

# Zásahy do prostoru nad pozemkem v cizím vlastnictví

Zasahovat částmi stavby (např. zateplením zdi, balkony apod.) do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1000/2010, ze dne 19.12.2011)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců a) Ing. B. L. a b) A. L., obou zastoupených JUDr. V. D., advokátem se sídlem v L., proti žalovanému Ing. J. R., o odstranění stožáru antény, teplotního čidla, popínavých rostlin a umožnění vstupu na sousední pozemek, vedené u Okresního soudu v Lounech pod sp. zn. 12 C 1211/2004, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 10. června 2009, č. j. 12 Co 601/2006-126, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Lounech („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 19. dubna 2006, č. j. 12 C 1211/2004-43, ve výroku I. uložil žalovanému povinnost „odstranit na vlastní náklady stožár antény, teplotní čidlo pro regulaci plynového kotle včetně kabelu, umístěné na obvodové zdi domu žalobců č. p. 2569 v L. a popínavé rostliny na soklu z obvodové zdi domu žalobců č. p. 2569, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny na LV č. 3359 a pro obec a katastrální území L. do 30 dnů od právní moci rozsudku“, ve výroku II. uložil žalovanému povinnost „v době do jednoho roku od právní moci rozsudku za účelem provedení opravy a zateplení obvodové zdi domu č. p. 2569 v L. umožnit žalobcům vstup na pozemkovou parcelu č. 4987/200 v L., zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny na LV č. 3359 pro obec a k. ú. L., a to v rozsahu dvou po sobě následujících kalendářních týdnů vždy každý pracovní den v týdnu v době od 7.00 do 16.00 hodin, když termín opravy sdělí první žalobce a druhá žalobkyně žalovanému nejpozději do 14 dnů předem,“ a ve výroku III. rozhodl o nákladech řízení.

Krajský soud v Ústí nad Labem jako soud odvolací k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 10. června 2009, č. j. 12 Co 601/2006-126, ve výroku pod bodem I. a) potvrdil rozsudek soudu prvního stupně v jeho výroku I. a ve výroku pod bodem I. b) změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku II. tak, že zamítl žalobu na uložení povinnosti žalovanému umožnit žalobcům za účelem provedení opravy a zateplení obvodové zdi domu č. p. 2569 v L. vstup na pozemkovou parcelu č. 4987/200 v L., zapsané u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště Louny na LV č. 3358 pro obec a k. ú. L., a ve výroku pod bodem II. rozhodl o nákladech odvolacího řízení.

Odvolací soud odlišně od soudu prvního stupně posoudil nutnost provedení opravy a zateplení zdi domu žalobců a navazující uložení povinnosti žalovanému umožnit žalobcům vstup na jeho pozemek podle § 127 odst. 3 občanského zákoníku (dále jen „obč. zák.“). Odvolací soud dospěl k závěru, že je třeba respektovat vlastnické právo žalovaného. Zateplení zdi, která se nachází na samé hranici pozemků účastníků, by znamenalo trvalé omezení žalovaného (došlo by k zúžení jeho pozemku a prostoru atria). Takové omezení – rozšíření stěny do prostoru žalovaného – by bylo neúměrným zásahem do vlastnického práva žalovaného, neboť za součást pozemku je třeba považovat i vzdušný prostor nad tímto pozemkem a i tento prostor náleží vlastníku pozemku. Z těchto důvodů nelze za

účelem zateplení zdi žalobcům přiznat právo na vstup na pozemek žalovaného podle § 127 odst. 3 obč. zák.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu, konkrétně proti výroku I. b) a výroku II., podávají žalobci dovolání, jehož přípustnost opírají o § 237 odst. 1 písm. a), c) občanského soudního řádu („o. s. ř.“) a uplatňují dovolací důvody uvedené v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Nesouhlasí s právním závěrem, že zateplení od výšky nejméně 2 metry nad terénem by bylo neúměrným zásahem do vlastnického práva žalovaného, když za součást pozemku je třeba považovat i vzdušný prostor nad tímto pozemkem. Pokud by byl přijat tento závěr, tak veškeré balkony, atiky, římsy a obdobné součásti domů vystupující nad úroveň obvodu nemovitosti daného v místě kontaktu se zemí, by omezovaly vlastnická práva vlastníků těch sousedních pozemků, do kterých tyto stavby svým půdorysem zasahují. Proto i právo užívat vzdušný prostor nad svým pozemkem má své limity, není možné je vykládat neomezeně a je nemyslitelné, aby například při přeletu letadla nad tímto pozemkem byl vyžadován souhlas vlastníka pozemku. Dovolatelé dále uvádějí, že základní povinností vlastníka stavby je v souladu s dokumentací ověřenou stavebním úřadem a rozhodnutím stavebního úřadu udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu, tak, aby nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení nebo ohrožení jejího vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila její užitelnost. Na tento nezvratný trend bude jistě navazovat i legislativa. Nesouhlasí s neúměrným zásahem soudní moci do vlastnických práv vlastníka sousedního pozemku. Ze všech shora uvedených důvodů navrhuje dovolatelé, aby Nejvyšší soud napadené rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k novému jednání a rozhodnutí.

Žalovaný ve vyjádření k dovolání uvedl, že dům žalobců přesahuje do jeho pozemku ve výši 169 cm nad terénem pozemku atria a je obzvláště nebezpečný a hrozí poranění hlavy. Tento přesah zasahuje do pozemku již před zateplením, takže po plánovaném zateplení by byl ještě větší a ještě více nebezpečný. Navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu „potvrdil“.

Podle čl. II. – přechodná ustanovení, bodu 12 zákona č. [7/2009](#) Sb., kterým se mění zákon č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinného od 1. 7. 2009 (vyjma ustanovení čl. I bodů 69, 71 a 100, ustanovení čl. XIII a ustanovení čl. XVII bodu 1, která nabývají účinnosti 23. 1. 2009), dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů; užití nového ustanovení § 243c odst. 2 tím není dotčeno. Dovolací soud proto při projednání dovolání postupoval podle občanského soudního řádu ve znění účinném před jeho novelizací provedenou zákonem č. [7/2009](#) Sb.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

Předmětem dovolacího přezkumu je právní otázka, zda v případě, že některá součást stavby přesáhne bez právního důvodu na sousední pozemek, jde o neoprávněný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku. Na řešení této otázky totiž učinil odvolací soud závislým rozhodnutím o nároku na umožnění vstupu na sousední pozemek za účelem údržby stavby (§ 127 odst. 3 obč. zák.) s tím, že nově opravená část by zasahovala do prostoru nad sousedním pozemkem.

Podle § 297 obecného zákoníku občanského z roku 1811 („OZO“) platilo: „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“. To ovšem platilo i pro prostor nad pozemkem (viz Sedláček, J., Rouček, F.: Komentář k čsl. obecnému občanskému zákoníku a občanské právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha 1935, díl II., s. 44); obdobně věc

upravuje i návrh nového občanského zákoníku, podle kterého má platit, že „součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem“. Ostatně ani balkon či střechu nebylo možno zřídit do sousedova vzdušného prostoru; za tímto účelem bylo třeba zřídit služebnost podle § 475 OZO.

Platné právo tuto otázku výslovně neřeší, nicméně není pochyb o tom, že i v současnosti vlastnické právo k pozemku zahrnuje i prostor nad jeho povrchem. To vyplývá i z § 127 odst. 1 obč. zák., který omezuje právo vlastníka pozemku odstranit větve přesahující na jeho pozemek (tedy zasahující do vzdušného prostoru nad pozemek). Přesah střechy nad sousední pozemek soudy posuzují jako neoprávněnou stavbu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2010, sp. zn. 22 Cdo 2500/2008, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. C 8291, proti němuž podaná ústavní stížnost byla odmítnuta usnesením Ústavního soudu ze dne 4. listopadu 2010, sp. zn. II. ÚS 2977/10, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. října 2004, sp. zn. 22 Cdo 1342/2004, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. C 3098, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2010, sp. zn. 22 Cdo 3953/2008, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. C 8315).

Předmětem sporu nebylo užívání vzdušného prostoru v takové výšce, která již fakticky není v moci vlastníka pozemku; k argumentaci dovolatelů lze však poznamenat, že užívání vzdušného prostoru k letectví je upraveno zvláštními předpisy (např. zákon č. [49/1997 Sb.](#), o civilním letectví).

Lze tedy uzavřít, že zasahovat částmi stavby (např. zateplením zdi, balkony apod.) do prostoru nad sousedním pozemkem bez právního důvodu není přípustné; proto ani žalobě na umožnění vstupu na sousední pozemek za účelem takového zásahu nebylo možno vyhovět.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. tedy v posuzované věci není dán. Vady řízení uvedené v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i jiné vady řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, k nimž dovolací soud přihlíží i bez návrhu, nebyly tvrzeny ani dovolacím soudem zjištěny. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. 2 o. s. ř.).

( zdroj: [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz) )

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Vylučovací žaloba \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Promlčení, insolvence](#)
- [Nepřiměřená délka řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výše výživného \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Výživné \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Započtení pohledávek \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)