

Od kdy se podílí vlastník jednotky v novostavbě na nákladech spojených s užíváním jeho bytové jednotky, a zároveň tím přestává hradit náklady vztahující se k dané bytové jednotce investor (prodávající)?

Je to

- a.) od okamžiku, kdy byt fyzicky převzal a je schopen ho plně užívat (tedy bez závad, které plnohodnotnému užívání brání) a současného bylo podáno jako návrh na vklad do KN (berme to, že bylo učiněno v tentýž den)?
- b.) od okamžiku, až když je podán jako návrh na vklad do katastru nemovitostí (tedy podání bylo učiněno až několik dnů po předání bytu)?
- c.) od okamžiku, kdy byl byt fyzicky předán, atd...) ale teprve až je byt zapsán do KN?
- b.) od okamžiku, kdy bylo podáno jako vklad do katastru nemovitostí, bez ohledu na to, že byt nebyl ještě fyzicky předán - např. z důvodu odstraňování vad, které brání jeho plnohodnotnému užívání?

Rozřešení daného problému k nám přichází ze stran majitelů jednotek, kteří si přes popisy v Prohlášení vlastníka vykládají danou povinnost dle svého. Dokonce jsme se setkali i s tím, že vlastníci chtěli hradit až od okamžiku co vznikne SVJ.....

Pozn.: fyzické převzetí je myšleno, že převzal klíče od bytu, veškeré potřebné podklady, byly provedeny odečty, odsouhlasil, že byt nemá závady... a jeho převzetí podepsal, atd.)

Odpověď:

Právní vztahy související s převody vlastnictví k nemovitostem či bytovým jednotkám jsou z právního hlediska poměrně komplikované. Tyto komplikace vycházejí z právní úpravy účinnosti převodu vlastnického práva k jednotkám, kdy na jednu stranu zákon stanoví, že smlouva o převodu vlastnického práva nabývá účinnosti až okamžikem povolení vkladu vlastnického práva nového vlastníka (nabyvatele) do katastru nemovitostí, na druhou stranu současně dle příslušné právní úpravy platí, že vlastnictví přechází (a kupní smlouva nabývá účinnosti) zpětně již ke dni podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí. Zejména v některých městech (typicky v Praze) bývá časový rozdíl mezi oběma okamžiky značný, často i v řádech měsíců. Vzhledem k tomu, že žádný právní předpis neupravuje, kdo ze zúčastněných (tedy převodce a nabyvatele) vykonává po toto mezidobí jaká konkrétní práva a povinnosti, vznikají v praxi často obtížně řešitelné situace.

Otázka, který z uvedených subjektů vykonává po popsání mezidobí práva a povinnosti vlastníka jednotky podle zákona o vlastnictví bytů, není ani tímto právním předpisem řešena. Ze zákona vyplývá pouze to, že určité povinnosti (mimo jiné povinnost podílet se na nákladech spojených se správou domu) nese vlastník jednotky. Za právně optimální řešení tak lze považovat stav, kdy zmíněné povinnosti po celou dobu až do právní moci povolení vkladu zápisu nového vlastníka do katastru nemovitostí plní původní vlastník (když po tuto dobu není zřejmé, zda se osoba vlastníka změní). Po právní moci povolení vkladu by mezi sebou původní vlastník a nabyvatel jednotky měli provést vyrovnání podle zásad bezdůvodného obohacení a pokud například původní vlastník plnil povinnosti ve vztahu ke společenství vlastníků jednotek, měly by mu být náklady uhrazené

za popsané mezidobí nahrazeny nabyvatelem (který se tím fakticky obohatil, když za něj původní vlastník hradil náklady spojené s vlastnictvím jednotky, kterou právně vzato po popsané mezidobí vlastnil on).

Samotné předání a převzetí bytu, provedení odečtů, předání klíčů a podobné úkony nejsou něčím, co by mělo mít na otázku, kdo je nositelem povinností vůči společenství vlastníků, žádný vliv. Z hlediska SVJ je podstatná pouze otázka, kdo je právně vzato vlastníkem jednotky, a ta se určuje v závislosti na vkladovém řízení před katastrem nemovitostí. Otázka předání jednotky tak bude podstatná především ve vztahu mezi převodcem a nabyvatelem. Lze si například představit, že pokud jednotku po dobu výše popsaného mezidobí užíval převodce, přestože se následně ukázalo, že jejím vlastníkem byl po celou tuto dobu její nabyvatel, mohl by nabyvatel po převodci podle zásad pro vypořádání bezdůvodného obohacení požadovat obvyklé nájemné za takovou jednotku. A naopak, pokud by byla jednotka předána „nabyvateli“ již v okamžiku uzavření kupní smlouvy či podání návrhu na povolení vkladu, a následně byl návrh na povolení vkladu do katastru nemovitostí zamítnut, bezdůvodné obohacení by vzniklo na straně „nabyvatele“ jednotky, neboť by ji po celou dobu užíval bez právního titulu. Pro předejití popsaným ne zcela bezkonfliktním situacím bude vždy vhodné, aby mezi sebou tyto vzájemné nároky smluvně upravili převodce a nabyvatel, a to například již v kupní smlouvě, kterou mezi sebou v souvislosti s převodem jednotky uzavírají.

Lze shrnout, že ve vztahu k povinnostem vůči třetím osobám (společenství vlastníků jednotek a podobně) bude vždy rozhodující právní stav, zatímco mezi sebou by si měli převodce a nabyvatel upravit své vzájemná práva a povinnosti k užívání jednotky dohody.

Mgr. Martin Doleček,
advokát