20. 7. 2016

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

Smlouva o výstavbě - 2. díl

První z příspěvků věnovaných smlouvě o výstavbě uzavírané při výstavbě půdních bytů byl zaměřen na základní náležitosti tohoto smluvního typu s důrazem na ustanovení, jejichž aplikace může činit obtíže.[*] V druhém příspěvku se opět budu věnovat některým kontroverzním ustanovením, konkrétně problematice nabytí vlastnického práva k nové jednotce.



Na úvod připomeňme, že dle aktuální právní úpravy je předmětem vlastnického práva jednotka jako samostatná nemovitá věc, která v sobě zahrnuje byt a podíl na společných částech nemovité věci (domu a pozemku).[1] Nová jednotka vzniká výstavbou,[2] při které dochází k zastavění části společných částí domu (půdního prostoru). Mění se jednak celková výměra společných částí, ale také velikost spoluvlastnického podílu na společných částech všech původních vlastníků, neboť do vlastnické struktury domu vstupuje nejméně jeden nový spoluvlastník.

Ve vztahu k nabytí vlastnického práva k nové jednotce rozlišuje ustan. § 1172 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „*ObčZ*“) dvě situace podle toho, zda má nová jednotka vzniknout v budově doposud nerozdělené na jednotky (ustan. § 1172 odst. 1 ObčZ) či v budově již rozdělené (ustan. § 1172 odst. 2). Pokud nebyly jednotky v budově vymezeny, měl být na zájemce o výstavbu (pro zjednodušení dále užívejme pojem „*developer*“) převeden spoluvlastnický podíl k nemovité věci (myšleno k celé budově) o velikosti jeho spoluvlastnického podílu jako vlastníka nové jednotky na společných částech nemovité věci.[3] Současně bude smlouva o výstavbě obsahovat vymezení jednotek v celé budově. Druhým případem jsou domy, které jsou již rozděleny na jednotky, a výstavbou přibude nová. Dosavadní spoluvlastníci by se měli ve smlouvě zavázat ke změně svých spoluvlastnických podílů na společných částech nemovité věci po vzniku nové jednotky.[4]

V obou případech (ať již dům je nebo není před zahájením výstavby rozdělen na jednotky) bude důležité načasování převodu odpovídajícího spoluvlastnického podílu k domu a pozemku.

V situacích, kdy dům není rozdělen na jednotky, by měl převod spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci proběhnout pravděpodobně ve dvou fázích. V první fázi by měl být dle textu zákona převeden spoluvlastnický podíl k celé nemovité věci (budově a pozemku), doposud nerozdělené na jednotky. Tento převod spoluvlastnického podílu je dle mého názoru samostatně způsobilý k zápisu do katastru nemovitostí. Poté, kdy proběhne výstavba nové jednotky, došlo by ke změně spoluvlastnického práva k celé nemovité věci na spoluvlastnické právo ke společným částem nemovité věci ve smyslu ustan. § 1174 ObčZ. Ke změně obsahu vlastnického práva z podílu na nemovité věci na podíl na společných částech by došlo zápisem smlouvy o výstavbě do katastru nemovitostí. Toliko by byl ideální stav. Existovala by však „mezifáze“, kdy by developer vlastnil spoluvlastnický podíl k celé budově, tedy i ke všem stávajícím bytům v ní. Tato situace by jistě nebyla

vyhovující pro původní vlastníky domu, neboť by existovalo riziko negativního ovlivnění jejich spoluvlastnických práv ze strany developera, který se může např. ocitnout v úpadku. Na druhou stranu má developer jistotu, že do svého vlastnictví nabude nově vznikající jednotky. Východiskem z této nekomfortní situace může být zápis nové jednotky (tím pádem i rozdělení celého domu na jednotky) do katastru nemovitostí již ve fázi prvotní rozestavěnosti.[5] Jednotka je způsobilá zápisu do katastru nemovitostí jako rozestavěná v okamžiku, kdy je byt uzavřen obvodovými stěnami.[6] Půdní prostory jsou pravidelně uzavřeny obvodovými stěnami i před zahájením výstavby, je tak otázkou, ve kterém okamžiku lze novou půdní jednotku zapsat do katastru nemovitostí jako samostatný předmět vlastnického práva. Dle mého názoru je možné ji zapsat do katastru nemovitostí ihned po obdržení stavebního povolení k realizaci předmětné výstavby. Předpokladem je, že se v celém půdním prostoru bude nacházet jen jedna jednotka. Tímto postupem se značně zkrátí doba, po kterou developer vlastní podíl na celé nemovité věci.

Shora nastíněnou úvahou se plynule dostáváme k druhé nastíněné situaci, kdy je budova již před uzavřením smlouvy o výstavbě rozdělena na jednotky (ustan. § 1172 odst. 2 ObčZ). V těchto případech je logicky převáděn pouze podíl na společných částech nemovité věci, nikoliv na celé nemovité věci. Otázkou je, kdy k takovému převodu má dojít. Odborná literatura se kloní k závěru, že tomu má být před zahájením výstavby s tím, že bude převáděn spoluvlastnický podíl považovaný za rozestavěnou jednotku: *„Jak již bylo řečeno ve výkladu k § 1159, takový postup by znamenal, že v domě rozděleném na jednotky bude převáděn jiný podíl než jednotka, příp. že i takový podíl bude považován za rozestavěnou jednotku podle § 1163, což se jeví jako řešení zřejmě optimální. Jinak by totiž nová jednotka nemohla vzniknout výstavbou, ale až převodem. Podle zmíněné koncepce by tedy byla stávajícími vlastníky jednotek převáděna nově vymezená rozestavěná jednotka, která by ještě neměla náležitosti jednotky podle § 1163, tedy ani obvodové stěny, byla by pouze vymezena dohodou vlastníků stávajících jednotek*.“.[7]

Případně má být převeden samostatně podíl bez bytu či rozestavěného bytu: *„… v režimu smlouvy o výstavbě podle § 1172 odst. 2, kde zákon pravděpodobně předpokládá převod spoluvlastnického podílu na stavebníka ještě v době, kdy v něm žádný byt konkrétně rozestavěn nebude. Přesto bude s ohledem na znění zákona potřebné, aby k převodu takového podílu došlo. Po započetí výstavby by zřejmě k žádnému převodu v tomto směru už dojít nemělo, jinak by totiž vlastnictví k bytu v jednotce zřejmě nevzniklo výstavbou, ale až převodem jednotky*.“[8]

Převod spoluvlastnického podílu na společných částech před vznikem (byť rozestavěného) bytu naráží na teoretickoprávní limity. Základním problémem je způsobilost samostatného převodu vlastnického práva k podílu na společných částech nemovité věci. Takový převod je dle mého názoru v rozporu s celou aktuální koncepcí bytového vlastnictví, neboť podíl na společných částech je pouze jedním z prvků jednotky jako samostatné nemovité věci. Vlastnické právo lze převádět pouze k jednotce, nikoliv k jejím jednotlivým částem, jako je byt a podíl na společných částech. Posuzováno by tedy mělo být nabytí vlastnického práva k jednotce jako celku.

Ve smyslu ustan. § 1163 ObčZ nová jednotka vzniká výstavbou. Spolu se vznikem nové věci vzniká i nové (originární) vlastnické právo k ní. V případě výstavby půdních bytů je nutné tuto konstrukci posunout o krok dále. Zatímco nabytí vlastnického práva k bytu je originární, pak podíl na společných částech je převáděn, nabytí vlastnického práva je tedy derivativní. K nabytí vlastnického práva k nové jednotce jako věci způsobilé být objektem právních vztahů je nutné mít ve vlastnictví jak byt, tak podíl na společných částech nemovité věci. V tomto duchu je nutné vykládat i ustan. § 1172 ObčZ. Dle mého názoru je v praxi použitelná pouze varianta nabytí vlastnického práva jak k bytu (originárním způsobem), tak k podílu na společných částech nemovité věci (převodem) v jeden okamžik. Rozhodující v otázce okamžiku nabytí vlastnického práva bude znění obligačního titulu, smlouvy o výstavbě, kde si strany mohou určit, že spoluvlastnické právo ke společný částem bude

převedeno buď v určité fázi rozestavěnosti jednotky (bytu), nebo po jejím úplném dokončení. Okamžik realizace výstavby (byť i částečné) by v tomto případě měl hrát přednostní roli, jako právní skutečnost v pozici speciality k obecnému pravidlu vyjádřenému v ustan. § 1105 ObčZ, podle kterého je vlastnické právo k nemovité věci nabýváno zápisem do katastru nemovitostí.

Jak bylo shora vyloženo, mohou si účastníci smlouvy o výstavbě relativně volně stanovit okamžik, ke kterému dojde k nabytí vlastnického práva developera k nově budované jednotce. V kontraktačním procesu hraje tato otázka důležitou roli a lze jen doporučit její důsledné zvážení oběma smluvními stranami.



Mgr. Tomáš Pokorný

Advokátní kancelář Vych & Partners, s.r.o.

Lazarská 11/6
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 517 466
Fax: +420 222 517 478
e-mail: office@ak-vych.cz

---

[*] **Smlouva o výstavbě - 1. díl**, dostupné na www, k dispozici >>> zde.

[1] Viz ustan. § 1159 a 1160 ObčZ.
[2] Viz ustan. § 1163 ObčZ.
[3] Viz ustan. § 1172 odst. 1 ObčZ.
[4] Viz ustan. § 1172 odst. 2 ObčZ.
[5] Viz ustan. § 8 písm. f) zák. č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
[6] Viz ustan. § 1163 ObčZ.
[7] Kabelková, E., Schdelbauerová, P. Bytové spoluvlastnictví v novém občanském zákoníku. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 725.
[8] Spáčil, J. a kol., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474), Komentář, 1. vydání, Praha, C. H. Beck.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva