

24. 4. 2015

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

## Vymezení jednotek dle NOZ v bytovém domě bez podílu na pozemku či právu stavby

Problematika jednotek vymezených dle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“) pouze v bytovém domě, tj. bez podílu na pozemku či věcném právu, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům (zde je míněno především právo stavby), není tak jednoznačná, jak by se mohlo zdát.



Od účinnosti občanského zákoníku lze vymezit jednotky dle §1158 a násl. NOZ bezesporu v domě, který je součástí pozemku, anebo v domě, který je součástí práva stavby. Avšak vznikají nejasnosti ohledně toho, zda lze vymezit jednotku v domě, tedy bez podílu na pozemku. Problém je spatřován v rozporu s § 1160 (2) NOZ, který stanoví, co je vždy společnou částí nemovité věci, tzn. minimální zákonný rozsah společných částí: společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, (...). V tomto ustanovení není prostor pro možnost, kdy je jednotka vymezena pouze v budově, přičemž v daném případě není možné zajistit, aby byl společnou částí pozemek pod domem či právo stavby. Zdánlivě banální záležitost se komplikuje slovem „vždy“, které nedává prostor pro jinou možnost a prohlášení vlastníka se tak dostane do rozporu s tímto ustanovením. Podotýkám, že toto ustanovení je kogentní.

Jak tedy naložit s jednotkami, které by měly být vymezeny pouze v domě? Na výše uvedenou striktní formulaci reaguje šedý komentář, cituji: „Je samozřejmě k úvaze, zda nedostatek vlastnického práva či práva stavby bude přímo znemožňovat vznik bytového spoluvlastnictví v domě, který by byl samostatnou nemovitou věcí, tedy pokud si dům samotný uchová charakter nemovité věci podle § 3055. Je zřejmě třeba se spíše přiklonit k tomu, že vznik jednotek v takovém domě po účinnosti NOZ by neměl být možný“[1].

Řešením by mohlo být postupovat v souladu s tímto ustanovením a takové jednotky prostě prohlášením nevymezovat. Praxe však byla rychlejší a katastrální úřady jednotky nově vymezené na základě prohlášení pouze v domě bez spoluvlastnického podílu na pozemku či právu stavby zapisují. Za této situace již musí být přístup k problematice zásadně jiný, do hry vstupují i ustanovení na ochranu vlastnictví a dobré víry nabyvatelů věcných práv.

Proč katastrální úřady jednotky zapisují je nasnadě, činí tak dle názoru CÚZK v souladu se zákonem,

a to s obecnými ustanoveními bytového spoluvlastnictví, které je definováno jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. A dále v souladu s § 1159 NOZ, dle kterého jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Tedy v tomto ustanovení se výslovně hovoří o podílu na společných částech nemovité věci, kterou je dle přechodných ustanovení § 3055 NOZ i stavba, nestala-li se součástí pozemku.

Navíc v §8 písm. e) zákona č. [256/2013](#) Sb., o katastru nemovitostí se uvádí, že v listinách pro zápis práv do katastru musí být nemovitosti označeny údaji katastru, a to: jednotka označením budovy, v níž je vymezena, pokud není součástí pozemku ani práva stavby, anebo označením pozemku nebo práva stavby, jehož součástí je budova, v níž je vymezena, číslem jednotky a jejím pojmenováním. Tato textace již výslovně připouští vymezení jednotky také v budově jako samostatné nemovité věci.

Ať již jsou argumenty pro zápis takových jednotek do katastru jakkoli silné, pro nabyvatele věcných práv (např. zástavního práva) má jejich zápis v katastru důsledky vyplývající z ochrany nabyvatelů věcných práv zakotvených v NOZ. Předně je na každé právní jednání třeba hledět spíše jako na platné než jako na neplatné. Pokud by bylo prohlášení o vymezení takových jednotek přesto posouzeno jako vadné, pak se lze opřít o ustanovení § 1167 NOZ, dle kterého dojde-li k zápisu vlastnického práva k jednotkám do veřejného seznamu, nelze prohlášení prohlásit za neplatné ani nelze určit, že vlastnické právo k jednotce nevzniklo, v případě, že věcné právo k jednotce nabyla další osoba. Tedy po vymezení takových jednotek a po zápisu věcného (např. vlastnického či zástavního) práva k jakékoli jednotce pro další osobu již prohlášení vlastníka nemůže být prohlášeno za neplatné a jednotky za neexistující. Limity tohoto ustanovení zatím sice nejsou známy, ale domnívám se, že pro tento případ by bylo možné jej aplikovat.

Dále se dle mého názoru může dobrověrný nabyvatel dovolávat ochrany dle ustanovení o materiální publicitě, zejména ustanovení § 984 NOZ (není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplaty v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu), jsou-li naplněny ostatní podmínky požadované zákonem pro aplikaci ochrany principem materiální publicity. Zde předpokládám, že dle převažujícího právního názoru bude zástavní právo považováno za úplatné právní jednání.

Závěrem uvádím, že i k jednotkám vymezeným dle §1158 a násl. NOZ pouze v bytovém domě bez podílu na pozemku či právu stavby lze dle mého názoru zřídit zástavní právo bez rizika následného zrušení těchto jednotek či případného ohrožení zástavního práva k takovým jednotkám.

**Mgr. Ing. Irena Galoczová,**  
právník ve společnosti Komerční banka, a.s.

[Komerční banka, a.s.](#)

Na Příkopě 33  
114 07 Praha 1

---

[1] Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474), 1. vydání, 2013, s. 689 - 698

## Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [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](#)