

15. 8. 2007

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

## Peripetie spojené s vlastnictvím účelových a místních komunikací

V praxi se někdy objevují situace, ve kterých je sporné, zda výsledkem určité stavební činnosti na pozemku vznikla nová samostatná věc z pohledu práva, kterou lze samostatně a nezávisle na pozemku disponovat, a nebo zda tento výsledek stavební činnosti je stavební úpravou pozemku, a proto musí jako jeho součást beze zbytku sdílet jeho právní osud. Tento problém vyplývá z toho, že na straně jedné je tu základní právní postulát, že stavba není součástí pozemku a tvoří samostatný druh nemovitosti, a na druhé straně chybí jasné a obecně použitelné pravidlo, podle kterého lze určit, od kdy mluvíme o nové samostatné nemovitosti, stavbě, a kdy se ještě jedná jen o úpravu stávající nemovitosti v podobě pozemku.



Jednou z praktických situací, kdy se soudy s touto spornou situací musely vypořádat, jsou i účelové a místní komunikace. Klíčovým pro tuto otázku prozatím bylo rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 52/2002 ze dne 31.1.2002, podle kterého „místní“ a „účelová“ komunikace představují určitou kvalitu pozemku, jsou názvy pro druh pozemku a představují určité ztvárnění či zpracování jeho povrchu. Nemohou tedy být současně pozemkem a současně stavbou ve smyslu občanskoprávním jako dvě rozdílné věci, které by mohly mít rozdílný právní režim či osud; nelze je od pozemku oddělovat, např. samostatně (odděleně jednu od druhé) převádět.“ Nejvyšší soud našel oporu pro tento výklad v katastrálních předpisech (jmenovitě ve vyhlášce č. [190/1996](#) Sb.), ve kterých jsou jako druhy pozemků – ostatní plochy uvedeny také ostatní komunikace, které jsou pak blíže charakterizovány jako místní a účelové komunikace. I když letos byla klíčová katastrální vyhláška č. [190/1996](#) nahrazena vyhláškou č. [26/2007](#) Sb., tato konkrétní úprava byla do nové katastrální vyhlášky převzata beze změny.

Problémem tohoto rozhodnutí Nejvyššího soudu ovšem je, že jeho závěr je v určitých ohledech v rozporu s některými ustanoveními zákona č. [13/1997](#) Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění. Podle tohoto zákona je místní komunikací veřejně přístupná pozemní komunikace, která slouží převážně místní dopravě na území obce, a jejím vlastníkem je obec, na jejímž území se místní komunikace nachází. Mezi vlastnictvím pozemku a místní komunikace výslovně rozlišuje § 17 odst. 2 tohoto zákona, podle kterého, jestliže byla zřízena stavba místní komunikace na cizím pozemku a vlastníkovu této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkového vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.

S vědomím tohoto rozporu a i s výslovným odkazem na zákon č. [13/1997](#) Sb., o pozemních komunikacích se podle nedávno publikovaného rozhodnutí Nejvyšší soud (rozsudek sp.zn. 31 Cdo 691/2005 ze dne 11.10.2006) odhodlal k revizi kategorického závěru, že z pohledu občanského práva je místní komunikace jen úpravou pozemku, na kterém se nachází. Nejvyšší soud nyní uzavřel, že místní komunikace může být samostatnou věcí odlišnou od pozemku, na němž se nachází, v případě, že je stavbou ve smyslu občanského práva, tj. stavbou ve smyslu § 119 občanského zákoníku, která jako samostatný předmět vlastnictví může být předmětem občanskoprávních vztahů. Ve stejném rozsudku ovšem Nejvyšší soud zákon č. [13/1997](#) Sb. o pozemních komunikacích výslovně vykládá

tak, že tento zákon nerozlišuje (na rozdíl od dálnic, silnic a místních komunikací) mezi vlastnictvím pozemku a vlastnictvím účelové komunikace, a tím „drží“ dřívější závěr, že účelová komunikace je vždy součástí pozemku, na kterém se nachází.

Účelová komunikace je definována zákonem č. 13/1997 o pozemních komunikacích jako pozemní komunikace, která buďto slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby jejich vlastníků, pro spojení těchto nemovitostí s ostatními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a nebo se jedná o pozemní komunikaci v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele tohoto uzavřeného prostoru nebo objektu. Způsobem provedení může být mezi účelovými komunikacemi veliký rozdíl, a to proto, že rozhodujícím pro zařazení určité cesty mezi účelové komunikace je pouze její „účel“. Proto se v praxi stává, že účelová komunikace vypadá stavebně-technicky na první pohled stejně jako komunikace místní. V této souvislosti se mi nejeví jako příliš šťastné, že výsledek stavební činnosti, který má obdobný nebo stejný způsob provedení, může být v jedné situaci samostatnou věcí, stavbou, a v druhé situaci jen úpravou a zpracováním pozemku.

Markéta Janáčková  
[WEINHOLD LEGAL](#)

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

## Další články:

- [\(Ne\)vypořádání předmětu řízení u soudního smíru](#)
- [Nové limity opatrovnického rozhodování v judikatuře ESLP a Ústavního soudu](#)
- [Mimosmluvní odměna při společném zastupování více osob](#)
- [Nepřiznané koalice](#)
- [Společnost s podíly 50:50 – právní rizika patových situací a jejich smluvní řešení](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 34: Jednání za společnost – prokura](#)
- [Jak nastavit smlouvy s dodavateli podle nové právní úpravy kybernetické bezpečnosti?](#)
- [Vada koupené věci – kdy zjištěné nedostatky zakládají kupujícímu práva z vadného plnění a kdy nikoliv?](#)
- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontrakčním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)