále trvá bez časového omezení (§ 3063 ObčZ). Nutným důsledkem této úpravy je existence dvou typů jednotek a odlišných úprav pro společné části podle ObčZ a pro společné části domu a společný pozemek podle BytZ.

1. Pojem společných částí

Každá dělená nemovitost² je (právně, nikoliv fakticky) rozdělena na části výlučné (jež náleží do výlučného vlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek³) a společné (jež náleží do spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek).

Výlučné části tvoří byty a nebytové prostory, jež jsou součástími jednotlivých jednotek. Společné části pak tvoří vše, co není vymezeno jako výlučná část.

Právní úprava nemůže dobře vytvořit kritérium, podle něhož by se společné části mohly jednotně určit u všech domů, s tím, že by to zřejmě nebylo ani vhodné, neboť různé domy jsou objektivně značně různé s ohledem na jejich odlišné stavebně technické uspořádání a vybavení.⁴

To je jistě pravda zejména se zřetelem k funkčnímu pojetí, neboť má-li být právní úprava bytového spoluvlastnictví aplikovatelná na domy stavebnětechnicky velmi různorodé, pořízené v časových odstupech desetiletí, ba někdy dokonce i staletí, rozličnými stavebními technologiemi, při existenci různých technických norem, s diferenční hladinou vybavenosti a vyprojektovaných a postavených k různým účelům rozdílnými architekty a inženýry, pak jen stěží může zákon pro všechny případy předepsat jednotné měřítko.

Při vymezování výlučných a společných částí je třeba – kromě zákona – respektovat objektivní stav konkrétní dělené nemovitosti; subjektivní hlediska původního vlastníka, resp. vlastníků jednotek jsou zde bez významu.

Dojde-li v důsledku rozhodnutí stavebního úřadu ke změně užívání (části) stavby v tom směru, že se např. určitá společná část změní na „nebytový prostor de facto“, nemá tato skutečnost žádný vliv ani na její zařazení do společných částí, ani na vymezení výlučných a společných částí; to neplatí, pokud zároveň došlo k příslušné změně prohlášení vlastníka (civ. R 61/2008).

Pokud původní vlastník některé části opomene v prohlášení vlastníka vymezit, pohlíží se na ně jako na společné části, pokud je nelze označit za součást jednotky ve smyslu dalších místností v domě, jako jsou sklepní místnosti, komory apod. Určující je tedy vymezení jednotky v souladu se zákonem a vše, co není předmětem vlastnictví jako jednotka nebo její součást, je společnou částí.⁵

Společné části nelze bez dalšího vymezit jako součást jednotky. Samotný zápis takto vymezené jednotky do katastru nemovitostí neznamená, že zapsané právo existuje. Jest-

² Dělenou nemovitostí se pro účely této stati rozumí nemovitost v bytovém spoluvlastnictví podle ObčZ. Důvodem užití tohoto termínu je nutnost terminologicky odlišit nemovitost v bytovém spoluvlastnictví podle ObčZ od jiných nemovitostí, což občanský zákoník nečiní. Inspiračním zdrojem pro tento termín, jenž platný právní řád České republiky neobsahuje, je čl. 1038 a násl. Code civile de Québec z roku 1994.

Dělenou nemovitostí může být pouze (a) pozemek, jehož součástí je dům (§ 498 odst. 1, § 1158 odst. 1 ObčZ), (b) právo stavby, jehož součástí je dům (§ 1160 odst. 2 ObčZ), a (c) dům, který není součástí pozemku (§ 3055 odst. 1 věta první ObčZ), a to ve všech třech případech vždy pouze při respektu k podmínce, že v domě existují nejméně 2 byty nebo nejméně 2 nebytové prostory nebo nejméně 1 byt a 1 nebytový prostor zároveň a je tedy možno vymezit alespoň 2 různé jednotky (§ 1158 odst. 2 ObčZ).

³ Jednotkou se pro účely této stati rozumí pouze jednotka podle ObčZ.

⁴ LUBY, Š. *Vlastnictví bytov.* Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 279.

⁵ Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 30. 4. 2015 sp. zn. 57 A 116/2013, ASPI JUD306321CZ.

liže zápisy v katastru neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad zápisem uvedeným v katastru nemovitostí.⁶

Společné části lze rozlišit na ty, které jsou před vznikem bytového spoluvlastnictví:

1. právně nesamostatnou součástí jiné věci, a
2. právně samostatnými věcmi. Okamžikem, kdy se doposud samostatná věc stane společnou částí, ztrácí svůj charakter právně samostatné věci.

Společnou částí nemůže být nic, co není:

- a) ve vlastnictví původního vlastníka při vydání prohlášení vlastníka, nebo
- b) ve spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek v poměru jejich spoluvlastnických podílů na společných částech po dobu trvání bytového spoluvlastnictví konkrétní dělené nemovitosti.

Tento závěr plyne z logiky věci. Jsou-li společné části ve spoluvlastnictví vlastníků všech jednotek, pak společnou částí nemůže být nic, co předmětem tohoto spoluvlastnictví není. Skutečnost, že určitá věc je funkčně naprosto nezbytná pro zajištění správy domu a pozemku (dále jen „správa domu“), je zde bez významu.

Zjevně chybné je v daném kontextu stanovisko prezentované v důvodové zprávě k návrhu občanského zákoníku, podle něhož nemusí mít vlastníci jednotek k některé společné části vlastnický titul, neboť např. určitá zařízení určená k užívání společně s domem mohou být ve vlastnictví jiné osoby, ať již v důsledku smluvního ujednání (určité věci mohou být do domu pořízovány na leasing, koupeny s výhradou vlastnického práva apod.), nebo v důsledku úprav ve zvláštních zákonech upravujících např. rozvod energií, plynu nebo vody.⁷ Tato zařízení apod. ve vlastnictví třetích osob mohou být vlastníky jednotek (výlučně nebo společně) užívána, nemohou však být společnými částmi; věcně to však žádný problém není, neboť zajištění společného užívání těchto zařízení, jakož i všech ostatních otázek s tím spojených je věcí správy domu realizované společenstvím vlastníků jednotek nebo správcem.⁸

Vydáním prohlášení vlastníka nelze měnit vlastnické právo k jakékoliv věci; něco takového by bylo nutně v rozporu s čl. 11 LPS⁹ o ochraně vlastnického práva. Není-li tudíž některá věc (např. pozemek, na němž je dům zřízen) ve vlastnictví původního vlastníka ke dni vzniku bytového spoluvlastnictví, nebo ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek ke dni změny prohlášení vlastníka, nelze ji vymezit jako společnou část v prohlášení vlastníka, protože společné části jsou bezvýjimečně vždy ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek, což by v takovém případě nemohlo být dodrženo. Klauzule prohlášení vlastníka, která je v rozporu s výše uvedeným, je absolutně neplatná pro počáteční nemožnost plnění (§ 588 ObčZ).

Stejný závěr platí i ve vztahu k jiným věcněprávním vztahům k jednotlivým věcem, které se podle prohlášení vlastníka stávají společnými částmi. Bude-li proto např. dopo-

⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 15. 3. 2017 sp. zn. 26 Cdo 4519/2016, ASPI JUD348532CZ.

⁷ Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období (2010 – 2013), parlamentní tisk č. 362/0, důvodová zpráva, zvláštní část, § 1160.

⁸ Shodně M. NOVOTNÝ In NOVOTNÝ, M., HORÁK, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. Praha : C. H. Beck, 2016, s. 23.

⁹ Listina základních práv a svobod, republikovaná pod č. 2/1993 Sb.

sud samostatná nemovitost – dům zatížena zástavním právem nebo předkupním právem s věcnými účinky ve prospěch třetí osoby, tato věcná práva *ex lege* trvají i nadále a nelze je vydáním prohlášení vlastníka změnit nebo zrušit.

Existence obligačněprávního vztahu k jakékoliv doposud samostatné věci (např. pacht funkčně souvisejícího pozemku) vymezení této věci v prohlášení vlastníka jakožto společné části nijak nebrání.

2. Spoluvlastnictví společných částí

2.1 Základní otázky

Společné části náleží do spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek vymezených v dělené nemovitosti.

Právní úprava bytového spoluvlastnictví výslovně nestanoví, zda existují pouze společné části, kterými jsou společné části společným vlastníkům všech jednotek bez výjimky (absolutně společné části), nebo zda je možná existence i společných částí, kterými jsou společné části společně jen vlastníkům některých, ne však všech jednotek (relativně společné části). Oblast věcněprávních vztahů je tradičně ovládána principem *numerus clausus*; argument, že jde o soukromoprávní předpis, je zde bez významu. Vzhledem k absenci výslovné pozitivní úpravy a s přihlédnutím k výše uvedenému principu lze konstatovat, že právní úprava bytového spoluvlastnictví institut relativně společných částí nezná, což je bezesporu pozitivní změna oproti minulosti.¹⁰ Opačný závěr příležitostně zaznívající v praxi nemá oporu v dikci zákona; ostatně vzhledem k možnosti výlučného užívání jen některé společné části by existence relativně společných částí postrádala i praktického významu. Veškeré společné části jsou proto bezvýjimečně vždy absolutně společné části.¹¹

2.2 Spoluvlastnický podíl na společných částech

Zákon stanoví zvláštní pravidla pro určení velikosti jednotlivých spoluvlastnických podílů na společných částech.

¹⁰ Podle § 8 odst. 2 BytZ byla a dosud stále je všude tam, kde vzniklo a existuje bytové spoluvlastnictví podle BytZ, existence relativně společných částí domu výslovně dovolena.

¹¹ Slovenský zákon č. 182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SIBytZ“), institut relativně společných částí neupravuje dodnes. Stejně tak s tímto institutem nepočítají ani katastrální předpisy (viz § 12 a § 13 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastru nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov). Odborná literatúra záver o existencii relativně společných částí na Slovensku sice dovodila (např. J. CIRÁK In CIRÁK, J., GRAUSOVÁ, M., VALACHOVIČ, M. *Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár*. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 66), tento závěr však není nesporný, neboť jednak výčet věcných práv měl vždy taxativní povahu a není možno jej rozšiřovat pouhým výkladem, jednak je otázkou, zda pod vlivem nejednoznačné dikce § 5 odst. 1 písm. c) SIBytZ nedošlo k nešťastné terminologické záměně spoluzžívání a spoluvlastnictví.

Obečný zákonný princip je takový, že žádný spoluvlastník nemůže být vlastníkem dvou nebo více spoluvlastnických podílů na téže věci. Pokud by spoluvlastník nabyt ke svému dosavadnímu spoluvlastnickému podílu na téže věci další spoluvlastnický podíl, pak se oba tyto podíly spojují *ex lege* a vytvářejí dohromady jediný spoluvlastnický podíl. Pro oblast bytového spoluvlastnictví je tento princip modifikován pravidlem, že jelikož je součástí každé jednotky spoluvlastnický podíl na společných částech, pak bezvýjimečně platí pravidlo, že každý vlastník dvou nebo více jednotek vlastní tolik spoluvlastnických podílů na společných částech, kolik vlastní jednotek vymezených v téže dělené nemovitosti.

Součástí každé jednotky je vždy jen jediný spoluvlastnický podíl. Je vyloučeno, aby součástí jedné jednotky byly dva nebo více spoluvlastnických podílů na různých společných částech. Takové řešení by bylo jednak v rozporu s § 1159 ObčZ, který výslovně hovoří o jediném spoluvlastnickém podílu, jednak s logikou věci. Součástí každé jednotky musí být právě a jen jediný spoluvlastnický podíl, a to proto, že každý vlastník jednotky je zároveň spoluvlastníkem společných částí. Pokud by teoreticky vzato měly být součástí téže jednotky dva nebo více spoluvlastnických podílů, pak by se tyto spoluvlastnické podíly opět logicky vzato spojovaly v jediný spoluvlastnický podíl. Odlišnou úpravu by mohl stanovit jedině zákon, taková úprava však v zákoně naštěstí absentuje, protože jejím vytvořením by vznikly další, dnes jen obtížně popsatelné a řešitelné problémy.

Zákon jednoznačně neurčuje, zda může být spoluvlastnický podíl, jenž je součástí jedné jednotky, jiný ve vztahu k jedné společné části než k jiné společné části. Z pouhé logiky věci je nicméně nepochybné, že něco podobného je vyloučeno, neboť akceptace tohoto řešení by znamenala, že součástí jednotky není jeden, nýbrž dva spoluvlastnické podíly na společných částech, což je pojmově vzato vyloučeno.

Spoluvlastnický podíl na společných částech se v prohlášení vlastníka vyjadřuje a v katastru nemovitostí eviduje ve formě zlomku. Velikost podílu přitom nelze nijak zaokrouhlovat nebo jinak upravovat (např. z 1/3 na 33 %). Důsledkem takových matematických aj. chyb je vadné určení spoluvlastnických podílů v prohlášení vlastníka. To platí bez ohledu na to, jak velké a nepřehledné tyto zlomky *in concreto* jsou.

Velikost spoluvlastnických podílů na společných částech je (§ 1161 ObčZ):

1. dána vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek vymezených v dělené nemovitosti,¹²
2. dána se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytů nebo nebytových prostorů, které jsou součástí jednotlivých jednotek. Povahou se patrně míní jednak rozlišení, zda jde o byt nebo nebytový prostor¹³ a dále to, jakého druhu tento byt je (např. zda jde o byt bezbariérový, mezonetový apod.). Rozměry je třeba rozumět jak podlahovou plochu, tak i výšku stěn,¹⁴ zkosené stěny nebo stropy apod. Konečně umístěním je třeba rozumět jednak v jakém (nadzemním či podzemním) podlaží se byt nebo nebytový pros-

¹² Je-li podlahová plocha jednotky 100 m² a součet podlahových ploch všech jednotek je 1276 m², je spoluvlastnický podíl na společných částech, jenž je součástí této jednotky, dán zlomkem 100/1276.

¹³ Komerční nebytové prostory často mají na realitním trhu vyšší tržní cenu než byty.

¹⁴ V domě mohou být např. místnosti s různě vysokými stropy.

tor nachází, a jaká je poloha ve vztahu ke světovým stranám,¹⁵ k (ne)frekventované silnici,¹⁶ k okolní přírodě apod. Určující pro posouzení povahy, rozměrů a umístění bytů nebo nebytových prostorů je stav v době vydání prohlášení vlastníka, nebo

3. stejná.

Může se stát, že určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech v prohlášení vlastníka bude pro neurčitost nebo nesrozumitelnost nicotné (§ 553 ObčZ) nebo pro hrubý rozpor se zákonem absolutně neplatné (§ 588 věta první ObčZ). V takovém případě platí, že – cestou vyvratitelné právní domněnky – jsou spoluvlastnické podíly na společných částech dány vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek.

Přístup zákonodárce k této problematice byl a je vysloveně voluntaristický.

Podle § 17 odst. 2 zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví bytů, byl jediným relevantním kritériem pro určení velikosti spoluvlastnických podílů poměr velikosti podlahových ploch.

Podle § 8 odst. 2 BytZ platilo, že pro určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech domu je relevantní poměr velikosti podlahových ploch, ovšem s tím, že podle § 18 odst. 1 písm. d) BytZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 103/2000 Sb. (s účinností do 30. 6. 2000) bylo možno ve smlouvě o výstavbě při výstavbě nového domu dohodnout odchylku; tato výjimka ovšem byla novelou BytZ provedenou zákonem č. 103/2000 Sb. zrušena.

Filozofie § 1161 ObčZ je ta, že není důvodu soukromou vůlí omezovat. Zákonodárce proto změnil dosavadní přístup zakotvený v zákoně o vlastnictví bytů, který znal pouze jediné relevantní kritérium (velikost podlahových ploch), tak, že rozhodující nemá být v prvé řadě jen poměr podlahových ploch, ale také povaha a umístění bytu nebo nebytových prostorů, tedy že spoluvlastnický podíl na společných částech má být přednostně určen se zřetelem k hodnotě bytu nebo nebytového prostoru.¹⁷

Je skutečností, že režim zavedený zákony č. 52/1996 Sb. a č. 72/1994 Sb. byl dosti rigidní.

Stejně tak je skutečností, že řada zahraničních zákonů stanoví jiná pravidla. Tak např. v Québecu se velikost spoluvlastnických podílů na společných částech stanoví podle povahy, určení, rozměrů a umístění výlučných částí (čl. 1041 Code civile de Québec). Obdobný režim zná i právní úprava Francie (čl. 5 Code de Copropriété). V USA není stanoveno žádné pravidlo pro určení spoluvlastnických podílů na společných prvcích; je věcí úvahy původního vlastníka, podle jakých pravidel stanoví jednotlivé spoluvlastnické podíly, pouze s tím omezením, že se tak musí dít na nediskriminačním principu (§ 2 – 107 UCA¹⁸).

¹⁵ To má značný význam zejména z hlediska proslunění, resp. obecně světlosti bytu a dále též ve vztahu k proudění větrů, resp. obecně větru.

¹⁶ Má význam z hlediska hlučnosti.

¹⁷ Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR, VI. volební období (2010 – 2013), parlamentní tisk č. 362/0, Důvodová zpráva, Zvláštní část, § 1161.

¹⁸ Jednotný zákon o kondominiu (Uniform Condominium Act) vypracovaný Národní konferencí komisařů o jednotných státních zákonech, schválený na výročním zasedání Národní konference komisařů

I přes výše uvedené však platí, že přesto pro zavedení výše uvedené změny nebyl racionální důvod. Zásadním argumentem je skutečnost, že právní praxe si na již výše uvedené pravidlo zvykla a žádné volání po změně neexistovalo (rozumný zákonodárce nemění to, co je zažité, užitečné a funkční). Rovněž tvrzení, že změna je užitečná pro praxi, kde se již dnes na relativním trhu tržní cena jednotek určuje s přihlédnutím k jejich poloze a hodnotě, je irelevantní. Pro stanovení tržní ceny jednotky je totiž velikost spoluvlastnického podílu na společných částech zpravidla významná jen z toho hlediska, že jde o kritérium pro určení výše příspěvků na náklady správy domu.

Pokud se týče určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech podle kritéria jako stejných, pak je zřejmé, kde je inspirační zdroj této úpravy, a to v právní úpravě podílového spoluvlastnictví, kde se má za to, že spoluvlastnické podíly podílových spoluvlastníků jsou stejné, ledaže je právním předpisem nebo dohodou spoluvlastníků určena jejich jiná výše (§ 1122 odst. 3 ObčZ). Toto kritérium je však pro určení spoluvlastnických podílů na společných částech nepřiliš vhodné; lze ho doporučit snad jedině tam, kde jsou všechny byty nebo nebytové prostory co do svého druhu, kvality a velikosti (víceméně) stejné. Nelze totiž přehlížet, že velikost spoluvlastnických podílů na společných částech je určující z hlediska právního postavení jednotlivých vlastníků jednotek nejen ve vztahu ke správě domu, ale i navenek (např. z hlediska rozdělení přijatého pojistného plnění při úplném zničení domu v důsledku pojistné události nebo při výplatě náhrady za vyvlastněnou dělenou nemovitost apod.).

Bude-li velikost spoluvlastnických podílů na společných částech určena se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytů nebo nebytových prostorů, které jsou součástí jednotlivých jednotek nebo jako stejná, pak v praxi může snadno docházet ke změnám, které budou mít na tato kritéria vliv¹⁹ a které mohou v (některých) vlastnicích jednotek vyvolávat snadno pocit nespravedlnosti. Pokud i přesto bude k některému z těchto způsobů určení velikosti spoluvlastnických podílů přistoupeno, lze doporučit:

- a) zohlednění této skutečnosti alespoň co se týče autonomního nastavení výše příspěvků na náklady správy domu, a
- b) je-li velikost spoluvlastnických podílů na společných částech určena se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytů nebo nebytových prostorů, které jsou součástí jednotlivých jednotek: aby bylo v prohlášení vlastníka podrobně určeno, podle jakých pravidel se při tomto způsobu určení velikosti spoluvlastnických podílů postupovalo. Jen takový postup je dostatečně určitý, srozumitelný a pro potenciální zájemce o nabytí vlastnického práva k jednotce transparentní (což zejména při developerské výstavbě má i nezanedbatelné komerční aspekty).

o jednotných státních zákonech ve dnech 26. 7. – 1. 8. 1980 v Kanai, Havajské ostrovy, USA. Nejde však o federální zákon, nýbrž pouze o vzor právní úpravy pro zákonodárce jednotlivých států americké Unie vypracovaný na expertní úrovni. Tento postup používají v USA příslušné zájmové skupiny tam, kde nelze přijmout jednotnou federální úpravu určité otázky, v zájmu dosažení pokud možno jednotné celostátní úpravy, což se ne vždy zdáří.

¹⁹ Například postavení dálničního obchvatu, který prudce zvýší hlučnost v (některých) bytech.

2.3 Soudní revize velikosti spoluvlastnických podílů

Obavy z praktických důsledků jednoho z nových kritérií pro určení velikosti spoluvlastnických podílů na společných částech měl zjevně i zákonodárce sám již při jejich přijímání (kdyby tomu tak nebylo, nebyl by do zákona doplnil následující úpravu).

Budou-li spoluvlastnické podíly na společných částech určeny se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytů nebo nebytových prostorů, které jsou součástí jednotlivých jednotek, má kterýkoliv vlastník jednotky právo domáhat se změny tohoto určení, pokud se okolnosti změnily tak podstatně, že určení jeho spoluvlastnického podílu na společných částech je zjevně nespravedlivé,²⁰ s tím, že nedojde-li na návrh dotčeného vlastníka jednotky ke změně prohlášení vlastníka, změni prohlášení vlastníka na návrh dotčeného vlastníka jednotky soud (§ 1162 ObčZ).

Díkcí zákona je třeba vykládat v tom směru, že vykrývá případy zjevných excesů. Za takový případ lze považovat např. situaci, kdy by součástí jednotky, jejíž podlahová plocha je 1000 m², byl bez jakéhokoliv rozumného důvodu spoluvlastnický podíl na společných částech podstatně menší než spoluvlastnický podíl, jenž by byl součástí jednotky, jejíž podlahová plocha je 50 m², a k tomuto určení by nebyl žádný věcný důvod. Obdobně tak lze přistoupit k soudní revizi velikosti spoluvlastnických podílů tehdy, pokud původní určení spravedlivé bylo, v důsledku změny okolností se však stalo zjevně nespravedlivým [např. po určité době po vydání prohlášení vlastníka došlo ke změně týkající se např. výhledu z bytu v důsledku následné výstavby v sousedství nebo ke změně v tom smyslu, že již nebude byt situován v klidové zóně (např. vybudování komunikace pro automobily na té straně domu, kde je byt umístěn, apod.)].

Předmětná úprava obsahuje dva závažné nedostatky.

Prvým nedostatkem je skutečnost, že zákon nevyžaduje, aby obligatorní náležitosti prohlášení vlastníka byly údaje o tom, jakými kritérii a v jakém poměru se původní vlastník při určování spoluvlastnických podílů na společných částech v prohlášení vlastníka řídil. Absence povinnosti těchto údajů tak značně komplikuje jednak dotčenému vlastníkovi jednotky dovolání se zjevné nespravedlnosti určení jeho spoluvlastnického podílu soudní cestou, jednak soudu posouzení, zda je podaný návrh relevantní či nikoliv.

Druhým nedostatkem je pak skutečnost, že zákon nedává spolehlivou odpověď na otázku, jakým způsobem má soud odstranit tuto zjevnou nespravedlnost. V úvahu totiž připadají tři možné postupy; soud určí spoluvlastnické podíly na společných částech:

1. tak, aby byly určeny spravedlivě se zřetelem k povaze, rozměrům a umístění bytů nebo nebytových prostorů,
2. podle vzájemného poměru velikosti podlahové plochy jednotky k celkové podlahové ploše všech jednotek vymezených v dělené nemovitosti, nebo
3. jako stejné.

Logice zákona, jenž vychází z respektu k soukromé vůli stran a který neposkytuje soudu žádný *bianco šek* na její měnění, odpovídá nejlépe postup uvedený ad 1), s tím, že neobsahuje-li prohlášení vlastníka nic, podle čeho by soud mohl posoudit zjevnou (ne)

²⁰ Z povahy a logiky věci plyne, že musí jít o změnu závažnou a trvalou.

spravedlnost původního určení spoluvlastnických podílů, pak tím není limitován a rozhodne sám tak, jak odpovídá spravedlivému uspořádání *in concreto*.

3. Vymezení jednotlivých společných částí

Společné části lze rozlišovat na:

1. obligatorní společné části, které jsou *ex lege* společnými částmi vždy, a
2. fakultativní společné části, které lze rozlišovat na takové:
 - a) u kterých zákon ponechává na vůli původního vlastníka, resp. po vzniku bytového spoluvlastnictví vlastníků jednotek, zda budou v prohlášení vlastníka vymezeny jako fakultativní společné části či nikoliv. Přitom míra volnosti při uvážení, zda ta či ona část bude fakultativní společnou částí či nikoliv, není neomezená; původní vlastník, resp. vlastníci jednotek, mají volnou úvahu pouze potud, zda tu či onu část vymezí jako výlučnou nebo společnou část, v ostatním se však již musí podrobit kogentní zákonné úpravě, a
 - b) u kterých to, zda budou začleněny mezi obligatorní nebo mezi fakultativní společné části, je odvislé od jejich individuálního stavebnětechnického provedení v konkrétním domě.

Určující pro posouzení, zda ta či ona část je, resp. bude výlučnou nebo společnou částí, je jednak dikce zákona, jednak funkční povaha této části domu. V tomto ohledu je nedomyšlená konstrukce § 1222 ObčZ, podle něhož prováděcí právní předpis stanoví společné části cestou vyvratitelné právní domněnky („... má se za to...“). Předně tato úprava jde proti principu kogentnosti právní úpravy regulující věcněprávní vztahy. A dále tato úprava jde přímo proti kogentní konstrukci § 1160 ObčZ, který nepřipouští u zde uvedených částí žádnou výjimku z jejich povahy jakožto obligatorních společných částí. Vzhledem k tomu, že zákon je předpisem vyšší právní síly než nařízení vlády, je třeba právní úpravu interpretovat tak, že vyvratitelná právní domněnka podle § 1222 ObčZ přichází v úvahu jen u fakultativních společných částí.

Pro určení, zda konkrétní část je společnou částí či nikoliv, je bez významu, zda se tato část fyzicky nachází přímo v domě, ve vedlejší stavbě, v drobné stavbě nebo je umístěna přímo na pozemku, na němž je dům zřízen (resp. na jeho nezastavěné části) nebo na funkčně souvisejícím pozemku.

Zákon generálně stanoví, že společné jsou alespoň ty části dělené nemovitosti, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně (§ 1160 odst. 1 ObčZ).

Na toto generální vymezení pak navazuje doplňující formulace, že obligatorními společnými částmi jsou vždy (§ 1160 odst. 2 věta první ObčZ):

- pozemek, na němž je dům zřízen, nebo věcné právo, které vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům,
- stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlavních konstrukcí, a jeho tvaru a vzhledu, jakož i pro zachování bytu nebo nebytového prostoru, který je součástí jiné jednotky, a
- zařízení sloužící i jinému vlastníku jednotky k užívání bytu nebo nebytového prostoru.

Obě definice obligatorních společných částí nejsou ve vztahu kontradiktornosti, nýbrž komplementarity. Skutečnost, že určitá část není obligatorní společnou částí podle jedné definice, není na překážku tomu, aby byla obligatorní společnou částí podle definice druhé.

Pro určení, zda určitá část je výlučnou nebo společnou částí, nemá význam, zda je vlastníkově jednotky konkrétní společná část přenechána do výlučného užívání či nikoliv (§ 1160 odst. 2 věta druhá ObčZ).

Obligatorními společnými částmi musí být vždy ty části dělené nemovitosti, které společně slouží nejen vlastníkům jednotek, nýbrž i třetím osobám.²¹

Zákonné vymezení obligatorních společných částí je původní vlastníků, resp. vlastníci jednotek povinen bezvýjimečně vždy respektovat. Klauzule prohlášení vlastníka tomu odporující je pro hrubý rozpor se zákonem absolutně neplatná (§ 588 věta první ObčZ).

Na právní povahu určité části dělené nemovitosti nemá její chybné označení za výlučnou část v prohlášení vlastníka žádné právní účinky; taková část je pak obligatorní společnou částí *ex lege*. Tím není dotčena ani zákonná ochrana před právními následky vadného prohlášení vlastníka podle § 1167 ObčZ, ani povinnost opravy prohlášení vlastníka podle § 1168 ObčZ.

Zákonné vymezení obligatorních společných částí i přes svoji zdánlivou komplexnost není zdaleka úplné. Obecné exaktní a důsledné vymezení obligatorních společných částí je mimořádně náročné a ve své podstatě (téměř) nemožné. Vždy je třeba jej činit *in concreto*, s přihlédnutím k okolnostem každého konkrétního případu.

Je-li dům součástí pozemku, je obligatorní společnou částí pozemek (včetně všech jeho součástí nadzemních i podzemních), na němž je dům zřízen, a to bez zřetele k tomu, zda je domem zastavěn zcela nebo zčásti.

Není-li dům součástí pozemku, je obligatorní společnou částí věcné právo k cizí věci, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít dům na cizím pozemku; v úvahu připadají následující možnosti:

- právo stavby, jehož je dům součástí,
- právo služebnosti zřízené po 1. 1. 2014, jímž je vlastník pozemku nucen strpět existenci domu ve vlastnictví jiné osoby na tomto pozemku, jestliže dům vznikl podle právních předpisů účinných do 31. 12. 2013, a
- jiné věcné právo k cizí věci, které zakládá právo vlastníků jednotek mít dům na cizím pozemku, jestliže toto právo vzniklo podle právních předpisů účinných do 31. 12. 2013 (např. věcné břemeno užívání pozemku zřízené podle § 151n a násl. ObčZ 1964).

Ve vztahu k právu stavby je zákonná úprava logicky nekonzistentní. Podle § 1242 ObčZ je dům vyhovující právu stavby součástí práva stavby. Podle § 1160 odst. 1 věty první ObčZ je však právo stavby toliko společnou částí. Dům se přitom skládá z částí výlučných a společných, takže právo stavby je vlastně jen jednou z dílčích částí domu. Tedy dům není součástí práva stavby, nýbrž je tomu přesně naopak; právo stavby se stává obligatorní společnou částí. Zákonodárce zde přijal zvláštní úpravu práva stavby,

²¹ Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 8. 12. 2004 sp. zn. III. ÚS 23/2004, Obchodní právo, 2005, č. 1, s. 36 a násl.

přičemž jeho základní koncept (dům je součástí práva stavby) zcela otočil (právo stavby je společnou částí). Tato teoreticky podivná konstrukce však po věcné stránce nepředstavuje pro bytové spoluvlastnictví žádný významný problém.

Naproti tomu společnou částí nikdy nemůže být obligační právo (zejména nájem nebo výpůjčka) k pozemku nebo ke spoluvlastnickému podílu na pozemku. Je-li právo vlastníka jednotky užívat příslušný spoluvlastnický podíl na pozemku upraveno tímto způsobem, jde vždy o individuální vztah vlastníka jednotky k vlastníkovi pozemku.

4. Užívání společných částí

4.1 Obecně

Občanský zákoník vychází z pravidla, že jelikož jsou společné části ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek, mohou je i všichni vlastníci jednotek společně užívat; to ovšem neplatí bezvýjimečně. Existují totiž i společné části, které mohou být užívány toliko výlučně.

4.2 Právo společného užívání společných částí

4.2.1 Obecně

Vlastník jednotky má právo na užívání společných částí. Toto právo je projevem jeho spoluvlastnického práva ke společným částem. Jde o společné užívání, neboť společné části jsou vždy ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek; to však nevylučuje výlučné užívání některé společné části.

Vlastník jednotky nesmí ohrozit, změnit nebo poškodit společné části (§ 1175 odst. 1 ObčZ), jinak odpovídá ostatním vlastníkům jednotek za škodu tím způsobenou (§ 2910 ObčZ).

Půjde-li o změnu společných částí v rozporu s § 1175 odst. 1 ObčZ, jsou k žalobě na odstranění neoprávněného zásahu, kterého se dopustil vlastník jednotky nebo osoba, která jednotku se souhlasem jejího vlastníka užívala, aktivně věcně legitimováni v řízení také všichni ostatní vlastníci jednotek. Vlastnictví jednotky je nutně omezeno v rozsahu, ve kterém je třeba respektovat nutnost hospodaření s domem jako celkem.²²

Společné části jsou oprávněni užívat vlastníci všech jednotek z titulu svého spoluvlastnického práva; rozlišuje se přitom užívání společné a výlučné.

4.2.2 Poměr, v němž jsou vlastníci jednotek oprávněni k užívání společných částí

Zákon garantuje právo každého vlastníka jednotky na užívání společných částí, nestanoví však, v jakém rozsahu je vlastník jednotky oprávněn k užívání společných částí. Tato otázka musí být vždy upravena ve stanovách nebo – do doby vzniku společenství – v prohlášení vlastníka. Není-li však upraveno nic nebo je příslušná klauzule stanov

²² Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 10. 2019 sp. zn. 26 Cdo 381/2019, ASPI JUD433614CZ.

nebo prohlášení vlastníka nicotná nebo neplatná, pak platí, že každý vlastník jednotky je oprávněn k užívání společných částí, a to v rozsahu jeho spoluvlastnického podílu na společných částech (§ 1126, § 1115 odst. 2 ObčZ).

Pojmově vzato je vyloučeno, aby byl kterýkoliv vlastník jednotky eliminován z užívání např. obvodových a nosných zdí, střechy a pozemku nebo jeho domem zastavěné části, a také jiných, z povahy věci vždy společných a také společně užívaných společných částí.

Stejně tak nemůže vzniknout tento problém tam, kde je z povahy věci vyloučeno užívání některých společných částí jinou osobou než vlastníkem jednotky, s níž jsou tyto společné části funkčně neoddělitelně spojeny, nebo kde je určitá společná část vyhrazena prohlášením vlastníka k výlučnému užívání vlastníků pouze jedné nebo více jednotek.

To nevylučuje vznik situace, kdy některý z vlastníků jednotek užívá některou společnou část více, než mu z titulu jeho spoluvlastnického práva náleží. Lze si např. představit situaci, kdy některý z vlastníků jednotek začne užívat např. společnou prádelnu, bazén, sušárnu, kočárkárnu, balkón, lodžii nebo terasu, přičemž ji bude užívat nad míru přiměřenou poměrům nebo dokonce ostatním vlastníků jednotek (nebo některým z nich) užívání této společné části (zcela nebo zčásti) znemožní.

Pro tyto případy má zákon pouze obecný výměr, podle kterého je takové jednání zakázáno, nemá ovšem žádnou zvláštní úpravu, tudíž je nezbytné postupovat podle obecné právní úpravy.

Každý vlastník jednotky, jehož práva byla dotčena, se může vůči porušujícímu vlastníku jednotky i proti každé jiné osobě, která neoprávněně zasahuje do jeho práv ke společným částem, bránit s využitím negatorní žaloby podle § 1042 ObčZ.

A dále je možné, aby se dotčené osoby domáhaly vůči porušujícímu vlastníku jednotky i určité kompenzace. Zde však vzniká určitý problém. Literatura i judikatura jsou dlouhodobě rozštěpeny v pohledu na otázku, zda v situaci, kdy některý z podílových spoluvlastníků užívá společnou věc nebo její část nad rámec svého spoluvlastnického podílu na společné věci, se dopouští vůči ostatním podílovým spoluvlastníkům bezdůvodného obohacení podle § 2991 a násl. ObčZ, nebo zda ostatní podíloví spoluvlastníci mají vůči němu zvláštní zákonné právo, které se opírá o § 1122 ObčZ, ze kterého plyne, v jakém rozsahu se ten který podílový spoluvlastník podílí na právech a povinnostech vyplývajících z podílového spoluvlastnictví společné věci.²³

Bytové spoluvlastnictví sice není podílovým spoluvlastnictvím, i pro něj jsou však tyto judikatorní závěry využitelné subsidiárně (§ 1115 odst. 2 ObčZ).

Lze proto formulovat stanovisko, že ten vlastník jednotky, který určitou společnou část užívá nad míru danou jeho spoluvlastnickým podílem na společných částech, je povinen poskytnout přiměřenou kompenzaci vlastníků jednotek, jejichž práva byla tímto jeho postupem dotčena a kterým bylo tedy zcela nebo zčásti užívání této společné části znemožněno; to ovšem platí jen za podmínky, že je užívání této společné části reálně možné všemi vlastníky jednotek. Toto právo se opírá o § 2991 a násl. ObčZ o bezdůvodném obohacení.

²³ K tomu viz podrobně KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011, s. 103 a násl. (tam také citovaná literatura a judikatura k této otázce).

V praxi se často objevují různé (zpravidla neformální) dohody o tom, kdo, kdy a za jakých podmínek může užívat některou společnou část (jde zejména o společné sušárny, kočárkárny, mandlovny aj. společné místnosti). Obecně vzato nelze proti tomu nic zásadního namítat, neboť stanovení přesných pravidel užívání společného majetku je v zájmu dobrého soužití vlastníků jednotek užitečné. Nesmí však jít o jednostranný diktát většiny směřující k zásahu do zákonných práv kteréhokoliv vlastníka jednotky a zejména nesmí být zaváděna a vynucována taková pravidla, která by omezovala kteréhokoliv vlastníka jednotky ve výkonu jeho práv na užívání společného majetku nebo mu dokonce výkon těchto práv znemožňovala; taková rozhodnutí, resp. takové smluvní klauzule jsou podle povahy a okolností konkrétního případu nicotné nebo absolutně neplatné.

Rozpory při užívání společných částí v domě musí být podrobeny především kritériu přiměřenosti (proporcionality); je třeba chránit, aby některý z vlastníků jednotek neužíval společné části takovým nežádoucím způsobem, který by nad míru přiměřenou poměrům ztěžoval či bránil užívání těchto částí ostatními a eventuálně jim zamezoval nebo komplikoval využití těch souvisejících (sklepních) prostor, které užívají výlučně.²⁴

Pro právní režim užívání společných částí lze aplikovat zásadu přiměřenosti (proporcionality) stanovenou obecně pro obsah vlastnického práva (§ 1012 ObčZ), případně speciálně pro mise (§ 1013 ObčZ), a dovodit, že vlastník jednotky nesmí užívat společné části takovým způsobem, kterým by nad míru přiměřenou poměrům ztěžil užívání těchto prostor ostatním vlastníkům jednotek.²⁵

4.2.3 Společné užívání společných částí

Významná část společných částí je společně užívána všemi vlastníky jednotek *ex lege*, aniž by tato skutečnost činila jakékoliv obtíže. To je dáno tou skutečností, že jednotlivé výlučné a společné části nelze od sebe dosti dobře reálně (fakticky) oddělit.

Užívání některých společných částí (někdy) vyvolává nikoliv bezvýznamné obtíže. Je-li určitá společná část takové povahy, že ji reálně vzato mohou užívat jen vlastníci jedné nebo některých jednotek, přičemž vlastníci ostatních jednotek jsou z jejího užívání z povahy věci (zcela nebo zčásti) reálně vyloučeni, pak jen tito vlastníci jednotek jsou *ex lege* oprávněni tuto společnou část užívat, a to bez ohledu na případnou (chybnou) úpravu v prohlášení vlastníka, resp. absenci takové úpravy. I zde se přitom uplatní princip *proporcionality*.

Nikdo se nemůže domáhat užívání společných částí takovým způsobem, který by byl na újmu jiného práva jiné osoby (práva vlastníka jednotky, jejíž součástí je byt nebo nebytový prostor, ze kterého je tato společná část výlučně přístupná), zejména se jej nelze domáhat způsobem šikanózním nebo nemravným. To platí tím spíše, že nedotknutelnost osoby a jejího soukromí (čl. 7 odst. 1 věta první LPS) a také nedotknutelnost obydlí (čl. 12 odst. 1 LPS) je ústavněprávně garantována a chráněna.

²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 12. 2004 sp. zn. 28 Cdo 2062/2003, ASPI JUD87774CZ; a usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 3. 2012 sp. zn. 22 Cdo 2062/2010, ASPI JUD215470CZ.

²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 6. 2019 sp. zn. 26 Cdo 2359/2018, ASPI JUD430368CZ.

Proto se vlastník jednotky nemůže domáhat toho, aby mu vlastník jiné jednotky, jejíž součástí je byt nebo nebytový prostor, ze kterého je konkrétní společná část výlučně přístupná, umožnil na tuto společnou část přístup a užívání na úkor svého soukromí a obydlí. Stejně tak se vlastník jednotky nemůže domáhat, aby mu vlastník jiné jednotky, jenž jediný z povahy věci může konkrétní společnou část instalovanou v bytě nebo nebytovém prostoru, který je součástí jím vlastněné jednotky (např. topná tělesa tvořící součást rozvodů centrálního vytápění v domě), umožnil užívání těchto společných částí na úkor svého soukromí a obydlí.

Naproti tomu se však vlastník jednotky vždy může domáhat toho, aby mu v těch případech, kdy je společná část přístupná ze dvou nebo více bytů nebo nebytových prostorů, jež jsou součástmi dvou nebo více jednotek, z nichž (alespoň) jedna je v jeho vlastnictví, vlastník jiné jednotky, ze které je tato společná část taktéž reálně přístupná, přestal bránit v užívání této společné části, neboť jeho spoluužívání této společné části se nedotýká práv tohoto vlastníka jiné jednotky.

Stejně tak se může vlastník jednotky domáhat výkonu svého práva na společné užívání i jiných společných částí, u kterých povaha věci nebrání jejich společnému užívání. Typicky je proto možné domáhat se společného užívání např. společné sušárny, kočárkárny, prádelny apod., které jsou společnými částmi. To neplatí pouze tehdy, je-li tato společná část určena prohlášením vlastníka k výlučnému užívání jen vlastníky jedné nebo více jiných jednotek.

Častým zdrojem obtíží jsou také ty společné části, které – bez zřetele k případné úpravě v prohlášení vlastníka – může vždy užívat pouze a výlučně vlastník té jednotky, jejíž součástí je byt nebo nebytový prostor, do kterého jsou společné části umístěny nebo zavedeny nebo zapojeny a kde mají a mohou funkčně sloužit, v důsledku čehož je vlastník jiné jednotky ze samé povahy a logiky věci užívat nemůže; jde zejména o následující společné části:

1. okenní rámy a výplně oken, vnitřní i venkovní žaluzie a rolety, parapety, okenice a vnitřní zárubně nacházející se v jednotlivých bytech nebo nebytových prostorech,
2. jednotlivé P. O. Boxy, a
3. některé technické systémy domu; např. domovní rozvody domovního zvonku, domácího telefonu nebo domovní kamery apod.

V této souvislosti se pravidelně objevují dva okruhy námitek vlastníků ostatních jednotek.

Prvá námitka zní, že nemohou-li vlastníci ostatních jednotek určité společné části společně užívat, pak nemůže jít o společné části, nýbrž o součásti jednotek. To je naprostý omyl. Vymezení společných částí je zákonem dáno kogentně a objektivně, přičemž to, zda konkrétní společnou část může užívat jen jeden nebo více, ne však všichni vlastníci jednotek, nemění nic na skutečnosti, že jde o společnou část.

Druhá námitka pak zní, že jde-li o výlučně užívané společné části, nebudou vlastníci ostatních jednotek přispívat na jejich údržbu; jejich údržbu nechť výlučně hradí ten vlastník jednotky, který je jediný může užívat. To je taktéž naprostý omyl. Zákonná úprava je nepochybně kogentní potud, že náklady na správu své jednotky si její vlastník hradí sám,

náklady na správu domu hradí všichni vlastníci jednotek poměrně ze společných, resp. společně vytvářených prostředků. To samozřejmě nevylučuje modifikaci výše příspěvků na správu domu podle § 1180 odst. 1 ObčZ.

Ve všech případech, kdy je společné užívání některé společné části z povahy věci pro některého vlastníka jednotky omezeno nebo vyloučeno, je každý vlastník jednotky povinen toto omezení bezvýjimečně vždy respektovat.

Je-li však konkrétní byt nebo nebytový prostor vymezen jako společná část, pak jsou společnými částmi i všechny součásti tohoto bytu nebo nebytového prostoru bez zřetele k jejich přístupnosti nebo funkčnímu využití; zde výše uvedené nutně neplatí.

Je-li jedna nebo více společných částí přenechána ujednáním v prohlášení vlastníka k výlučnému užívání vlastníkovu jen jedné nebo více, nikoliv však všech jednotek, pak jsou k jejímu výlučnému užívání oprávněni jen vlastníci těchto jednotek; vlastníci ostatních jednotek jsou z jejich užívání (zcela nebo zčásti) vyloučeni.²⁶ Výše uvedené neplatí bezvýjimečně; není-li reálně možné užívání společné části pouze jedním nebo více, nikoliv však všemi vlastníky jednotek, pak jsou takové klauzule v prohlášení vlastníka bez jakýchkoliv právních účinků.²⁷

4.3 Právo výlučného užívání společných částí

4.3.1 Obecně

Vlastník jednotky může mít právo výlučného užívání některých společných částí. Toto právo je projevem jeho spoluvlastnického práva ke společným částem.

Je přitom z povahy a logiky věci vyloučeno, aby kdokoliv mohl výlučně užívat všechny společné části. Tomu brání již sama povaha mnohých společných částí, které musí být vždy určeny ke společnému užívání všech vlastníků jednotek (např. střecha, základy aj.). Nic však nebrání tomu, aby ty společné části, u kterých to povaha věci dovoluje, byly určeny k výlučnému užívání.

Zákon výslovně neupravuje, zda výlučné užívání konkrétní společné části musí být spojeno jen s jedinou jednotkou nebo zda může být – tam, kde je nutné nebo účelné – spojeno i s dvěma nebo více jednotkami,²⁸ z logiky věci však plyne, že správná je druhá možnost, neboť zákon tomu výslovně nebrání.²⁹

²⁶ Není vyloučeno, že v dělení nemovitosti budou různé společné části, jež jsou oprávněni výlučně užívat vlastníci různých jednotek. Například společný balkón budou výlučně užívat pouze vlastníci jednotek č. 15 a 16, zatímco společný bazén budou výlučně užívat pouze vlastníci jednotek č. 1 až 8.

²⁷ Výlučné užívání není z povahy věci možné zejména u následujících společných částí: pozemek, na němž je dům zřízen, v celé své zastavěné části, a dále základy, nosné a obvodové zdi domu, schodiště, výtahy, rozvody energií, střecha, domovní kotelna a jiné společné technické systémy domu, společná televizní anténa (STA), vchody do společných částí.

²⁸ To může mít svůj význam zejména tam, kde (typicky ve starších, tzv. pavlačových domech) jsou konkrétní balkóny, terasy, lodžie nebo pavlače přístupné a užitelné ze dvou nebo více bytů, jež jsou součástmi dvou nebo více jednotek.

²⁹ Právo výlučného užívání určité společné části spojené s dvěma nebo více různými byty nebo nebytovými prostory výslovně upravuje i slovenská právní úprava (§ 19 odst. 4 SIBytZ).

De lege lata existují následující způsoby vzniku práva výlučného užívání některých společných částí:

1. vzniklé *ex lege*,
2. založené prováděcím právním předpisem, a
3. založené prohlášením vlastníka.

4.3.2 Právo výlučného užívání společných částí vzniklé *ex lege*

Společné části, které jsou uvnitř bytu nebo nebytového prostoru, který je součástí konkrétní jednotky, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka této jednotky, a to *ex lege*.

To ostatně plyne i z logiky věci; může-li konkrétní společné části užívat jen vlastník jednotky, jejíž součástí je byt nebo nebytový prostor, ve které jsou umístěny, a jsou-li tyto společné části pro ostatní vlastníky jednotek reálně jednak nedostupné, jednak funkčně nevyužitelné, jsou vlastníci ostatních jednotek z jejich užívání vyloučeni.

Pro určení, kterých společných částí se toto týká, je určující vždy skutečný technický stav konkrétního domu. V praxi jde zejména o nosné zdi, sloupky a pilíře, rozvody ústředního topení, radiátory apod. (popř. jejich části), které jsou v konkrétním bytu nebo nebytovém prostoru fyzicky umístěny.

Klauzule prohlášení vlastníka, která určuje vymezení jednotlivých společných částí ke společnému a výlučnému užívání, nesmí s tím být v rozporu, jinak je pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatná (§ 580 odst. 2 ObčZ).

4.3.3 Právo výlučného užívání společných částí založené prováděcím právním předpisem

Výkladní skříň (výkladce) v rozsahu, v jakém se nachází v rovině obvodové stěny domu, včetně vnějšího skla a rolety výkladce (kromě částí výkladce vstupujících od vnitřního povrchu obvodové stěny do vnitřního prostoru místnosti), je vždy ve výlučném užívání vlastníka příslušné jednotky, jejíž je součástí [§ 5 odst. 1 písm. e) BytSplN³⁰].

Balkony, lodžie a terasy (včetně dveří) a dále také atria, které jsou přístupné pouze z jediného bytu nebo nebytového prostoru, jsou vždy ve výlučném užívání vlastníka té jednotky, jejíž součástí je tento byt nebo nebytový prostor [§ 5 odst. 1 písm. f) BytSplN].

Klauzule prohlášení vlastníka, která určuje vymezení jednotlivých společných částí ke společnému a výlučnému užívání, nesmí s tím být v rozporu, jinak je pro počáteční nemožnost plnění absolutně neplatná (§ 580 odst. 2 ObčZ).

Úprava se jeví být bezproblémovou a logickou, ve skutečnosti tomu tak však není.

Pro primo úprava je zjevně zbytečná, neboť tento princip plyne jednak z logiky věci, jednak z ústavního principu ochrany obydlí. Podle čl. 12 odst. 1 LPS je obydlí nedotknutelné, a nikdo proto nemůže vykonávat své užívací právo k jakékoliv společné části, jestliže by jím zasáhl do ústavně zaručené svobody obydlí jiné osoby.

Pro secundo je tato úprava zjevným překročením zákonného zmocnění v § 1222 ObčZ, který nedovoluje upravovat otázku výlučného užívání některých společných částí v prováděcím právním předpisu.

³⁰ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

4.3.4 Právo výlučného užívání společných částí založené prohlášením vlastníka³¹

Právo výlučného užívání některých společných částí založené prohlášením vlastníka je právem quasismulvní povahy.

V rozsahu, v jakém je určitá společná část určena prohlášením vlastníka (zcela nebo zčásti) k výlučnému užívání, jsou vlastníci jednotek, se kterými není spojeno právo jejího výlučného užívání, z práva společného užívání této společné části (zcela nebo zčásti) vyloučeni.

Právo výlučného užívání společné části založené prohlášením vlastníka může vzniknout, změnit se nebo zaniknout kdykoliv za trvání bytového spoluvlastnictví, a to vždy výhradně příslušnou změnou prohlášení vlastníka.³²

Předmětem výlučného užívání jsou nejčastěji různé části domu.³³ Nic však nebrání tomu, aby výlučně užívanou společnou částí byla i ta část pozemku, na němž je dům zřízen, která není zastavěna domem nebo vedlejší nebo drobnou stavbou,³⁴ nebo funkčně související pozemek nebo jeho část.

Výhodou institutu výlučného užívání jedné nebo více společných částí je ta skutečnost, že při převodu nebo přechodu vlastnického práva k jednotce přechází na jejího nového vlastníka právo k výlučnému užívání těchto společných částí bez dalšího.

Za nevýhodu tohoto institutu lze ovšem považovat nemožnost „koupě“ výlučného užívání společné části; v praxi jde zejména o „koupí“ výlučného užívání garážových stání.³⁵ A dále právě v souvislosti s výlučným užíváním garážových stání se jako nedostatek tohoto institutu pravidelně uvádí absolutní nemožnost jejich „koupě“ osobami, jež nejsou vlastníky jednotky vymezené ve stejné dělené nemovitosti, jako je ono garážové stání.³⁶

Literatúra

CIRÁK, J., GRAUSOVÁ, M., VALACHOVIČ, M. *Zákon o vlastnictve bytov a nebytových priestorov. Komentár*. Praha : C. H. Beck, 2012

KRÁLÍK, M. *Podílové spoluvlastnictví v občanském zákoníku*. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2011

LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava : Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971

NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. Praha : C. H. Beck, 2016

SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. a kol. *Občanský zákoník. Velký komentář. III. díl*. 2. vyd. Praha : C. H. Beck, 2021

³¹ Obdobné instituty existujú i v zahraničí. Napríklad podľa § 1–103 (16) UCA existujú tzv. omezené spoločné prvky, ktoré sú definované ako časť spoločných prvků pridelených pro exkluzivní užívání spojené s jednou nebo více, nikdy však se všemi jednotkami. Vlastníci jednotek, s nimiž jsou spojeny omezené společné prvky, jsou chráněni; jakýkoliv zásah do jejich práv spojených s omezenými společnými prvky je možný jen se souhlasem všech vlastníků jednotek, s nimiž jsou omezené společné prvky spojeny [§ 2–108 (a) UCA].

³² Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 3. 2020 sp. zn. 26 Cdo 1301/2019, ASPI JUD447969CZ.

³³ Jde zejména o garážová stání a garážové boxy, sklepní kóje a sklepní místnosti a sklady.

³⁴ Jde zejména o domovní předzahrádky přístupné francouzským oknem jen z jediného bytu nebo nebytového prostoru, a dále o venkovní parkovací místa nacházející se na pozemku, na němž je dům zřízen, nebo na funkčně souvisejícím pozemku.

³⁵ Změna výlučného užívání mnoha jiných společných částí (např. balkónů, teras, lodžii apod.) často není z povahy věci vůbec možná.

³⁶ Jsou-li garážová stání vymezena v hromadné garáži, která je jako nebytový prostor součástí jednotky, je možná „koupě garážového stání“ cestou koupě spoluvlastnického podílu na této jednotce.