

ZPŘÍSTUPNĚNÍ POZEMKU k rekonstrukci domu

● ***Naše společenství vlastníků bytových jednotek („SVJ“) má odkoupenou jak stavbu, tak zastavěnou plochu. Okolní pozemky má ve vlastnictví jiný majitel, se kterým se marně pokoušíme domluvit na odkupu zhruba 15 cm (tloušťka zateplení domu) po obvodu našeho domu včetně pronájmu či odkupu asi 1,5 m okolo našeho domu pro umístění lešení. Majitel sousedního pozemku by byl ochotný pozemek prodat pouze za vysokou cenu, s čímž SVJ nemůže souhlasit. Současný stav brání zateplení domu a jeho údržbě – opravě balkonů. Existuje nějaká cesta jak vlastníka sousedních pozemků přimět k našemu záměru?***

Otázka se v zásadě týká dvou situací, a to rekonstrukce stavby z cizího pozemku a dále zřízení části stavby – zateplení do prostoru, který by zasahoval do prostoru nad sousední pozemek. Pokud by se záměr SVJ týkal pouze rekonstrukce domu např. v opravě balkonů, ve výměně oken a parapetů, obnovení fasády atd., kterou by bylo nezbytné provést z cizího pozemku, tak na tuto situaci pamatuje občanský zákoník, dle kterého je možné provést opravu domu ze sousedního pozemku, pokud toto není možné jinak než užitím sousedního pozemku. Vlastník sousedního pozemku má nicméně právo na přiměřenou náhradu za dobu, co by snášel lešení či jinou stavební techniku na svém pozemku za účelem rekonstrukce.

Druhá část otázky se týká rozšíření stavby o zateplení, které by zasahovalo

do prostoru nad sousedním pozemkem. Hned v úvodu tohoto článku považujeme za vhodné zmínit, že to bez souhlasu vlastníka sousedního pozemku není za současné právní úpravy možné, a proto tento krok rovněž bez souhlasu souseda SVJ důrazně nedoporučujeme provádět. Pokud by se k tomu SVJ skutečně odhodlalo, jednalo by se o neoprávněnou stavbu na cizím pozemku s tím, že by hrozilo reálně její odstranění, neboť za součást pozemku je třeba považovat prostor jak pod povrchem, tak i nad povrchem.

Jako jedno z řešení vzniklé situace se jeví uzavření dohody s vlastníkem sousedního pozemku. Nový občanský zákoník přinesl do českého právního řádu staronový institut práva stavby, který je aplikovatelný na situaci týkající se zateplení budovy SVJ. V praxi by se jednalo o to, že by se sousedův pozemek zatížil právem stavby. Toto právo by SVJ umožnilo, aby zateplení budovy SVJ z části přesáhlo na sousedův pozemek. Právo stavby se nabyvá smlouvou, tudíž by byla nutná dohoda s vlastníkem sousedícího pozemku. Na tomto místě je taktéž vhodné čtenáře upozornit na skutečnost, že právo stavby se zřizuje zpravidla za úplaty. Pokud by tedy došlo k dohodě mezi SVJ a sousedem, lze logicky předpokládat, že by soused za zatížení svého pozemku po SVJ nárokoval úplatu, ať už na měsíční, roční či jednorázové bázi. Právo stavby je možné zřídit pouze k celé stavbě a nikoli pouze k části stavby. Není proto možné zřídit právo stavby, které by spočívalo v právu zateplení budovy, které by přesahovalo

ve vašem případě o 15 cm na sousední pozemek.

Jako praktický problém práva stavby se jeví pro SVJ jeho dočasnost, proto je tento institut více vhodný pro typy staveb, které mají omezenou životnost, např. solární elektrárny. Protože lze ale právo stavby se souhlasem vlastníka sousedního pozemku prodloužit, doporučovali bychom SVJ, aby si rovnou do smlouvy, kterým by se zřizovalo právo stavby k sousedovu pozemku, zároveň již stanovilo podmínky, za kterých by bylo možné jeho obnovení.

Pro realizaci zateplení budovy SVJ považujeme za rozumnější, aby se SVJ se sousedem dohodlo na přijatelné ceně za odkup části pozemku a do tohoto odkupu zainvestovalo. Navíc za situace, kdy je soused k odkupu části svého pozemku ještě svolný. Odkup části sousedního pozemku by přinesl SVJ jistotu a klid do budoucích let. V neposlední řadě by se SVJ tento odkup z dlouhodobého pohledu také pravděpodobně finančně vyplatil, neboť v konečném důsledku by mohla být dlouhodobá úplata sousedovi spojená se zatížením jeho pozemku – právem stavby – vyšší, než jednorázová investice do odkupu části jeho pozemku.

Pokud by se skutečně SVJ rozhodlo odkoupit část sousedního pozemku, bylo by odkupovanou část nutné oddělit oddělovacím geometrickým plánem. Dále je třeba počítat s tím, že náklady za oddělovací geometrický plán by si uhradilo SVJ samo. Teoreticky by bylo možné od sousedního pozemku oddělit i 15cm část, o kterou by přesáhlo zateplení. V praxi by bylo složitější najít geodeta, který by dokázal takto malou část pozemku oddělit. Zároveň zde existuje i riziko, že by katastrální úřad měl tuto novou skutečnost vzhledem k měřítkům katastrálních map problém zapsat.

Z dlouhodobějšího pohledu proto SVJ doporučujeme odkup alespoň 1,5 m sousedního pozemku po obvodu budovy. Tato investice SVJ umožní bezproblémové zateplení budovy, potom i celkovou údržbu budovy a omezí komplikace, které by byly spojeny s odkupem pouze 15 cm sousedního pozemku po obvodu budovy. Z praxe můžeme taktéž s klidným svědomím sdělit, že odkup alespoň 1,5 m sousedního pozemku po obvodu budovy by předešel možným sporům se sousedem kvůli rekonstrukci budovy z jeho pozemku. Dobré vztahy se sousedem totiž často převyšují hodnotu, než je hodnota zateplení budovy. ×

Jiří Bárta

Martin Štříbrný

Bpv Braun Partners s.r.o.

