Oblast: **Občanskoprávní vztahy**

Podoblast: **Právní jednání**

Vážený pane Jareši,

obracím se na Vás s další prosbou o zodpovězení dotazu.

Do Občanské poradny v Jihlavě přišla klientka s tím, že přes 50 let bydlí v domě (na plánku označen jako dům SVJ) a využívala parkovací plochu (označeno parkování č. X) za domem.

Nicméně parkovací plocha je soukromým pozemkem a vlastní ji 4 majitelé. Stejně tak i zvýrazněný dům (na plánku č. X). Ani jeden z těchto majitelů se v tomto místě nezdržuje a nikdy s parkováním nebyl žádný problém. Jenže nyní se do nemovitosti nastěhoval syn jednoho z majitelů se svojí družkou a kdykoliv někdo na přilehlém parkovišti zaparkuje svůj vůz, tak je družkou slovně napaden, že tam nemá co dělat a ať si zaparkuje jinde, že je na soukromém pozemku nebo nechá vozidlo odtáhnout.

Klientka ještě uvádí, že se stal i případ, kdy měl jeden z majitelů automobilu rozlámané stěrače.

Je jasné, že družka není kompetentní osobou, která by měla tuto záležitost řešit.

Obyvatelé ale potřebují vědět, jestli na tomto místě mohou parkovat (nikde není označeno, že se jedná o soukromý pozemek, pouze ve výpisu katastru nemovitostí) nebo jestli má vlastník povinnost toto místo označit jako soukromý pozemek.

Parkovací plocha je navíc uvedena jako manipulační plocha.

Dne 21. 3. 2019 družka dala na toto místo ceduli oznamující zákaz parkování z důvodu stavebních úprav, ale nic se tam neděje. Údajně má být na tomto místě travnatá plocha.

Dotazy znějí:

**Co obnáší pojem manipulační plocha?**

**Mohou zde obyvatelé parkovat, pokud není místo označeno nebo opravdu hrozí riziko odtahu?**

**Doporučil byste klientce a jejím sousedům obrátit se na skutečné majitele parkovací plochy a řešit tuto záležitost s nimi?**

V příloze zasílám pro lepší zmapování situace zmiňovaný plánek.

Vážený pane Jareši, za zodpovězení dotazů Vám velice děkuji a přeji krásné dny!   
  
--   
Bc. Eva Janderková, DiS.  
JIHLAVA

Přijato : čt 28.03.2019 12:13

Vážená paní Janderková,

v zásadě lze konstatovat, že neexistuje definice, co to je " manipulační plocha ". Z praktického hlediska se uvádí obecně, že manipulační plochou se rozumí především plocha v průmyslové oblasti sloužící k obsluze daného objektu či areálu. Nejčastěji se jedná o takzvané "zpevněné plochy" jako jsou např. nádvoří, parkoviště, silnice pro vnitrozávodní dopravu, odstavné plochy, překladiště, místa pro mobilní čerpací stanici, místa pro skladování apod.

Pozemek, v příloze dotazu označený č. X, byl sice dlouhodobě využíván Vaší klientkou jako parkoviště a to z jejího rozhodnutí jako vlastníka motorového vozidla tam parkujícího. Nikoli z rozhodnutí nebo za souhlasu vlastníka dotčeného pozemku.

Jak je dále v dotazu uvedeno, tak předmětný pozemek je soukromým pozemkem ve vlastnictví čtyř spoluvlastníků.

O vlastnictví je pojednáno v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Jeho ustanovení § 1011 stanoví, že vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím. Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat **a jiné osoby z toho vyloučit.**

Z této právní úpravy plyne, že pokud si vlastník (spoluvlastník, spoluvlastníci) nepřeje, aby se na jeho (jejich) pozemku, který je jeho (jejich) vlastnictvím (spoluvlastnictvím) parkovalo, pak vlastník parkujícího motorového vozidla je povinen parkování ukončit, aby se nedopouštěl omezování vlastnického práva vlastníka (spoluvlastníka, spoluvlastníků) předmětného pozemku.

Z dotazu není zřejmé, zda syn jednoho z majitelů, jehož družka s parkováním Vaší klientky nesouhlasí, je jedním ze spoluvlastníků. V případě, že nemá k dotčenému pozemku označeného č. X vlastnické, ani spoluvlastnické právo, pak on ani jeho družka nemohou býti omezováni parkováním v jeho výkonu a za této situace by neměli parkování bránit.

Právním pořádkem není obecně stanovena povinnost vlastníka zjm. nemovitých věcí dát na vědomí třetím osobám, že se jedná o soukromý majetek. Označit takový pozemek je ale v zájmu majitele, aby informoval případné kolemjdoucí, že vstupují na cizí pozemek.

Za tohoto právního postavení Vaší klientky doporučuji obrátit se na spoluvlastníky dotčeného pozemku a uzavřít s nimi písemnou úplatnou či neúplatnou dohodu (smlouvu) o povolení parkování na tomto pozemku, v dotazu uvedeného č. X.

Vážená paní Janderková, přeji Vám příjemný dem nového pracovního týdne a srdečně vás zdravím.

JUDr. Karel Jareš

právník Asociace OP

Odesláno : **From:** Karel Jareš <karel.jares@obcanskeporadny.cz>   
**Sent:** Sunday, March 31, 2019 5:53 PM ne 31.03.2019 17:53  
**To:** 'Eva Janderková' <janderkova.opj@seznam.cz>  
**Cc:** Stanislav Skalický <stanislav.skalicky@obcanskeporadny.cz>  
**Subject:** RE: Prosba o zodpovězení dotazu

[§ 1011](https://zakony.kurzy.cz/89-2012-obcansky-zakonik/paragraf-1011/)

Vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.

[§ 1012](https://zakony.kurzy.cz/89-2012-obcansky-zakonik/paragraf-1012/)

Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

Vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)

Příloha k vyhlášce č. 357/2013 Sb., 2. Způsob využití pozemku, kód 23, Manipulační a skladová plocha.

**80**

**Rozhodnutí o změně využití území**

**(1)** Rozhodnutí o změně využití území stanoví nový způsob užívání pozemku a podmínky jeho využití.

**(2)** Rozhodnutí o změně využití území vyžadují

**a)** terénní úpravy podle § 3 odst. 1,

**b)** stanovení dobývacího prostoru,

**c)** odstavné, manipulační, prodejní, skladové nebo výstavní plochy,