

Veřejná, nebo soukromá příjezdová komunikace?



Author: Pavlína Beránková | Published: 02.04.2008

Místní komunikace jsou zákonem o pozemních komunikacích definovány jako veřejně přístupné pozemní komunikace, které slouží převážně místní dopravě na území obce. Jejich vlastníkem je obec, na jejímž území se místní komunikace nacházejí. Účelová komunikace je definována jako pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí, ať už pozemků nebo staveb, pro potřeby jejich vlastníků nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi. Vlastníkem účelových komunikací je právnická nebo fyzická osoba, tedy i soukromoprávní subjekt. V praxi jsou účelovými komunikacemi příjezdové komunikace k průmyslovým areálům, komunikace uvnitř těchto areálů, polní a lesní cesty atd. Pro to, aby se komunikace stala účelovou komunikací, není zapotřebí, aby příslušný úřad rozhodl o jejím zařazení do této kategorie. Rovněž nezáleží na jejím stavebně-technickém provedení. Rozhodné je pouze to, zda-li naplňuje znaky výše uvedené definice, a pokud tomu tak je, stává se účelovou komunikací přímo ze zákona.

Ve věcech týkajících se pozemních komunikací rozhoduje silniční správní úřad. Příslušným silničním správním úřadem jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností. Jejich seznam je obsažen v příloze č. 2 k zákonu č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností. Komunikace by se měla nacházet ve správním obvodu příslušné obce s rozšířenou působností. Působnost silničního správního úřadu vykonávají v rozsahu stanoveném zákonem o pozemních komunikacích též obce v přenesené působnosti.

Kdo je vlastníkem?

Příjezdová pozemní komunikace bude tedy podle výše uvedených definic zpravidla spadat do kategorie účelových komunikací. Účelová komunikace může vzniknout výstavbou, tj. stavební činností, nebo i fakticky, prostým užíváním části pozemku jako cesty. Prvním vlastníkem účelové komunikace bude osoba, která ji vybuduje, nechá vybudovat, případně, jde-li o takovou účelovou komunikaci, která je součástí pozemku, jím může být i osoba, která tento pozemek vlastní a zřízení účelové komunikace na svém pozemku strpí. Účelová komunikace může samozřejmě být i předmětem spoluvlastnictví více subjektů. Výstavbu účelových komunikací zajišťuje jejich budoucí vlastník, případně spoluvlastníci na základě dohody. Pro stavbu účelových pozemních komunikací je nutné zpravidla vydání územního rozhodnutí o umístění stavby a stavebního povolení. K jejich vydání je příslušný speciální stavební úřad. Tento ke stavebnímu řízení přizve rovněž příslušný silniční správní úřad a orgán Policie České republiky, které posoudí podmínky pro užívání komunikace. V případě faktického užívání části pozemku jako cesty ze strany veřejnosti, např. vlastníků okolních pozemků, jemuž se vlastník pozemku aktivně nebrání, může dojít ke vzniku účelové, veřejně přístupné komunikace, aniž by předtím došlo k jakémoliv stavební činnosti směřující ke zřízení komunikace a k vydání příslušných povolení pro zřízení a užívání komunikace.

Vstup povolen



Samotná výstavba příjezdové komunikace soukromým subjektem na jeho vlastním pozemku a její soukromé vlastnictví však ještě neznamená, že je přístup veřejnosti na takovou komunikaci v důsledku jejího soukromého charakteru vyloučen. Je tomu právě naopak. Podle § 19 zákona o pozemních komunikacích smí každý podle principu definovaného jako „obecné užívání“ užívat bezplatně pozemní komunikace, tedy všechny druhy komunikací, a to obvyklým způsobem a k účelům, pro které jsou zbudovány. Veřejnosti tedy musí být umožněn přístup a příjezd na všechny komunikace, tedy v zásadě i na komunikace účelové. Na tom nic nemění skutečnost, že účelovou komunikaci vybudovala soukromá osoba na své náklady a na vlastním pozemku. Zde je v zákoně patrný nesoulad v pojetí komunikací a způsobu jejich užívání. Dálnice, silnice a místní komunikace jsou veřejným statkem, vlastní a spravují je veřejnoprávní subjekty z veřejných zdrojů a užívání těchto druhů komunikací tedy zpravidla nečiní praktické ani teoretické problémy. Oproti tomu účelové komunikaci přiznává zákon soukromoprávní charakter, takže může být tento druh komunikace vlastnictvím soukromých subjektů, avšak její užívání je rovněž podrobena úpravě obecného užívání, tak, jak je tomu u ostatních druhů komunikací. Podstatné však je, že v případě účelové komunikace lze uplatnit výjimku z principu obecného užívání v podobě omezení veřejné přístupnosti nebo zajistit její zcela neveřejný režim užívání. Vyloučení obecného užívání účelové komunikace však nenastává automaticky a vlastník komunikace pro to musí podniknout určité kroky.

Veřejné versus soukromé zájmy

Pozemní komunikace může být kvalifikována jako komunikace veřejně nepřístupná v případě, jedná-li se o účelovou komunikaci v uzavřeném prostoru nebo objektu a slouží-li tato komunikace potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu (§ 7 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích). Tato účelová komunikace je pak přístupná pouze v rozsahu a způsobem, jenž stanoví sám její vlastník nebo provozovatel tohoto uzavřeného prostoru nebo objektu. Budoucí vlastník účelové komunikace, jež podle jeho záměru nemá být veřejně přístupná, tedy musí tuto komunikaci vybudovat v uzavřeném areálu, jenž je stavebně nebo jinak oddělen od okolí. „Oddělení od okolí“ nebo „uzavřenost areálu“ musí být zajištěny např. prostřednictvím oplocení areálu nebo vystavěním zdi. Jako příklady uzavřených areálů jsou pak v odborné literatuře uváděny tovární dvory, skladové areály, prostory nádraží, letišť apod. „Oddělení“ areálu pouze označením zpravidla nepostačuje. V pochybnostech, zda se z hlediska pozemní komunikace jedná o uzavřený areál nebo objekt, či nikoliv, rozhoduje příslušný silniční správní úřad. Takové pochybnosti mohou nastat například v případě, je-li areál sice oddělen plotem, avšak vjezd do něj nic nebrání, tj. není u něj umístěna uzavřená brána nebo závora.

Stavební forum



Účelové komunikace mimo uzavřené areály jsou zásadně veřejně přístupné dle § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích. Zákon o pozemních komunikacích však umožňuje, aby příslušný silniční správní úřad na návrh vlastníka komunikace a po projednání s příslušným orgánem Policie České republiky upravil nebo omezil veřejný přístup i na tuto účelovou, veřejně přístupnou komunikaci. V návrhu musí žadatel-vlastník doložit a dle konkrétní situace zdůvodnit, že omezení veřejného přístupu je nezbytně nutné k ochraně jeho oprávněných zájmů. Rovněž však nesmí být takovým omezením veřejné přístupnosti k účelové komunikaci narušena práva vlastníků sousedních nemovitostí, zejména pak jejich přístup k sousedním nemovitostem. O nutnou ochranu oprávněných zájmů vlastníka komunikace se bude jednat například tehdy, pokud by provozem těžké nákladní dopravy na komunikaci docházelo k jejímu poškozování nebo pokud by provozem opakovaně docházelo k poškozování majetku v jejím okolí. Jestliže silniční správní úřad žádosti vyhoví, je komunikace opatřena odpovídajícím dopravním značením s vyznačením povolené úpravy anebo omezení přístupu na komunikaci. Může jít o omezení rychlosti, omezení vjezdu určitým typům vozidel, omezení doby, kdy je možné komunikaci veřejně užívat, apod. Silniční správní úřad může povolit i faktické omezení přístupu na komunikaci umístěním závory nebo jiné zábrany. Pokud by vlastník komunikace svévolně omezil přístup na veřejně přístupnou komunikaci např. umístěním závory, aniž by o tom předem rozhodl příslušný silniční správní úřad, mohl by se tím dopustit správního deliktu. To se může v praxi stát, neboť ne každý vlastník si uvědomuje, že komunikace na jeho pozemku je veřejně přístupná a pro umístění např. závory nestačí jen souhlas stavebního úřadu. Mnohdy si totiž ani stavební úřad nezjišťuje, jaký je charakter komunikace, na které má být faktické omezení vjezdu zřízeno. Vybuduje-li tedy někdo na svém pozemku příjezdovou komunikaci ke své nemovitosti, půjde zpravidla o veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Aby byl přístup veřejnosti na tuto účelovou komunikaci vyloučen, musí být komunikace umístěna v uzavřeném areálu. Je-li účelová komunikace umístěna mimo uzavřený areál, může vlastník požádat příslušný silniční správní úřad, aby svým rozhodnutím veřejnou přístupnost účelové komunikace v zájmu vlastníka omezil. V žádosti je vlastník povinen doložit své oprávněné zájmy, které budou omezením přístupu na komunikaci chráněny. Omezení veřejné přístupnosti současně nesmí narušovat práva vlastníků sousedních nemovitostí.

02.04.2008 09:45, Pavlína Beránková