

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

Prohlášení vlastníka v rozporu s kolaudací

Kvůli časté neúplnosti a nesprávnosti stavební dokumentace budov, které byly většinou postaveny před desetiletími až staletími, jakož i z důvodu poměrné složitosti a novosti institutu prohlášení vlastníka budovy ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, se stále častěji vyskytuje rozpor charakteru či vymezení jednotek, bytů či nebytových prostor, s kolaudací.

Vznik vlastnictví jednotek na základě prohlášení vlastníka budovy ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí je administrativně právním (bez provedení stavebních prací) rozdělením původně jedné nemovité věci (budovy) na více samostatných věcí v právním smyslu, tj. jednotek, bytů či nebytových prostor, obligatorně spojeném se vznikem spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a stavebním pozemku v rozsahu odpovídajícím velikosti jednotky v poměru ke všem jednotkám v budově.

Prohlášení vlastníka budovy ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, je právním úkonem ve smyslu ustanovení § 34 obč. zákoníku, pro který jsou stanoveny zvláštní náležitosti ustanovením § 4 odst. 2 zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Vznik vlastnictví jednotek rozdělením původně jedné věci (budovy) na více samostatných věcí (jednotky) vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí ve smyslu ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, je jedním ze způsobů nabytí vlastnictví, ve smyslu ustanovení § 132 odst. 1 obč. zákoníku jinou skutečností stanovenou zákonem.

Rozdělení původně jedné věci na více samostatných věcí je jedním ze způsobů nabytí vlastnictví na základě jiné právní skutečnosti stanovené zákonem ve smyslu ustanovení § 132 odst. 1 obč. zákoníku, mezi které patří i prohlášení vlastníka budovy s vkladem do katastru nemovitostí dle § 5 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Jednotky, byty či nebytové prostory je nutno s účinností od vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě ustanovení § 125 odst. 1 obč. zákoníku ve spojení s ustanovením § 5 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb. považovat za samostatné věci ve smyslu ustanovení § 119 odst. 1 obč. zákoníku, což nepochybně vyplývá ze zákona č. [72/1994](#) Sb., zejména proto, že výslovně nově zakládá podílové spoluvlastnictví ke společným částem budovy ve prospěch vlastníků jednotek. Ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb. ve spojení ustanovením § 125 odst. 1 obč. zákoníku je vůči ustanovení § 119 odst. 1 obč. zákoníku ustanovením zvláštním, které doplňuje výčet věcí o zvláštní druh věcí, tzv. jednotky, které mají povahu věcí nemovitých. Ostatně ustanovení § 125 odst. 1 obč. zákoníku výslovně stanoví, že byty či nebytové prostory, mezi které nutně patří i jednotky vzniklé dle zákona č. [72/1994](#) Sb., jsou věcmi, jejichž právní režim upravuje zvláštní zákon, tj. zákon č. [72/1994](#) Sb., který odkazuje na právní úpravu týkající se nemovitostí, není-li výslovně stanoveno jinak. Právní názor, že vznikem vlastnictví jednotek a podílového spoluvlastnictví ke společným částem budovy nezaniká původní věc (budova), je právně i logicky neudržitelný, neboť by zakládal současné vlastnictví budovy a současné vlastnictví společných částí budovy. De lege ferenda je však vhodné (nikoli nezbytné) doplnit ustanovení § 119 odst. 1 takto: „Jednotky, byty či nebytové prostory, mají povahu věcí nemovitých.“

Protože vzniku vlastnictví nové stavby spojené se zemí pevným základem či převodu vlastnictví nemovitosti zapisované v katastru nemovitostí nebrání skutečnost, že stavba je černou či neoprávněnou stavbou, není ani dodatečné zjištění rozporu prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb. s kolaudací budovy důvodem pro neplatnost prohlášení, které již bylo vloženo do katastru nemovitostí.

Rozpor označení jednotky zapsané v katastru nemovitostí co do jejího charakteru (byt namísto nebytového prostoru a naopak) nebo rozporu jejího prostorového vymezení co do výměry a počtu místností, s kolaudačním rozhodnutím

budovy, lze řešit následně opravou prohlášení vlastníka budovy, popřípadě ve stavebním (správním) řízení rekolaudací jednotky, aniž by to vyvolávalo absolutní neplatnost prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 37 obč. zákoníku ve spojení s ustanovením § 4 zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že katastrální úřad v řízení o vklad prohlášení vlastníka budovy, dohody spoluvlastníků budovy, dohody o vypořádání společného jmění manželů do katastru nemovitostí ještě před vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí zjistí nesoulad vkladné listiny se stavebním určením dle § 2 písm. h) zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění pozdějších předpisů, či společnými částmi domu dle § 2 písm. g) cit. zákona, vyzve navrhovatele k odstranění vad listiny.

Pokud je až po vkladu prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí zjištěn nesprávný výpočet podílů jednotlivých vlastníků jednotek na společných částech budovy a stavebním pozemku, který vyplývá např. z chybného výpočtu či vymezení jednotek v samotném prohlášení vlastníka budovy, lze uzavřít dodatek k prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 4 zákona č. [72/1994](#) Sb., ve znění předpisů pozdějších, kdy na místo vlastníka budovy nastupují všichni jeho singulární právní nástupci (vlastníci všech jednotek v budově), ve kterém budou nově a v souladu s ustanovením § 4 odst. 2 cit. zákona dohodou stanoveny podíly všech jednotek na společných částech budovy a stavebním pozemku; nebude-li dohoda všech vlastníků jednotek možná, je na místě určovací žaloba o určení výše podílů všech jednotek v budově ke společným částem budovy a stavebnímu pozemku.

Judikatura: „Při rozhodování o žalobě na vyklizení místností v bytě není soud vázán prohlášením vlastníka budovy o vymezení jednotek (bytů), jež může být v rozporu s kolaudačním určením.“ (rozsudek NS ČR ze dne 24. 2. 2005, sp. zn. 28 Cdo 2120/2004; RNs C 3294/2005)

Závěr

Rozpor označení jednotky zapsané v katastru nemovitostí co do jejího charakteru (byt namísto nebytového prostoru a naopak) nebo rozporu jejího prostorového vymezení co do výměry a počtu místností, s kolaudačním rozhodnutím budovy, nevyvolává absolutní neplatnost prohlášení vlastníka ve smyslu ustanovení § 37 obč. zákoníku; tento nedostatek je na místě řešit opravou, popřípadě ve stavebním řízení, například rekolaudací jednotky jako části budovy.

JUDr. Luboš Chalupa
Autor je advokátem v Praze.

Zdroj: BA 10/2006

© 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](#)