

21. 2. 2013

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

# **Nerozlučné spojení vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu na pozemku aneb nahrazení projevu vůle uzavřít kupní smlouvu (29 Cdo 4195/2010)**

Jak se převádí bytová jednotka, upravuje zákon o vlastnictví bytů (z. č. [72/1994](#) Sb.). Tento zákon stanoví základní náležitosti převodní smlouvy, mezi než patří také označení pozemku, který je předmětem převodu vlastnictví nebo předmětem jiných práv. V dalších ustanoveních zákona je současně upraveno, že s vlastnictvím jednotky jsou spojena i práva k pozemku (stavební parcele). Nejsou-li pak spoluvlastníky pozemku všichni vlastníci jednotek v domě nebo nejsou-li spoluvlastníky v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, provedou vlastníci jednotek mezi sebou převod podílů tak, aby spoluvlastnictví k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu. Převod spoluvlastnického podílu k pozemku musí být vždy součástí smlouvy o převodu jednotky.

**GLATZOVA & Co.**  
Advokátní kancelář - Law firm

Přes toto relativně jasné zákonné vymezení se účastníci jedné převodní smlouvy rozhodli, že si spoluvlastnické podíly na pozemku spolu s bytovými jednotkami převádět nebudou (přesněji řečeno žalovaní v uváděném případě uzavření kupní smlouvy ohledně spoluvlastnických podílů k pozemku odmítli). Vznikla tak situace, kdy dva vlastníci jednotek nevlastnili spoluvlastnické podíly k pozemku vůbec, zatímco jiný vlastník jednotky (žalobce) vlastnil spoluvlastnický podíl k pozemku ve výši, která odpovídala nejen podílu odpovídající jeho jednotce, ale i podílu odpovídající jednotkám žalovaných. Katastr vše zapsal a považoval zjevně za stav v souladu s právem.

Žalobci se tato situace nelíbila, a vzhledem k tomu, že se s žalovanými o prodeji podílů nedohodl, podal žalobu k soudu. Požadoval po soudu, aby žalovaným uložil povinnost uzavřít s ním kupní smlouvu ohledně prodeje spoluvlastnických podílů k pozemku ve výši odpovídající podílu žalovaných na společných částech domu.

Jak Obvodní soud pro Prahu 5, tak Městský soud v Praze však jeho žalobu zamítli. Městský soud v Praze zdůraznil, že k hlavním zásadám závazkového smluvního práva patří zásada smluvní volnosti, kterou lze prolomit jen na základě výslovné zákonné úpravy či smluvního ujednání. Podle Městského soudu v Praze zákon o vlastnictví bytů ani žádný jiný právní předpis pro účastníky žádnou výslovnou kontraktační povinnost, jejíž splnění by bylo možno se domáhat u soudu žalobou, nestanoví. Za ustanovení ukládající uzavření smlouvy pak soud nepovažoval ani výše citované pravidlo, podle kterého jsou vlastníci jednotek povinni mezi sebou vypořádat převod podílů tak, aby spoluvlastnictví

k pozemku odpovídalo spoluvlastnictví společných částí domu.

Proti rozhodnutí Městského soudu v Praze podal žalobce dovolání, ve kterém uspěl. Nejvyšší soud České republiky vydal dne 15.8.2012 rozsudek sp.zn. 29 Cdo 4195/2010, podle kterého potvrdil, že zákon o vlastnictví bytů vychází z předpokladu, že vlastník jednotky je nejen spoluvlastníkem společných částí budovy, ale taktéž - ve stejném rozsahu - spoluvlastníkem pozemku. Ustanovení § 21 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů pak výslovně řeší situaci, když tomu tak není. Zákon užitím výrazu „provedou“ neponechává dotčeným vlastníkům jednotek volbu, zda k požadovanému převodu spoluvlastnických podílů na pozemku přistoupí či nikoliv. Vlastníci jednotek, kteří nejsou současně spoluvlastníky pozemku v poměru, v jakém jsou spoluvlastníky společných částí domu, jsou povinni mezi sebou provést takové vzájemné převody spoluvlastnických podílů k pozemku, jejichž výsledkem bude naplnění zákonného požadavku na spoluvlastnictví pozemku v určeném poměru. Tato povinnost přitom stíhá jak vlastníky jednotek, kteří jsou spoluvlastníky pozemku v menším než zákonem požadovaném poměru (popř. nejsou spoluvlastníky pozemku vůbec), tak i ty vlastníky jednotek, jejichž spoluvlastnický podíl na pozemku převyšuje jejich spoluvlastnický podíl na společných částech budovy.

Jestliže některý z vlastníků tuto povinnost nesplní a smlouvu o převodu odpovídajícího podílu na pozemku neuzavře, mohou se ostatní dotčení vlastníci jednotek domáhat u soudu splnění této povinnosti žalobou o uložení povinnosti smlouvu uzavřít. Pravomocný rozsudek ukládající takovou povinnost přitom nahrazuje projev vůle - akceptaci návrhu smlouvy - stejně, jako je tomu např. u uzavření smlouvy na základě smlouvy o smlouvě budoucí. Nejvyšší soud závěrem dodal, že převod podílu se děje zásadně za úplatu odpovídající ceně v čase a místě obvyklé.

Nejvyšší soud tedy potvrdil, že s vlastnictvím bytu je vždy nerozlučně spjat nejen spoluvlastnický podíl na společných částech domu, ale také spoluvlastnický podíl na pozemku (stavební parcele). Co zbývá potvrdit je skutečnost, jestli zákonodárce oním pozemkem myslel pouze pozemek pod domem, ve kterém se byty nacházejí, nebo zda jde i o pozemky funkčně s budovou související, jako jsou přilehlé zelené plochy, parkoviště, dětská hřiště, atd. Můžeme i těmto pozemkům v prohlášení vlastníka podřadit režim zmíněný výše? Musí tedy i takové pozemky vlastnit všichni vlastníci jednotek a to v poměru jejich podílů na společných částech domu? Myslím, že především developeři rezidenčních projektů by spor o takový výklad u Nejvyššího soudu viděli rádi. Teorie totiž není v tomto případě zcela jasná.



**Mgr. Ing. Markéta Tvrdá,**  
vedoucí advokátka

[Glatzová & Co.](#)

Betlémský palác  
Husova 5  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440  
Fax: +420 224 248 701  
e-mail: [office@glatzova.com](mailto:office@glatzova.com)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)