

# PORADNA

## Příjezdová cesta k nemovitosti

● *S manželkou jsme před několika lety koupili pozemek v podhorské oblasti a plánovali na něm vystavět chatu. Pozemek je přístupný prostřednictvím šotolinové cesty sjízdné automobilem, která se napojuje na místní asfaltovou komunikaci. Tato příjezdová cesta slouží také pro přístup k dalším stavbám na sousedících pozemcích a užívají ji i ostatní obyvatelé, včetně vozidel místního zemědělského družstva. Nemilým zjištěním bylo sdělení jednoho z našich sousedů, že pozemek pod „naší“ příjezdovou cestou zdědil místní spekulant a nechal se slyšet, že za užívání cesty budeme muset platit, protože ji užíváme bez jakéhokoliv oprávnění. V katastru skutečně žádné věcné břemeno zapísáno není. Bývalý majitel pozemku přitom nikdy žádnou úplatu za užívání cesty nepožadoval. Má nový majitel k tomuto jednání právo?*

S otázkou sporů o přístup k nemovitosti se v praxi setkáváme poměrně často. Nejde přitom jenom o spory ohledně zřízení přístupu k nově vzniklým pozemkům. Bohužel, neméně často se lze setkat s případy, jejichž skutkový stav se velice podobá popisu obsaženému v dotazu. Jelikož nedisponujeme podrobnými faktickými ani místopisnými znalostmi místních poměrů, dovolíme si níže poskytnout alespoň obecný nástin této problematiky a eventuálních postupů k řešení těchto situací.

Zákon o pozemních komunikacích definuje místní komunikaci jako veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která slouží převážně místní dopravě na území obce. Jejím vlastníkem je ze zákona obec. Na rozdíl od místní komunikace je účelovou komunikací taková komunikace, které slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Účelové komunikace se dělí na veřejně přístupné a veřejné nepřístupné. Z charakteru účelové komunikace vyplývá, že jí může být jak luční stezka, tak i šotolinová příjezdová cesta. Účelové komunikace mohou být ve vlastnictví právnických i fyzických osob. Vyloučeno není ani vlastnictví této komunikace obcí.

Za účelem zjištění, zda se jedná o pozemní komunikaci, doporučujeme se obrátit na místně příslušný silniční správní úřad. Tím je obvykle obecní úřad obce, ve které se cesta nachází. Silniční správní úřad vede evidenci místních a v některých případech i účelových komunikací, které se nacházejí v obci.

Obecně lze říci, že v případě místních a účelových komunikací se jedná, až na výjimky v podobě účelových komunikací umístěných v uzavřených areálech sloužících potřebě vlastníka nebo provozovatele tohoto areálu, ve smyslu o veřejně přístupné komunikace, a to přímo ze zákona. To znamená, že oprávnění veřejnosti užívat takové komunikace k jejich běžnému účelu není podmíněno existencí věcného břemene (služebnosti) nebo nájmní smlouvy a je bezplatné.

Účelová komunikace vzniká ze zákona. K jejímu vzniku je, kromě jiných požadavků, vyžadován souhlas jejího vlastníka a existence nezbytné komunikační potřeby jako i její dlouhodobé využívání neuzavřeným okruhem osob. Souhlas vlastníka bývá v naprosté většině případů udělen konkludentně, tj. samotným akceptováním faktu, že je část pozemku užívána veřejností pro naplnění jejích komunikačních potřeb. Dle nálezu Ústavního soudu ČR je tento souhlas závazný i pro právního nástupce původního vlastníka za předpokladu, že původním vlastníkem byla soukromá osoba. Výjimku tvoří nabytí nemovitosti od veřejnoprávní korporace (např. od obce), kde je názor odborné veřejnosti na tuto otázku nejednotný. Vzhledem k výše uvedenému se může stát (a taky k tomu v praxi dochází), že nový vlastník o existenci veřejné cesty na svém pozemku vůbec netuší, což nemění nic na faktu, že jeho vlastnické právo k pozemku je ze zákona omezeno a bránění v užívání takové komunikace ze strany majitele je protiprávní.

V případě, že obecní úřad takovou příjezdovou cestu neeviduje jako místní ani účelovou komunikaci, můžete se vy nebo i další osoby, jež na tom mají právní zájem, obrátit na silniční správní úřad se žádostí o určení existence veřejně přístupné účelové komunikace. V případě, že úřad shledá všechny podmínky vzniku účelové komunikace za splněné, vydá rozhodnutí o existenci veřejně přístupné pozemní komunikace.

V případě, že by silniční správní úřad rozhodl, že se nejedná o veřejně přístupnou komunikaci, bude nezbytné řešit právo užívat tento pozemek (resp. přístup) přímo s majitelem pozemku. Jako možnost se nabízí uzavření nájmní smlouvy, zřízení služebnosti atd. Pakliže by nebylo možné se s vlastníkem dohodnout, zůstává zde možnost řešení sporu soudní cestou. Jde ovšem o řešení, které obvykle nepřidá na srdečnosti vztahů mezi uživateli pozemku a jeho vlastníkem. Kromě toho nese soudní řízení s sebou nemalé časové a finanční nároky, ovšem bez záruky pozitivního výsledku pro žalobce.

> **Omezení přístupu na veřejně přístupnou pozemní komunikaci.** Bez rozdílu, jestli je veřejně přístupná účelová komunikace ve vlastnictví fyzické nebo právnické osoby, vlastník takové komunikace nemůže svévolně omezovat její užívání veřejností. Takové omezení je přípustné jenom na návrh vlastníka této komunikace za předpokladu, že je takové omezení nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka. Realizace těchto omezujících opatření ovšem podléhá projednání příslušným orgánem Policie České republiky a také schválení silničním správním úřadem. V případě, že takové omezení má být realizováno stavebními úpravami (lhoštějně jestli ve formě instalace závor, zátaras či stavbou brány), podmínkou vydání příslušného stavebního povolení či souhlasu zůstává získání souhlasu silničního správního úřadu. Jestliže by bylo toto stavební opatření realizováno bez vyjádření silničního správního úřadu, lze podat podnět k přezkumu řízení, které předcházelo schválení stavby ze strany stavebního úřadu.

> **Odkoupení pozemku s příjezdovou cestou.** Závěrem, nikoliv ovšem jako poslední alternativu, lze zmínit odkoupení části pozemku, na které se nachází příjezdová cesta, od jejího vlastníka. V případě, že by se taková dohoda jevila jako průchozí, lze doporučit, aby byl zájem odkupu pozemku koordinován s obcí. Pakliže by to finanční situace obce dovolila a obec by měla zájem pozemek s cestou odkoupit, může obec takto získanou komunikaci zařadit do sítě místních komunikací, čímž by se nepochybně zvýšil standard její (kromě jiného i zimní) údržby. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.  
advokát, partner  
Mgr. Michal Fógel,  
advokátní koncipient  
bpv Braun Partners