

# Vlastnictví podchodu? Překvapivě složitá právní otázka!

**Kdo je vlastníkem podchodu? Tato jednoduchá otázka přichází na řadu zpravidla ve chvíli, kdy se vyskytnou první nejasnosti ohledně jeho užívání či údržby. To, co se může na první pohled zdát jako poměrně jednoduchý právní problém, přitom nezřídka končí zdoluhavým soudním sporem. Příkladem může být mediálně známý spor o vlastnictví a užívání podchodu pod hlavním nádražím v Brně či spory o vlastnictví podchodů umožňujících vstup do stanic metra. Proč tomu tak je?**

Problémy bývají často s podchody, které byly vybudovány před desítkami let. Je to dáno tím, že k nim může být složitě dohledat právní dokumentaci, a někdy dokonce určit přesné datum vzniku stavby, které je nezbytné pro určení právního režimu daného podchodu. To ale neznamena, že by se nově budovaných podchodů problémy s určením jejich vlastnictví vůbec netýkaly.

## CO CHYBÍ V PRÁVNÍM ŘÁDU

Problém začíná už tím, že právní řád neobsahuje definici pojmu „podchod“ ani neobsahuje jednoznačná pravidla pro jejich majetkoprávní klasifikaci. Řešení řady právních otázek týkajících se podchodů je tedy ponecháno pouze na právní interpretaci.

Mnohé nejasnosti též mohou plynout z právní zásady, že uplatňování veřejného práva (kam spadá např. veřejnoprávní regulace drah či pozemních komunikací) je nezávislé na uplatňování práva soukromého (kam spadá např. regulace majetkoprávních vztahů v občanském zákoníku). Důsledkem této zásady je, že stavební objekt, který je stavbou z hlediska stavebního zákona, nemusí nutně být samostatnou stavbou též z hlediska občanského zákoníku (a naopak). Dále to, že určitý

podchod je např. součástí určité pozemní komunikace ve smyslu zákona o pozemních komunikacích, ještě automaticky neznamena, že je součástí této pozemní komunikace v majetkoprávním smyslu nebo že musí mít z hlediska majetkoprávních vztahů stejného vlastníka jako daná pozemní komunikace. To vše může do právních vztahů k podchodům vnášet značnou míru nejistoty.

Pro určení právního režimu nově budovaného podchodu je tedy potřeba posoudit celou řadu parametrů. Jako příklad lze uvést následující otázky:

- 1) Je podchod samostatnou stavbou, nebo je v právním smyslu součástí nebo příslušenstvím jiné stavby?
- 2) Je podchod podzemní stavbou? A pokud ano, jedná se o podzemní stavbu se samostatným hospodářským určením?
- 3) Lze podchod označit za liniovou stavbu, popř. za součást určité liniové stavby?
- 4) Je podchod (nebo stavba, jejíž část tvoří podchod) právní součástí pozemku, na kterém stojí, či nikoli?

Univerzální odpovědi na tyto otázky přitom neexistují. Jejich zodpovězení spočívá vždy na individuálním posouzení daného podchodu z hlediska stavebního, technického a právního. Do okruhu možných vlastníků tak může spadat např. vlastník pozemku, na kterém je podchod umístěn, vlastník stavby, již je podchod součástí, vlastník navazující pozemní komunikace apod.

## DOPORUČENÍ JE JASNÉ

Pokud připravujete projekt, jehož součástí je výstavba podchodu, lze proto doporučit, abyste otázku jeho vlastnictví zahrnuli již do projektové a právní přípravy. Vlastnictví podchodu je vhodné prodiskutovat se všemi potenciálně dotčenými subjekty (např. investorem, stavebníkem, projektantem, vlastníkem související stavby, vlastníky dotčených pozemků, obcí či krajem) a dopředu vyřešit budoucí vlastnictví podchodu ve smluvní dokumentaci. Lze tím předejít jak případným problémům při povolování stavby, tak zejména zdoluhavým a značně nákladným soudním sporům o určení vlastnictví podchodu. S uvedenou problematikou má naše advokátní kancelář zkušenosti, a proto čtenářům (v případě jejich zájmu) můžeme v tomto ohledu poskytnout právní asistenci.

**Mgr. Jakub Adámek, advokát**  
**Mgr. Tomáš Slabý, advokát**