

12. 3. 2013

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

Zateplení domu a sousedské právo

V posledních letech vede snaha o snižování energetické náročnosti starých budov k mohutnému rozmachu jejich zateplování, a to pochopitelně téměř výlučně vnějšími tepelně izolačními systémy. Tento přístup je bezproblémový, pokud je stavba obklopena pozemky ve vlastnictví stejné osoby. S jakým problémem se však případně můžete potýkat při plánovaném zateplování v případě, že předmětná stavba stojí přímo na hranici pozemku a současně nemáte se sousedem právě idylické vztahy, se dozvíte z tohoto článku.



Jestliže stavba stojí na hranici pozemku, lze její opravy a údržbu provádět ze sousedících pozemků. Za tímto účelem občanský zákoník ve svém § 127 odst. 3 stanoví, že vlastníci sousedících pozemků jsou povinni umožnit na nezbytnou dobu a v nezbytné míře vstup na své pozemky, popřípadě na stavby na nich stojící, pokud to **nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků a staveb**. Vznikne-li tím škoda na pozemku nebo na stavbě, je ten, kdo škodu způsobil, povinen ji nahradit, přičemž této odpovědnosti se nemůže zprostit. Na druhé straně vlastník sousedního pozemku má dle § 126 OZ právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje.

V případě provádění údržby stavby (včetně provádění zateplení objektu) je nutné posoudit, zda provedením plánovaných úprav či změn nedojde k zásahu do vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku.

Úprava obecného zákoníku občanského z roku 1811 stanovila, že *„rovněž tak patří k nemovitým věcem ty, které byly na zemi a půdě zřízeny s tím úmyslem, aby tam trvale zůstaly, jako domy a jiné budovy se vzduchovým prostorem v kolmé čáře nad nimi“* (viz § 297 OZO). To platilo též pro prostor nad pozemkem. Ke zřízení balkonu či střechy do sousedova „vzdušného prostoru“ bylo třeba zřídit služebnost podle § 475 OZO.

Ačkoliv tuto otázku nyní platná právní úprava výslovně neřeší, i v současnosti panuje shoda na tom, že **vlastnické právo k pozemku zahrnuje i prostor nad jeho povrchem**. Tento závěr vyplývá mj. i z § 127 odst. 1 OZ, který omezuje právo vlastníka pozemku odstranit větve přesahující na jeho pozemek (tedy zasahující do vzdušného prostoru nad jeho pozemkem). Nový občanský zákoník v této souvislosti již opět obsahuje výslovnou úpravu této záležitosti a ve svém § 506 odst.1 stanoví, že *„součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení ...“*.

Podle konstantní judikatury Nejvyššího soudu ČR je **přesah střechy** nad sousední pozemek (zřízený

bez souhlasu jeho vlastníka) posuzován jako neoprávněná stavba (viz např. rozsudky ve věci spis. zn. 22 Cdo 2500/2008 z 25. března 2010, ve věci spis. zn. 22 Cdo 1342//2004 z 5. října 2004 nebo ve věci spis. zn. 22 Cdo 3953/2008 z 29. dubna 2010).

Nejvyšší soud ČR řešil v rozsudku ve věci spis. zn. **22 Cdo 1000/2010** z 19. prosince 2011 (publikované ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 51/2012) otázku, zda v případě, že některá součást stavby (představovaná v posuzovaném konkrétním případě zateplením zdi) přesáhne bez právního důvodu na sousední pozemek, jde o neoprávněný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku a zda lze v takové situaci uložit umožnění vstupu na sousední pozemek za účelem údržby stavby s tím, že by nově opravená část zasahovala do prostoru nad sousedním pozemkem.

Krajský soud v Ústí nad Labem jako soud odvolací dospěl v předmětné věci k závěru, že je třeba **respektovat vlastnické právo žalovaného**, neboť zateplení zdi, která se nachází na samé hranici pozemků účastníků, by znamenalo trvalé omezení žalovaného (rozšířením stěny do prostoru žalovaného by došlo k zúžení jeho pozemku a prostoru atria) a bylo by tudíž **neúměrným zásahem** do jeho vlastnického práva (neboť za součást pozemku je třeba považovat i vzdušný prostor nad tímto pozemkem a i tento prostor náleží vlastníku pozemku). Proto dle názoru odvolacího soudu nelze za účelem takového zateplení zdi přiznat právo na vstup na pozemek žalovaného podle § 127 odst. 3 OZ.

Nejvyšší soud ČR se s tímto závěrem odvolacího soudu ztotožnil a konstatoval, že **zasahovat částmi stavby** (např. zateplením zdi, balkony apod.) **do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné**; a nelze proto vyhovět ani žalobě na umožnění vstupu na sousední pozemek za účelem takového (neoprávněného) zásahu.



JUDr. Luboš Nevrkla, Ph.D.,
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center
Na Rybníčku 1329/5
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350
Fax: +420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)