

Lze pozemek užívat jako cestu bez souhlasu vlastníka?



Author: Tomáš Běhounek | Published: 22.09.2011

Podle zákona o pozemních komunikacích je možné pozemní komunikace rozdělit do několika následujících skupin, a to dálnice, silnice I., II. a III. třídy, místní komunikace a účelové komunikace. Vlastníkem dálnic, stejně tak jako silnic I. třídy je stát. Silnice II. a III. třídy jsou ve vlastnictví příslušného kraje, na jehož území se nacházejí. Vlastníkem místních komunikací jsou obce, na jejichž území se tyto komunikace nacházejí. Ze zákona pak vyplývá, že žádné jiné osoby nemohou být vlastníkem těchto komunikací. Naopak vlastníkem účelové komunikace není zákonem blíže specifikován a může jím tedy být jakákoliv fyzická nebo právnická osoba, tedy opět také stát, kraj nebo obec. Komplikovanější jsou účelové komunikace i z hlediska určení či definice. Na rozdíl od jiných typů komunikací, jejichž parametry jsou zjevné a známé, je za ně možné v některých případech považovat třeba jen uježděný povrch.

Co je veřejná účelová komunikace

Za veřejnou účelovou komunikaci je považována taková cesta, která splňuje několik znaků. Předně musí plnit alespoň jeden z účelů uvedených v zákoně o pozemních komunikacích, tedy buď spojuje jednotlivé nemovitosti pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí, nebo spojuje tyto nemovitosti s ostatními pozemními komunikacemi (místními komunikacemi, silnicemi, dálnicemi) či slouží k obhospodařování lesních a zemědělských pozemků. Zároveň pak tato komunikace musí být stálá, nikoliv tedy jen cesta utvořená k jednomu projetí, a patrná v terénu. Z tohoto hlediska se ovšem nemusí jednat pouze o klasickou cestu s asfaltovým povrchem - za účelovou komunikaci je považována i jen vydlážděná cesta, nebo dokonce uježděný povrch země. Soudy v této souvislosti judikovaly, že účelová komunikaci nemusí být stavbou, která by vyžadovala stavební povolení. V jiném rozhodnutí pak soud došel k závěru, že ani evidence pozemku v katastru nemovitostí není pro řešení otázky, zda se v daném případě jedná o účelovou komunikaci či nikoliv, podstatná.

Mlčení jako souhlas

K tomu, aby byla nějaká cesta považována za účelovou komunikaci, je nutný souhlas vlastníka s obecným užíváním cesty veřejností a existence nutné komunikační potřeby. Co se prvního týká: k otázce projevení souhlasu vlastníka s obecným užíváním soudy dovedly, že tento souhlas může být udělen výslovně nebo

konkludentně - tedy strpěním (mlčky). Jaké jednání je možné považovat za udělení souhlasu, a jaké již ne, lze obecně shrnout následovně. V případě, že pozemek začal sloužit jako účelová komunikace, avšak vlastník pozemku, přes který vede, neprojevil nesouhlas, jedná se o účelovou komunikaci. Samotné projevení nesouhlasu pak musí být aktivním jednáním, nikoliv pouze vnitřním nesouhlasem. Souhlas udělený mlčky s veřejným užíváním účelové komunikace nelze vyvodit z toho, že pozemek nebyl například oplocen, nebo označen cedulí s upozorněním, že se jedná o soukromý pozemek se zákazem vstupu. Teprve poté, co by začal být pozemek užíván třetími osobami (například sousedi by přes něj začali jezdit na kole), je nutné posuzovat jednání vlastníka pozemku a uvažovat o udělení souhlasu vlastníka mlčky.

Zároveň se soudy věnovaly i problematice cest, u kterých již nelze zjistit, zda a kdy byl souhlas udělen předešlým vlastníkem, zejména pokud je cesta užívána „od nepaměti“ z naléhavé komunikační potřeby. V těchto případech soud dovodil, že se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Soud dále dovodil, že pokud některý z předchozích vlastníků již souhlas k veřejnému přístupu na pozemek udělil, od nového vlastníka tento souhlas vyžadován není, neboť na něj přechází. Podle Ústavního soudu však tento závěr nelze vztahovat na nabytí pozemků v restituci, kdy restituenti v tomto smyslu nevstupují do práv a povinností předchozího vlastníka, a takováto úvaha by byla proti smyslu restituce.

Věcné břemeno není veřejné užívání

V případě, že bylo zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch třetí osoby, nelze z toho dovodit, že se jedná o souhlas s veřejným užíváním pozemku jako účelové komunikace třetími osobami. Naopak soud dovodil, že ze zřízení věcného břemene lze dovodit, že vlastník pozemku neměl v úmyslu povolit neomezené užívání své nemovitosti. V případě, že však je zřízeno věcné břemeno cesty ve prospěch třetí osoby, a pozemek jako účelovou komunikaci začne využívat i veřejnost, a vlastník pozemku s uvedeným neprojeví nesouhlas, bylo by možné dovodit udělení souhlasu mlčky a takovouto cestu následně považovat za účelovou komunikaci.

Zákon také stanoví, jak už bylo řečeno, že druhým znakem veřejné účelové komunikace je doložená existence nutné komunikační potřeby. Ústavní soud pak dovodil, že existují-li jiné způsoby, jak dosáhnout zajištění spojení nemovitostí, aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům.

I když se jedná o účelovou komunikaci, může k ní být přístup omezen, nebo dokonce zcela vyloučen pro třetí osoby. Zákon o pozemních komunikacích uvádí, že pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů vlastníka účelové komunikace, může příslušný silniční správní úřad na jeho návrh po projednání s příslušným orgánem Policie České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci.

Zároveň zákon o pozemních komunikacích stanoví, že za účelovou komunikaci je nutné považovat i pozemní komunikaci v uzavřeném prostoru nebo objektu, například v oploceném areálu. Přístup na takovouto účelovou komunikaci však není veřejný, ale v rozsahu, který stanoví vlastník tohoto areálu.

Pozemek a cesta

Soudy se zároveň zabývaly otázkou, zda může být rozdílná osoba vlastníka pozemku a účelové komunikace, tedy zda je možné účelovou komunikaci chápat jako samostatnou věc, která může mít vlastníka odlišného od vlastníka pozemku, který je pod ní. Soudy ve svých rozhodnutích došly k závěru, že účelová komunikace není samostatnou věcí ve smyslu občanského práva, je pouhou součástí pozemku, a proto nemůže být vlastníkem účelové komunikace osoba odlišná od vlastníka pozemku. K uvedeným závěrům došly civilní soudy, které řeší otázky určení vlastnického práva ke komunikacím. Podle těchto rozhodnutí je tedy vlastník pozemku zároveň vlastníkem účelové komunikace, která se na něm nachází. Na závěr je ovšem

třeba zmínit i jedno rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, který se od uvedených závěrů odklonil a který judikoval, že i účelová komunikace může být samostatnou věcí.

10.11.2011 pořádá časopis Stavební fórum diskusní setkání „Gordické právní uzly developmentu“ zaměřené na právo ve stavebnictví a developmentu. Více informací o programu a on-line přihlašovací formulář naleznete [na webu diskusí](#).

Autor je pracovníkem advokátní kanceláře bnt pravda & partners.

22.09.2011 09:28, Tomáš Běhounek