

# 1 OBECNÉ OTÁZKY BYTOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ

## 1.1 Úvod do bytového spoluvlastnictví

Bytové spoluvlastnictví je upraveno v § 1158 až 1222 obč. zák. Zákon je definuje jako spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Tím se podle důvodové zprávy přiklání ke koncepci zastávané nám blízkými zahraničními právními řádů, které považují za základ spoluvlastnictví nemovité věci, nikoli vlastnictví bytu, s nímž je akcesoricky spojen spoluvlastnický podíl na společných částech, resp. na nemovité věci. Toto pojetí bytového spoluvlastnictví logicky plyne ze zásadních změn, které přinesl občanský zákoník ve vztahu ke stavbě jako součásti pozemku (srov. § 506 obč. zák.), když bytové spoluvlastnictví umožňující uznat vlastnické právo k reálné části domu považuje za výjimku z této zásady.

Za charakteristický znak bytového spoluvlastnictví lze považovat pluralitu předmětů a pluralitu subjektů.<sup>2</sup> Pluralita předmětů jako nutný pojmový znak bytového spoluvlastnictví výslovně vyplývá z § 1158 obč. zák., který bytovému spoluvlastnictví dává vzniknout tehdy, je-li součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty. Pluralita subjektů je dána tím, že se jednotky zpravidla nacházejí ve vlastnictví různých subjektů. Nemusí tomu tak být vždy; nabude-li totiž vlastnické právo k jednotkám jedna osoba, bytové spoluvlastnictví nezaniká. Zákon však tomuto vlastníkoví umožňuje bytové spoluvlastnictví svým (písemným) prohlášením zrušit.

V české právní teorii byly předestřeny koncepce bytového spoluvlastnictví, které lze rozeznat i v zahraničním kontextu. Tyto teorie se pochopitelně objevují v různých názorových obměnách. Monistická koncepce vychází z pojetí bytu jako výlučného předmětu vlastnického práva, nicméně buď vůbec neuznává existenci společných částí, nebo uznává společné části, ale nepřiznává k nim spoluvlastnické právo. Předmětem vlastnictví podle tohoto pojetí je byt, společné části jsou ve spoluvlastnictví a k vlastnictví bytu přistupují akcesoricky. Dualistická koncepce vyzdvihuje dům jako hlavní předmět právních vztahů, který je ve spoluvlastnictví, a k němu přistupující vlastnické právo k bytu. Dualisticko-monistické pojetí potom uznává, že dům a byt jsou dvěma samostatnými předměty vlastnictví a je třeba je považovat za jeden celek. Tento celek tvoří spoluvlastnictví domu a vlastnické právo k bytu. Konečně antivlastnická koncepce neuznává právní povahu bytu jako věci

---

<sup>2</sup> FIALA, J. *Bytové vlastnictví v České republice*. Brno: Juridica Brunensia, 1995, s. 15.

v právním smyslu.<sup>3</sup> Občanský zákoník s ohledem na uvedené vychází z koncepce dualistické.

Definici bytového spoluvlastnictví je třeba chápat tak, že jde o zvláštní typ spoluvlastnictví, který může vzniknout jen tam, kde existuje vlastnictví jednotek.

Jednotka sestává ze dvou nerozdělitelných složek, a to:

- bytu jako zvláštního prostorově vymezeného předmětu a
- spoluvlastnického podílu na nemovité věci.

Z toho vyplývá, že vlastníci jednotek nemohou separátně disponovat ani s jedním z těchto objektů bytového spoluvlastnictví. Nelze tedy na třetí osoby převést samostatně byt, aniž by došlo i k současnému převodu podílu na společných částech, k nimž patří spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Rovněž pak nelze samostatně převést podíl na společných částech, tedy ani spoluvlastnický podíl na nemovité věci. Uvedený důsledek plyne nejen z nového vymezení jednotky, ale i z povahy bytového spoluvlastnictví.

Jednotka jako nemovitá věc (srov. § 1159 druhou větu obč. zák.) může být buď ve vlastnictví jednoho subjektu, nebo i ve spoluvlastnictví. Dispozice s jednotkou (např. převod, pronájem apod.) jsou vyhrazeny obecně jejímu vlastníku, nezasahují-li do stejných práv jiných vlastníků jednotek. Zásahy do práv jiných vlastníků hrozí zpravidla u společných částí nemovité věci, což má své opodstatnění v tom, že bytové spoluvlastnictví pojmově zajišťuje soužití více osob v jednom domě. Tak pokud jde např. o užívání společných částí, jsou práva jednotlivců omezena podstatně. Každý z vlastníků jednotek je sice společně části oprávněn užívat, je však povinen respektovat stejné právo ostatních spoluvlastníků. To ale platí i pro náklady na společnou věc a povinnosti spoluvlastníků, když jsou zásadně povinni se na nich podílet všichni podle velikosti svých spoluvlastnických podílů na společných částech. Toto omezení vyplývá z podstaty bytového spoluvlastnictví a nutného hospodaření s domem jako celkem (srov. ÚS Pl. ÚS 51/2000).

Bytové spoluvlastnictví je efektivním prostředkem zajištění bytové potřeby. Tento institut je spojen s politickou vizí, která má zajistit co nejširším vrstvám společnosti vlastnictví „svých čtyř stěn“, což se v dějinném vývoji stalo něčím zcela přelomovým. Hlavním cílem bytové politiky v České republice je vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty, přičemž tyto cíle jsou specifikovány následovně:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení;
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy;

<sup>3</sup> K teoriím blíže LUBY, Š. *Vlastnictví bytov.* Bratislava: Vydavateľstvo Slovenskej akadémie vied, 1971, s. 198–211; FIALA, J. *Bytové vlastnictví v České republice.* Brno: Juridica Brunensia, 1995, s. 15–16; PETR, P. *Vlastnictví bytů v Evropě.* Brno: Sokrates, 2013, s. 46–48.

- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením;
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu;
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce;
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.<sup>4</sup>

I dnes tedy stojí bytové spoluvlastnictví jako sociální i právní realita před velkými výzvami, spojenými např. se sociálním bydlením.

Bytovou potřebu lze ovšem zajistit i jinými právními nástroji. Jde zde zejména o nájemní bydlení, ať už soukromé, nebo družstevní, a o (spolu)vlastnické právo k nemovité věci, jejíž součástí je dům, případně dům jako samostatná věc vzhledem k § 3055 obč. zák.

## 1.2 Krátký historický úvod

Obecný zákoník občanský vycházel z toho, že dům jako součást pozemku je věcí nedělitelnou; existenci bytu v tomto smyslu popíral. Nicméně v § 361 uznával tzv. spoluvlastnictví reálné v případě, že jsou spoluvlastníkům přiděleny určité neoddělené části. Rovněž také např. připouštěl vypořádání společenství práv reálným rozdělením společné věci, což bylo výslovně v § 842 o. z. o. K zákazu reálného dělení nemovitostí došlo až nařízením ministerstva vnitra a spravedlnosti č. 1/1857 ř. z., o zákazu dělení domů v Království českém, a zákonem č. 50/1879 ř. z., o tom, pokud se mohou dělit stavení podle částí hmotných.<sup>5</sup>

Právní úprava obsažená v zákoně č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, kladla důraz na vlastnictví bytu, přičemž spoluvlastnictví společných částí domu bylo vnímáno jako akcesorické. Tím se za účinnosti tohoto zákona prosazovala monistická teorie. Následně byl přijat zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů). Cílem tohoto zákona bylo přizpůsobit úpravu bytového vlastnictví změněným společenským a hospodářským poměrům. Tento zákon se z koncepčního hlediska přiklonil k pojetí dualistickému, které klade důraz na spoluvlastnictví budovy, resp. nemovité věci, nicméně neprovedl jej příliš důsledně. Hlavním předmětem zde byla budova a její spoluvlastnictví,

<sup>4</sup> Bytová politika České republiky je představena na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

<sup>5</sup> ELIÁŠ, K. Některé otázky spojené s vlastnictvím bytů. *Právník*, 2013, č. 1, s. 37–38.

ke kterému přistupuje vlastnictví bytů.<sup>6</sup> Zákon č. 72/1994 Sb. měl být několikrát nahrazen novými zákony; některé jeho problémy však nakonec vyřešily jeho novelizace a i přes existující návrhy nebyl nový zákon přijat.

Od 1. ledna 2014 je bytové spoluvlastnictví upraveno v zákoně č. 89/2012 Sb., občanském zákoníku. Bytové spoluvlastnictví se tak stalo integrální součástí tohoto kodexu. Zákonodárce se tedy nevydal cestou zvláštní právní úpravy s argumentem, že systémově do občanského zákoníku náleží.

### 1.3 Vztah spoluvlastnictví (podílového) a spoluvlastnictví bytového

Obecný vztah bytového spoluvlastnictví a (obecného, podílového) spoluvlastnictví vyplývá podle převažující části právní nauky a praxe z § 1115 odst. 2 obč. zák., podle něhož se použijí přiměřeně ustanovení o spoluvlastnictví (tj. § 1115 až 1157 obč. zák.) i pro společenství jiných věcných práv.<sup>7</sup>

Některé literární názory s ohledem na systematické zařazení v dílu 4 – Spoluvlastnictví (samostatný oddíl 5 – § 1158 až 1222) dovozují, že oproti předchozí úpravě v zákoně je dána subsidiarita použití ustanovení o „klasickém“ spoluvlastnictví. V předchozí úpravě (v § 3 zák. č. 72/1994 Sb.) bylo oproti tomu výslovně stanoveno, že ustanovení občanského zákoníku o podílovém spoluvlastnictví se na vlastnictví bytů nepoužijí, není-li předmětem spoluvlastnictví jednotka.<sup>8</sup>

Je třeba podle našeho názoru přisvědčit subsidiární, případně přiměřené použitelnosti ustanovení o (podílovém) spoluvlastnictví. Nicméně ustanovení občanského zákoníku o bytovém spoluvlastnictví představují samostatnou souvislou úpravu (§ 1158 a násl. obč. zák.). Případnou aplikaci ustanovení o podílovém spoluvlastnictví je tedy třeba zvažovat subsidiárně, avšak tak, aby nebyl narušen smysl a účel ustanovení o bytovém spoluvlastnictví, tedy pokud to speciální ustanovení nebo povaha bytového spoluvlastnictví nevyklučují.<sup>9</sup>

Tomu odpovídá mimo jiné systematický výklad zákona, kdy bytové spoluvlastnictví je zařazeno přímo za spoluvlastnictví podílové. Dále lze vzájemnou souvislost obou druhů spoluvlastnictví chápat v tom, že bytové spoluvlastnictví je vždy založeno na tom, že bytoví spoluvlastníci vlastní podíl (ideální) na společných částech nemovité věci. Bytové spoluvlastnictví je neoddělitelně spjata

<sup>6</sup> NOVOTNÝ, M., FIALA, J., HORÁK, T., OEHM, J., HOLEJŠOVSKÝ, J. *Zákon o vlastnictví bytů*. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 9.

<sup>7</sup> NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Věcná práva. § 976–1474*. Praha: C. H. Beck, 2013, § 1158, marg. 4.

<sup>8</sup> Srov. ČÁP, Z. In ŠVESTKA, J., DVORÁK, J., FIALA, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: Wolters Kluwer, 2014, § 1158, marg. 5.

<sup>9</sup> NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. Praha: C. H. Beck, s. 10.

s tímto podílem; ostatně tomu odpovídá i vymezení jednotky podle občanského zákoníku (§ 1159).

O blízkosti obou spoluvlastnických vztahů svědčí rovněž to, že primárním způsobem vypořádání podílového spoluvlastnictví je rozdělení na jednotky (k tomu srovnej např. NS 22 Cdo 2595/2008).

Lze rovněž uvést, že i zahraniční nauka a praxe uznává subsidiární použitelnost ustanovení o podílovém spoluvlastnictví.<sup>10</sup>

## 1.4 Jednotka

Občanský zákoník oproti stavu do 31. 12. 2013 podstatně změnil pojetí jednotky. Zatímco podle § 2 písm. h) zák. č. 72/1994 Sb. byl jednotkou byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu, občanský zákoník vychází – jak plyne z důvodové zprávy – z toho, že byt (případně nebytový prostor nebo soubor bytů a nebytových prostorů) a spoluvlastnický podíl na společných částech nemovité věci tvoří neoddělitelné součásti jednoho celku. To ale ostatně plyne z povahy bytového spoluvlastnictví jako zvláštního spoluvlastnického vztahu (viz shora). Jednotka je podle § 1159 obč. zák. nemovitou věcí. Důvodová zpráva objasňuje, že pojetí jednotky sice vyvěrá z dosavadní právní úpravy, nicméně rozšiřuje její obsah. Dosavadní odlišení spoluvlastnictví nemovité věci a individuálního vlastnického práva každé z těchto osob k jednotce jako dvou objektů považuje důvodová zpráva za příliš složité.

## 1.5 Byt

Podle § 1158 obč. zák. se pro účely vymezení jednotky byt považuje za oddělenou část domu. Nejde však o definici bytu, nýbrž spíše jen o jeho hlavní vlastnost; ostatně oddělenost prostoru sama o sobě nevypovídá o tom, že takový prostor slouží k bydlení. To vylučuje použití ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na obytné prostory, které nejsou částí domu. Obecně lze definovat byt tak, že jde o stavebně uzavřenou část budovy, která je podle své povahy a velikosti způsobila zajišťovat bytovou potřebu člověka. Musí být přitom přístupná ze společných částí a oddělena od ostatních bytů. Zákon o vlastnictví bytů byt definoval jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení [§ 2 písm. b) zák. č. 72/1994 Sb.]. Podle občanského zákoníku tak již nebude určující kritérium rozhodnutí stavebního úřadu. Byt je v zákoně vymezen pro účely nájemní

<sup>10</sup> Například v rakouské judikatuře rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudu ze dne 6. 10. 1988, sp. zn. 6Ob633/88, a na něj navazující rozhodnutí, z německé nauky např. ARMBRÜSTER, Ch. a kol. *Wohnungseigentumsgesetz*. München: C. H. Beck, 2013, s. 24.

smlouvy k bytu jako místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení (§ 2236 odst. 1 obč. zák.). K této definici lze zřejmě z perspektivy vlastnických poměrů dospět *per analogiam*. Ani zde ale nehraje roli rozhodnutí stavebního úřadu. Lze si totiž dokonce ujednat, aby byl pronajat i jiný obytný prostor pro účely bydlení (§ 2236 odst. 1 *in fine* obč. zák.).

Z judikatury Nejvyššího soudu, jakož i z literárních názorů k ní se hlásících lze učinit závěr, že pokud určité prostory nebyly vymezeny platně jako jednotka, tvoří nesamostatnou část domu a nelze k nim určit vlastnické právo. Nelze ovšem vyloučit určení, že žalobce je „vlastníkem určité konkrétně vymezené prostory v domě jako součásti tohoto domu“.<sup>11</sup> Podmínkou takového určení je nejen naléhavý právní zájem žalobce, ale i skutečnost, že žalobce je (spolu)vlastníkem domu, resp. v poměrech občanského zákoníku (spolu)vlastníkem nemovité věci.

K užívání domu mohou sloužit i jiné věci, např. pozemky, zařízení (např. zařízení k distribuci elektřiny, vody apod.) či vedlejší stavby, které mohou být rovněž ve spoluvlastnictví vlastníků jednotek. Ty však nicméně nespádají do rozsahu jednotky, pokud jde o samostatné věci v právním smyslu. Zde jsou podle důvodové zprávy použitelná ustanovení o přídatném spoluvlastnictví (srov. níže). Na druhou stranu však nelze zejména u vedlejších staveb vyloučit, že budou spadat do společných částí, budou-li součástí téhož pozemku, jehož součástí je i dům s jednotkami.<sup>12</sup>

Soudní praxi rovněž zaměštnávala otázka příslušenství a součástí bytu. Tak byl v rozsudku NS 22 Cdo 1455/2008 vysloven názor, že byt složený z více místností zahrnuje jako součást i ty místnosti, které nejsou obytnými, tedy i neobytné kuchyně, neobytné haly a komory, koupelny, záchody, spíže, šatny, stavebně oddělené kuchyňské či koupelňové kouty, předsíně atd. Nejvyšší soud zde podotýká, že pokud se tedy jako „příslušenství bytu“ někdy uvádí i jiné než obytné místnosti pod společným uzavřením, je třeba toto označení přijmout jen s vědomím, že nejde o příslušenství v tradičním smyslu. To ostatně odpovídá i běžnému chápání pojmu „byt“ i se zřetelem k tomu, jak je používán v právním styku; je-li uzavřena smlouva o nájmu bytu určeného jen podle domu, podlaží a čísla bytu, je nepochybné, že předmětem nájmu nejsou jen obytné místnosti, ale i předsín, koupelna, záchod apod., i když se smlouva o nich ani o příslušenství bytu nijak nezmiňuje. Jinak je tomu u prostor, které s bytem přímo nesouvisí a nejsou pod společným uzavřením (sklep, dřevník, kolna apod.). Takové prostory nejsou součástí bytu, ale jeho příslušenstvím; jde o nesamostatné části domu, jež náleží vlastníku domu jako věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s bytem (jednotkou) trvale užívány. Naproti tomu podle rozsudku NS 26 Cdo 450/2003 se za příslušenství bytu považují jednak místnosti nacházející se v bytě, jako je např. předsín, komora, koupelna, jednak prostory, které se nacházejí mimo byt, např. sklep, dřevník, kolna apod. Společné těmto

<sup>11</sup> Srov. rozsudek NS 22 Cdo 4670/2008.

<sup>12</sup> Srov. NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Věcná práva*. § 976–1474. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 692.

místnostem a prostorám je jejich účelové určení, tj. to, že mají sloužit k tomu, aby byly užívány s bytem.

Je však nutné zdůraznit, že byt podle občanského zákoníku není samostatnou věcí v právním smyslu. Věcí v právním smyslu je jednotka.

Občanský zákoník nově pojímá jednotku tak, že ji tvoří byt a podíl na společných částech. Objevil se názor, že nebude-li nějaká místnost nebo prostor tvořit byt, pak bude nutně společnou částí. Nelze tedy uvažovat o tom, že nějaká z prostor v domě bude příslušenstvím bytu.<sup>13</sup> Podle našeho názoru nebude vyloučeno posuzovat jako příslušenství jednotky s ní spojené právo užívat prostory stavebně s bytem nespojené, jako např. sklepní nebo půdní prostory, zahrady, určené k výlučnému užívání. Musí jít o prostory, které jsou dostatečně ohraničeny od společných částí a nejsou přístupné ostatním vlastníkům jednotek. Rovněž i v rámci režimu společných částí však lze podle § 1160 odst. 2 obč. zák. přenechat určitou společnou část jen některému z vlastníků jednotek k výlučnému užívání (to se bude týkat zejména sklepních kójí nebo lodžii). Zda v konkrétním případě půjde o příslušenství nebo společnou část, se v případě absence ujednání či jiné úpravy bude posuzovat podle zvyklostí soukromého života, přičemž podstatnou roli zde bude hrát právě ohraničení od prostor, které mají být užívány společně.<sup>14</sup>

## 1.6 Dům

V § 1158 odst. 1 *in fine* obč. zák. se uvádí, že bytové spoluvlastnictví může vzniknout tehdy, je-li součástí nemovitě věci dům alespoň se dvěma byty. To odpovídá povaze bytového spoluvlastnictví vyznačujícího se pluralitou objektů.

Dům je stavbou. Podle § 506 odst. 1 obč. zák. bude stavba zřízená na pozemku jeho součástí, tedy bude spolu s pozemkem tvořit jednu nemovitou věc. Jen výjimečně stavba součástí pozemku není, a to pokud jde o stavbu dočasnou podle § 506 odst. 1 obč. zák. a stavbu, jež je součástí práva stavby podle § 1242 obč. zák. Dům může být samostatnou nemovitou věcí i podle § 3055 obč. zák. (k tomu srov. výklad níže).

Pojem dům nová úprava nijak nedefinuje; používá ho tam, kde je to vhodné. Dům, který je součástí nemovitě věci v bytovém spoluvlastnictví, z hlediska faktického tvoří jak byty nebo nebytové prostory jako prostorově oddělené části domu, tak i společné části.

Dům je zpravidla evidován v katastru nemovitostí jako budova; budovou je podle § 2 písm. l) katastrálního zákona nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

<sup>13</sup> Srov. rovněž NOVOTNÝ, M., HORÁK, T., HOLEJŠOVSKÝ, J., OEHM, J. *Bytové spoluvlastnictví a bytová družstva. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 17.

<sup>14</sup> Srov. ILLEDITS, A., ROHRWIG, O-A. *Wohnrecht. Kurzkommentar*. Wien: LexisNexis, 2011, s. 487.

Na pozemku mohou být kromě domu zřízeny i vedlejší stavby nebo venkovní úpravy; ty mohou být podle své povahy jako součásti pozemku i součástí společných částí.<sup>15</sup>

## 1.7 Aplikace ustanovení o bytovém spoluvlastnictví na nebytový prostor, soubor bytů nebo nebytových prostorů

Právní úprava, kterou předvídá občanský zákoník, se v plném rozsahu uplatní i na nebytový prostor, jakož i soubor bytů nebo nebytových prostorů.

Nebytový prostor není zákonem nijak definován. Nelze si však zřejmě vystačit s konstatováním, že jde o jiný než obytný prostor, neboť jiným než obytným prostorem jsou začasť i společné části. Zřejmě tak je třeba vyjít z toho, že jde o prostorově oddělenou část domu, která podle své povahy slouží jiným účelům než uspokojování bytové potřeby. Velmi často půjde o činnost podnikatelskou (např. lékárna, advokátní kancelář, obchod s potravinami apod.). Právě tak jako u bytu již nadále nelze vycházet z rozhodnutí stavebního úřadu (kolaudačního rozhodnutí).

Soubor bytů nebo nebytových prostorů je možné považovat za samostatný prostor, který bude možné spolu s podílem na společných částech nemovité věci považovat za jednotku. Tak bude např. možné za součást jednotky považovat soubor bytů na určitém podlaží domu. Bude však třeba zřejmě respektovat soubor bytů nebo nebytových prostorů v jejich celistvosti a z pohledu jejich vymezení. Tak nebude moci být v souboru bytů jen část určitého bytu nebo nebytového prostoru.<sup>16</sup> Vzhledem k tomu, že spojka „nebo“ je v textu zákona užitá ve významu slučovací, lze dovodit, že soubor bytů nebo nebytových prostorů nemusí být jen homogenní, ale tento soubor může zahrnovat jak byty, tak i nebytové prostory, a může být souborem heterogenním. To ostatně lépe odpovídá i potřebám praxe.

### PŘÍKLAD

V souboru bude byt, ve kterém bude bydlet praktická lékařka, a i nebytový prostor, kterým bude její ordinace.

<sup>15</sup> NOVOTNÝ, M. In SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Věcná práva. § 976–1474.* Praha: C. H. Beck, 2013, s. 682.

<sup>16</sup> Tamtéž, s. 683.