

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

Povaha sjezdů

Tento článek se blíže zabývá možnou právní povahou sjezdů (tvořených betonovými panely) ke garážím u bytového domu, které se nacházejí na pozemku, jenž je zároveň účelovou komunikací. Rozebírá, zda mohou být součástí účelové komunikace, či pozemku, samostatnou nemovitou věcí (stavbou), nebo dokonce věcí movitou. Autor vychází zejména z judikatury Ústavního soudu, Nejvyššího soudu a správních soudů a zdůrazňuje, že rozhodující jsou vždy konkrétní stavebně-technické okolnosti případu, zejména způsob provedení, oddělitelnost od pozemku a funkční samostatnost.

Předně je nutné uvést, že sjezdy mohou být součástí účelové komunikace, neboť v § 14 odst. 2 zákona č. [13/1997](#) Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, je stanoveno pouze to, že sjezdy nejsou součástí ani příslušenstvím dálnice, silnic ani místní komunikace, nicméně o účelové komunikaci se v tomto ustanovení nehovoří. K tomuto závěru dospěl i Krajský soud v Hradci Králové ve svém rozsudku ze dne 3. 10. 2018, č. j. 52 A 95/2018-97. Krajský soud dále v tomto rozsudku navíc vyslovil, že „*nevidí důvod, proč by sjezd nemohl být považován za veřejně přístupnou účelovou komunikaci.*“ Tedy sjezdy mohou být považovány i za samostatnou účelovou komunikaci.

Jakou právní povahu vlastně sjezdy ke garážím mají?

Sjezdy mohou být:

1. Součástí účelové komunikace / součástí pozemku
2. Samostatnou nemovitou věcí
3. Samostatnou movitou věcí

Ad 1. – Dle § 506 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech. Nicméně i v této situaci je možné, aby stavba a pozemek měly různé vlastníky, stěžejní bude určit, zda je sjezd samostatnou stavbou či nikoliv (k tomuto v článku dále).

Nesplňuje-li výsledek stavební činnosti pojmové znaky stavby jako věci nemovité, je podle konstantní judikatury Ústavního soudu vlastníkem předmětného výsledku vlastník pozemku, na kterém se ta předmětná věc nachází (např. usnesení sp. zn. II. ÚS 1351/10).

Zde je možné analogicky aplikovat závěr z nálezu Ústavního soudu ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. III. ÚS 2280/18 vztahující se k účelové komunikaci – „*Aby posuzovaná účelová komunikace představovala věc nemovitou, konkrétně stavbu spojenou se zemí pevným základem, je v první řadě třeba, aby byla schopna být vůbec věcí z hlediska občanskoprávního, tedy být "vymezitelným kusem vnějšího světa" (nález sp. zn. II. ÚS 529/05), který tvoří samostatnou věc, nikoli součást věci jiné, v daném případě pozemku. O takový vymezitelný kus vnějšího světa nemůže jít tam, kde povrch pozemku byl zpracován navrstvením přírodních stavebních materiálů tak, že nelze určit jasnou hranici, kde končí pozemek a začíná stavba (např. u tenisového dvorce, u některých parkovišť apod.).*“

Uvedené se vztahuje k povrchům pozemků, které byly upraveny vrstvením různých materiálů, v

případě betonové plochy, kterou by mohlo být možné od samotného pozemku zřetelně odlišit a která je zároveň se zemí pevně spojena, není odpověď tak jednoznačná. Na tomto místě je pro úplnost třeba uvést, že to, zda jde o stavbu spojenou se zemí pevným základem, či nikoli, tedy samotné „spojení se zemí pevným základem“, je v souladu s nálezem Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 483/01, *„možno stručně charakterizovat tak, že věc nesmí být oddělitelná od země, aniž by došlo k porušení věci. Pevné spojení věci se zemí musí být zároveň takové, aby bylo schopno odolat zejména účinkům přírodních vlivů dané lokality na věc a účinkům vlastního působení věci. Z hlediska stavebního je pevný základ základovou prostorovou konstrukcí geometricky a fyzikálně jednoznačně vymezenou a definovanou, a to pro konkrétní stavební objekt, v konkrétní lokalitě a v konkrétních vnitřních a vnějších podmínkách. Je zřejmé, že posouzení existence pevného základu konkrétní stavby je otázkou odbornou.“*

Dále se jako rozhodující jeví posouzení, zda předmětná betonová plocha k danému pozemku dle jeho povahy náleží. Zde je možné upozornit ještě na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 12. 11. 2003, sp. zn. 29 Odo 97/2003 (vztahující se k starému občanskému zákoníku, nicméně jeho závěry lze aplikovat i nyní), kde bylo konstatováno, že toto *„představuje spíše subjektivní rovinu, neboť to, co k věci podle její povahy náleží, se určuje do značné míry podle lidských zvyklostí, zkušeností a norem vztahujících se ke konkrétní věci. Míra sounáležitosti se pak posuzuje prostřednictvím povahy té věci, která je považována za věc podstatnější, určující, a tedy, ve vztahu více věcí, za věc tzv. hlavní. Zákonný text touto obecnou úpravou dává prostor k individuálnímu posouzení, jaké vlastnosti věc hlavní vykazuje, aby odtud bylo možno odvíjet úvahy, zda jiná relativně samostatná věc k ní, patří natolik neodmyslitelně, že nemůže již být považována za věc odlišnou“*.

Nyní lze uvést i konkrétní případy, které již byly soudy řešeny. V rozsudku ze dne 25. 9. 2008, č. j. 5 Afs 24/2008-63, dospěl Nejvyšší správní soud k závěru, že betonová plocha je součástí pozemku, na němž se nachází, protože předmětný pozemek žalobce užívá pro svou potřebu ke skladování zboží a parkování automobilů (tedy jako jakousi odkládací plochu). Betonová plocha byla v daném kontextu vyhodnocena jako součást pozemku, na němž se nachází, s tím, že se jedná o pouhou úpravu jeho povrchu, která pouze podporuje a vylepšuje plnění dominantní funkce pozemku jako odkládací plochy.

V případě parkoviště bylo uvedeno, že *„parkoviště představované zatravněvacími panely položenými na povrch pozemku tvoří pouze určité ztvárnění, zpevnění pozemku pro účely parkování vozidel, přičemž nejde o stavbu jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů.“*^[1]

Ad 2. – K otázce, kdy je určitým způsobem stavebně zpracovaný povrch pozemku samostatnou stavbou, se vyslovil také Ústavní soud v nálezu z 23. 3. 2015, sp. zn. I. ÚS 3143/13. Ten uvedl, že klíčovou roli hrají vždy konkrétní okolnosti případu, jež jsou relevantním ukazatelem pro přijetí odůvodněného závěru o tom, zda konkrétní výsledek stavební činnosti je nebo není samostatným předmětem občanskoprávních vztahů (stavbou). V některých případech není umělá úprava povrchu pozemku takového stavebního rázu, aby ji bylo možno pokládat za samostatnou věc z hlediska soukromého práva. Nezbytností je však posuzovat každou právní věc individuálně.

Také nelze přijmout obecný závěr, že zpevněná plocha představuje pouze určité zpracování či ztvárnění povrchu pozemků, a tvoří proto jejich součást, aniž by byly jakkoliv zkoumány konkrétní podmínky jejich stavebně-technické i účelové samostatnosti.^[2]

Z tohoto rozsudku je možné také uvést další konkrétní případ, kdy se soud vyjádřil k povaze příjezdové komunikace tvořené betonovými panely – *„Nelze vyloučit, že stavbou bránící vydání pozemku v restituci je příjezdová komunikace z betonových panelů. V případě takové vozovky jde obvykle o mezní situaci: podle způsobu provedení může být lehká panelová vozovka součástí pozemku (a tudíž nikoliv stavbou – srov. § 120 odst. 2 ObčZ 1964). Tak je tomu zpravidla tehdy, jsou-*

li silniční panely pouze položeny na ztuhlém podloží, a popřípadě i vyspárovány a vodorovně vyrovnány balenou drtí. Právě tak však stavbou být může – jestliže tomu odpovídá způsob provedení, zejména pak provedení podloží.“

Rovněž není možné přehlédnout nálezu Ústavního soudu ze dne 23. 3. 2015, sp. zn. I. ÚS 3143/13, který připustil eventualitu, aby vzletová a přistávací dráha byla s ohledem na způsob jejího stavebního provedení považována za samostatnou věc. Tato měla charakter stavby spojené se zemí pevným základem. „*Před obecnými soudy bylo prokázáno, že je založena v rozmezí 40–55 cm pod úrovní terénu; její podloží tvoří 10–20 cm vysoká vrstva štěrkopísku, vrstva makadamu o tloušťce 20–25 cm a 10 cm silná vrstva štěrku prolévaného živící, která je pokryta dvouvrstvým asfaltovým betonem. Celá vzletová a přistávací dráha pak byla pevně ohraničena betonovými obrubníky. Jednotlivé části konstrukce dráhy od sebe nebylo možné oddělit, mělo-li být zachováno její funkční využití jako stavby sloužící k bezpečným vzletům a přistávání letadel. Vzhledem k více než padesátiletému provozu letiště se nejednalo o dočasnou stavbu. Po obvodu vzletové a přistávací dráhy, pojezdové dráhy, spojovacích drah a stanovišť letadel byly dále vybudovány ve vzdálenosti asi 1 metr od okraje na návodní straně štěrkové tratě do hloubky 30–40 cm pod úroveň kynety, na opačné straně je umístěna trubková drenáž o průměru 10–16 cm v hloubce 120 cm pod povrchem; k odvodu vody pak sloužily drenáže umístěné pod letištní plochou.*“ Vzhledem ke stavebnímu provedení předmětné vzletové a přistávací dráhy bylo dle názoru soudu možné určit hranici mezi pozemky a stavební konstrukcí, a proto se jednalo o samostatnou stavbu.

Pokud by se mělo jednat o samostatnou nemovitou věc, tak by bylo dále třeba určit, kdo je jejím vlastníkem.

Ad 3. – Za určitých podmínek dokonce sjezdy nemusí být vůbec nemovitostí či součástí nemovitosti, nýbrž pouze jakousi soustavou vícero věcí movitých (což ale není tento případ, proto to zmiňuji velmi stručně). Pokud by došlo k pouhému položení betonových panelů, tak by se s největší pravděpodobností nejednalo o věc nemovitou (stavbu), ani o součást pozemku, ale o věc movitou.[\[3\]](#)

Závěr

Z výše uvedené judikatury vyplývá, že z hledisek občanskoprávních budou sjezdy svou povahou s největší pravděpodobností nejčastěji buď součástí pozemku, na němž leží, anebo samostatnou nemovitou věcí (stavbou v občanskoprávním smyslu). Nicméně konkrétní jednoznačnou odpověď není možné poskytnout, neboť klíčovou roli vždy sehrávají konkrétní okolnosti případu, jež jsou relevantním ukazatelem pro přijetí odůvodněného závěru o tom, zda konkrétní výsledek stavební činnosti je, nebo není samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.

Mgr. Kristýna Jindřišková,
advokátní koncipientka



[KVB advokátní kancelář s.r.o.](#)

Teplého 2786
530 02 Pardubice

[1] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 22 Cdo 3259/2018.

[2] Viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 9. 2019, č. j. 22 Cdo 4096/2017-245

[3] Viz rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 28. 2. 1994, sp. zn. 3 Cdo 40/93, Právní rozhledy, č. 5, 1994, s. 173.

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

Další články:

- [Povaha sjezdů](#)
- [Zaplatit za logo nestačí. Jaká práva skutečně získáváte?](#)
- [Výslech advokáta účastníka řízení coby důkazní prostředek](#)
- [Rozhodnutí Nejvyššího soudu ke změně klíče pro stanovení příspěvků na správu domu a pozemku, k samotnému stanovení příspěvků a k rozúčtování nákladů na služby](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 41.: Záruka za jakost v kupní smlouvě](#)
- [Dvacet let vlastní cestou. Arthur Braun o svobodě, číslech a lidském elementu advokacie](#)
- [Komu náleží vlastnické právo k náhradní veřejné komunikaci postavené investorem?](#)
- [AML rizika u luxusních nákupů](#)
- [Recentní judikatura Nejvyššího soudu k důvodům neplatnosti usnesení valné hromady](#)
- [Tlačítko pro odstoupení od smlouvy jako nový standard spotřebitelského online rozhraní](#)
- [Formální a materiální stránka přestupku: case study](#)