

## Družstevní byt versus vlastnictví bytu

*Výhody individuálního vlastnictví bytů jsou zřejmé: možnost pronajmout byt třetí osobě bez souhlasu bytového družstva, zatížit ho hypotečním zástavním právem, zřídit k němu věcné břemeno apod. Přesto se některá, tzv. privatizovaná bytová družstva snaží převodům do vlastnictví svých členů bránit.*

V souvislosti s privatizací obecního bytového fondu vznikala zejména počátkem devadesátých let 20. století bytová družstva založená výhradně za účelem nabytí domu od obce. Vzhledem k tomu, že u těchto, tzv. privatizovaných bytových družstev nevznikl jejich členům nárok na převod bytu<sup>1)</sup> do vlastnictví za podmínek § 23 odst. 2 zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "*zákon o vlastnictví bytů*"),<sup>2)</sup> bývá pro některé členy privatizovaného bytového družstva problémem domoci se takového převodu, zvláště když představenstvo bytového družstva převodům do vlastnictví brání účelovou propagandou ve prospěch družstevního vlastnictví. Často tak docílí toho, že se většina členů bytového družstva rozhodne pro družstevní vlastnictví pouze na základě nepřesných či nepravdivých údajů podaných ze strany vedení bytového družstva.

Cílem tohoto příspěvku je zejména zdůraznit výhody tzv. osobního vlastnictví bytů<sup>3)</sup> a reagovat tím na zavádějící informace, které bývají podávány na členských schůzích některých bytových družstev.

### TYPY BYTOVÝCH DRUŽSTEV

V současné době existuje několik typů bytových družstev, která se liší pouze svým původem a některými dalšími specifiky; ustanovení obchodního a občanského zákoníku o družstevních bytech se však uplatní ve všech případech.

Lidová bytová družstva (LBD) jsou nejstarším typem, transformovaným z původních bytových družstev vzniklých ještě před druhou světovou válkou. U lidových bytových družstev vznikl zákonný nárok na převod bytů do vlastnictví, tudíž domy ve vlastnictví těchto družstev jsou většinou rozdělené na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, neboť většina členů možnosti dané zákonem o vlastnictví bytů požádat o převod bytu do vlastnictví v zákonné lhůtě využila.

Stavební bytová družstva (SBD) vznikla v době reálného socialismu v rámci komplexní bytové výstavby, přičemž i u stavebních bytových družstev vznikly zákonné nároky na převod bytů do vlastnictví, a tudíž i domy ve vlastnictví těchto družstev jsou rozdělené na jednotky podle zákona o vlastnictví bytů.

Stavební bytová družstva s byty v tzv. družstevních nástavbách na nedružstevních domech tvoří speciální a oproti jiným typům družstev nepočetnou skupinu, proto při výkladu odkazují na příslušnou literaturu.<sup>4)</sup> Byty v těchto domech může převést do vlastnictví členům družstva vlastník domu na základě jeho dobrovolného rozhodnutí.

Nejmladším typem jsou investorská bytová družstva, která se zabývají výstavbou bytových domů a jsou zakládána za účelem výstavby jednotlivých objektů. Ve většině případů jsou byty po výstavbě převáděny bez větších problémů do vlastnictví nájemců - členů družstva. Nárok na převod bytu však není zákonný, nýbrž smluvní.

Pojem privatizovaných bytových družstev byl vysvětlen výše. Právě u nich může dojít k naznačeným problémům, neboť právo na převod bytu do vlastnictví zde může být založeno pouze smluvní cestou.

### PŘEVOD VLASTNICTVÍ BYTU Z DRUŽSTVA NA JEHO ČLENA JEN SE SOUHLASEM VĚTŠINY

V době, kdy je již proces privatizace dokončen, zejména je-li kupní cena za budovu ve vlastnictví privatizovaného bytového družstva zcela splacena původnímu vlastníkově-obci, často nic nebrání tomu, aby členská schůze rozhodla o převodu bytů do vlastnictví. K takovému rozhodnutí členské schůze je však dle § 239 odst. 4 písm. i) obchodního zákoníku zapotřebí předchozího písemného souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká.

Již v této fázi může dojít k obstrukcím ze strany vedení bytového družstva, kdy představenstvo záměrně na potřebu souhlasu neupozorní, případně se snaží jednotlivé nájemníky-členy družstva přesvědčit, aby souhlas neudělili. V těchto případech doporučuji, aby souhlas ostatních (respektive postačující nadpoloviční většiny) obstaraly osoby mající zájem o převod bytů do vlastnictví.

## KDYŽ SOUHLAS NEBYL DÁN

Pokud předchozí písemný souhlas většiny členů bytového družstva nebyl dán a členská schůze i přesto rozhodne o převodu bytů do vlastnictví, lze postupovat podle § 242 odst. 1 obchodního zákoníku - za podmínky zde stanovených podat návrh na určení neplatnosti usnesení členské schůze. Návrh soudu může ovšem člen podat, pouze *"požádal-li o zaprotokolování námitky na členské schůzi, která usnesení přijala, nebo jestliže námitku oznámil představenstvu do jednoho měsíce od konání této schůze, a nebyla-li svolána řádně do jednoho měsíce ode dne, kdy se o jejím konání dověděl, nejdéle však do jednoho roku od konání členské schůze. Návrh soudu lze podat jen do jednoho měsíce ode dne, kdy člen požádal o zaprotokolování námitky, nebo od oznámení námitky představenstvu."*

Neplatnost usnesení členské schůze je koncipována jako relativní, neboť pouze na návrh člena družstva vysloví soud neplatnost předmětného usnesení členské schůze, je-li v rozporu s právními předpisy nebo stanovami družstva. Relativní neplatnost musí být navíc uplatněna u soudu v zákonem stanovené prekluzivní lhůtě, jinak právo na její uplatnění zaniká. Rozhodně však není např. možné, aby představenstvo družstva svým rozhodnutím takto neplatné usnesení členské schůze anulovalo.

Z obdobného užití § 131 odst. 4 obchodního zákoníku, na nějž odkazuje § 242 odst. 2 obchodního zákoníku, lze dále dovodit, že pokud předchozí písemný souhlas nebyl dán, lze uvažovat rovněž o uplatnění náhrady škody, případně přiměřené satisfakce vůči družstvu, avšak pouze byl-li podán návrh na vyslovení neplatnosti usnesení členské schůze a tento návrh byl úspěšný, respektive pokud byl neúspěšný pouze z důvodů uvedených v § 131 odst. 3 obchodního zákoníku.<sup>5)</sup>

## PŘEDSTAVENSTVO JE VÁZÁNO ROZHODNUTÍM ČLENSKÉ SCHŮZE

Jestliže členská schůze schválí převod bytů do vlastnictví členů družstva, je představenstvo tímto usnesením vázáno a je povinno vypracovat prohlášení vlastníka budovy podle § 4 zákona o vlastnictví bytů, jakož i uzavřít jednotlivé smlouvy o převodu vlastnictví bytových jednotek s členy družstva, kteří o převod bytů do vlastnictví projeví zájem.

Není jisté od věci v usnesení členské schůze zavázat představenstvo k vypracování uvedených dokumentů do určité lhůty a v případě nedodržení této lhůty buď představenstvo odvolat a nahradit je jiným (což může být někdy problematické u bytových družstev, která vlastní více domů s byty), nebo se svého práva domáhat soudní cestou.

## INDIVIDUÁLNÍ VLASTNICTVÍ JE VÝHODNĚJŠÍ NEŽ KOLEKTIVNÍ

Řada představenstev privatizovaných bytových družstev se snaží členy družstva různými argumenty přesvědčit, že kolektivní vlastnictví je ideální, neboť se nemusejí o nic starat, družstvo má již zaběhlou administrativu, vše dobře funguje, tak proč celý proces měnit, navíc dle jejich názoru k horšímu.

Proto uvádím některé nesporné výhody individuálního vlastnictví, jež je dle mého přesvědčení nejvhodnější k dosažení fungujícího volného trhu s byty a k přiblížení se vyspělým státům Evropské unie.

## FINANČNÍ VÝHODY

Pouhým shlédnutím internetových stránek některých realitních kanceláří zjistíme, že tržní ceny bytů ve vlastnictví jsou vyšší než ceny srovnatelných bytů družstevních, v některých případech až o dvacet procent. Převodem bytu do vlastnictví tak získáme majetek s reálně větší hodnotou.

Rozdíl v tržních cenách je dán zejména další nespornou výhodou bytu ve vlastnictví - možností financování jeho nákupu prostřednictvím hypotečního úvěru. Cenu za družstevní byt lze sice také uhradit pomocí úvěru, avšak pouze v případě jeho zajištění jinou nemovitostí, případně částečně (v řádech deseti až statisíců korun) úvěrem ze stavebního spoření (bez nutnosti poskytnout zajištění).

Byt ve vlastnictví může navíc sloužit jako zástava v případě tzv. americké hypotéky, jež je neúčelovým úvěrem, který umožňuje financovat jakékoliv potřeby, např. výdaje na nenadálou nemoc, studium, rekonstrukci bytu, koupi jiné nemovitosti apod.

## I přes povinnost hradit daň z převodu nemovitostí

Úplatný převod nebo přechod bytu ve vlastnictví je předmětem daně z převodu nemovitostí podle zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Legislativní zkratka obsažená v § 3 odst. 1 písm. a), jež se týká daně dědické, je použitelná pro celý předpis, a tudíž se nemovitostmi míní též byty a nebytové prostory. Sazba daně z převodu nemovitostí činí v současné době tři procenta ze základu daně.<sup>6)</sup>

Tato skutečnost, jakož i povinnost nechat zpracovat znalecký posudek pro účely daně z převodu nemovitostí, je stále používaným argumentem proti převodu bytů do vlastnictví. Pokud si ale uvědomíme, že v případě prodeje bytu ve vlastnictví lze dosáhnout podstatně vyšší prodejní ceny, získává prodávající, který má povinnost daň z převodu nemovitostí zaplatit, i přes tyto náklady, z prodeje bytu ve vlastnictví vyšší zisk.

## SPRÁVA DOMU

Společenství vlastníků jednotek má povinnost zajistit správu domu, jež předpokládá navázání smluvních vztahů s dodavateli tepla, elektrické energie, plynu, vody, zajišťování běžné i havarijní údržby a oprav, provádění rekonstrukcí, servisu výtahů, společných antén, revize elektrických a plynových spotřebičů, zajištění odvozu odpadu, úklidu, pojištění domu a v neposlední řadě i administrativu spojenou s vedením účtů jednotlivých vlastníků, roční závěrkou a vyúčtováním záloh.

Družstva většinou používají argument jimi zavedené a tím i jednodušší správy domu jako další důvod, proč setrvat u družstevního vlastnictví. Tento důvod je dle mého názoru opodstatněný pouze u velkých lidových bytových družstev a stavebních bytových družstev, která vlastní desítky domů, avšak u tzv. privatizovaných bytových družstev, kdy obec převedla dům bytovému družstvu, jehož členy jsou pouze nájemníci v jednom konkrétním domě, postrádá smysl.

V privatizovaném bytovém družstvu se dosavadní členové představenstva mohou stát členy výboru společenství vlastníků jednotek a zužitkovat tak své zkušenosti s vedením právnické osoby, jejímž předmětem činnosti je správa nemovitostí. Nemyslím si tedy, že je nutné za nemalý finanční obnos svěřovat v takových případech správu domu třetímu subjektu. Nově vzniklé společenství vlastníků jednotek může plynule navázat na dosavadní činnost bytového družstva a samo uzavřít smlouvy o dodávkách tepla, vody apod. s již prověřenými dodavateli.

## PROBLEMATICKÉ DĚDĚNÍ ČLENSKÉHO PODÍLU

Jedním z největších problémů, který bývá představiteli družstev opomíjen při agitaci za družstevní vlastnictví, je dědění členského podílu v bytovém družstvu, zejména vzniklo-li zůstaviteli a jeho manželovi společné členství v družstvu.

Nevýhody při nabývání členského podílu v bytovém družstvu děděním se vztahují na všechna bytová družstva, bez ohledu na jejich obchodní firmu či způsob vzniku.

## PŘI SPOLEČNÉM NÁJMU PŘECHÁZÍ ČLENSKÝ PODÍL NA MANŽELA

Současná právní úprava (§ 700 odst. 3 občanského zákoníku) vychází ze zásady, že "*u družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely*". Pokud bylo právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává po smrti manžela členem družstva druhý z manželů a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédně soud v řízení o dědictví.<sup>7)</sup> Do aktiv společného jmění manželů tak nelze zařadit členský podíl v bytovém družstvu, neboť ten přešel ze zákona na pozůstalého manžela.<sup>8)</sup>

Soud však musí v řízení o dědictví k přechodu členského podílu na pozůstalého manžela "*přihlédnout*", a to tak, že do aktiv společného jmění manželů zařadí pohledávku za pozůstalým manželem jako náhradu za přechod členského podílu v bytovém družstvu. Soud přitom vychází ze zásady uvedené v § 149 odst. 2 občanského zákoníku, tj. z toho, že podíly obou manželů na majetku patřícím do jejich společného jmění jsou stejné, a tudíž do soupisu aktiv dědictví připadne polovina této tzv. "*náhradové pohledávky*" za členský podíl v bytovém družstvu. Pohledávku je třeba ocenit obvyklou cenou, přičemž podle konstantní judikatury<sup>9)</sup> se obvyklou cenou majetku rozumí cena, za kterou bylo možné v době smrti zůstavitele tento majetek prodat (zjednodušeně tedy cena tržní) s dodržением případných cenových předpisů platných v době zůstavitelovy smrti.

## Nemožnost jiné dohody může pozůstalého manžela zatížit

Pozůstalý manžel ani dědici nemají v rámci dědického řízení jinou možnost než se zákonnému přechodu členského podílu v bytovém družstvu podřídit. Dohoda dědiců, že členský podíl v bytovém družstvu převezme např. pozůstalý syn, který nároky ostatních uspokojí peněžitou výplatou, by byla neplatná pro rozpor se zákonem a jako taková by nemohla být soudem schválena.

Nejedná se o tedy nic jiného, než že pozůstalý manžel musí ostatní dědice "*vyplatit*". Pokud však v aktivech

dědictví není jiný (resp. tak hodnotný) majetek, ze kterého by bylo možné uspokojit dědické podíly ostatních dědiců, a dědici dědictví nevypořádají dědickou dohodu (kterou se např. tzv. vzdají svého dědického podílu ve prospěch pozůstalého manžela), nezbyvá soudu nic jiného než dědictví potvrdit podle zákonných dědických podílů, a to i ohledně náhradové pohledávky. Pozůstalý manžel se tak může dostat do svízelné situace, v níž je povinen vyplatit ostatním dědicům částky v řádech statisíců až milionů korun. Jiný majetek často nemá, hypoteční úvěr vzhledem k formě vlastnictví nepřichází v úvahu a jedinou možností, jak uspokojit nároky ostatních dědiců, je prodej (resp. úplatný převod) členských práv a povinností v družstvu. Původní záměr zákona, kterým je ochrana bydlení pozůstalého manžela, tak rozhodně není naplněn.

## PŘECHOD ČLENSKÉHO PODÍLU, NENÍ-LI BYT VE SPOLEČNÉM NÁJMU MANŽELŮ

Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů (tj. zůstavitel nebyl sezdán nebo nebyly splněny podmínky zákona pro vznik společného členství manželů v bytovém družstvu), přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Občanský zákoník tedy neumožňuje, aby společný nájem družstevního bytu vznikl více osobám, nejde-li o manžele (viz kogentní § 700 odst. 3, § 706 odst. 3). Soud proto nemůže schválit dohodu o vypořádání dědictví, podle které by členský podíl nabývalo současně více dědiců, nejde-li o manžele, neboť taková dohoda odporuje výslovné dikci zákona.

Paradoxní stav nastává, nedohodnou-li se dědici na vypořádání dědictví a soud jim jeho nabytí, včetně členského podílu v bytovém družstvu, potvrdí podle dědických podílů. V praxi se také stává, že dědici neuzavřou dědickou dohodu záměrně např. s tím, že po právní moci usnesení předpokládají prodej družstevního bytu a následné rozdělení výtěžku prodeje. Tímto postupem jim však vzniká úplně zbytečné podílové spoluvlastnictví na všech ostatních věcech, které jsou součástí aktiv dědictví a ohledně nichž mezi dědici žádný spor není. Nicméně ani v takovém případě nemůže na dědice přejít společné členství v bytovém družstvu a společný nájem družstevního bytu.

Nedohodnou-li se dědicové, kdo z nich získá členský podíl v bytovém družstvu a stane se nájemcem družstevního bytu, lze se žalobou domáhat, aby o tomto jejich vzájemném sporu rozhodl soud, což přináší další náklady a časové prodlevy. Tento závěr vyplývá nejen z textu zákona, ale též z rozhodovací praxe soudů, které k věci zaujaly jasné stanovisko.<sup>10)</sup> Podle Nejvyššího soudu ČR<sup>11)</sup> *"bez výslovného ustanovení zákona nemůže být řešení tohoto sporu závislé na projevu vůle a právním úkonu třetího subjektu, tedy v daném případě bytového družstva (na němž by mělo záviset např. s kým by byla uzavřena smlouva o nájmu družstevního bytu)".*

Takový stav není rozhodně ideální ani pro bytové družstvo, neboť s žádným z dědiců nemůže uzavřít nájemní smlouvu ani je nemůže zapsat do seznamu členů družstva. Dle mého názoru dědici nemohou vykonávat práva člena družstva, např. hlasovat na členské schůzi apod.

## Překvapivé rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR

Revoluční v názoru na vypořádání dědictví členského podílu v družstvu je usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. ledna 2004, sp. zn. 30 Cdo 1847/2002, které primárně řeší otázku částečné neplatnosti závěti, ve které zůstavitel ustanovil dědici členského podílu v bytovém družstvu více osob, přičemž vyvozuje, že takové ustanovení závěti není neplatné.

Nejvyšší soud ČR v závěru odůvodnění uvedeného usnesení vyslovil myšlenku, že též za situace uzavření dědické dohody, podle níž členský podíl v bytovém družstvu nabude více osob, nebude důvod, aby soud dohodu jen pro její rozpor se zákonem neschválil, neboť schválení takové dohody by pouze založilo stejnou situaci, jaká by vznikla při potvrzení nabytí dědictví podle dědických podílů.

Řešení je to sice jistě zajímavé, avšak nejsem si jistá, zda problémy vznikající ze současné úpravy dědění členského podílu v bytovém družstvu mohou být odstraněny výkladem či judikaturou. Pokud je mi známo, zmíněné usnesení Nejvyššího soudu ČR do zažité praxe soudů nižších stupňů výrazněji nezasáhlo.

## DĚDĚNÍ BYTU VE VLASTNICTVÍ JE SNAŽŠÍ

V případě dědění bytu ve vlastnictví mají pozůstalý manžel a ostatní dědici daleko více možností, jak s bytem naložit. Dědictví lze vypořádat dohodou, jejímž obsahem může být např. to, že pozůstalý manžel získá do vlastnictví celý byt a nároky ostatních uspokojí v penězích - situace je obdobná dědění členského podílu v bytovém družstvu až na to, že pozůstalý manžel má možnost financovat výplatu dědického podílu např. prostřednictvím hypotečního úvěru.

V praxi bývá častá i situace opačná, mladší generace převezme byt do vlastnictví a pozůstalému manželovi zřídí jako věcné břemeno právo doživotního a bezplatného užívání předmětného bytu. Nemusím jistě zdůrazňovat, že věcné břemeno lze zřídit pouze k věcem nemovitým,<sup>12)</sup> a tudíž při dědění členského podílu v bytovém družstvu s tímto institutem nelze počítat ani tehdy, je-li součástí aktiv dědictví členský podíl v bytovém družstvu.

Dojde-li pro nedohodu dědiců k potvrzení dědictví podle dědických podílů (což je však v tomto případě věc zcela ojedinělá, neboť předpoklady pro dohodu dědiců jsou značné), stanou se dědici spolu s pozůstalým manželem podílovými spoluvlastníky bytu. Tato situace jistě není ideální, ale po právní moci usnesení o dědictví je možné ji řešit zrušením a vypořádáním podílového spoluvlastnictví podle § 141 a § 142 občanského zákoníku, a to i soudní cestou. V případě soudního rozhodování je však prodej bytu a rozdělení výtěžku mezi spoluvlastníky až krajním řešením, zejména tehdy, nechce-li věc žádný ze spoluvlastníků.

Analogicky lze uvedené vztáhnout též na dědění bytu, který není součástí aktiv společného jmění manželů.

Kolektivní vlastnictví bytů a nebytových prostor považuji v dnešní době za jistý přežitek. Tam, kde je to možné, by proto měla být dána přednost vlastnictví individuálnímu. Vlastník se pravděpodobně bude o svou věc lépe starat, má více možností, jak s ní nakládat. Byt může být předmětem podílového spoluvlastnictví více osob, lze jej pronajmout třetí osobě bez nutnosti získání souhlasu vlastníka-bytového družstva, zatížit hypotečním zástavním právem, zřídit k němu věcné břemeno spočívající v právu bezplatného, či úplatného užívání bytu či jen některé jeho místnosti apod.

Uvedený výčet výhod individuálního vlastnictví bytů není rozhodně úplný, mám však za to, že jejich komplexní soupis by přesahoval rámec tohoto příspěvku. Ohledně dalších práv a povinností vlastníka bytu, jakož i podrobnějšího popisu fungování společenství vlastníků jednotek proto odkazuji na praktickou příručku uveřejněnou pod názvem [Společenství vlastníků jednotek v Právním rádci č. 12/2003.](#)<sup>13)</sup>

## Poznámky:

<sup>1)</sup> Bytem je míněn soubor místností a prostor pod společným uzavřením, který svým stavebně technickým i funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení (viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. října 2004, sp. zn. 26 Cdo 2524/2003). Po převodu bytu do vlastnictví je bytem míněna jednotka podle § 2 písm. h) zákona o vlastnictví bytů.

<sup>2)</sup> Případně již za podmínek uvedených v zákoně č. 42/1992 Sb. (tzv. transformační zákon).

<sup>3)</sup> Termín "*osobní vlastnictví*" je v tomto článku použit jako určitý relikt z dob platnosti zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který je však za podpory nejen bohaté inzerce, ale bohužel i judikatury soudů a terminologie renomovaných právníků stále vnímán laickou veřejností jako součást běžné mluvy.

<sup>4)</sup> Např. Švestka/Jehlička/Škárová/Spáčil a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. C. H. BECK, Praha 2006, str. 1197 a násl.

<sup>5)</sup> Podle § 113a občanského soudního řádu je s řízením o určení neplatnosti usnesení členské schůze družstva spojeno řízení o náhradu škody, která vznikla z tohoto neplatného usnesení.

<sup>6)</sup> Základem daně z převodu nemovitostí je podle § 10 odst. 1 písm. a) cena zjištěná podle zákona o oceňování majetku platná v den nabytí nemovitosti, případně (a to ve většině případů) cena sjednaná, a to podle toho, která z cen je vyšší.

<sup>7)</sup> Úkony v řízení o dědictví samozřejmě činí na základě pověření soudem dle § 38 odst. 1 občanského soudního řádu notáři jako soudní komisaři. Pro účely tohoto článku je však, v souladu s terminologií § 175a a násl. občanského soudního řádu, užívána zkratka "*soud*".

<sup>8)</sup> Srov. § 175l odst. 1 občanského soudního řádu: "*měl-li zůstavitel s pozůstalým manželem majetek ve společném jmění, soud rozhodne o obvyklé ceně tohoto majetku v době smrti zůstavitele a podle zásad uvedených v občanském zákoníku určí, co z tohoto majetku patří do dědictví a co patří pozůstalému*

*manželovi"*

<sup>9)</sup> Např. rozhodnutí R 32/71, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30. 1. 1998 či usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 791/2004 ze dne 22. 9. 2004.

<sup>10)</sup> Např. usnesení Městského soudu v Praze ze dne 31. 8. 1994, č. j. 24 Co 200/94-15, či usnesení Městského soudu v Praze č. j. 24 Co 159/97-27 ze dne 30. 5. 1997.

<sup>11)</sup> Viz stanovisko občanskoprávního kolegia Nejvyššího soudu ČR č. j. 31/1995 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek.

<sup>12)</sup> Podle § 3 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů se právní vztahy k bytům řídí, pokud tento zákon nestanoví jinak, ustanoveními občanského zákoníku a dalších právních předpisů, které se týkají nemovitostí.

<sup>13)</sup> [Suchánková, P., Soukup, M.: Společenství vlastníků jednotek. Právní rádce č. 12/2003.](#)

**Adéla Matějková**

notářská kandidátka, Praha

Autor/i: Adéla Matějková

---

Stránky projektu [iHNed.cz](http://ihned.cz) připravuje [Economia OnLine](#). ISSN 1213-7693. [Kontakty](#).

Copyright © 1996-2006 [ECONOMIA a. s.](#), člen skupiny [Dow Jones - Handelsblatt](#).

Autorská práva vykonává vydavatel. Jakékoliv šíření dat bez souhlasu vydavatele je zakázáno. Více informací [zde](#).

Economia Online je členem Sekce vydavatelů internetových titulů [UVDI](#). Informace o inzerci [zde](#).