

Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti

- k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ

Dotčená ustanovení:

- § 1166, § 1187 a § 3063 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku („NOZ“)
- § 2 a § 22 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů („ZoVB“)

Stanovisko:

Od 1. 1. 2014 bude vlastník jednotky vzniklé před účinností NOZ (a vymezené dle již zrušeného ZoVB) převádět stále tuto (starou) jednotku, jak je zapsána v katastru nemovitostí.

K tomu, aby se vznik vlastnického práva ke všem jednotkám v domě řídil ZoVB, nebylo zapotřebí, aby došlo k převodu jednotky z vlastníka budovy na další osobu do 31. prosince 2013, ale stačilo, když bylo nejpozději s účinky k 31. 12. 2013 vkladem vloženo do katastru nemovitostí prohlášení vlastníka budovy.

Jestliže došlo k zápisu prohlášení vlastníka domu vkladem do katastru nemovitostí s účinky nejpozději k 31. prosinci 2013, pak bude mít po 1. lednu 2014 nájemce bytu - jednotky vymezené dle ZoVB, pouze předkupní právo k této jednotce při jejím prvním převodu dle § 1187 odst. 1 NOZ. Žádné jiné zákonné předkupní právo mít nájemce bytu nebude.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 3063 NOZ: „Nabyli-li vlastnického práva alespoň k jedné jednotce v domě s byty a nebytovými prostory přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nabyvatel podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, vznikne i po dni nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k dalším jednotkám v tomto domě podle dosavadních právních předpisů.“

NOZ mění věcnou podstatu jednotky. Podle dosavadní právní úpravy v ZoVB je vlastnictví tvořeno jednotlivými objekty (jednotkou a dále podílem na společných částech domu), avšak dle úpravy NOZ (§ 1159) tvoří byt jako prostorově oddělená část domu a podíl na společných částech nemovité věci jeden vlastnický objekt (jednotku). Byt a podíl na společných částech nemovité věci jsou vzájemně spojené a neoddělitelné. Předmětem vlastnictví není dle NOZ byt, ale jednotka. Jednotka je dle ustanovení § 1159 NOZ (na rozdíl od dosavadní právní úpravy) věcí nemovitou. Po nabytí účinnosti NOZ povede katastr nemovitostí seznam (§ 3 odst. 1 písm. d) a e) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který

nabyde účinnosti ke dni 1. ledna 2014) jak jednotek vymezených podle ZoVB, tak jednotek vymezených podle NOZ.

Na převod vlastnického práva k jednotkám vzniklým před účinností NOZ bude po účinnosti NOZ dopadat i nadále ZoVB co se týče vymezení předmětu převodu vlastnického práva (tj. budou převáděny jednotky vymezené dle § 2 ZoVB). Povinné náležitosti smlouvy o převodu vlastnického práva k jednotce (a samotná smlouva o převodu vlastnického práva k jednotce) se již budou řídit novou právní úpravou.

K tomu, aby v souladu s ustanovením § 3063 NOZ vzniklo i po 1. lednu 2014 vlastnické právo ke všem jednotkám v domě podle ZoVB, a tedy nikoli podle NOZ, je nutné, aby došlo k zápisu prohlášení vlastníka budovy vkladem do katastru nemovitostí s účinky nejpozději k 31. prosinci 2013; ve vztahu k § 3063 NOZ není rozhodující, zda dojde do 31. prosince 2013 zároveň i k převodu alespoň jedné jednotky z vlastníka budovy na další osobu, postačí totiž, aby došlo obecně ke vzniku vlastnictví alespoň k jedné jednotce, přičemž již samotným vkladem prohlášení vlastníka budovy do katastru nemovitostí vzniká vlastnictví jednotky (spojené se spoluvlastnickým podílem na společných částech domu), resp. vlastnictví ke všem vymezeným jednotkám, podle zákona o vlastnictví bytů.

Vzniknou-li po 1. lednu 2014 jednotky na základě smlouvy o výstavbě v domě, v němž předtím již došlo k nabytí vlastnického práva k alespoň jedné jednotce do 31. prosince 2013, vznikne i k těmto nově vybudovaným jednotkám vlastnické právo podle ZoVB, a proto je třeba v této smlouvě o výstavbě vymežit v souladu s tímto zákonem, nikoli podle NOZ. Zároveň však platí, že samotná smlouva o výstavbě uzavřená po 1. lednu 2014 se v takovém případě bude řídit novou právní úpravou (§§ 1170 až 1174 NOZ).

Úmyslem zákonodárce totiž bylo přechodným ustanovením § 3063 NOZ zachovat v jednom bytovém domě jeden režim jednotek. Pokud by se rozhodli po 1. lednu 2014 vlastníci (starých) jednotek k jejich transformaci na (nové) jednotky vymezené NOZ, museli by změnit prohlášení dle § 1169 NOZ.

Dosavadní právní úprava vychází při ochraně nájemce (fyzické osoby) z tzv. dvoufázového postupu, kdy v první fázi má nájemce bytu právo první koupě podle § 22 odst. 1 ZoVB a ve druhé fázi předkupní právo k bytu při jeho převodu vlastníkem bytu, popřípadě vlastníkem budovy (tj. právo přednostní koupě) dle § 22 odst. 2 ZoVB. Pokud nájemce bytu nepřijme nabídku k odkoupení bytu do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může být teprve tehdy byt převeden jiné osobě (§ 22 odst. 1 ZoVB), avšak s tím, že po dobu jednoho roku od uplynutí šestiměsíční lhůty k přijetí nabídky má nájemce předkupní právo k bytu (§ 22 odst. 2 ZoVB). NOZ ruší ZoVB jako celek, tedy i dvoufázový postup stanovený v § 22 odst. 1 a 2 ZoVB a dává nájemci (fyzické osobě) pouze předkupní právo k jednotce vzniklé prohlášením při jejím prvním převodu (§ 1187 odst. 1 NOZ), obdobně jako tomu je v § 22 odst. 2 ZoVB. „*Toto předkupní právo zanikne, nepřijme-li nájemce nabídku do šesti měsíců od její účinnosti*“ (§ 1187 odst. 1 *in fine* NOZ). Budou-li tedy jednotky vymezeny prohlášením, které bylo zapsáno vkladem do katastru nemovitostí do 31. prosince 2013, pak bude mít nájemce bytu po 1. lednu 2014 jen předkupní právo k jednotce při jejím prvním převodu podle § 1187

odst. 1 NOZ, a to s ohledem na přechodné ustanovení § 3028 odst. 2 NOZ a § 3080 zejm. bod 60.

Toto stanovisko bylo podrobena odborné diskuzi a následně k němu dne 19. 4. 2013 vyjádřili souhlas členové Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy. Dne 6. 12. 2013 bylo na základě odborné diskuze a po vyjádření souhlasu členů Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy toto stanovisko *per rollam* doplněno.

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.



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.