

5. 11. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Dvukolejnost při převodu bytových jednotek po 1. lednu 2014

Úpravě bytového spoluvlastnictví dle NOZ se na stránkách tohoto portálu věnovali již kolegové z advokátní kanceláře Šafra & partneři, kteří popsali základní rozdíly stávající a nové právní úpravy vlastnictví bytů, jakož i některé aspekty vzniku společenství vlastníků jednotek.[1] Toto téma tím však nevyčerpali zcela, a proto se níže věnuji otázce nabývání vlastnického práva k jednotkám ve světle přechodných ustanovení nového občanského zákoníku, která od 1. ledna 2014 zavádějí v tomto ohledu jistou „dvukolejnost“.



Jakým režimem se po 1. lednu 2014 budou řídit práva a povinnosti vzniklé v souvislosti s vlastnictvím bytů (zda dosavadními ustanoveními zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „**ZoVB**“) nebo novým občanským zákoníkem), není na první přečtení NOZ vůbec zřejmé. Obecně je zatím přijímán názor, že by se na tyto vztahy měla aplikovat ustanovení NOZ s výjimkou, kterou explicitně stanoví § 3063 NOZ. Úplně nesdílím tento obecný názor, neboť k vyloučení užití ustanovení NOZ na již existující vztahy týkající se vlastnictví bytů vybízí již samotné ustanovení § 3028 odst. 2 a 3 NOZ (jež stanoví, že na právní poměry „*týkající se věcných práv*“ či „*jiné právní poměry*“ vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, se použijí dosavadní právní předpisy), ponechám však tuto otázku zatím stranou a zaměřím se toliko na zmíněnou výjimku vyplývající z § 3063 NOZ.

Tato výjimka slovy zákonodárce zní: „*Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel 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 zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.*“

Přes zřejmou snahu o precizaci textu NOZ, nebyl zákonodárce v tomto ohledu ke čtenáři tohoto zákonného předpisu vůbec přívětivý. (Možná proto, že toto ustanovení bylo do NOZ vloženo pozměňovacím návrhem, a není tedy původní myšlenkou tvůrců nového civilního kodexu.[2]) Znění citovaného ustanovení totiž připouští alespoň dvojnásobný výklad.

Zužující výklad

Předně lze toto ustanovení vykládat tak, že ZoVB se má uplatnit **pouze** na převody (dalších) jednotek v domě, jehož první jednotka byla převedena za staré právní úpravy. Tedy v podstatě na nedávno postavené budovy („developerské projekty“), jejichž vlastník již stihl tuto budovu rozdělit na jednotky

dle ustanovení ZoVB a v souladu s tímto zákonem převést alespoň první jednotku na třetí osobu. Na převody ostatních jednotek, byť vymezených podle ZoVB, ale existujících již několik let, by se měla aplikovat ustanovení NOZ. K tomuto zužujícímu výkladu vede zejména skutečnost, že je předně žádoucí, aby se novou úpravou řídilo co nejvíce vztahů (jinými slovy, aby výjimky byly skutečně jen výjimkami), ale zároveň je na druhou stranu logické, aby převod jednotek v jednom domě byl dokončen dle stejného předpisu.

Tento výklad by pro praxi znamenal dvojí. Za prvé by účastník smlouvy o převodu jednotky musel zkoumat, zda jde o **první** převod další jednotky v domě, jehož **první jednotka** byla převedena ještě za staré právní úpravy. V takovém případě by musel aplikovat ustanovení ZoVB. Za druhé by to však vedlo k souběhu vymezení jednotek dle ZoVB a NOZ v téže budově, protože na jednotku byť vymezenou dle ZoVB, ale již několikrát převedenou, by se aplikovala ustanovení NOZ. S ohledem na různé vymezení obsahu pojmu jednotka dle ZoVB a NOZ je to zřejmě nežádoucí stav.

Extenzivní výklad

Výše zmíněný výklad byl proto odmítnut Expertní skupinou Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, která se ve svém výkladovém stanovisku k tomuto ustanovení přiklonila k jeho extenzivnímu výkladu. **A to, že dosavadní právní předpisy se mají použít na převod jakékoliv jednotky vymezené dle ZoVB.** Expertní skupina výslovně uvádí: „*Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklých před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále zákon o vlastnictví bytů jednak z hlediska předmětu převodu vlastnického práva (budou převáděny jednotky vymezené dosavadním zákonem o vlastnictví bytů), jednak z hlediska povinných náležitostí smlouvy stanovených zákonem o vlastnictví bytů (pokud jde o označení předmětu převodu a další náležitosti předepisované v § 6 zákona o vlastnictví bytů). K transformaci na (nové) jednotky vymezené NOZ by došlo teprve tehdy, pokud by vlastníci jednotek změnili prohlášení dle § 1169 NOZ.*“

Jakkoli lze tomuto výkladu přisvědčit s ohledem na nežádoucí souběh jednotek vymezených dle ZoVB a NOZ v jedné budově, nelze si nevšimnout, že se tím *pro futuro* zavádí dvoukolejnost režimu převodů jednotek a ustanovení § 6 ZoVB se tím doslova „mumifikuje“. V celé České republice jsou totiž miliony bytů vymezeny podle ZoVB, jejichž vlastníky (resp. členy SVJ) nebude nic motivovat ke změně prohlášení vlastníka, a tak se může stát, že ještě i za desítky let se budou byty převádět dle již dávno zrušeného a možná značně zkosnatělého ustanovení § 6 ZoVB. Na druhou stranu se neustále staví i nové bytové domy, jež však budou již spadat do režimu NOZ, a tedy i převody jednotek v nich vymezených se budou řídit ustanoveními NOZ.

Závěr

Lze tedy shrnout, že nový civilní kodex s sebou přináší mj. **dvojí úpravu převodu vlastnického práva k bytu.** Byla-li jednotka (byt) vymezen dle dosavadní úpravy, bude se i její převod řídit tímto zákonem. Na druhou stranu jednotky, jež byly vymezeny dle NOZ, musí být převáděny v souladu s ustanoveními NOZ.

Na závěr lze snad jenom doplnit, že zákonodárce s touto dvojí úpravou zřejmě počítal, když nový katastrální zákon předjímá evidenci v katastru nemovitostí jak jednotek vymezených dle ZoVB, tak jednotek vymezených dle NOZ.



Mgr. Karolína Brosková,
advokátní koncipientka

[Mališ Nevrlka Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350
Fax: +420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

[1] Vlastnictví bytů podle nového občanského zákoníku, Mgr. Martin Holub, Mgr. Lucie Miškovská, dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

Vlastnictví bytů podle nového občanského zákoníku II., Mgr. Martin Holub, Mgr. Lucie Miškovská, dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[2] BĚHOUNEK, P.: Rekodifikace soukromého práva od 1. ledna 2014, In: Daně a právo v praxi. Wolters Kluwer ČR, a. s., č. 9/2013.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)