

Dotaz do právní poradny č. 2.

Právní názor na vlastnictví teras, zejména s ohledem na zajišťování jejich oprav.

SVJ vychází z toho, že při odpovědi na dotaz je třeba věnovat pozornost:

- 1) podle § 2, písm. g) zákona č. 72/1994 Sb. jsou terasy společnou částí domu s tím, že jde o částí domu určené pro společné užívání, § 4 odst. 2 písm. c) pak uvádí, že v tzv. prohlášení vlastníka budovy musí být uvedeny části budovy společné všem vlastníkům jednotek a části společné jen některým jednotkám;
- 2) v prohlášení vlastníka budovy nejsou terasy vedeny coby společné části domu, a to ani jako společné části některých bytových jednotek, naopak jsou zde uváděny u jednotlivých bytů s tím, že jejich výměra se nezapočítává do výměry bytu, obdobně jako je tomu u sklepů (ostatně každá z teras je přístupná pouze z příslušné bytové jednotky);
- 3) v dokumentech, kterými se převáděly příslušné bytové jednotky do osobního vlastnictví, se terasy uvádí i těchto bytových jednotek;
- 4) všechny zmíněné dokumenty uvádí jako společné části domu mj. hlavní vodorovné konstrukce. Pokud by pod tímto označením měly být rozuměny také terasy, bylo by nezbytné zodpovědět otázku, která část hlavních vodorovných konstrukcí se považuje za společnou část budovy a která je již ve vlastnictví majitele bytové jednotky

Skutečnosti uvedené tazatelem jsem ještě doplnil o znění prohlášení vlastníka budovy, podle kterého k některým jednotkám náleží terasa (plocha terasy se nezapočítává do celkové podlahové plochy jednotky). Společnými částmi domu relevantními pro tento případ jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo
- b) střecha,
- c) hlavní svislé a vodorovné konstrukce.

Zákonná úprava zahrnuje zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve vztahu k němu speciální zákon č. 72/1994 Sb., bytový zákon a dále lze podpůrně vycházet ze stavebně právního předpisu, kterým je vyhl. č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Co se týká pojmu společných částí domu, ty jsou definovány v § 2 písm. g) zák. č. 72/1994 Sb. tak, že se jimi rozumí částí domu určené pro společné užívání s jejich demonstrativním výčtem – jejich podstatou je společné užívání, ale i technické uspořádání stavby budovy.

V komentáři k zákonu o vlastnictví bytů nakladatelství C. H. BECK je uvedeno, že podstata pojmu společných částí domu vyplývá z koncepce bytového vlastnictví. Zákonná úprava vyjadřuje druh dualistické teorie, jenž preferuje spoluvlastnickou koncepci a v němž je hlavním předmětem budova, vedlejším předmětem je byt, a to obojí v rovině vlastnického práva. Oprávněný subjekt je spoluvlastníkem budovy a k tomu přistupuje vlastnictví bytu. Z této dualistické koncepce vyplývá zásada, podle které to, co není jednotkou, ale tvoří součást budovy jako věci podle ustanovení § 120 odst. 1 občanského zákoníku, musí automaticky patřit do společných částí domu. To se ovšem může týkat pouze součástí budovy jako věci a nikoliv jejího příslušenství, protože to je samostatnou věcí a závisí pouze na rozhodnutí vlastníka budovy, zda příslušenství domu bude sdílet s domem stejný právní osud.

Co se týká terasy, tak v prohlášení vlastníka budovy je uvedena jako součást jednotky a ve společných částech domu jsou uvedeny společné části domu – střecha a vodorovné konstrukce, které by měly být nosnou částí stavby.

Záleží tedy na výkladu, zda je terasa celá ve vlastnictví konkrétního vlastníka jednotky, nebo zda vlastník užívá terasu jako příslušenství a k vlastnictví jednotky slouží pouze určená část domu určená k výhradnímu užívání vlastníka jednotky a povrchy.

Vodítkem mohou být rozhodnutí soudů, která jsou bohužel v této věci rozporná.

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 21. 12. 2005 sp. zn. 1 As 2/2004-214 vyplývá, že balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, může být podle okolností spočívajících v účelu jeho užívání buď součástí společných částí domu ve vlastnictví vlastníků všech bytových jednotek (popřípadě ve vlastnictví vlastníků několika bytových jednotek), anebo může být ve vlastnictví vlastníka bytové jednotky jako příslušenství bytu. Jestliže ve smlouvě o převodu vlastnictví bytu a spoluvlastnického podílu k pozemku uzavřené mezi SBD a žalobkyní je předmětný balkón, přístupný pouze z bytu žalobkyně vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převádným bytem se tak stal vlastnictvím žalobkyně. Předmětem převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pouze balkóny a lodžie přímo přístupné ze společných částí domu a jen ve vztahu k nim je žalobkyně jejich spoluvlastnicí společně s ostatními vlastníky bytových jednotek a ve vztahu k jejich údržbě by svědčilo účastenství v případném správním řízení podle § 86 stavebního zákona všem vlastníků bytů v budově. Jestliže však předmětem správního řízení a rozhodnutí byla náprava nedostatků v údržbě balkónu ve vlastnictví žalobkyně, byla to pouze žalobkyně, komu svědčí účastenství v takovém řízení, nikoliv však ostatní vlastníci bytů.

Zcela opačná pak byla argumentace Krajského soudu v Hradci Králové, který výše uvedenou věc řešil v první instanci. Ten vycházel z ustanovení § 42 vyhlášky č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu, že balkón je stavební konstrukcí, součástí vnějšího opláštění domu a z hlediska stavebně technického je společnou částí domu. Podle názoru Nejvyššího soudu je tato argumentace nepřipadná. Citovaná vyhláška v části třetí oddílu prvním vymezuje pouze stavebně technické požadavky na stavební konstrukce jako takové, aniž by jakkoli regulovala otázky vztahující se k vymezení stavebních konstrukcí ve vztahu k bytům (a jeho příslušenství) a společným částem budovy, jichž vlastnictví se spor týká.

Zaujetí právního stanoviska v takovém případě není jednoduché. Přesto bych se přikláněl k tomu, že pokud terasa náleží k jednotce, tak z hlediska její funkce, může k jednotce patřit jako příslušenství jednotky, pouze plocha terasy a její povrchy, konstrukce pod terasou bych pokládal za společnou část domu.

Pokud vyhotovuji prohlášení vlastníka budovy, tak sice píši, že terasa náleží k jednotce, ale součástí jednotky je pouze zábradlí a nášlapná plocha. Ve společných částech domu uvádím, že společnou částí je plášť domu, střecha domu, včetně konstrukčních a izolačních částí balkónů a teras, čímž problému předcházím.

Ve vyhl. č. 268/2009 Sb., kterou bych podpůrně použil, je v § 25 definována střecha domu takto:

(1) Střechy musí zachycovat a odvádět srážkové vody, sníh a led tak, aby neohrožovaly chodce a účastníky silničního provozu nebo zvířata v přilehlém prostoru, a zabraňovat vnikání

vody do konstrukcí staveb. Střešní konstrukce musí být navržena na normové hodnoty zatížení.

(2) Pochůzná střechy a terasy musí mít zajištěn bezpečný přístup a musí být na nich provedena opatření zajišťující bezpečnost provozu. Odpadní vzduch ze vzduchotechnických a klimatizačních zařízení a odvětrání vnitřní kanalizace musí být vyústěn nad pochůzná střechy a terasy v souladu s normovými hodnotami tak, aby neobtěžoval a neohrožoval okolí.

(3) Střešní plášť provozních střech a teras musí splňovat požadavky stavební akustiky dané normovými hodnotami.

(4) Střešní konstrukce musí splňovat požadavky na tepelně technické vlastnosti při prostupu tepla, prostupu vodní páry a prostupu vzduchu konstrukcemi dané normovými hodnotami

a) nejnižších vnitřních povrchových teplot konstrukce, zejména v místech tepelných mostů v konstrukci a tepelných vazeb mezi konstrukcemi,

b) součinitele prostupu tepla, včetně tepelných mostů v konstrukci,

c) lineárních a bodových činitelů prostupu tepla pro tepelné vazby mezi konstrukcemi,

d) kondenzace vodních par a bilance vlhkosti v ročním průběhu,

e) průvzdušnosti konstrukce a spár mezi konstrukcemi,

f) tepelné stability konstrukce v zimním a letním období ve vazbě na místnost nebo budovu,

g) prostupu tepla obvodovým pláštěm budovy ve vazbě na další konstrukce budovy.

V § 31 jsou definovány předsazené části stavby a lodžie takto:

(2) Podlahy balkónů, teras a lodžii musí být vodotěsné, s protiskluzovou úpravou povrchu danou normovými hodnotami. Musí z nich být zabezpečen odvod srážkové vody.

(3) Balkóny, lodžie a francouzská okna vedoucí do volného prostoru musí být opatřeny zábradlím nebo jinou mechanicky odolnou a stabilní ochrannou konstrukcí.

(4) Lineární a bodový činitel prostupu tepla vlivem předsazených částí staveb a lodžie musí být v souladu s potřebným nízkým prostupem tepla obvodovým pláštěm budovy daným normovými hodnotami.

Pokud jde tedy o terasu, která je součástí střešního pláště domu, musí splňovat funkce:

- odvádět srážkové vody, sníh a led a zabraňovat vnikání vody do konstrukcí staveb,
- střešní plášť teras musí splňovat požadavky stavební akustiky,
- střešní konstrukce musí splňovat požadavky na tepelně technické vlastnosti při prostupu tepla, prostupu vodní páry a prostupu vzduchu,
- podlahy musí být vodotěsné, s protiskluzovou úpravou povrchu,
- musí z nich být zabezpečen odvod srážkové vody,
- musí být opatřeny zábradlím.

Tedy, část vlastností terasy plní funkci společných částí domu – odvádění vody, požadavky akustické a kročejové neprůzvučnosti, tepelné vlastnosti, parozábranné vlastnosti, některé funkce slouží uživateli terasy – protiskluzová úprava povrchu a zábradlí.

Přes opačný výklad NSS bych věc uzavřel tak, že terasa sice náleží k jednotce, ale v popisu jednotky nejsou uvedeny podrobnosti o terase. Protože terasa plní rovněž funkce důležité pro celý dům, pokládal bych za společné části domu její konstrukční součásti, tj. plášť domu nebo střechu a za vlastnictví vlastníka jednotky bych považoval zejména povrch, tj. dlažbu, případně zábradlí. Za společnou část domu bych rovněž považoval vodorovné konstrukce, včetně omítky nebo zateplení.

Mgr. Václav Vondrášek