29. 12. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou

Situace, kdy provádění stavby nebo užívání nemovitosti zasahuje do prostoru nad sousedním pozemkem, nejsou nijak výjimečné. Typicky jde o přesah střechy či okapu nad hranici pozemku, balkon vystupující nad sousední zahradu nebo pohyb ramene jeřábu nad cizím pozemkem při stavebních pracích. Nabízí se proto otázka, zda takové zásahy odpovídají míře ochrany, kterou náš právní řád přiznává vlastníkovi sousedního pozemku, a do jaké míry jsou tyto situace v soukromém právu vůbec výslovně regulovány.

Tento článek stručně představí základní soukromoprávní rámec a podmínky užívání prostoru nad sousedním pozemkem v případech absence soukromoprávního ujednání dotčených stran či veřejnoprávní regulace.

Prostor nad pozemkem

Otázku vztahu pozemku a prostoru nad ním dnes řeší § 506 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů („**OZ**“), podle něhož: *„Součástí pozemku je prostor **nad povrchem** i pod povrchem, […].“*

Toto zákonné vymezení je však v odborné literatuře vnímáno jako poměrně problematické a nešťastné. Komentář k OZ v této souvislosti uvádí: *„Správnější tvrzení je, že vlastník pozemku má v souladu s § 1023 odst. 1 **právo bránit v zasahování třetích osob do prostoru nad pozemkem** (KS v Hradci Králové* 23 Co 82/2014: *„Vlastník pozemku nemá vlastnické právo k vzdušnému prostoru nad pozemkem, potažmo nelze takové právo ani vydržet. Vlastník pozemku, jehož je prostor součástí, má ale právo vyloučit z užívání tohoto prostoru neoprávněně zasahující subjekty […]).*“[1] Jedná se přitom přístup, který byl dovozován i v době předchozí právní úpravy[2] a opakovaně potvrzován v judikatuře českých soudů[3].

Ať už budeme vycházet z gramatického výkladu § 506 OZ nebo se přikloníme k vymezení poskytnutému odbornou literaturou, lze shrnout, že prostor nad pozemkem představuje sféru, k níž zákon poskytuje vlastníkovi pozemku ochranu, a k níž má obecně vlastník pozemku v jistém smyslu prioritní právo k využití.

Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou

Ačkoli jde o „chráněnou sféru“ vlastníka pozemku, je prostor nad pozemkem v praxi běžně využíván i ze strany třetích osob. Cílem tohoto článku je zaměřit se na soukromoprávní aspekty takovéhoto užívání, a proto se v něm nebudeme zabývat veřejnoprávními aspekty a regulací plynoucími např. ze stavebního zákona[4] (např. využití sousedního pozemku pro účely realizace stavby) či ze zákona o civilním letectví[5] (např. přelety letadel či dronů nad pozemkem).

Není-li užívání prostoru nad pozemkem upraveno veřejnoprávním předpisem nebo jiným soukromoprávním předpisem či ujednáním (např. věcným břemenem), posuzuje se taková situace zejména podle **§ 1023 OZ**.[6] Toto ustanovení stanovuje, že: *„Vlastník pozemku **musí snášet užívání prostoru nad pozemkem** nebo pod pozemkem, je-li pro to **důležitý důvod** a děje-li se to takovým způsobem, že **vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit**.“*

Uvedené ustanovení tak funguje jako obecné pravidlo, které vymezuje, **kdy může být právo vlastníka na ochranu prostoru nad pozemkem omezeno,** a za jakých podmínek mohou tento **prostor legitimně využívat i třetí osoby**. Toto pravidlo se přitom použije i na případy staveb neoprávněných.[7] Dr. Svoboda v komentáři k OZ dokonce říká, že *„[p]rávo třetích osob využívat přiměřeně prostor nad a pod povrchem pozemku je specifickým veřejným statkem ve smyslu § 490, a poskytuje tak specifický mechanismus řešení právních vztahů při využití prostoru nad a pod pozemkem, který je i v souladu s dikcí § 506 odst. 1.*“[8]

Pro posouzení, zda představuje konkrétní využití prostoru nad pozemkem zásah, který je vlastník pozemku povinen strpět, je nezbytné posoudit dvě hlavní podmínky (musí být splněny kumulativně), a to:

1. **existenci důležitého důvodu pro užívání tohoto prostoru, a**
2. **neexistenci rozumného důvodu, na jehož základě se vlastník pozemku může takovému způsobu užívání bránit.**

Zákon v tomto ustanovení pracuje se dvěma pojmy, které však blíže nedefinuje, a to „**důležitý důvod**“ a „**rozumný důvod**“. Kumulativní splnění obou výše uvedených podmínek je proto vždy nutné posuzovat **ad hoc** podle okolností konkrétního případu, s ohledem na objektivní hlediska a místní poměry, a také v návaznosti na závěry judikatury a odborné literatury.

Existence důležitého důvodu

V prvním kroku je třeba zjistit, zda existuje důležitý důvod pro užívání prostoru nad dotčeným pozemkem. K pojmu „důležitý důvod“ se poměrně jednoznačně vyjádřil Nejvyšší správní soud[9]. Podle něj jde o požadavek, aby užívání prostoru nad pozemkem sledovalo právem aprobovaný, a tedy legitimní cíl. Obligatorní podmínkou k naplnění tohoto požadavku ovšem **není podmínka nezbytnosti**, tj. „důležitý důvod“ nelze shledat jen tam, kde daného legitimního cíle nelze dosáhnout žádným jiným, vůči vlastníku pozemku šetrnějším způsobem.

Soudy v minulosti splnění podmínky existence důležitého důvodu **spatřovaly** např. (i) v užívání prostoru nad pozemky k zabezpečení přesunů stavebního materiálu na sousedním pozemku, na němž má být prováděna stavba[10], nebo (ii) v přesahu oplechování štítu domu a okapu (svodu dešťové vody) na sousední pozemek[11], či (iii) v potřebě zateplení domu za účelem zabránění vzniku vlhkosti a plísní v souvislosti se zdravotními problémy obyvatelů domu[12].

Neexistence rozumného důvodu

Posouzení, zda má vlastník pozemku rozumný důvod bránit užívání prostoru nad pozemkem, je opět nutné posuzovat na základě objektivních kritérií, nikoliv pouze na základě subjektivního vnímání dotčeného vlastníka. Při hodnocení existence rozumného důvodu se zohledňuje zejména rozsah souvisejícího omezení vlastníka v užívání pozemku, jakož i případné snížení hodnoty dotčené nemovitosti.

Naopak tam, kde vlastník není v důsledku užívání prostoru nad pozemkem fakticky nijak podstatně omezen, nebude zpravidla možné mluvit o existenci rozumného důvodu. Komentář k OZ v této souvislosti uvádí: „*Vlastník nebude mít rozumný důvod užívání bránit v případě, že se tak stane* ***v takové výšce, případně na takovou dobu, že to výkon jeho práva věc užívat nijak neohrozí, nesníží to cenu věci a ani jinak mu to objektivně nemůže působit újmu***.“[13]

Na základě výše uvedeného soudy ve své rozhodovací praxi dovodily, že rozumným důvodem

opravňujícím vlastníka k bránění užívání prostoru nad pozemkem **není** (i) abstraktně a teoreticky vymezené riziko či hypotetická možnost vzniku škody (např. zřícení stavební techniky ze sousedního pozemku)[14], jakož ani (ii) předjímání pochybení při provádění činnosti, nedodržení bezpečnostních opatření nebo vliv nepředpokládaných okolností[15].

Z hlediska použití § 1023 OZ lze tedy uzavřít, že jsou-li v konkrétním případě výše uvedené podmínky kumulativně naplněny a neexistuje-li jiná soukromoprávní či veřejnoprávní regulace daného vztahu, bude se v případě využití prostoru nad pozemkem jednat o takový zásah do práv vlastníka pozemku, **který je vlastník povinen strpět a nemůže se úspěšně domáhat zdržení se či odstranění takovéhoto zásahu**.

Pro úplnost lze dodat, že při rozhodování o aplikaci § 1023 OZ **není rozhodné**, zda je užití prostoru nad pozemkem **dočasného či trvalého charakteru.** Z textace zákona nelze dovodit, že by se toto obecné pravidlo mělo aplikovat pouze v jednom z těchto případů.[16]

Závěr

Ačkoliv zákon vychází z toho, že prostor nad pozemkem tvoří jeho součást, resp. že představuje jistou „sféru zájmu a vlivu“ vlastníka pozemku, a v této souvislosti mu poskytuje ochranu, je toto pravidlo do určité míry modifikováno § 1023 OZ. Toto ustanovení poskytuje v praxi možnost předejít zdlouhavým sporům či patovým situacím, kdy dává prostor zohlednit konkrétní zájmy (důvody) stran, jakož i potřebu ochrany práv dotčených osob.

Nejde však o pravidlo, na které by se dotčené osoby měly bez dalšího spoléhat a rezignovat na snahu o vzájemnou dohodu. Smluvní úprava zpravidla poskytne oběma stranám vyšší míru právní jistoty než pouhé spoléhání na zákonný rámec. Je-li přesto nutné přistoupit k aplikaci § 1023 OZ, je třeba pečlivě posoudit všechny relevantní okolnosti konkrétního případu – jak na straně osoby, která prostor nad pozemkem hodlá užívat (zejména zda má „důležitý důvod“), tak na straně vlastníka pozemku (zejména zda má „rozumný důvod“ takovému užívání bránit). Teprve po důkladném zhodnocení obou těchto hledisek lze určit, zda se má vlastník povinnost tento zásah do prostoru nad svým pozemkem strpět.

Mgr. Lukáš Šmotlák,
advokát

Doležal & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Koliště 1912/13, 602 00 Brno

Růžová 1416/17, 110 00 Praha 1

Tel.: +420 543 217 520
e-mail: office@dolezalpartners.com

---

[1] KOUKAL, Pavel. § 506 [Superficies solo cedit]. In: LAVICKÝ, Petr a kol. Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1−654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022.

[2] Viz např. odstavec *„Prostor nad pozemkem a pod ním“* v: BAREŠOVÁ, Eva. Komu patří prostor nad pozemkem a pod ním. Bulletin advokacie, 2019, č. 6.

[3] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.12.2011, sp. zn.: 22 Cdo 1000/2010.

[4] Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

[5] Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví.

[6] Srov. SMOLKOVÁ, Michaela. § 1023 [Omezení vlastnictví v prostoru nad povrchem pozemku a pod jeho povrchem]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024.

[7] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.10.2021, sp. zn.: 22 Cdo 94/2021.

[8] ŠVESTKA, J., a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer.

[9] Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11.04.2024, č. j.: 9 As 8/2024-38.

[10] Op. cit.

[11] Srov. rozsudek Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 21.10.2020, č. j.: 59 Co 174/2020-213.

[12] Srov. závěry Krajského soudu v Ústí nad Labem v rozsudku ze dne 13.06.2022, č. j.: 95 Co 60/2022-266, dostupné v: MALIŠOVÁ, Tereza. K možnosti provést zateplení stavby přesahující hranici sousedních pozemků. Právní rozhledy, 2024, č. 13-14.

[13] SPÁČIL, Jiří, HRABÁNEK, Dušan. § 1023 [Užívání prostoru nad pozemkem]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021.

[14] Srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 13.12.2023, č. j.: 14 A 11/2023-61.

[15] Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11.04.2024, č. j.: 9 As 8/2024-38.

[16] K tomu viz závěry soudů obsažené v: MALIŠOVÁ, Tereza. K možnosti provést zateplení stavby přesahující hranici sousedních pozemků. Právní rozhledy, 2024, č. 13-14.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě