

Dotaz do právní poradny č. 5.

Výklad části prohlášení vlastníka budovy, kdy součástí jednotky má být i balkon uvedený v prohlášení. Z výše uvedeného balkonu dochází k zatékání vody z tohoto balkonu do bytové jednotky pod balkonem. Zatékání je nutno řešit opravou balkonu. Sporné je, zda má opravu hradit SVJ nebo vlastník jednotky s balkonem.

Jedná se o výklad prohlášení vlastníka budovy a konkrétně o bytovou jednotku č. 29, jejíž součástí má být i balkon uvedený v prohlášení. Z uvedeného balkonu dochází k zatékání vody z tohoto balkonu do bytové jednotky č. 24.

Zatékání je nutno řešit opravou balkonu.

Vlastníci jednotky č. 29 nechtějí opravu balkonu provést, neboť tvrdí, že balkon je společnou částí domu, stejně jako jiný balkon v 7. podlaží domu.

Společenství vlastníků jednotek zastává názor, že balkon je ve vlastnictví vlastníka jednotky č. 29 a oprava by proto neměla být hrazena z prostředků všech vlastníků jednotek. V této souvislosti tedy žádá o právní stanovisko a dále sdělení možností výboru společenství k donucení vlastníka jednotky provést opravu – v případě, že vlastník jednotky za opravu balkonu odpovídá.

Z prohlášení vlastníka budovy jsem zjistil, že

a) Jednotka č. 29 je byt o velikosti 3+1 umístěný v sedmém podlaží domu, celková plocha s příslušenstvím je 122,9 m².

Jednotku č. 29 mimo jiné tvoří:

- balkon (plocha balkonu se nezapočítává do celkové plochy bytu)

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní vybavenost (potrubní rozvody vody, plynu, elektroinstalace apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

K vlastnictví jednotky dále patří podlahová krytina, nenosné příčky, dveře a okna v bytě.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti x/y na společných částech budovy a zastavěném pozemku.

b) Společnými částmi domu jsou:

- a) základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo,
- b) střecha a půda,
- c) hlavní svíslé a vodorovné konstrukce,
- d) vchody, osobní výtah, trafo,
- e) schodiště, chodby, okna a dveře ve společných částech budovy,
- f) prádelna a sušárna,
- g) rozvody vody a vedení vody, odpadu, kanalizace, elektrického vedení a plynu, domovní elektroinstalace a rozvody telekomunikací,
- h) rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů, komíny a světlíky,
- i) venkovní úpravy.

c) Ze stavební dokumentace (plány ke kolaudačnímu rozhodnutí na užívání rozšířené bytové jednotky ze dne 1.2.1984) jsem zjistil, že balkon je přímo přístupný pouze ze kuchyně předmětné jednotky č. 29. Ze stavební dokumentace je však spíše patrné, že se nejedná o balkon, ale o terasu.

d) Ze schématu domu – přílohy prohlášení vlastníka budovy jsem zjistil, že u jednotky č. 29 je terasa.

Vznik vlastnictví jednotky a spoluvlastnictví budovy, jakož i práva a povinnosti vlastníků bytů, jejich vzájemné vztahy, upravuje zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Tento zákon je ve smyslu § 125 odst. 1 občanského zákoníku ve vztahu k občanskému zákoníku zvláštním zákonem a upravuje tak otázky vyžadující zvláštní regulaci. Z povahy této vazby pak vyplývá, že zákon o vlastnictví bytů se užije tam, kde obsahuje úpravu vlastní, v ostatních záležitostech se použije občanský zákoník.

V rámci vymezovaných pojmů pro účely své regulace zákon o vlastnictví bytů v § 2 vymezuje pod písm. h) pojem "jednotka" a to tak, že se jím rozumí byt nebo nebytový prostor nebo rozestavěný byt nebo rozestavěný nebytový prostor jako vymezená část domu. Byt je přitom zákonem definován [pod písmenem b) citovaného ustanovení] jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Občanský zákoník pak v § 118 odst. 2 stanoví, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být též byty nebo nebytové prostory.

Balkón nelze považovat za místnost či součást souboru místností. Může však být příslušenstvím bytu, jestliže splňuje kritéria § 121 odst. 2 občanského zákoníku, podle něhož jsou příslušenstvím bytu vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. Z § 121 odst. 1 občanského zákoníku vyplývá, že příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Tvoří-li balkón příslušenství bytu, následuje pak z hlediska vlastnických vztahů osud bytu jako věci hlavní.

Pojem "společných částí domu" zákon o vlastnictví bytů definuje v § 2 písm. g) tak, že se jimi rozumí části domu určené pro společné užívání a příkladným výčtem uvádí základy, střechu, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody, schodiště, chodby, balkóny, terasy, prádelny, sušárny, kočárkárny, kotelny, komíny, výměníky tepla, rozvody tepla, rozvody teplé a studené vody, kanalizace, plynu, elektřiny, vzduchotechniky, výtahy, hromosvody, společné antény a dále příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny). Společným znakem uvedených příkladů a určujícím znakem definice samé je účel jejich užívání, tedy že jsou určeny pro společné užívání vlastníků jednotek (aniž by ovšem pojmovým znakem bylo, že jsou i fakticky všemi vlastníky bytů užívány).

Podstata pojmu společných částí domu vyplývá z koncepce bytového vlastnictví. Zákonná úprava vychází z dualistické teorie, která preferuje spoluvlastnickou koncepci, podle které 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 ovšem 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.

Uvedená zásada má klíčový význam pro určení společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy. Ze zákona tak vyplývá, že je to vlastník, kdo jednostranným právním úkonem určuje prostorově vymezené části budovy, které se za podmínek stanovených zákonem a v souladu se stavebním určením stanou jednotkami a společnými částmi domu, přičemž zákonný limit takového určení vyplývá z definice společné části domu dané § 2 písm. g).

Z výše uvedeného pak vyplývá, že balkon 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 LBD a nabyvatelem jednotky č. 29 je předmětný balkon, přístupný pouze z bytu č. 29 vymezen jako součást převáděné jednotky, tvoří tak příslušenství bytu a spolu s převáděným bytem se tak stal vlastnictvím vlastníka bytu č. 29. Předmětem převáděného spoluvlastnického podílu na společných částech domu jsou pouze balkóny a lodžie přímo přístupné ze společných částí domu. Tento názor vychází z rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 2/2004-214, která se týká balkonů.

V této věci se však lze setkat s názorem, že terasa je společnou částí domu. Není příslušenstvím jednotky, ale o část domu, která je přiřazena ke konkrétní jednotce s určením, že k užívání jednotky patří výlučné právo užívání terasy. Takové řešení odpovídá stavu, který je běžně publikován v literatuře, např. 8. aktualizované vydání Byty a katastr nemovitostí Ing. Kuba, Ing. Olivová, na str. 70 uvedeno: „U popisu jednotek mohou být uvedeny i prostory ze společných částí domu, které budou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek v domě, které ale vlastník jednotky bude oprávněn s touto jednotkou výhradně užívat, např. balkon, lodžie, terasa, sklepní kóje, garážové nebo parkovací stání v domě.“

Lze tedy uzavřít, že terasa není součástí bytu č. 29. Je buď příslušenstvím bytu a jako taková je v jejích vlastnictví nebo se jedná o prostor společných částí domu, který je vlastník jednotky oprávněn výhradně užívat s touto jednotkou.

V dané věci se však stavebně jedná o terasu, nikoliv balkon, tedy slovní popis v prohlášení vlastníka budovy není přesný, odporuje označení ve schématu budovy. Vyhláška č. 137/1998 Sb., o obecných požadavcích na výstavbu, přímo terasu sice zmiňuje, pouze však obecně. Ohledně balkónu uvádí, že je stavební konstrukcí, součástí vnějšího opláštění domu. Jedná se vlastně o předsazenou část stavby. Naproti tomu terasa není předsazenou částí stavby, ale je

součástí střechy, tj. plní funkci střešního pláště. Jedná se tedy o prvek domu, který je typicky společnou částí domu, jak jsou uvedeny v § 2 písm. g) zák. č. 72/1994 Sb. V § 36 odst. 1 cit. vyhl. je uvedeno, že střechy musí zachycovat a odvádět srážkové vody, sníh a led tak, aby neohrožovaly chodce a účastníky silničního provozu v přidruženém dopravním prostoru a zabraňovat vnikání vody do konstrukcí staveb. Střešní plášť musí být odolný vůči klimatickým vlivům a účinkům. Střešní plášť zasahující do požárně nebezpečného prostoru musí být z nehořlavých hmot nebo musí být prokázáno, že nešíří požár. V odst. 2 je uvedeno, že na střechy musí být zajištěn přístup ze společného prostoru budovy, např. z domovní komunikace nebo z půdy. Na pochozích střeších a terasách musí být provedena opatření zajišťující bezpečnost provozu (zábradlí, zídky apod.) a pokud se nacházejí nad byty nebo pobytovými místnostmi, musí tyto střechy splňovat požadavky stavební akustiky na vzduchovou a kročejovou neprůzvučnost dle normových hodnot. V odst. 3 je uvedeno, že střešní konstrukce musí splňovat požadavky na tepelně technické vlastnosti při prostupu tepla, prostupu vodní páry a prostupu vzduchu konstrukcemi dané normovými hodnotami.

Protože je terasa zmiňována v souvislosti se střechou, je otázkou, její vymezení vůči plášti domu, bez ohledu na vlastnictví. Je totiž nepochybné, že se jedná o jakousi vymezenou část střešního pláště, který vedle funkce ochranné stavební konstrukce plní funkci užitkovou. V popisu společných částí domu v prohlášení vlastníka budovy je výslovně uvedeno, že společnou částí domu je střecha.

Z výše uvedeného se proto domnívám, že k jednotce tedy ve vztahu ke střeše (střešní konstrukci) nebude patřit nic, co tvoří střešní krov, krytinu ani izolace (parotěsné, tepelné, kročejové), bude k ní patřit maximálně vnitřní povrchová úprava (tj. např. omítka na konstrukcích stěn, dlaždice či jiné obložení nášlapné plochy).

S ohledem na výše uvedenou nejasnou úpravu doporučuji dohodu, podle které by při odstranění závadného stavu došlo k dělení stavebních nákladů s fondu oprav a výlučných prostředků vlastníka jednotky č. 29. Bourací práce, včetně odvozu sutí by byly hrazeny v poměru určeném dohodou, náklady na izolace plnící funkci pláště domu by uhradilo SVJ z fondu oprav a povrchovou úpravu by uhradil vlastník jednotky.

Ve věci lze doporučit:

Oznámit vlastníku jednotky č. 29, že terasa bytu, která je jeho příslušenstvím nebo je jinak ve výlučném užívání vlastníka jednotky, je narušena a musí být opravena. Následně by měl být proveden rozpočet nutných stavebních prací a měla by být přijata dohoda o umožnění provést opravu a o jejím financování.

V případě nedohody by se výbor SVJ musel obrátit na stavební úřad se žádostí o zahájení stavebního řízení o provedení nezbytných úprav na stavbě – terase přiléhající k jednotce č. 29. Účastníkem správního řízení by byl vlastník jednotky č. 29, což by bylo odůvodněno zněním prohlášením vlastníka a s argumentací uvedenou v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 As 2/2004-214, která se týká balkonů.

Pro další postupy by mělo význam stanovisko vlastníka jednotky č. 29, tedy zda by umožnil opravu, či by jí odmítal jako takovou, bez určení toho, kdo by ji hradil. Upozorňuji však, že soudní řízení je značně zdlouhavé, což by neřešilo akutní situaci zatékání vody do bytové jednotky č. 24. Pro toho by bylo lepší provedení opravy a třeba až následné soudní řešení vynaložených nákladů na opravu.

Mgr. Václav Vondrášek