

## Úvahy nad novou úpravou bytového spoluvlastnictví dle NOZ

Někdy mívám pocit, že lidé si zbytečně ztěžují svůj život tím, že se snaží si vykládat právní předpisy demagogicky. Vždyť již čtvrt století vycházíme v občanském právu z toho, že co není právním předpisem výslovně zakázáno, může se dělat. A přesto si na to ještě ti, kteří realizují zákon v praxi (to je většina z vás, čtenářů), nějak nezvykli. Na mých přednáškách nezaznívá otázka „A není to zakázáno?“, ale otázka „A to se smí?“. Rozdíl je doufám evidentní: v druhém případě vychází tazatel **podvědomě** z toho, že co není povoleno, se nesmí. To je špatně! A tímto špatným přístupem dochází k **nesprávnému výkladu** platných předpisů. Stále zdůrazňuji, že **principem nového občanského zákoníku je smluvní volnost** (dispozitivnost), právo kohokoliv svými právními jednáními rozhodovat o osudu svém, svého majetku a podobně. Ustanovení zákona tu nejsou proto, aby omezovala, ale aby řešila ty případy, kdy si účastníci svá práva a povinnosti neupravili či o majetku nerozhodli.

Ač se to dnes většině lidí nebude líbit (jsou bohužel zvyklí na jiný přístup), je to **správná myšlenka** a správný přístup. Budeme si holt muset zvyknout na to, že nebudeme zákonem či „někým nahoře“ voděni „za ručičku“. Budeme si muset zvyknout na to, že máme i **svou odpovědnost**. Uvědomuji si, že řadě lidí bude vadit, že se již nemůže alibisticky vymlouvat na „zákon“. Nemůže říkat: „To si někdo vymyslel, a my to jen jako ovce musíme dodržovat, to je nařízeno, to musíme takto udělat!“ Musí (hrdě) říci: „Toto je můj názor, mám ho proto a proto, a vysvětluji vám ho“.

Nový občanský zákoník přinesl řadu pozitivních věcí. Nicméně tato veliká a zásadní změna nejen v právní úpravě, ale i v právním myšlení, se nemohla vyvarovat drobných chybiček, které jsou mnohdy **zbytečně zveličovány**. I v tomto komentáři přináším několik myšlenek, co je asi méněno jinak, než je formulováno. Říká se tomu legislativně technická chyba – tu chybí čárka, tu je použit nesprávný termín. Podstatné je, že z hlediska **smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti** a z hlediska **jasného,<sup>1</sup> zřejmého** úmyslu zákonodárce odpovídajícího základním zásadám (volnost, bezformálnost) lze tyto chybičky najít a ustanovení zákona správně vyložit. Ukládá nám to **výslovně** § 2 odst. 2 zákona. Je ovšem pravdou, že některá

---

<sup>1</sup> Ne ve smyslu Pyšné princezny.

komentovaná ustanovení nového občanského zákoníku jsou v mírném či myšlenkovém rozporu s jinými, prováděcími právními předpisy. V komentáři se tedy snažím navrhnout řešení pro praxi, jak ji znám, nejprůchodnější.

Demagogy práva musím upozornit, že tam, kde uvádím, že z povahy ustanovení vyplývá, že se od něj nelze odchýlit, neznamená to, že takové ustanovení nelze porušit. Ano, **odchýlení** od něj je **porušením** zákona, ale ne vždy, spíše **málokdy**, to znamená možnou **absolutní neplatnost** takového jednání.

Pokud zákon kupříkladu stanoví, že správce je povinen do 60 dnů po konkrétní skutečnosti podat návrh na zápis společenství do veřejného rejstříku, pak nesplnění této povinnosti je jeho právním jednáním, které bude mít za následek, že společenství nevznikne. Ač by tím správce porušoval zákon, je to přesto jeho platné jednání – prostě návrh nepodal, a proto společenství nevznikne. A je myslitelné, že správce to udělá úmyslně, po projednání s vlastníky, všichni vlastníci s tím budou souhlasit a život poběží dále. Nepůjde o protiprávní stav, půjde o stav zákonem předpokládaný. I to je situace, kterou nový občanský zákoník předvídá a klade si za cíl. Nenutit lidi do něčeho, co nechtějí. V uvedeném případě nemůže přijít nějaký státní orgán a nějak či něčím sankcionovat toto porušení, nemůže ani vůli toho správce nahradit.

Společenství v pojetí nového občanského zákoníku **nejprve musí být založeno**. Zakládá je ten, kdo rozhodne o vzniku bytového spoluvlastnictví – buď výstavbou, nebo změnou z jiné formy vlastnictví. Pro založení společenství jsou zapotřebí dva aspekty: 1. právní skutečnost vzniku bytového spoluvlastnictví a 2. právní jednání přijímající stanovy.

Společenství tedy může být **založeno** pouze tam, kde existuje bytové spoluvlastnictví, a pouze tehdy, jsou-li ujednány či schváleny či přijaty stanovy. Ty budou přijaty v případech, kdy se předpokládá, že společenství má vzniknout (alespoň pět jednotek, z toho alespoň dva byty, a alespoň tři různí vlastníci). Podle zákona mají být přijaty při tom právním jednání, kterým se rozhoduje o vzniku bytového spoluvlastnictví (výstavba, změna z jiné formy vlastnictví). Znamená to, že v těchto případech nejdříve jsou přijaty stanovy, ale společenství bude založeno až v tom okamžiku, kdy vznikne bytové spoluvlastnictví. V případech, kdy se nepředpokládá, že společenství má vzniknout (nepředpokládá se existence alespoň pěti jednotek), nebo v případě, že jednání, na jehož základě vznikne bytové

spoluvlastnictví, neobsahuje [v rozporu s § 1166 odst. 2 či 117 odst. 2 písm. d) NOZ] stanovy budoucího společenství, vznikne nejdříve bytové spoluvlastnictví a společenství bude založeno až přijetím stanov – ty ovšem musí být přijaty se souhlasem všech vlastníků jednotek.

Založením společenství ale ještě společenství nevznikne, neexistuje. Založením jsou pouze určeny jeho orgány a jeho funkce, až bude existovat. Nicméně již při založení je nutné určit první členy statutárních orgánů. Až k tomu podle zákona dospěje čas, podá k tomu oprávněná osoba návrh na zápis společenství jako právnické osoby do veřejného rejstříku. A až zápisem společenství do veřejného rejstříku společenství **vznikne** – a protože již má stanovy jako základní normu svého fungování a statutární orgán jako základní podmínku svého fungování, může hned fungovat. Ti, kteří chtějí v budově jednotku koupit a tím se automaticky (neoddělitelně) stát členem budoucího společenství, mají možnost si přijaté stanovy prohlédnout a i podle jejich obsahu se rozhodnout, zda do tohoto společenství chtějí vstoupit. **To je logika vzniku společenství.**

Ustanovení, která ze zákona neobsahují nadpisy, jsem pro přehlednost opatřil nadpisy vlastními, které jsou uvedeny v hranatých závorkách a nejsou součástí zákonného textu.

V komentáři k jednotlivým zákonným ustanovením se někdy opakuji. Omlouvám se za to – je tomu tak proto, aby si ten, kdo hledá konkrétní řešení svého problému, mohl odpovědi nalézt u konkrétních paragrafů.

Přeji vám, všem uživatelům knihy, aby se vám s ní dobře pracovalo.

V komentáři u jednotlivých výše citovaných paragrafů pak popisují, kdy v tom kterém případě jednotka a bytové spoluvlastnictví vznikne.

## § 1159 [Jednotka]

**Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.**

### Komentář

*Z povahy tohoto ustanovení vyplývá, že se od něj nelze odchýlit.*

1. Definice jednotky je zákonem dána – je to prostorově oddělená část domu. Nově je součástí jednotky i podíl na společných částech věci vzájemně spojené a neoddělitelné, nemovité, tedy pozemku a staveb na něm – čili podíl na společných částech domu a pozemku. Takže u budov, kde platí režim bytového spoluvlastnictví (§ 1158 NOZ), je převoditelnou nemovitou věcí **jednotka**, a její součástí (a tedy spolu s jednotkou a jen spolu s jednotkou převoditelné) jsou i podíl na společných částech domu a na pozemku, na kterém dům stojí. To znamená, že by (teoreticky) stačilo smluvně převést konkrétní jednotku, a protože její součástí je i podíl na společných částech domu a na pozemku, musí tyto součásti spolu s jednotkou být převedeny. Nicméně vzhledem k vyhlášce Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 359/2013 Sb. účinné od 1. 1. 2014, kterou se stanoví vzor formuláře pro podání návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu, doporučuji pro jistotu do smlouvy o převodu jednotky vždy uvést, že s jednotkou se jako její součást převádí i příslušný podíl na společných částech domu a příslušný podíl na pozemku či pozemcích. Formulář podání návrhu vás pak k tomu navede.

Zákon stanoví, že jednotkou je prostorově oddělená část domu, kterou lze vymezit jako (a) byt, (b) nebytový prostor, (c) soubor bytů, (d) soubor nebytových prostorů nebo, podle mého názoru, i (e) soubor bytu a nebytového prostoru. Takže ta prostorově oddělená část musí být opravdu od zbylého prostoru domu **oddělitelná a oddělená!** Jak bude oddělená, zda dveřmi či jinak, již občanský zákoník neurčuje. V této souvislosti je nezbytné si vyjasnit propojení veřejnoprávní a soukromoprávní úpravy. Zákon umož-

ňuje takto vyčlenit prostorově vymezené části budovy (jednotky), které jsou samostatným předmětem vlastnictví. Ale z celé úpravy soukromoprávních vztahů vyplývá, že se musí jednat o takové prostory, které v **souladu s jejich stavebním určením a v souladu s povolením užívání stavby** k určenému účelu příslušným stavebním úřadem (to určuje veřejnoprávní úprava) dávají věcně smysl, že jsou **bytem** nebo **nebytovým prostorem**. Výklad zákona, který by připustil, že jako „jednotku“ může vlastník určit například společné schodiště, které z hlediska veřejnoprávních předpisů není ani bytem, ani nebytovým prostorem, ale prostorem, kudy se lze dostat k jednotlivým jednotkám, nepřipouští § 2 odst. 2 NOZ – byl by proti smyslu zákona.

2. Zákon přitom nově připouští, aby jako „jednotka“ byl označen i soubor bytů či soubor nebytových prostor. To je celkem logické ustanovení a v podstatě neznamená žádnou věcnou změnu. Znamená ale, že soukromoprávní úprava není závislá na veřejnoprávní úpravě. Jestliže tedy bude prostorově oddělená část domu povolena k užívání jako byt a jiná prostorově oddělená část domu bude povolena k užívání jako nebytový prostor, může se vlastník rozhodnout, že obě tyto části spojí do jedné jednotky. Aby se však mohlo jednat o bytové spoluvlastnictví, musí existovat ještě alespoň jedna další prostorově oddělená část domu, která je povolena k užívání jako byt.

3. Jako jednotky lze vymezit jen ty části budovy, které jsou prostorově soustředěny do jednoho celku a navenek uzavřeny obvodovými zdmi a střešními konstrukcemi, a v nichž jsou alespoň dva byty.

4. Právně je jednotka samostatným předmětem vlastnictví, i když ji nelze od zbytku domu technicky a prakticky oddělit. Vlastník jednotky není tedy spoluvlastníkem celého domu, ale je **samostatným vlastníkem** té své konkrétní **jednotky** a současně a nedílně s tím i spoluvlastníkem **společných částí domu** a pozemku. **Podíl je ovšem součástí jednotky.**

5. Jednotky, které vznikly před účinností nového občanského zákoníku, se od 1. 1. 2014 stávají **ze zákona** (na základě § 3028 odst. 2 NOZ – jde o právní poměry věcných práv a nejde o jejich vznik, ale o jejich současný stav) jednotkami podle výše uvedeného. Takže ty jednotky, které k 31. 12. 2013 již existovaly a měly svůj obsah daný zákonem č. 72/1994 Sb. v platném znění, se změnou právní úpravy staly jednotkami zahrnujícími (a) byt nebo nebytový prostor jako prostorově oddělenou část domu a (b) podíl

na společných částech domu a pozemku. Ano, vážení vlastníci jednotek k Silvestru 2013 – vaše vlastnictví se (mírně a bez velikého dopadu, ale opravdu) změnilo k 1. 1. 2014. Viz ale k tomu i kapitolu Přejechod od minulé právní úpravy k současné.

6. Protože jednotka je sama o sobě nemovitou věcí, nelze již společné části domu ani pozemek označovat termínem „nemovitost“. Jsou vždy (jen?) součástí nemovitosti. Příslušný podíl na společných částech domu a pozemku **není samostatnou věcí, ale je vždy součástí nemovité věci – jednotky.**

#### 7. A ještě exkurz k podílovému spoluvlastnictví:

Ustanovení § 1116 NOZ uvádí, že vzhledem k věci jako celku se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba. Tím se chce říci, že věc (například společné části domu nebo pozemek) je **jedna**. Neplatí běžně rozšířený omyl, že když mám polovinu věci, je moje odsud až potud a druhá část je tvoje (mnohokrát jsem tuto chybu slyšel). Takto se spoluvlastníci mohou dohodnout na užívání společné věci, ale stejně jsou všichni spoluvlastníky celé věci. Takže spoluvlastník nemá část té konkrétní věci ve spoluvlastnictví. Má právo k celé věci – celá věc je jeho, ale **ne jenom jeho** (§ 1117 NOZ). Spoluvlastník má **podíl na té věci**. A se svým podílem též volně nakládá. Spoluvlastník např. neprodává polovinu věci, jak se v běžné mluvě mezi lidmi nesprávně říká, ale **podíl na věci o velikosti jedné poloviny**.

Kromě uvedených základních právních principů nelze v ostatním ustanovení o podílovém spoluvlastnictví pro bytové spoluvlastnictví použít, protože se jedná o speciální ustanovení a speciální problematiku (ustanovení § 1115 až § 1120 jsou pro bytové spoluvlastnictví upravena jinak, samostatně).

### Společné části

#### § 1160

(1) Společné jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně.

(2) Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen, nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební části podstatné pro zachování domu včetně jeho hlav-

ce nemusí být majoritním vlastníkem, musím samozřejmě řešit i situaci při hlasování, kdy správce je odlišný od majoritního vlastníka. Mám za to, že z komentáře k předchozím dvěma paragrafům vyplývají důvody, proč ustanovení § 1193 **analogicky vztáhnout i na hlasování majoritního vlastníka v případech, kdy správcem tento majoritní vlastník není.** Jde o smysl zákona – a podle mého názoru smyslem tohoto ustanovení je, aby majoritní vlastník nemohl jednostranně rozhodovat v těch věcech, v nichž rozhodování přísluší shromáždění.

3. Upozorňuji, že se stále jedná o úpravu vztahů v domě, kde není založeno společenství. Vlastníci jednotek si mohou založit spoluvlastnictví i v těch budovách, kde je méně než pět jednotek. Dokonce § 1218 NOZ logicky připouští, aby všechny jednotky vlastnil jediný vlastník. Ale úprava § 1193 se týká bytového spoluvlastnictví tam, kde **nebylo založeno společenství vlastníků, tedy ještě nebyly schváleny stanovy** (§ 1200 NOZ). Jak uvádím v úvodu této části, k tomu mohlo dojít i u velkých budov (omylem či úmyslně) proto, že ten, kdo připravoval prohlášení, prostě (v rozporu s prvou větou § 1166 odst. 2 NOZ) společenství nezaložil.

## Společenství vlastníků

### § 1194

(1) Společenství vlastníků je právnická osoba založená za účelem zajišťování správy domu a pozemku; při naplňování svého účelu je způsobilé nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem.

(2) Členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.

### Komentář

*Z povahy tohoto ustanovení vyplývá, že se od něj nelze odchýlit.*

1. Společenství se **zakládá** podle § 1198 až § 1201 NOZ a vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku (§ 1204 NOZ). Takže jsou dva kroky směřující k existenci společenství – společenství musí být založeno (prv

krok) a následně někdo musí navrhnout jeho zápis do veřejného rejstříku a na základě návrhu musí být zapsáno (druhý krok).

2. Účel založení společenství je **závazně** uveden v § 1194 odst. 1. Vyplývá z toho, že jednak nelze založit společenství za jiným účelem, jednak že společenství nesmí vykonávat jinou činnost než tu činnost, pro kterou bylo založeno. To je zdůrazněno v druhé větě prvního odstavce, ale i v § 1195 a v § 1196 NOZ.

3. Zákon stanoví, že **společenství nesmí podnikat**. Podnikání je definováno § 420 NOZ jako samostatný výkon výdělečné činnosti prováděné živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku. Společenství prostě nesmí podstupovat podnikatelská rizika.

Zákaz podnikání ale neznamená, že společenství nemůže **samostatně uskutečňovat ekonomické činnosti**, což je definice plátce daně z přidané hodnoty (§ 5 odst. 1 zákona o DPH). Ekonomickou činností se totiž mimo jiné rozumí (pro účely zákona o DPH) i soustavné využití hmotného majetku za účelem získání příjmů. A společenství je oprávněno takový hmotný majetek spravovat, tedy jej i využívat za účelem získání příjmů. Například pronájmem. Nebo využitím spravovaného majetku pro reklamu. Podle současných výkladů známých mi v době přípravy této publikace je možné a myslitelné, že se společenství stane plátcem DPH. Znam přitom společenství, která vznikla (ze zákona) za platnosti zákona č. 72/1994 Sb. a byla jako plátce DPH u správce daně vedena.

4. Společenství tedy **nesmí**:

- nabývat práva jiná než za účelem zajišťování správy domu a správy pozemku (§ 1189 NOZ – správou domu je vše, co nenáleží vlastníku jednotky a co je v zájmu všech spoluvlastníků nutné nebo účelné pro řádnou péči o dům a pozemek jako funkční celek a zachování nebo zlepšení společných částí, včetně činností spojených s přípravou a prováděním změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání, jakož i se zřízením, udržováním nebo zlepšením zařízení v domě nebo na pozemku sloužících spoluvlastníkům domu),
- zavazovat se k jiným povinnostem, než jsou povinnosti související s účelem zajišťování správy domu a správy pozemku (§ 1189 NOZ),



- podnikat (tedy vykonávat na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku – § 420 NOZ),
- podílet se na podnikání podnikatele (podnikatelem je osoba, která vykonává na vlastní účet a odpovědnost výdělečnou činnost živnostenským nebo obdobným způsobem se záměrem činit tak soustavně za účelem dosažení zisku – § 420), a to ani přímo ani nepřímo (účelem zákona ale podle mého názoru není zakázat společenství podílet se na podnikání podnikatele umístěním reklamy na společných částech budovy nebo na pozemku, ač si slova zákona asi někdo takto vykládat bude; tady bude nutné vykládat toto ustanovení z hlediska základních principů NOZ – § 2 NOZ),
- podílet se na jiné činnosti podnikatele – tou jinou činností se rozumí jiná činnost, než je podnikání, čili pokud živnostník vykonává svou živnost a současně pronajímá jednotku, což není náplň jeho živnosti, je ten pronájem jinou činností,
- být společníkem podnikatele, nejen ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích, ale i např. formou společnosti, formou tichého společenství apod.,
- být členem obchodní korporace či jiného podnikatelského uskupení, tedy podle mne i členem spolku, jehož účelem je sdružovat podnikatele,
- nabývat majetek pro jiné účely, než je správa domu či správa pozemku (§ 1195 odst. 1 NOZ),
- nakládat se svým již nabytým majetkem za jiným účelem, než je správa domu či správa pozemku (§ 1195 odst. 1 NOZ).

5. **Poruší-li** společenství některý z těchto zákazů, **porušilo svou právní povinnost**. Uvedené zákazy jsou stanoveny na ochranu vlastníků jednotek. Jejich porušením by byl ohrožen majetek v jejich spoluvlastnictví, v jejich bytovém spoluvlastnictví jako součást jejich vlastnictví, vlastnictví jednotky. Přitom podle mého názoru nejde o právní jednání, které se zjevně přičí dobrým mravům anebo které zjevně narušuje veřejný pořádek (§ 588 NOZ). Takže **námítku neplatnosti takového jednání společenství** (tzv. relativní neplatnost) by mohl vznést jen některý z vlastníků jednotek, a to jen tehdy, pokud prokáže svůj právní zájem na vyslovení neplatnosti, či jinak, pokud prokáže, že **jemu** takovým jednáním a v jeho důsledku újma vznikne či vznikla.

**Nevznese-li nikdo z vlastníků jednotek takovou námitku, jedná se podle § 586 NOZ o jednání platné, ač jím společenství porušuje zákon. Platné je proto, že tak zákon v citovaném ustanovení uvádí.**

Napadnout jednání, kterým společenství porušilo svou povinnost, může tedy vlastník (na jeho ochranu je neplatnost stanovena), a to jen tehdy, když prokáže svůj (právní) zájem na vyslovení neplatnosti. Právo namítnout relativní neplatnost se promlčuje, a to podle § 629 NOZ za tři roky, pokud nebude v této době uplatněno u soudu. Promlčecí doba běží ode dne, kdy právo mohlo být u soudu uplatněno poprvé. To mohlo být uplatněno poprvé od doby, kdy se oprávněná osoba dozvěděla o okolnostech rozhodných pro počátek běhu promlčecí lhůty, anebo kdy se o nich dozvědět měla a mohla (§ 619 NOZ).

Obecně platí, že půjde-li o jednání platné (nebude úspěšně napadnuto vlastníkem), bude takové jednání zavazovat společenství a přeneseně i vlastníky jednotek. Již neplatí to, co platilo v minulé právní úpravě, že se jedná o jednání nicotné – neexistující.

**6. Neexistujícím jednáním je ovšem podle § 1195 odst. 2 NOZ jakékoliv zajištění dluhu jiné osoby, než je společenství, a podle § 1197 NOZ takové jednání společenství, kterým se společenství zavazuje při sdružení se s jiným společenstvím k jiné majetkové účasti, než je poskytnutí členského vkladu nebo poskytování členských příspěvků.**

**7. Odstavec druhý** pouze potvrzuje, že člen společenství může být členem jen tehdy, pokud vlastní alespoň jednu jednotku. Jinými slovy, k okamžiku vkladu vlastnického práva k jednotce na nového vlastníka přestává být původní vlastník členem společenství, přestává mít práva člena, přestává mít právo hlasovat na shromáždění a podobně.

Setkal jsem se již s případem, že bylo napadeno rozhodnutí shromáždění právě proto, že se shromáždění zúčastnil někdo, kdo již podal návrh na vklad prodeje jednotky. V okamžiku konání shromáždění ještě vklad zapsán nebyl, ale byl zapsán po datu jeho konání a samozřejmě zpětně ke dni podání návrhu. Prodávající (převodce) již vlastně neměl právo se jednání zúčastnit a rozhodovat na něm – na to je nutno dát si pozor.

**8. Poslední věta druhého odstavce** určuje, jak člen společenství ručí za dluhy společenství. Opět zde není žádná věcná změna oproti předchozí

úpravě. Určení podílu na společných částech domu a pozemku upravuje § 1161 NOZ.

Závazek z **ručení nepřechází na nabyvatele** jednotky podle § 1186 NOZ, pokud povinnost plnit z titulu ručení existovala již před prodejem jednotky.<sup>18</sup> Přejed závků na nabyvatele se totiž týká jen **přechodu dluhů souvisejících se správou domu a pozemku**. Ze smyslu § 1186 NOZ vyplývá, že se jedná o dluhy vlastníka jednotky vůči správci, čili i společenství. Závazek z ručení za dluhy společenství však není závazkem vůči společenství, ale **závkem vůči třetí osobě**.

## § 1195

### [Nabývání majetku a nakládání s ním ze strany společenství]

(1) Společenství vlastníků může nabývat majetek a nakládat s ním pouze pro účely správy domu a pozemku.

(2) K právnímu jednání, kterým společenství vlastníků zajistí dluh jiné osoby, se nepřihlíží.

### Komentář

*Z povahy tohoto ustanovení vyplývá, že se od něj nelze odchýlit.*

Viz i komentář k předchozímu paragrafu.

Formulace druhého odstavce říká, že se takové jednání **považuje za neuskutečněné**, je prostě nulitní, není to právní jednání, nemá žádné právní účinky. Takovým nulitním jednáním je ale i nabývání majetku či nakládání s majetkem pro jiné účely, než je správa domu a pozemku. Na takové jednání se hledí, jako by nebylo provedeno.

A naopak, společenství může nabývat majetek, tedy i nemovitost (vedlejší pozemek, jednotku), pokud jej nabývá právě pro účely správy domu a pozemku.<sup>19</sup> Samozřejmě může nabývat i věci movité.

<sup>18</sup> Shodně Holejšovský, Občanský zákoník III., věcná práva, Komentář, Praha: C. H. Beck, s. 763.

<sup>19</sup> Například Vrchní soud v Praze ve věci vedené pod spis. zn. 11 Cmo 212/2005 vyjádřil právní názor, že nabytí vlastnického práva k pozemku navazujícímu na pozemek zastavěný domem pro účely oprav domu spadá pro pojem správa domu.