

**Výkladové stanovisko č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové
civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. března 2014
- k problematice předkupního práva u bytových jednotek v NOZ**

Dotčená ustanovení:

- § 120 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku („OZ“)
- § 1159, 3056 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („NOZ“)
- § 2 písm. h) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů (dále jen „ZoVB“)

Stanovisko:

Předkupní právo dle ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ se nevztahuje k bytovým jednotkám.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 120 odst. 2 OZ, který pozbyl účinnosti ke dni 31. prosince 2013, nebyla stavba součástí pozemku. Vlastníky jednotek a společných částí bytového domu – stavby na jedné straně, a vlastníkem pozemku pod tímto bytovým domem na straně druhé, tak mohly být, a díky přechodným ustanovením NOZ, mohou být rozdílné osoby. Podle zmíněného ustanovení totiž součástí vlastnictví jednotky není automaticky i spoluvlastnický podíl k pozemku pod bytovým domem.

NOZ se navrácí k zásadě *superficies solo cedit*, podle níž povrch ustupuje pozemku. Pokud bude k datu 1. ledna 2014 vlastník pozemku totožný s vlastníkem stavby, pak se stavba stane součástí pozemku přímo ze zákona. Pokud však bude stavba v rukou vlastníka odlišného od vlastníka pozemku, nestane se stavba (§ 3055 odst. 1 NOZ) dnem nabytí účinnosti NOZ součástí pozemku a bude nadále nemovitou věcí. Právní spojení pozemku a stavby v jednu nemovitou věc se odloží až do doby, kdy se vlastnictví pozemku i stavby spojí v rukou jediného vlastníka. Za tím účelem ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ zakládá vzájemné předkupní právo, kdy: *„vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Předkupní právo vlastníka pozemku se vztahuje i na podzemní stavbu na stejném pozemku, která je příslušenstvím nadzemní stavby. K ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.“*

NOZ nejenže zavádí superficiální zásadu, ale také mění věcnou podstatu jednotky tak, že ji tvoří nejen byt jako prostorově oddělená část domu, ale také podíl na společných částech nemovité věci (tj. bytového domu – stavby, nebo pozemku dle § 3055 odst. 1 věty druhé

NOZ); přičemž byt a podíl na společných částech nemovité věci jsou vzájemně spojené a neoddělitelné.

Vznikne-li jednotka po 1. lednu 2014 tím, že vlastník bytového domu rozdělí své právo k domu na vlastnické právo k jednotkám podle § 1164 NOZ, pak předmětem převodu bude jednotka jako věc nemovitá, jejíž součástí je i podíl na společných částech nemovité věci (tj. bytového domu - stavby). Pokud by měla jednotka vzniknout smlouvou o výstavbě podle § 1170 NOZ jako například přístavba na bytovém domě, který byl rozdělen na jednotky před 1. lednem 2014, musela by být jednotka vymezena podle ZoVB. A to proto, aby byl v jednom bytovém domě zachován jeden režim bytových jednotek ve smyslu § 3063 NOZ (viz výkladové stanovisko Expertní skupiny KANCLu č. 16).

Vznikla-li ale jednotka do 31. prosince 2013, bude se po 1. lednu 2014 převádět jednotka vymezená podle § 2 písm. h) ZoVB, jejíž součástí je jen byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu.

Vyvstává tedy otázka, zda se dá ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ aplikovat i na bytové jednotky vymezené jak podle § 1159 NOZ, tak podle § 2 písm. h) ZoVB. Je-li vlastník stavby i pozemku totožný, pak po 1. lednu 2014 dojde dle § 3055 odst. 1 věty druhé NOZ ke splnutí stavby (bytového domu) s pozemkem. Rozdělí-li vlastnické právo k nemovité věci prohlášením na jednotky dle § 1166 NOZ, pak součástí jednotky bude podíl (jen) na pozemku, nikoli již na stavbě, jež splynula s pozemkem. Společnou částí, která je zahrnuta pod pojem jednotka, je podle ustanovení § 1160 odst. 2 NOZ vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům. Z logiky věci plyne, že se zde nabídková povinnost neuplatní, neboť vlastníkem stavby i pozemku je tatáž osoba.

Superficiální zásada míří pouze na spojení některých staveb dle § 506 NOZ s pozemkem (nepatří mezi ně například stavby movité). Snahou zavedení superficiální zásady do NOZ bylo, aby předmětem občanskoprávních vztahů byl jen pozemek, jehož součástí je stavba. Ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ ale hovoří jen o stavbě a bytová jednotka *per se* stavbou není. Bytová jednotka vymezená podle NOZ je nemovitou věcí *sui generis*. Vlastník jednotky není (spolu)vlastníkem (celé) stavby, přičemž jednotka v sobě zahrnuje dva prvky – podíl na společných částech stavby (bytového domu) a bytu, proto se z důvodu obsahové odlišnosti se § 3056 NOZ nepoužije (neboť předkupní právo svědčí jen vlastníkoví stavby, resp. spoluvlastníkovi s podílem na celé stavbě). V přechodných ustanoveních NOZ se staveb systematicky týká §§ 3054-3061 NOZ, zatímco pro jednotky je určena jen právní úprava spoluvlastnictví v §§ 3062-3068 NOZ.

Vlastník stavby (bytového domu) je po 1. lednu 2014 oprávněn prohlášením rozdělit své právo k domu na vlastnické právo k jednotkám podle § 1164 NOZ, aniž by tím obcházel aplikaci § 3056 odst. 1 NOZ a tedy využití předkupního práva. Podle ustanovení § 3056 odst. 1 *in fine* NOZ se totiž: „*k ujednáním vylučujícím nebo omezujícím předkupní právo se nepřihlíží.*“. Prohlášení vlastníka však není „ujednáním“, ale jednostranným právním jednáním.

Jednotkou vymezenou podle ZoVB je byt; spoluvlastnický podíl na společných částech bytového domu je sice samostatnou věcí, nelze s ní však samostatně nakládat – změna v osobě vlastníka k tomuto podílu byla spjata s převodem, nebo přechodem jednotky (§ 8 odst. 1 věta druhá ZoVB). Ani zde se ustanovení § 3056 odst. 1 neuplatní z důvodů obdobných, jak výše uvedeno.

Zákonodárce tedy neměl stavbou uvedenou v § 3056 odst. 1 NOZ na mysli ani bytovou jednotku vymezenou dle NOZ, ani bytovou jednotku vymezenou dle ZoVB.

Toto stanovisko bylo podrobena odborné diskuzi a následně k němu *per rollam* vyjádřili souhlas členové Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy.

Členové jmenováni do Expertní skupiny jsou odborníky z řad akademické obce, členové Legislativní rady vlády, zástupci soudů a další právní autority. Činnost členů Expertní skupiny spočívá v konzultaci k doprovodné legislativě nového soukromého práva a také ve zpracování odborných stanovisek k některým interpretačním problémům.



evropský
sociální
fond v ČR



EVROPSKÁ UNIE



OPERAČNÍ PROGRAM
LIDSKÉ ZDROJE
A ZAMĚSTNANOST



PODPORUJEME
VAŠI BUDOUCNOST
www.esfcr.cz

Komise pro aplikaci nové civilní legislativy vznikla v rámci projektu Nové soukromé právo (reg. č. CZ.1.04/4.1.00/80.00003) financovaného z prostředků Evropského sociálního fondu prostřednictvím Operačního programu Lidské zdroje a zaměstnanost a ze státního rozpočtu ČR.