

ČESKÝ ÚŘAD ZEMĚMĚŘICKÝ A KATASTRÁLNÍ
ODBOR ŘÍZENÍ ÚZEMNÍCH ORGÁNŮ

Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 182 11 Praha 8
IČ: 00025712, tel: 284 041 111, fax: 284 041 204, e-mail: cuzk@cuzk.cz, ID DS: uuaaatg

VAŠE ZNAČKA:

ZE DNE: 2021-06-21
NAŠE SP. ZN.: ČÚZK-13353/2021-22
NAŠE Č. J.: ČÚZK-13353/2021
VYŘIZUJE: Ing. Věra Jindřichová
TELEFON: 284 041 247
E-MAIL: cuzk@cuzk.cz
MÍSTO A DATUM: Praha, 2021-06-25

POČET LISTŮ/PŘÍLOH:

Stavba balkónů nad cizím pozemkem

Vážený pane Salači,

Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu byl dne 21. června 2021 doručen Váš dotaz týkající se stavby balkónů k panelovému domu. Obáváte se o oprávněnost výstavby takových balkónů, které sice nejsou pevně spojeny se zemí, ale jsou umístěny nad sousedním pozemkem v cizím vlastnictví tak, že sousední vlastník nebude moci pozemek plnohodnotně využívat. Dále Vás zajímá nutnost zákresu nově vystavených balkónů do katastrální mapy, kdy uvádíte, že v okolí již k obdobné výstavbě balkónů došlo, avšak tyto nejsou do katastrální mapy zakresleny.

K Vaší žádosti Vám sdělujeme následující:

Budovy podle § 2 písm. l) zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů se do katastrální mapy zakreslují obvodem budovy podle § 2 odst. 1 písm. c) vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, tj. průnikem vnějšího obvodu budovy s terénem nebo u netypických budov svislým průmětem vnějšího obvodu budovy na terén. Zobrazení budov v katastrální mapě je dále podrobněji upraveno v ČSN 01 3411 Mapy velkých měřítek - Kreslení a značky, přičemž k výstupkům v podobě balkónů, říms, stříšek atp. se nepřihlíží. Balkóny netvoří vnější obvod budovy a do katastrální mapy se tedy samostatně nezakreslují.

Problematickou přesahu stavby na sousední pozemek, který je ve vlastnictví rozdílném od vlastníka stavby, a na kterou směřuje Váš další dotaz, se již v minulosti zabýval Nejvyšší soud, jež ve svém rozhodnutí ze dne 19. 12. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1000/2010 uvádí: „...*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.¹, 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. 3. 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 4.11. 2010, sp. zn. II. ÚS 2977/10, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1342/2004, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu č. C 3098, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2010, sp. zn. 22 Cdo 39 53/2008, 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*

¹ Rozumí se zákon č. 40/1964 Sb. platný do 31.12.2013

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...** Tento rozsudek je plně aplikovatelný i za současné právní úpravy zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, kdy je navíc v § 506 přímo stanoveno, že: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“, přičemž uvedené ustanovení je dále reflektováno zejména v ustanovení § 1023 občanského zákoníku, kdy je vlastníkovu pozemku ukládána povinnost 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.

Z výše uvedeného je zřejmé, že před výstavbou balkónů k panelovému domu je třeba upravit vzájemné právní vztahy vlastníka panelového domu a vlastníka sousedního pozemku, do jehož vzdušného prostoru budou nově vystavené balkóny zasahovat. Je zcela na vůli vlastníka panelového domu a vlastníka sousedního pozemku, jak si navzájem vztahy k pozemku pod balkóny upraví. Pokud se vlastníci domluví na převodu části sousedního pozemku, do jehož vzdušného prostoru balkóny zasahují, měly by být tyto části ideálně zahrnuty do parcely s druhem pozemku „zastavěná plocha a nádvoří“, na níž je v katastru nemovitostí evidován panelový dům, jelikož nádvořím se podle bodu 1 přílohy katastrální vyhlášky rozumí *části zastavěného stavebního pozemku obsahující dvůr, vjezd, drobné stavby, bazén, zatravněné plochy, okrasné záhony a jiné přiléhající plochy, které slouží k lepšímu užívání stavby*. Přesah balkónů do prostoru nad sousedním pozemkem však často nemusí vylučovat užívání předmětné části pozemku stávajícím vlastníkem pozemku a nemusí být nutně řešen převodem vlastnického práva k této části pozemku. Vlastníci pozemků si mohou upravit práva k pozemku pod balkóny i jiným vhodným způsobem, např. zřízením věcného břemene či zřízením nájmu k předmětné části pozemku. Při absenci jakékoli úpravy právních vztahů mezi vlastníkem panelového domu a vlastníkem sousedního pozemku, se vlastník panelového domu vystavuje riziku spojeného s výstavbou neoprávněné stavby.

S pozdravem

Mgr. Martina Hercegová
ředitelka odboru řízení územních orgánů
(elektronicky podepsáno)