

VYMEZENÍ POJMU BYT A SUPERFICIÁRNÍ ZÁSADA

PAVEL PETR

Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Katedra společenských věd

Abstrakt

Práce se zabývá vymezením pojmu byt v občanskoprávních předpisech v České republice a mírou působení superficiární zásady (*superficies solo cedit*) na vymezení bytu jako věci v právním smyslu. Byt není věcí v právním smyslu obecně, ale jen v režimu zvláštního zákona. Pojmovým znakem bytu je jeho právní, nikoliv faktické, vymezení. V závěru je nastíněn režim bytu coby nemovitosti.

Klíčová slova

byt – superficiární zásada – superficies solo cedit – nemovitost – věc v právním smyslu – předmět právních vztahů

Abstract

The issue deals with the problemacy of flat in the civil legal regulations in the Czech Republic and the impact of *superficies solo cedit* principle on determination of flat as a legal matter. The flat is not a legal matter generally but in a special statute regime. The essential mark of flat is its legal not an actual qualification. In the end of this work a regime of flat as a real property is mentioned.

Key words

flat – superficies solo cedit principle – real property – legal matter

Doba, ve které české soukromé právo čekají zásadní změny, skýtá příležitost pozastavit se nad různými, často zcela bezproblémově používanými, termíny. K těmto bezpochyby patří i výraz *byt*. Občanský zákoník¹ tohoto pojmu využívá hned na několika místech².

Absence definice v samotném zákoníku není ideální. Nalézáme ji v režimu zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, který v § 2 písm. b) *rozumí bytem místnost nebo soubor*

¹ Zákon č.40/1964 Sb., v platném znění (dále jen ObčZ).

² Příkladmo § 118 odst. 2 ObčZ, § 125 odst. 1 ObčZ nebo celý oddíl čtvrtý hlavy sedmé § 685 an. ObčZ aj.

místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Ovšem odkazovat na obecnou platnost definice zákona o vlastnictví bytů nelze³.

Imanentním znakem jakýchkoliv definic bytů je upřednostňování stavu právního před faktickým. Jinými slovy, je-li místnost či jejich soubor užíván k trvalému bydlení aniž by byl jako byt dle rozhodnutí příslušného úřadu k tomuto účelu určen, o byt nepůjde. Stejně tak *vice versa*.

Samotné vymezení bytu coby předmětu právních vztahů s sebou přináší otázku zda je vůbec možné součást jiné věci – domu, jako samostatnou věc chápat. Je nutné upozornit na rozdílné chápání pojetí nemovitostí, resp. jejich hranic v právních řádech různých zemí. Z velké části otázka uznání bytu za věc v právním smyslu závisí na skutečnosti, jak se zákonodárce vypořádal se zásadou *superficies solo cedit*.

Superficiární zásada

Touto zásadou rozumíme římskoprávní princip *superficies solo cedit*⁴. Jak už to v právu bývá, její uplatnění není vždy jednoznačné a můžeme nalézat různé variace a výjimky z ní. Zásadu zmiňuje jak Gaius, tak později Ulpianus⁵, resp. kritiku zásady Paulus⁶.

Nemovitými věcmi (*res immobiles*) byly výhradně pozemky. Samostatnými věcmi se pozemky stávaly ohraničením. Za součást pozemku, a tedy věc nemovitou, považovali Římané i všechny movité věci, které jsou s pozemkem trvale spojeny (domy, stromy, rostliny aj.) Pozemek měl vždy charakter věci hlavní. Proto vlastník pozemku byl zároveň i vlastníkem budovy na něm stojící.⁷

Postavit a zároveň užívat dědičně dům na cizím pozemku bylo ovšem možné v rámci zvláštního věcného práva zvaného *superficies*. Oprávnění se velmi podobalo postavení vlastníka věci. *Superficies* (právo stavby) spočívalo v možnosti postavit na cizím pozemku

³ Srov. dikci § 2 písm. b) zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů – *Pro účely tohoto zákona se rozumí (...)*.

⁴ V překladu značí: Co je pevně spojeno s půdou, patří vlastníkovu půdy; Gaius, Kniha 2.

⁵ ULPIANUS D 9,2,50.

⁶ PAULUS Op. cit. sub 5.

⁷ KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha : C.H.Beck, 1995, s. 86. ISBN 80-7179-031-1.

stavbu a platit vlastníku pozemku pravidelná plat. Toto právo lze chápat jako věcné právo k věci cizí a ojedinělé prolomení principu, že povrch ustupuje půdě.⁸

Romanisté⁹ uvádějí, že byty ve starověkém Římě existovali v podobě tzv. *insulae*, což byly uzavřené bytové jednotky (skládající se i jen z jedné místnosti). Bytů (*insulae*) bylo údajně až 23000 ve zhruba tisícovce domů, které měly i 7(!) pater.

Tradiční pojetí římského práva neuznávalo, v souladu se superficiální zásadou, domy coby samostatné věci, proto tedy *a maiori ad minus* jimi nejsou ani byty. Zástupci¹⁰ tzv. idealistické teorie práva ovšem přiznávají *insulae* postavení věci v právním smyslu. Odkazují přitom zejména na Paulem¹¹ zdůrazňovaný rozpor s *ius naturale*. Toto chápání je třeba odmítnout neboť římské prameny o bytech jako věcech nehovoří. Nebylo by to ani logické s ohledem na existenci superficiální zásady.

Stejně jako v dobách římského státu míval *pater familias* právo nad životem a smrtí¹² své rodiny, tak v současných podmínkách má absolutizace zásady *superficies solo cedit* obdobný dopad na uznání bytu coby věci v právním smyslu.

Byty jako předměty právních vztahů se v právních řádech objevují zejména na počátku 19. stol. Důvodem je předně odmítnutí superficiální zásady právní doktrínou této doby. Naopak nástup 20. století odmítá toto nazírání a vrací se k prosazování zásady a upírá bytu postavení věci v právním smyslu.¹³

V dosahu českého práva se superficiální zásada uplatňovala v rámci recipovaného ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch Všeobecný občanský zákoník z r.1811). Zvrat

⁸ KINCL, J., op. cit. sub 7.

⁹ H. JORDAN; J.BELOCH citovaní in Luby, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 15.

¹⁰ KUNTZE, J.E.; BATTLE-VÁSQUEZ, M. citovaní in Luby, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 16.

¹¹ PAULUS op. cit. sub 5.

¹² *Potestatem vitae necisque*.

¹³ Savignyho pojetí dokonce chápe vlastnictví bytů jako absolutní nesmysl.

nastal až s přijetím tzv. středního kodexu¹⁴. Ten zrušil zásadu¹⁵ jako součást našeho právního řádu.¹⁶

Byt

Institut vlastnictví bytů byl do českého právního řádu zaveden až v 60. letech 20. století. Konkrétně pak zákonem č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Bylo uznáno toliko nabývání vlastnického práva *in favorem* osob fyzických (dobovou terminologií označovaných jako „občané“) a dále bylo možno nabýt jen jeden byt, resp. rodinný domek. Do účinnosti novely zákona o osobním vlastnictví k bytům z roku 1978¹⁷, bylo možné takto nabývat jen byty v domech, v nichž byly prodány všechny byty. Dle dobové literatury¹⁸ bylo takto „zprivatizováno“ jen cca 8000 bytů a další asi stejné množství bytů, resp. rodinných domků vystavěno.

Z pohledu demokratického státu nastala změna s účinností velké novely¹⁹ občanského zákoníku. Byt byl zařazen mezi věci v právní smyslu, ovšem výhradně v režimu zvláštního zákona²⁰. Opačné stanovisko zastává ojedinele judikatura²¹, ale i část odborné veřejnosti²².

Domníváme se, že byt není samostatnou věcí mimo režim zvláštního zákona. Byty v domech, které nebyly vymezeny dle zákona o vlastnictví bytů rozhodně nejsou samostatnými věcmi.²³

Byt není obecně ani nemovitostí. Nevyhovuje legální definici obsažené v § 119 odst. 2 OZ. Přesto dle ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se na jednotku (byt, jako vymezená část domu dle zákona o vlastnictví bytů), není-li stanoveno jinak, použijí ustanovení právních předpisů o nemovitostech.

¹⁴ § 25 zákona č. 141/1950 Sb. Občanský zákoník.

¹⁵ Důvodem byla zejména kolektivizace zemědělství.

¹⁶ Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 24. května 1994 ve věci návrhu na zrušení zákona č. 183/1993 Sb.

¹⁷ Zákon č. 30/1978 Sb.

¹⁸ ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5, s. 479.

¹⁹ Zákon č. 509/1991 Sb.

²⁰ Zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům; zákon č. 72/1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů.

²¹ Rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. Zn. Ca 254/93.

²² PROCHÁZKA, A. Byt jako předmět občanskoprávního vztahu s přihlédnutím k restituci. *Bulletin advokacie*. 1999, č. 5, s. 26-29.

²³ Fiala, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s.8. ISBN 80-7179-337-X.

Pro futuro se předpokládá znovupřijetí superficiární zásady. V důsledku čehož se stavba, nejedná-li o stavbu jen dočasnou, prohlašuje za součást pozemku. Osnova²⁴ návrhu nového občanského zákoníku (dále jen osnova) upravuje byty a nemovitosti v § 424 a násl.

K.Eliáš²⁵ líčí, že osnova předpokládá, že nemovitá věc je též byt, stanoví-li tak zvláštní zákon. Zároveň přiznává, že v tomto je osnova nepřesná a nesystémová, což opět povede k dílčí úpravě.

²⁴ Návrh nového občanského zákoníku dostupný z <http://diskuse.juristic.cz/480556/clanek/legislativa>.

²⁵ ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, č. 4, s. 126.

Literatura

- BARTOŠEK, M. *Dějiny římského práva*. Praha : Academia, 1995, s. 280. ISBN 80-200-0545-5.
- DVOŘÁK, T. Několik otázek k právní úpravě vlastnictví bytů a nebytových prostor de lege ferenda. *Právní rozhledy*. 2007, č. 18, s. 669-674.
- DVOŘÁK, T. *Vlastnictví bytů a nebytových prostor*. Praha : ASPI, 2007, s. 363. ISBN 978-80-7357-280-8.
- ELIÁŠ, K. Věc jako pojem soukromého práva. *Právní rozhledy*. 2007, č. 4, s. 119-126.
- FIALA, J. a kol. *Zákon o vlastnictví bytů. Komentář*. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2005, s.500. ISBN 80-7179-337-X.
- KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. Praha : C.H.Beck, 1995, s. 386. ISBN 80-7179-031-1.
- LUBY, Š. *Vlastnictvo bytov*. Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 518. (ISBN neuvedeno)
- SCHÖDELBAUEROVÁ, P., Čáp, J. *Společenství vlastníků jednotek a jeho stanovy*. Komentář. Praha: Polygon, 2004, s. 155.
- ZUKLÍNOVÁ, M. Několik úvah o osobním vlastnictví bytů. *Právník*, 1979, č. 5, s. 479. Rozhodnutí Krajského soudu v Brně sp. Zn. Ca 254/93

Kontaktní údaje na autora – email:

Mgr. Pavel Petr
Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava
Dr.Malého 15
Ostrava
pavel.petr@vsb.cz
www.pavelpetr.cz