

2. 6. 2025

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

Soukromoprávní a veřejnoprávní požadavky pro připojení se na veřejně přístupnou účelovou komunikaci jiného vlastníka

Během činnosti naší advokátní kanceláře jsme se setkali s poměrně zajímavým případem, ve kterém byla řešena otázka napojení se na účelovou komunikaci ve vlastnictví jiného vlastníka, přičemž bylo třeba vyřešit jak veřejnoprávní, tak i soukromoprávní aspekty celé věci.

Skutkově se jednalo o záměr investora vybudovat rekreační areál, přičemž k usnadnění napojení tohoto areálu vyvstala otázka, zda je možné se napojit se svou vlastní účelovou komunikací na jinou veřejně přístupnou účelovou komunikaci, která byla však ve vlastnictví více podílových spoluvlastníků.

Bylo tak třeba vyřešit nejen příslušné veřejnoprávní povolení od stavebního úřadu, které by umožnilo takové napojení formou křižovatky vybudovat, ale také se zabývat otázkou, jak provést napojení se na stávající komunikaci v soukromém vlastnictví, když je nepochybné, že pro řádné napojení bude třeba stavebně zasáhnout i do této „cizí“ komunikace.

Veřejnoprávní souhlas

V první řadě tak vyvstala otázka veřejnoprávních podmínek pro povolení výstavby takového napojení. Podle ustanovení § 10 zákona č. [13/1997](#) Sb. o veřejných komunikacích platí:

„1) Pozemní komunikace lze navzájem připojovat zřizováním křižovatek nebo připojovat na ně sousední nemovitosti zřízením sjezdů nebo nájezdů. Přímé připojení sousední nemovitosti na pozemní komunikaci není účelovou komunikací.

...

(4) Souvisí-li připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, vyžadující povolení podle tohoto zákona, se záměrem povolovaným podle stavebního zákona, rozhodne o povolení připojení pozemních komunikací navzájem nebo připojení sousední nemovitosti na dálnici, silnici a místní komunikaci, jakož i úpravě takového připojení nebo jeho zrušení stavební úřad rozhodnutím o povolení záměru podle stavebního zákona.

(5) K žádosti o povolení připojení podle odstavce 4 žadatel připojí také vyjádření vlastníka dotčené pozemní komunikace a jedná-li se o dálnici vyjádření Ministerstva vnitra, v ostatních případech vyjádření Policie České republiky. Nevydá-li vlastník dotčené komunikace vyjádření do 30 dnů od doručení žádosti, která má všechny náležitosti potřebné pro posouzení připojení, platí, že k připojení nemá připomínky a s připojením souhlasí.

...“

Zde je třeba zdůraznit, že v uváděném případě měla vzniknout křižovatka (nově vznikající komunikace se měla napojit na již existující komunikaci a nejednalo se tedy o vznik sjezdu při

připojování sousední nemovitosti). Takové rozlišování je nezbytné, neboť vzhledem k tomu, že křižovatka je záměr povolovaný podle stavebního zákona, bude třeba souhlasu stavebního úřadu (který po účinnosti nového stavebního zákona č. 183/2006 a jeho novelizaci č. 284/2021 převzal působnost tehdejšího silničního správního úřadu). Jestliže by se jednalo o pouhé připojení sousední nemovitosti k účelové komunikaci, takové řízení by nebylo třeba.^[1]

Úkolem stavebního úřadu je v rámci vedeného řízení o připojení k pozemní komunikaci posoudit, zda je nové připojení skutečně nezbytné a jestli je navrženo tak, aby nenarušovalo plynulost a bezpečnost provozu (k tomu zejména ustanovení § 11 až § 13 vyhlášky č. 104/1997).

Úřad si v zahájeném řízení následně vyžádá stanovisko vlastníka dotčené pozemní komunikace. Uvedená stanoviska však nemají povahu závazných stanovisek (dle ustanovení § 149 správního řádu). Jestliže správní úřad rozhodne v rozporu s jeho obsahem, což může, je povinen se s ním náležitě vypořádat v odůvodnění svého rozhodnutí.

Stavební úřad si v rámci řízení dále vyžádá také závazné stanovisko Policie České republiky. Správní úřad pak nezbytně musí rozhodnout v souladu s tímto závazným stanoviskem Policie České republiky, od kterého se nemůže při svém rozhodování odchýlit. Stavební úřad tak vyhodnocuje například vzdálenost plánovaného připojení od křižovatek, přehlednost daného úseku, sklon připojení a další technické aspekty stanovené vyhláškou č. 104/1997 Sb. Pokud je návrh připojení shledán jako bezpečný a odpovídající technickým normám, úřad povolení vydá a může tak učinit i proti nesouhlasu vlastníka druhé komunikace.

Po vydání rozhodnutí o povolení připojení musí stavebník realizovat připojení v souladu s vydaným rozhodnutím a případně i podmínkami stanovenými v závazném stanovisku Policie ČR. Po dokončení stavby připojení může být stavebním úřadem provedena kontrola, zda bylo připojení realizováno v souladu se stanovenými podmínkami.

Soukromoprávní souhlas

V okamžiku, kdy stavební úřad konstatuje, že je možné povolit připojení komunikace, získá tím žadatel veřejnoprávní oprávnění k výstavbě, nicméně jak judikoval Nejvyšší soud, „*Existence povolení o připojení sama o sobě proto nemůže zasáhnout do vlastnických práv osob odlišných od žadatele či vlastníka dotčené pozemní komunikace.*“^[2]

Případné povolení vydané úřadem totiž opravňuje žadatele k provedení připojení pouze z hlediska „úředního“ (tedy podle veřejného práva), nikoliv též z hlediska „majetkového“ (tedy podle soukromého práva).

Je tedy třeba upozornit, že i když žadatel splní zákonné podmínky a správní orgán vydá souhlas s výstavbou křižovatky, a to i přes nesouhlasné stanovisko dotčeného vlastníka, není tím dáno právo stavitele k zásahu do cizí věci jiného vlastníka.

Napojováním jedné komunikace na druhou totiž bude na daném místě vznikat křižovatka a není vyloučeno, že z důvodu napojování bude třeba zbourat stávající obrubník či provést jiný obdobný faktický zásah, aby se bylo možné na tuto komunikaci nově napojit.

Pokud by stavitel bez souhlasu vlastníka rozebral stávající obrubník, je pravděpodobné, že vlastník se bude proti takovému zásahu bránit soudně, předběžným opatřením či se bude domáhat zákazu takové činnosti prostřednictvím institutu ochrany pokojné držby.

Vlastník by tedy mohl mimo jiné např. požadovat, aby se žadatel zdržel dalšího užívání nájezdu, aby jej zcela odstranil a uvedl pozemek do původního stavu, aby vydal bezdůvodné obohacení

odpovídající nájmu za bezprávné užívání pozemku apod.

Věc byla v tomto ohledu o to komplikovanější, když vlastníkem této účelové komunikace byl větší počet spoluvlastníků. Ohledně rozhodování o souhlasu s rozebráním části obrubníku je tak třeba aplikovat ustanovení občanského zákoníku vztahující se ke společné věci.

Ač odstranění obrubníku či jiný obdobný zásah při napojení nebyla výslovně judikaturou dosud řešen, lze takový úkon považovat za úpravu společné věci, tedy lze předpokládat, že v souladu s judikaturou je v případě úpravy vyžadován souhlas nadpoloviční většiny všech vlastníků (ustanovení § 1128 občanského zákoníku).

Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu platí: *„Za hospodaření se společnou věcí lze považovat mimo jiné údržbu věci, její opravu, ale také její úpravu, popřípadě její změnu včetně odstranění či likvidace.“*^[3]

Jelikož se jedná o odstranění části účelové komunikace, lze se dále odkázat na rozsudek Krajského soudu v Praze 51 A 83/2022-49 ze dne 22.06.2023:

„...II. Je-li předmětem podílového spoluvlastnictví nemovitá věc, jejíž součástí je stavba, postačí k ohlášení záměru odstranit tuto stavbu (§ 128 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu) souhlas většiny spoluvlastníků, jestliže odstraňovaná stavba zjevně nemá zásadní vliv na hodnotu nemovité věci jako celku či na možnost jejího dalšího užívání.“

Máme tedy za to, že uvedené napojení, odstranění obrubníku (nikoliv souhlas s napojením v rámci veřejnoprávního stanoviska), by mělo být považováno za hospodaření se společnou věcí a k odstranění by měl být potřeba souhlas nejméně nadpolovičního počtu spoluvlastníků.

Není však vyloučeno, že pokud by došlo k případnému sporu, může být sporováno, zda lze odstranění části obrubníku a provedení napojení křižovatky považovat ještě za běžnou záležitost s ohledem na citovanou judikaturu nebo se jedná již o rozhodnutí o významné záležitosti týkající se společné věci. Proto i tak z důvodu jistoty bylo doporučeno, aby došlo k získání souhlasu alespoň dvoutřetinové většiny všech vlastníků pro vyloučení případných pochybností ohledně rozhodnutí podle ustanovení § 1129 občanského zákoníku.

Závěr

Závěrem lze tedy shrnout, že v případě napojování se na pozemní komunikaci prostřednictvím křižovatky je třeba získat jak veřejnoprávní, tak ve většině případů také soukromoprávní souhlas. Ke kladnému rozhodnutí stavebního úřadu bude třeba zejména souhlasné stanovisko Policie ČR a úřad si mimo jiné vyžádá také stanovisko vlastníka komunikace, ke které má být nová komunikace připojována. Oproti předešlé úpravě však není stavební úřad vázán tímto stanoviskem, musí jej však zohlednit a eventuálně odůvodnit, proč se s ním neztotožňuje.

Jestliže je pak takový záměr povolen stavebním úřadem, má však stavebník ve většině případů splněno jen napůl, když před započítáním samotné realizace výstavby napojení bude třeba také získat souhlas vlastníka s úpravou stávající komunikace. Ještě složitější situace by byla, pokud by byl odlišný vlastník „cizí“ komunikace a pozemku pod touto komunikací, což nebyl tento případ.

JUDr. Ervín Perthen, MBA,
advokát partner

Mgr. Marek Bartoš,
advokátní koncipient

PPS advokáti s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2

Fax: +420 495 512 838

e-mail: pps@ppsadvokati.cz

[1] KOŠINÁROVÁ, Barbora. § 10 [Připojování pozemních komunikací]. In: KOŠINÁROVÁ, Barbora. Zákon o pozemních komunikacích. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 49, marg. č. 19.

[2] Rozsudek NSS 1 As 78/2011-58 ze dne 27.7.2011

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 1300/2001 ze dne 27. 3. 2003

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

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu](#)

[a Ústavního soudu](#)