

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

Složky bytové jednotky, zástavní právo na jedné z nich a jeho realizace

Právní úprava bytového spoluvlastnictví (tzv. „osobního vlastnictví bytů“) slučuje do rukou vlastníka tři nejčastější části - byt, podíl na společných částech budovy a podíl na pozemku pod budovou. Nový občanský zákoník nazývá tyto složky souhrnně bytovou jednotkou a staví je do role nerozlučného majetkového společenství. Dokáže ho rozbít zástavní právo, váznoucí na jedné z jeho částí?



1. Právní úprava bytových jednotek

Počínaje 1. 1. 2014 byla úprava bytových jednotek přesunuta ze zákona č. [72/1994](#) Sb., o vlastnictví bytů („ZOVb“), do zákona č. [89/2012](#) Sb., nového občanského zákoníku (NOZ). Nový zákon úpravu upřesňuje a promítá do textu zákona judikaturu. Zavádí však i některé koncepční změny.

„Stará“ úprava dle ZOVb si však nadále zachovává význam, jelikož **při převodu bytové jednotky, která byla prohlášením vlastníka vymezena za účinnosti ZOVb se nadále použije tento zákon**[1]. Toto zahrnuje prakticky všechny[2] bytové jednotky vymezené do 31. 12. 2013. Lze očekávat, převody těchto jednotek se budou řídit i v následujících desetiletích ustanoveními ZOVb.

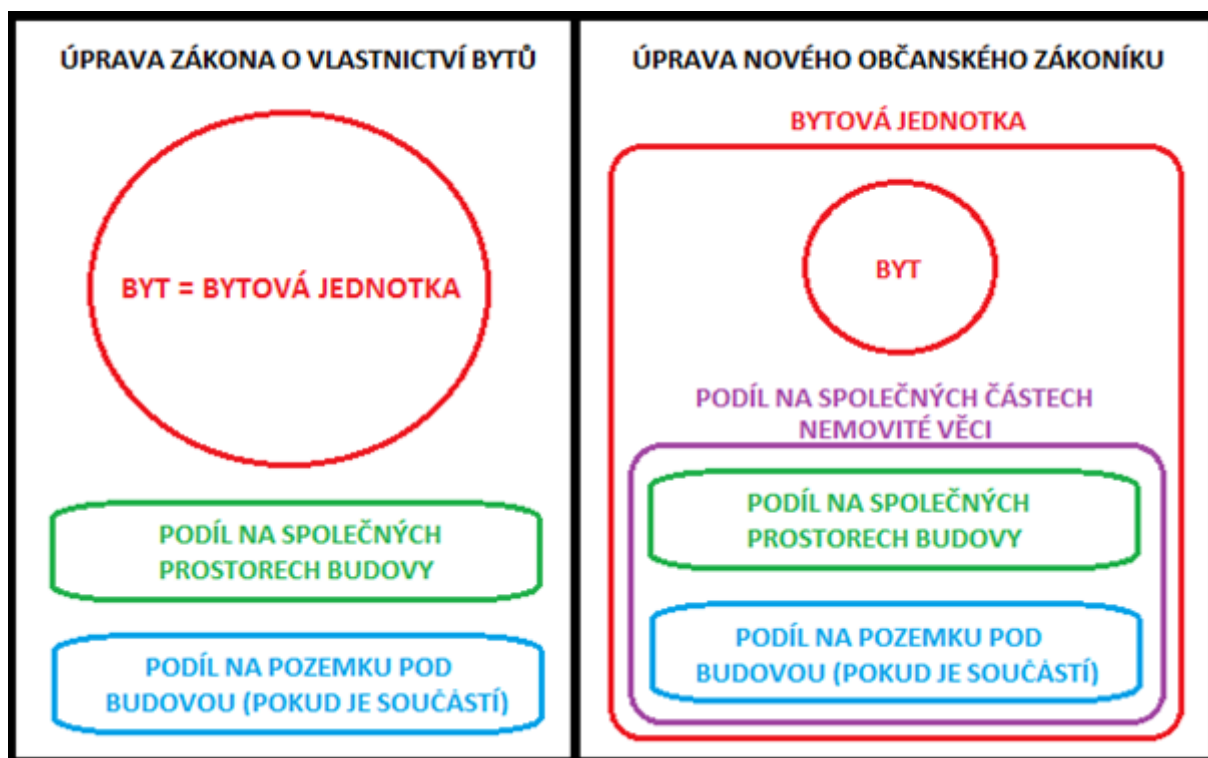
Bytového spoluvlastnictví se dotýkají tři základní složky:

- byt
- spoluvlastnický podíl na společných částech budovy (vchod, schodiště, výtahy, střecha, apod.)
- spoluvlastnický podíl na pozemku pod budovou

Bytová jednotka vymezená dle ZOVb je tvořena pouze bytem jako vymezenou částí domu. S bytovou jednotkou souvisí spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku pod budovou, **nejsou však součástí jednotky**[3].

Bytová jednotka vymezená dle NOZ je tvořena bytem jako prostorově oddělenou částí domu i podílem na společných částech nemovité věci. Podíl na společných částech budovy a na pozemku pod budovou **jsou součástí jednotky**[4].

Podíl na společných částech budovy k jednotce vždy přísluší, a to již od okamžiku rozdělení budovy na jednotky prohlášením vlastníka. **Podíl na pozemku ale nemusí být součástí vlastnictví bytové jednotky.** Pozemek může být rozdělen spolu s budovou či získán majiteli jednotek dodatečně až po rozdělení budovy na byty.



2. Charakter bytové jednotky a možnosti jejího zatížení

Okamžikem „smísení“ pozemku a budovy do bytových jednotek jsou součástí jednotky neoddělitelné. Vlastnické právo k jednotce lze převádět pouze se spoluvlastnickým podílem na budově a pozemku a to u jednotek vymezených dle ZOVB[5] i NOZ[6].

Jednotka je způsobilým předmětem jak práva vlastnického, tak i zástavního či předkupního a dalších, vždy však musí být zřízeny k celku - bytu, podílu na společných částech budovy i podílu na pozemku, (pokud není pozemek ve vlastnictví třetí osoby).

K tomu z judikatury Nejvyššího soudu ČR: „*Nejvyšší soud se při projednávání věci nejprve podrobně zabýval zvláštní povahou vlastnictví jednotek (tzv. reálného spoluvlastnictví) a podílového spoluvlastnictví na společných částech domu, příp. pozemku, na kterém je budova postavena, či pozemku funkčně souvisejícímu s budovou uvedenému v prohlášení vlastníka jednotky. Přitom konstatoval, že zákon o vlastnictví bytů v zájmu toho, aby byl tento „vlastnický celek“ zachován, neumožňuje samostatný převod jednotlivých částí tohoto celku. Jinými slovy, vlastník jednotky nemůže samostatně převést např. svůj spoluvlastnický podíl ke společným částem domu na jinou osobu, neboť tento podíl lze převést pouze v rámci převodu celého „vlastnického celku“. Obdobně to podle Nejvyššího soudu platí pro instituty, „jejichž (možným) právním následkem je převod (přechod) tohoto vlastnického celku, jako jsou například právní prostředky zajištění závazku (zástavní právo nebo zajišťovací převod vlastnického práva) nebo předkupní práva*“ [7]. S tímto závěrem souhlasí i odborná literatura. [8]

Tato judikatura se jeví jako aktuální i po účinnosti NOZ, a to zejména toho důvodu, že NOZ neoddělitelnost celku bytové jednotky spíše utužuje a zdůrazňuje nerozlučnost bytové jednotky.

Zákaz zřízení zástavního práva jen k jedné součásti celku je odůvodněný proto, že by obratem

vyvstala otázka, jakým způsobem realizovat zástavní právo k pouze k podílu na pozemku, na kterém stojí bytový dům. Přesto se lze v praxi setkat se situacemi, kdy bude zástavní právo váznout pouze na části celku:

3. Zástavní právo je zřízeno k bytu a podílu na společných částech budovy, poté je připojen podíl na pozemku

V této souvislosti se nabízí otázka, zda se připojením podílu na pozemku nerozšíří zástavní právo ze zbytku jednotky též na tento podíl na pozemku. Názory právní praxe na tuto situaci jsou rozdílné. Čáp a Schödelbauerová uvádí, že: „*Pokud tedy dojde následně po nabytí jednotky, ke které je zřízeno zástavní právo, k nabytí spoluvlastnického práva k pozemku (neoddělitelně od té doby spojeného s vlastnictvím jednotky), nelze dovodit, že zástavní práva váznoucí na jednotce a k ní příslušejícímu spoluvlastnickému podílu na společných částech domu se vztahují i na později vlastníkem nabytý spoluvlastnický podíl k zastavěnému (nebo souvisejícímu) pozemku, příslušejícímu k jednotce.*“ [9]

Dvořák se od tohoto názoru odlišuje, cit.: „*Bude-li tedy jednotka např. zastavena, pak se v případě, že se vlastník jednotky stane spoluvlastníkem pozemku, rozšiřuje zástavní právo i na spoluvlastnický podíl na pozemku. To plyne z obecného principu akcesority spoluvlastnictví pozemku, jakož i z principu elasticity zástavního práva – zástavní právo se vždy vztahuje i na přírůstky zástavy (§ 153 odst. 2 ObčZ).*“ [10]

4. Zástavní právo je zřízeno k pozemku, poté je postavena budova a je spolu s pozemkem rozdělena na bytové jednotky

K řešení této situace je velice skoupá odborná literatura i judikatura.

Co se týče možného rozšíření zástavního práva z pozemku na zbytek bytové jednotky v okamžiku, kdy byla budova na jednotky rozdělena - náповědou je Návod pro vedení katastru nemovitostí, z něž plyne, že se zástavní právo zapsané k pozemku zapíše okamžikem rozdělení pozemku mezi jednotky přímo k dané jednotce jako celku, ovšem s poznámkou, že vázne na spoluvlastnickém podílu k pozemku.

Návod pro vedení katastru nemovitostí tedy **operuje s možností zapsání zástavního práva váznoucího pouze na podílu na pozemku** a existuje poznámkový aparát k vyznačení tohoto faktu. Návod pro vedení katastru nemovitostí však není zákonným předpisem.

Cit. z Návodu: „*Obdobně se (při rozdělení na jednotky -pozn.) postupuje i u zápisu věcných práv a omezení, která se vážou k pozemku. JPV (jiný právní vztah -pozn.) se naváže na příslušnou jednotku s tím, že v bližším popisu práva se opět slovně popíše, že JPV vázne na spoluvlastnickém podílu k danému pozemku, a s navázáním původní listiny, která byla podkladem k zápisu.*“ [11]

Opačný postup by zřejmě znamenal, že zástavní právo k pozemku se rozšíří na jednotky v budově a bude zapsáno u všech jako tzv. vespolečné zástavní právo, každá jednotka by tedy byla samostatně zastavena plné výše pohledávky.

5. Realizace zástavního práva, vztahujícího se k části bytové jednotky

Uvažujme například situaci, kdy je zástavní právo zapsáno pouze ve vztahu k podílu na pozemku, který se váže (dle ZOVB) či je součástí (dle NOZ) bytové jednotky dle bodu 4.

Závěr o tom, že po splynutí vlastnictví bytu a podílu na pozemku toto vlastnictví nelze

opětovně rozdělit, nachází podporu jak v textu zákona, tak v odborné literatuře. Je tedy otázkou, *jakým způsobem bude probíhat případná realizace zástavního práva k podílu na pozemku, když je podíl na pozemku neoddělitelný od jednotky.*

Přichází v úvahu následující varianty:

- a) **Realizace zástavního práva je nemožná, obdobně jako při zániku zástavy.** Tento závěr je neakceptovatelný, jelikož ve výsledku by znamenal nemožnost uspokojení věřitele. V takovém případě by šlo jakýkoliv pozemek „osvobodit“ od zástavního práva postavením budovy a jejím rozdělením na byty. Takový závěr by činil institut zástavního práva zbytečným.
- b) **Realizace zástavního práva je možná, přičemž dojde ke zpeněžení podílu na pozemku, který změní majitele.** Tato varianta je také velmi nepravděpodobná, jelikož popírá akceptovaný závěr o tom, že pokud má byt a podíl na pozemku stejného majitele, jsou nerozlučně spojeny. Nový majitel by také získal pozemek, který není způsobilý plnit jinou úlohu než „podklad“ jednotky a s výjimkou spekulantů by o takový spoluvlastnický podíl nebyl zájem, což ve výsledku opět odpovídá faktickému odepření uspokojení ze zástavy.
- c) **Realizace zástavního práva je možná, přičemž dojde ke zpeněžení celé jednotky.** Zde se pak nabízí otázka, jak se právo vypořádá s faktem, kdy je zástavní právo pouze na části věci. Dle názoru autora prosadí výklad práva, který nově zavádí NOZ. Ten ve svém § 1350 obsahuje ustanovení, které výslovně upravuje problematiku, kdy zástava neoddělitelně splyne s jinou věcí. Byť by ve většině případů NOZ nabyl účinnosti až po rozdělení budovy na předmětné byty, je možné, že soud v budoucím rozhodnutí přijme výklad, který není rozporný s pozdější úpravou.

Ustanovení § 1350 zní:

(1) Přemění-li se zástava v novou věc, zatíží zástavní právo i věc novou.

*(2) **Spojí-li se zástava s jinou věcí, má zástavní věřitel právo na obnovení předešlého stavu na náklady zástavního dlužníka. **Není-li to možné, zatíží zástavní právo celou věc, avšak jen do hodnoty zástavy v době spojení. Byla-li zástava oceněna, má se za to, že cenu zástavy určuje výše ocenění.*****

Autor se tedy staví na stranu výkladu, kdy bude v případě realizace takového zástavního práva prodána celá bytová jednotka. Z výtěžku bude oddělena část, odpovídající hodnotě zástavy v době spojení. Zákon neurčuje, jakým způsobem bude tato konkrétní hodnota stanovena. V úvahu přichází dohoda stran, určení soudem, příp. znalecký posudek. Zákon stanoví vyvratitelnou právní domněnku, že hodnotou věci se rozumí její hodnota při ocenění, pokud věc byla oceněna.



JUDr. Jaroslav Novák, Ph.D.,
advokát



Mgr. Lukáš Malý,
advokátní koncipient

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

-
- [1] § 3063 NOZ dle výkladu Stanoviska č. 7 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti, dostupného na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).
- [2] Výjimku mohou tvořit pouze domy, kde došlo ke změně prohlášení vlastníka dle § 1169 NOZ.
- [3] § 2 písm. h) ZOVB
- [4] § 1159-1160 NOZ
- [5] § 20 odst. 1 ZOVB „S převodem nebo přechodem vlastnictví k jednotce přechází spoluvlastnictví společných částí domu, popřípadě další práva a povinnosti spojené s vlastnictvím jednotky a se spoluvlastnictvím společných částí domu.“ odst. 2: „Je-li vlastník jednotky podílovým spoluvlastníkem pozemku, lze vlastnictví k jednotce převést pouze současně s převodem spoluvlastnického podílu na pozemku. Přechod vlastnictví k jednotce je podmíněn přechodem spoluvlastnického podílu na pozemku.“
- [6] „Jednotné spojení bytu a spoluvlastnického podílu na společných částech (tj. na pozemku i budově – pozn.) nemovité věci je podle důvodové zprávy chápáno jako vzájemná neoddělitelnost těchto dvou součástí jednoho celku, tedy jednoho vlastnického objektu s vlastností nemovité věci.“ Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, s.686.
- [7] Eliášová, P., Novinky v judikatuře ke společenství vlastníků jednotek, dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#), citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. prosince 2011, sp. zn. 21 Cdo 2361/2011.
- [8] „Uvedená akcesorita spoluvlastnictví společných částí a spoluvlastnictví k pozemku se projevuje také v nemožnosti samostatného použití jako zajišťovacích prostředků. To znamená, že předmětem zástavního práva nemůže být samostatně spoluvlastnický podíl na společných částech domu, ani samostatně spoluvlastnický podíl na pozemku. Zástavou se tyto podíly mohou stát jen společně s jednotkou.“, in Novotný, M., Fiala, J., Horák, T., Oehm, J., Holejšovský, J. Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. 4. vydání. Praha : C. H. Beck, 2011. s. 390.
- [9] Čáp, J., Schödelbauerová, P., Zákon o vlastnictví bytů, komentář, Wolters Kluwer, a. s. Praha, 2010
- [10] Dvořák, T.: Potíže s pozemky aneb malý pokus o výklad právní úpravy pozemků podle zákona č.

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)