**Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31.10.2012, č.j. 4 As 44/2012 - 29**

**(společné části domu - balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů)**

**Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31.10.2012, č.j. 4 As 44/2012 - 29**

*dostupný na*[*www.nssoud.cz*](http://www.nssoud.cz/)

stavební řízení: stavební úpravy - zateplení obvodového pláště bytového domu, společné části domu, balkón v budově ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, příslušenství bytové jednotky, účastník řízení

*§ 109 odst. 1 písm. b), g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31.12.2012, § 2 písm. g) 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*

V rozsudku je mj. uvedeno:

Definici společných částí domu podává ustanovení § 2 písm. g) zákona o vlastnictví bytů, podle kterého *pro účely tohoto zákona se rozumí společnými částmi domu části domu určené pro společné užívání, zejména základy, střecha, 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 to i když jsou umístěny mimo dům; dále se za společné části domu považují příslušenství domu (například drobné stavby) a společná zařízení domu (například vybavení společné prádelny).*

Z principu právní jistoty a bezrozpornosti právního řádu se odvozuje požadavek jednotného výkladu stejných právních pojmů uplatněných v různých právních normách. Jakkoliv je tedy definice společných částí domu v zákoně o vlastnictví bytů určena *pro účely tohoto zákona*, Nejvyšší správní soud má za to, že pojem *„společné části domu“*obsažený ve stavebním zákoně musí být vykládán shodně. Ostatně stavební zákon v poznámce pod čarou k § 109 odst. 1 písm. g) přímo na zákon o vlastnictví bytů odkazuje, byť v jiné souvislosti.

Za rozhodující kritérium pro určení, zda se jedná o společnou část domu, či nikoliv, Nejvyšší správní soud považuje skutečnost, zda tato část domu je či není určena pro společné užívání. V tomto kontextu je nutné vykládat i demonstrativní výčet společných částí domu uvedený v citovaném ustanovení zákona o vlastnictví bytů. Jinými slovy, ve výčtu zmíněný balkón lze označit za společnou část domu jen za předpokladu, že je určen pro společné užívání.

V rozsudku ze dne 21. 12. 2005, č.j. 1 As 2/2004 - 214, který je dostupný na www.nssoud.cz, Nejvyšší správní soud vyslovil, 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 převáděným 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…“*.

Nejvyšší správní soud neshledal důvod se od tohoto právního názoru odchýlit. Přestože názorům prezentovaným v kasační stížnosti nelze upřít jistou míru racionality, Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že zákonná definice pojmu *„společné části domu“*, založená na účelu jejich užívání, jinou interpretaci neumožňuje. Je-li balkón přístupný jen z jedné bytové jednotky a slouží-li k užívání pouze vlastníku této jednotky, nikoli vlastníkům ostatních jednotek v domě, nelze výkladem dospět k tomu, že se jedná o společnou část domu.

Také Ústavní soud v usnesení ze dne 8. 12. 2004, sp. zn. III. ÚS 23/04, které je dostupné na www.nalus.usoud.cz, konstatoval, že *„… společné části domu*[jsou] *upraveny jako části určené pro společné užívání, jejichž příkladmý výčet je dále uveden. Vyjmenované prostory však jsou společnými částmi domu, jen pokud slouží společnému užívání a jsou k tomuto užívání určeny, v opačném případě nikoliv.“*

Z hlediska zákonné definice společných částí domu zůstává bez vlivu tvrzení stěžovatele, že balkón je součástí vnějšího (obvodového) pláště budovy, neboť tato skutečnost se nijak neprojevuje ve způsobu užívání balkónu.

V projednávané věci se stavební řízení týká mimo jiné balkónu, který je přístupný pouze z bytové jednotky ve vlastnictví žalobkyně a který tvoří příslušenství této bytové jednotky. Tento balkón slouží k individuálnímu užívání žalobkyni; není určen ke společnému užívání, tudíž nemůže být společnou částí domu. Ve vztahu k tomuto balkónu proto nelze použít ustanovení § 109 odst. 1 písm. g) stavebního zákona a žalobkyni, která je vlastníkem stavby (balkónu tvořícího příslušenství její bytové jednotky), náleží postavení účastníka stavebního řízení podle § 109 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.