

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

Právní povaha účelových komunikací

Správné vymezení právního režimu účelových komunikací je nezbytnou podmínkou řádné přípravy a realizace naprosté většiny rezidenčních i komerčních developerských projektů. Jedná se o problematiku často upozadovanou, přitom však právní úprava účelových komunikací není zcela přehledná ani jednoznačná a v praxi nezřídka dochází k nejasnostem v jejich právním vymezení. To může vést k nefunkčnosti v nastavení právních vztahů v rámci projektu, v některých případech rovněž s důsledky pro převoditelnost účelových komunikací na jejich cílové vlastníky.

Právní rámec

Účelové komunikace tvoří společně s místními komunikacemi, silnicemi a dálnicemi čtyři kategorie pozemních komunikací.^[1] Účelové komunikace se dále rozlišují na veřejně přístupné a veřejně nepřístupné. Definice obou podkategorií účelových komunikací jsou upraveny v § 7 zákona č. [13/1997](#) Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění ("ZPK"). Obecná definice účelových komunikací v zákoně uvedena není.

Účelová komunikace je vymezena především svou primární funkcí. V případě veřejně přístupné účelové komunikace je to sloužit ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními nemovitostmi. Pro veřejně nepřístupné účelové komunikace je naopak zásadním určovacím znakem poloha v uzavřeném prostoru nebo objektu a současně účel sloužit zejména potřebám vlastníka nebo provozovatele tohoto uzavřeného prostoru či objektu.

Vznik účelové komunikace

Z právního hlediska vznikají účelové komunikace již okamžikem naplnění všech definičních znaků. Tím se liší od ostatních typů pozemních komunikací, které *de iure* vznikají až nabytím právní moci rozhodnutí příslušného silničního správního úřadu.^[2] Pro určení, zda se jedná o účelovou komunikaci, a pokud ano, zda o veřejně přístupnou nebo nepřístupnou, je tak rozhodující výlučně materiální hledisko.

Toto specifikum s sebou nutně přináší určitou míru právní nejistoty. Tu je však možno zhojit podáním návrhu na určení právního vztahu podle ustanovení § 142 odst. 1 zákona č. [500/2004](#) Sb., správní řád, v platném znění. V praxi je tento návrh vhodný pro ověření, zda se jedná o účelovou komunikaci, případně jaké povahy.^[3]

Majetkoprávní režim

ZPK výslovně stanovuje, že *stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku*.^[4] Lze tak dovodit, že se v případě těchto staveb jedná o samostatnou nemovitou věc.^[5] Uvedené pravidlo však ZPK pro účelové komunikace nestanoví. Je tedy nutno vycházet z obecné právní úpravy obsažené v zákoně č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník ("OZ").

Máme za to, že pro správné určení věcněprávního režimu účelových komunikací je klíčové

ustanovení § 509 OZ, které bylo změněno v rámci tzv. první novely OZ provedené zákonem č. [460/2016](#) Sb., zákon, kterým se mění zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, a další související zákony ("**První novela OZ**"), a které s účinností od 28. února 2017 do soukromoprávních předpisů zakotvilo institut tzv. liniových staveb.

Novelizované ustanovení § 509 OZ stanovuje, že „*Liniové stavby, zejména vodovody, kanalizace nebo energetická či jiná vedení, a jiné předměty, které **ze své povahy pravidelně zasahují více pozemků**, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí liniových staveb jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí.*“.

Citované ustanovení představuje výjimku z obecného pravidla *superficies solo cedit*, na základě které by účelová komunikace mohla být liniovou stavbou, a tedy i (samostatnou) nemovitou věcí.^[6] Není však zřejmé, zda účelové komunikace splňující definici staveb (i) spadají do kategorie liniových staveb en block, nebo (ii) jsou liniovými stavbami pouze některé účelové komunikace (zřejmě zejména komunikace zasahující více pozemků), případně (iii) nemohou být liniovými stavbami nikdy. Ve shodě s odbornou komentářovou literaturou^[7] se domníváme, že účelové komunikace mohou být liniovými stavbami, ale je nutné zkoumat konkrétní okolnosti daného případu. Správnost tohoto výkladu však bude teprve ověřena soudní praxí.

Vzhledem k tomu, že ustanovení § 509 OZ zřejmě nemá retroaktivní účinky, je při posuzování právního režimu účelových komunikací vzniklých před účinností První novely OZ nutno zohlednit stav právní úpravy účinné v okamžiku jejich vzniku.^[8]

Pro účelové komunikace vzniklé v období od 1. ledna 2014 do 28. února 2017 vzhledem k platnosti principu *superficies solo cedit* a současné absenci aplikovatelné speciální majetkoprávní úpravy neshledáváme solidní oporu pro argumentaci o jejich možné samostatné povaze. Podle našeho názoru tak účelové komunikace vzniklé v tomto období zřejmě zásadně tvoří součásti pozemků nacházejících se pod nimi.^[9]

Pokud jde o účelové komunikace vzniklé za účinnosti zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. prosince 2013 ("SOZ"), nebylo dosaženo obecně přijímaného názoru na jejich věcněprávní povahu. Nejvyšším správním soudem ČR bylo dovozeno, že účelová komunikace může být samostatnou nemovitou věcí, pokud splňuje vymezené znaky.^[10] Naproti tomu Nejvyšší soud ČR judikoval, že účelová komunikace je vždy součástí pozemku.^[11] Tímto výkladovým sporem se naposledy zabýval Nejvyšší správní soud ČR v rozsudku z roku 2020^[12], kterým dovodil, že „(..) *záleží na konkrétních okolnostech výstavby účelové pozemní komunikace a jejím stavebně-technickém provedení, zda je účelová pozemní komunikace samostatnou věcí v právním smyslu, nebo „pouze“ součástí pozemku*“.^[13]

Tento rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR se podle našeho názoru řádně vypořádal s dosavadním vývojem rozhodovací praxe v této věci, a z jeho závěrů je tak možno vycházet pro potřeby praxe. Pro úplnost je vhodné doplnit, že pokud by tedy účelová komunikace vzniklá za účinnosti SOZ měla povahu samostatné nemovité věci, mohla by si ji podržet i po nabytí účinnosti OZ za podmínek přechodného ustanovení § 3055 odst. 1 OZ.

Při posouzení majetkoprávní povahy konkrétní účelové komunikace je primárně nutno zohlednit právní stav k okamžiku jejího vzniku. (i) V případě účelových komunikací vzniklých do 31. prosince 2013 se přikláníme k názoru Nejvyššího správního soudu, podle kterého se jedná o samostatnou nemovitou věc, pokud to připouští její stavební provedení. (ii) Účelové komunikace vzniklé v období od 1. ledna 2014 do 27. února 2017 budou zřejmě zpravidla tvořit součást pozemku. (iii) Po 28. únoru 2017 mají podle našeho názoru povahu samostatné věci ty účelové komunikace, které je možno považovat za liniové stavby podle

OZ.

Závěrem doporučujeme v případě převodů, zatížení a jiného nakládání s účelovými komunikacemi, s ohledem na možnou právní nejistotu, zohlednit a pokusit se vhodně ošetřit případné riziko nesprávného posouzení jejich majetkoprávní povahy.

Mgr. Tomáš Markvart,
advokátní koncipient

JUDr. David Mašek, Ph.D.,
advokát, partner



Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271
e-mail: office@masekpartners.cz

[1] § 2 odst. 2 ZPK.

[2] K rozhodnutí příslušného silničního správního úřadu o zařazení pozemní komunikace do kategorie dálnice, silnice nebo místní komunikace viz především § 3 odst. 1 ZPK.

[3] Podle § 7 odst. 2 in fine ZPK platí, že „V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad“.

[4] § 9 odst. 1 in fine ZPK.

[5] Podle ust. § 498 odst. 1 in fine OZ platí, že (cit.): „Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá“.

[6] Ve spojení s ust. § 498 odst. 1 in fine OZ.

[7] Např. KOŠINÁROVÁ, Barbora. § 9 [Vlastnictví pozemních komunikací]. In: KOŠINÁROVÁ, Barbora. Zákon o pozemních komunikacích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 35, marg. č. 9.

[8] Tento závěr opíráme o bod 38. rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 2. 6. 2022, č. j. 55 A 9/2022-62.

[9] Pro úplnost doplňujeme, že podle jiného názoru lze teleologickým a logickým výkladem dovodit samostatnost některých (liniových) staveb i před účinností První novely OZ, srov. DAVID, O., DEVEROVÁ, L., DOLANSKÁ BÁNYAIOVÁ, L., DVOŘÁK, J., DVOŘÁK, T., FIALA, J., FRINTA, O., HOLČAPEK, T., HURDÍK, J., KINDL, T., MACKOVÁ, A., PAULY, J., PAVLÍK, P., PELIKÁN, R. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek I, (§ 1-654). [Systém ASPI]. Wolters Kluwer [cit. 2022-9-27]. ASPI_ID KO89_a2012CZ. Dostupné z: www.aspi.cz. ISSN 2336-517X.

[10] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 9. 2009, č. j. 5 As 62/2008-59.

[11] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 766/2011.

[12] Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 12. 2020, č. j. 10 As 193/2020-59.

[13] Uvedená citace je z rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 2. 6. 2022, č. j. 55 A 9/2022-62.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [AML a diskriminace v realitní praxi: chyby, které mohou vyjít draho](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Nová pravidla ICC pro rozhodčí řízení: Přehled klíčových změn účinných od 1. června 2026](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)