

**Výkladové stanovisko Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní
legislativy při Ministerstvu spravedlnosti
- k problematice bytového spoluvlastnictví v NOZ**

Dotčené ustanovení:

- § 1198 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník* („NOZ“)

Stanovisko:

Ustanovení § 1198 odst. 1 NOZ považuje za „první převedenou jednotku“ jednotku, k jejímuž převodu došlo až po převodu tří jednotek.

Odůvodnění:

Podle ustanovení § 1198 odst. 1 NOZ: *„nebylo-li společenství vlastníků založeno již dříve, založí je vlastníci jednotek, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň tři jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků, nejpozději po vzniku vlastnického práva k první převedené jednotce.“*

Dotčené ustanovení § 1198 odst. 1 NOZ je třeba vykládat tak, že jde o první další převod. Úmyslem zákonodárce bylo, že první převedenou jednotkou se má na mysli převod až po převodu tří jednotek. To znamená, že vlastníci jednotek založí společenství vlastníků nejpozději po vzniku vlastnického práva ke čtvrté jednotce. Společenství vlastníků se zakládá schválením stanov (§ 1200 odst. 1 NOZ).

Ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ navazuje na předchozí odstavce a stanoví, že: *„do veřejného seznamu se nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. To neplatí při nabytí jednotky do vlastnictví prvním vlastníkem.“*

Ustanovení § 1198 odst. 2 NOZ je tzv. blokačním ustanovením, neboť katastr nemovitostí nezapiše vlastnické právo k další převedené jednotce, pokud není prokázán vznik společenství vlastníků. Společenství vlastníků nově vzniká až dnem zápisu do rejstříku bytových jednotek (§ 1204 NOZ), který vedou krajské soudy. Podle dosavadní právní úpravy vznikaly společenství vlastníků *ex lege* (§ 9 odst. 3 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů), čemuž má úprava NOZ zabránit. Záměrem zákonodárce totiž bylo vytvořit legislativní rámec pro založení a vznik společenství vlastníků, který odpovídá obdobnému postupu zakládání a vzniku jiných právnických osob v soukromé sféře.

Pokud tedy vzniklo společenství vlastníků, pak katastr nemovitostí nebude blokovat zápis vlastnického práva k další převedené jednotce. Totéž platí při nabytí jednotky do vlastnictví

čtvrtého vlastníka. V případě, že nevzniklo společenství vlastníků a byl dán požadavek na zápis do katastru nemovitostí k páté jednotce, pak katastr nemovitostí zápis neprovede do doby, než vznikne společenství vlastníků.

Toto stanovisko bylo podrobena odborné diskuzi a následně k němu dne 7. 6. 2013 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.



**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.