



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Příslušenství bytu po rekodifikaci

JUDr. Lukáš Hadamčík

Příslušenství bytu po rekodifikaci



ObčZ 1964

- § 118 odst. 2
- *„Předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.“*

- § 121 odst. 1
- *„Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jí určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.“*

- § 121 odst. 2
- *„Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.“*



Příslušenství bytu v judikatuře

- 26 Cdo 2340/99
- *„Příslušenstvím bytu ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák. jsou tedy jednak vedlejší místnosti, jednak vedlejší prostory, obojí určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Vedlejšími místnostmi jsou místnosti v bytě, které nelze považovat za obytné, avšak jsou určeny k tomu, aby byly užívány spolu s bytem. Jde o neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelnové kouty, předsíně atd. Vedlejší prostory jsou prostory, které leží mimo byt, avšak jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, jako např. sklep, dřevník, kolna atd. Z uvedeného současně vyplývá, že příslušenství bytu není a nemůže být samostatným předmětem právních vztahů (v daném případě vztahů dříve užívatelských a posléze nájemních), nýbrž se řídí režimem právního vztahu k bytu, k němuž náleží, jinak řečeno sdílí právní režim bytu, k němuž náleží.“*



Současná úprava

- Neobsahuje období § 118 odst. 2 ObčZ 1964
 - Byt je vždy součástí věci
 - Bud' pozemku (příp. samostatné budovy)
 - Nebo jednotky podle § 1159 ObčZ
 - Nebo práva stavby
 - Nejblíže ustanovení je § 2202 odst. 1 věta druhá ObčZ
 - „*Pronajmout lze i část nemovité věci; co se dále stanoví o věci, použije se i pro nájem její části.*“



Současná úprava

- Neobsahuje období § 121 odst. 2 ObčZ 1964, pouze obecnou úpravu příslušenství v § 510 odst. 1 ObčZ
 - *„Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“*
 - Hulmák dovozuje analogickou aplikaci
 - Brzobohatá přímou



Podlahová plocha jednotky dříve

- § 2 písm. i) z. č. 72/1994 Sb.
 - *„Podlahovou plochou bytu nebo rozestavěného bytu podlahová plocha všech místností, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu nebo rozestavěného bytu.“*



Podlahová plocha jednotky nyní

■ Nařízení vlády č. 366/2013 Sb.

- § 2: *„Pro účely výpočtu podlahové plochy je byt, jako prostorově oddělená část domu, ohraničen vnitřními povrchy obvodových stěn této prostorově oddělené části domu, podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a výplněmi stavebních otvorů ve stěnách ohraničujících byt; obdobně to platí pro ohraničení místností, které jsou **jako součást bytu** umístěné mimo hlavní obytný prostor.“*
 - Funkční pojetí součásti (srov. Diplomová práce L. H.)
- § 5 odst. 1 písm. i): *„Společnými částmi domu (...) jsou zejména: půdy, mandlovny, prádelny, sušárny, kočárkárny, kolárny, sklepní kóje a místnosti nacházející se ve společných částech domu, které nejsou vymezeny jako byt nebo součást bytu.“*



Podlahová plocha podle n. č. 308/2015 Sb.

- § 6 odst. 2: *„Podlahovou plochou bytu se pro účely tohoto nařízení rozumí součet podlahových ploch bytu a všech prostorů, které jsou s bytem užívány, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou.“*



Závěr

- Současná úprava příslušenství bytu ve smyslu § 121 odst. 2 ObčZ 1964 OZ nezná. Dané místnosti mohou tvořit součást bytu, anebo může jít o společné části domu, které jsou přenechány k výlučnému užívání vlastníku jednotky ve smyslu § 1160 odst. 2 in fine ObčZ.



Praktický důsledek

- Jelikož je vyloučena aplikace § 510 ObčZ, nelze aplikovat ani odst. 2: *„Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.“*
 - *Je-li předmětem nájemní smlouvy pouze byt, nemůže se nájemce následně dle citovaného ustanovení (vyvratitelné domněnky) domáhat přenechání k užívání rovněž jiných místnosti např. sklepa či půdy.*
 - *U koupě to nečiní problém, neboť předmětem není byt, ale jednotka.*



MASARYKOVA UNIVERZITA PRÁVNICKÁ FAKULTA

Děkuji za pozornost