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.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

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

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- 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