

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

# Soukromé parkoviště jako stavba ve smyslu občanského práva podle současné judikatury

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) používá pojem „stavba“ jako legislativní zkratku, která v sobě zahrnuje stavby zřízené na pozemku a jiná (zákonem blíže nespecifikovaná) zařízení.

Takto legislativně pojaté stavby jsou, dle ust. § 506 odst. 1 OZ, považovány za „*součást pozemku, s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech,*“ a to s ohledem na respektovanou soukromoprávní zásadu superficies solo cedit (povrch ustupuje půdě). Ačkoli se v OZ tento pojem objevuje poměrně často, jeho přesvědčivější definiční vymezení v něm nenalezneme. Jediná definice pojmu „stavba“ v českém právním řádu je upravena ve veřejnoprávním předpise, v ust. § 2 odst. 3 zákona č. [183/2006](#) Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, kde se stavbou rozumí „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání...*“. Tuto definici však stávající judikatura nepovažuje za obecnou, neboť v pojetí „stavby“ ve smyslu veřejnoprávním a ve smyslu občanskoprávním činí významný rozdíl, viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/96, dle něhož „*v případech, kdy občanskoprávní předpisy operují s pojmem „stavba“, nelze jeho obsah vykládat jen v intencích stavebních předpisů. Stavební předpisy chápou pojem „stavba“ dynamicky, tedy jako činnost směřující k uskutečnění díla (někdy ovšem i jako toto dílo samé), avšak pro účely občanského práva je pojem „stavba“ nutno interpretovat staticky, jako věc v právním smyslu.*“ Relevantní argumentaci pro rozlišování veřejnoprávního a občanskoprávního pojmu „stavba“ lze rovněž nalézt v právních předpisech, např. v ust. § 1 odst. 1 OZ, které říká „*... uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování práva veřejného.*“ Z výše uvedeného můžeme uzavřít, že přesné vymezení občanskoprávního pojmu „stavba“ zůstává otázkou judikaturního výkladu. V tomto článku bych si dovolil blíže vymezit soukromé parkoviště jako hraničního typu stavby ve smyslu občanského práva podle současné judikatury českých soudů.



Již z výše zmiňovaného ust. § 506 OZ je zřejmé, že ne všechny stavby jsou součástmi pozemku, některé stavby mohou být považovány za samostatné předměty práv, např. stavby dočasné (jakými mohou být dočasná parkoviště), tj. stavby, které se na pozemku nachází jen po určité, časově omezenou dobu. Podle komentáře v Beck-online „*by se u těchto staveb mělo primárně postupovat tak, že stavebník pro sebe nechá zřídit právo stavby (§ 1240), přičemž dočasná stavba bude součástí*

*tohoto práva, nikoliv pozemku (§ 1242). Právo stavby je ze zákona věcí nehmotnou nemovitou (§ 1242) a je časově omezeno na 99 let (§ 1244 odst. 1). Pokud však stavba dočasná není součástí práva stavby (na pozemku se nachází na základě jiného právního důvodu), jedná se o věc movitou (§ 498 odst. 2).“*

Dalším typem staveb, jako samostatných předmětů práv, jsou podzemní stavby se samostatným účelovým určením (např. podzemní garáže), což vyplývá z dikce ust. § 498 OZ. V případech, kdy podzemní stavby nemají samostatné účelové určení, jsou považovány za součást pozemku (ust. § 506 odst. 2 OZ).

Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 2 Cdo 3259/2018, rekapituluje: *„Parkoviště, je-li stavbou, může být samostatnou věcí a předmětem občanskoprávních vztahů; nejde-li o stavbu, a tudíž o samostatný předmět občanskoprávních vztahů (věc), může jít podle okolností věci buď o součást pozemku, anebo může být tvořeno samostatnými věcmi movitými (panely volně položenými na pozemku).“*

Z citovaného rozhodnutí vyplývá, že ne každé parkoviště může být stavbou ve smyslu občanského práva. Nabízí se proto otázka, jaká jsou kritéria pro rozlišení, které z parkovišť je stavbou a které je pouhou povrchovou úpravou pozemku. Na položenou otázku rámcově reaguje Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí ze dne 23. 7. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1928/2010, když sděluje, že *„otázka, zda výsledek stavební činnosti je stavbou ve smyslu občanského práva, je otázkou právní, nikoliv skutkovou.“* K tomu Ústavní soud ČR v nálezu ze dne 23. 3. 2015, sp. zn. I. ÚS 3143/13, dodává, že je třeba každou úpravu pozemku posuzovat vždy individuálně, jelikož *„klíčovou roli sehrávají 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 ve smyslu občanského práva). 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. Mohou nastat hraniční případy, které bude nutno řešit podle jednotlivých okolností vždy řádně zdůvodněnou úvahou soudu o charakteru sporné věci, resp. stavební úpravy – tedy zda půjde již o stavbu jako samostatný předmět občanskoprávních vztahů, nebo jen o určitým způsobem zpracovaný pozemek.“* Z navazující judikatury Nejvyššího soudu ČR, Nejvyššího správního soudu ČR (byť dosud v této otázce neustálené) a mj. z vyjádření Mgr. Martiny Hercegové, ředitelky odboru řízení územních orgánů Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního, vyplývá, že kritérii pro individuální posouzení, zda konkrétní soukromé parkoviště je stavbou či nikoliv, je hned několik, předně se musí jednat o:

- *„výsledek stavební činnosti člověka;*
- *který má materiální podstatu;*
- *je zřetelně vymezen ve vztahu k vlastnímu pozemku;*
- *má samostatnou hospodářskou funkci od pozemku odlišnou;*
- *přičemž materiál, ze kterého je stavba provedena, se vyznačuje jistou kompaktností;*
- *všechny tyto podmínky musí být naplněny současně.“*

O tom, že u staveb, jakými jsou soukromá parkoviště, jsou hranice mezi výsledkem stavební činnosti, který je stavbou ve smyslu občanského práva, a výsledkem stavební činnosti, který je pouhou úpravou povrchu pozemku, jen velmi málo ostré, přisvědčil Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 26. 8. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1221/2002: *„V některých mezních případech nelze stanovit jednoznačné hledisko pro určení, kdy půjde o samostatnou věc, a kdy o součást pozemku. Bude vždy třeba zvažovat, zda stavba může být samostatným předmětem práv a povinností, a to s přihlédnutím ke všem okolnostem věci, zejména k tomu, zda podle zvyklostí v právním styku je účelné, aby stavba jako samostatná věc byla předmětem právních vztahů (např. koupě a prodeje, nájmu apod.) a také k*

*jejímu stavebnímu provedení.“* Pro ilustraci následně odkazuji na dva případy soudních rozhodnutí s odlišnými závěry. Zatímco Nejvyšší soud ČR v rozsudku ze dne 19. 7. 2005, sp. zn. 30 Cdo 821/2005 dospěl k závěru, že parkoviště vybudované ve formě zpevněné asfaltové plochy představuje pouze zpracování povrchu pozemku a není možné jej považovat za stavbu ve smyslu občanskoprávním, Nejvyšší správní soud ČR v rozsudku ze dne 11. 9. 2009, sp. zn. 5 As 62/2008, učinil závěr, že parkovací a nástupní plocha tvořená vrstvami zámkové dlažby, lože z kameniva, vibrovaného štěrku a štěrkopísku může být samostatným předmětem občanskoprávních vztahů.

Závěrem lze shrnout, že soukromé parkoviště je jedním z hraničních typů stavby ve smyslu občanského práva. Je-li konkrétní soukromé parkoviště stavbou, závisí na individuálním právním posouzení českých soudů, zejména s přihlédnutím na účelové a materiálové kritérium. Dle ust. § 506 odst. 1 OZ je převážná většina všech staveb součástí pozemku, se kterým je daná stavba pevně spojena. V ostatních případech, je-li parkoviště např. dočasnou stavbou nebo podzemní stavbou, může být považováno za samostatný předmět práv.

**Mgr. Michal Olič,**  
právník

[Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.](#)

Pardubice - Dražkovice 181  
533 33 Pardubice - Dražkovice

Velké náměstí 1  
500 03 Hradec Králové

Truhlářská 1108/3  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691  
Fax: +420 466 310 691  
e-mail: [advokati@advokatijelinek.cz](mailto:advokati@advokatijelinek.cz)



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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [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](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)