

30. 7. 2015

Veźměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Kupujete pozemek? Pozor na případnou účelovou komunikaci

Na rozdíl od ostatních kategorií pozemních komunikací vzniká veřejná účelová komunikace již pouhým naplněním zákonných znaků bez nutnosti vydání jakéhokoli správního rozhodnutí. O její existenci se nedozvíte ani ze zápisu v katastru nemovitostí. Čerstvý vlastník pozemku tak může být nemile překvapen, že se na jeho nově nabytém pozemku nachází veřejně přístupná stezka či cesta, proti které se může bránit pouze s velkými obtížemi.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Zákon č. [13/1997](#) Sb., o pozemních komunikacích („ZPK“) rozlišuje 4 kategorie pozemních komunikací - dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Na rozdíl od ostatních kategorií pozemních komunikací veřejná účelová komunikace vzniká pouhým naplněním znaků stanovených ZPK bez nutnosti vydání správního rozhodnutí. Pro účely zřízení veřejné účelové komunikace je irelevantní, jak je v katastru nemovitostí vedeno využití předmětného pozemku.

Pro naplnění zákonných znaků veřejné účelové komunikace se musí jednat o dopravní cestu určenou k užití silničními a jinými vozidly a chodci, která 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. Naopak o veřejnou účelovou komunikaci nejde podle § 7 ZPK v případě pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu (např. obchodní areál).

Veřejná účelová komunikace sice nemůže vzniknout proti vůli vlastníka pozemku, jeho souhlas se zřízením komunikace však může být udělen i konkludentně, tj. mlčky, strpěním. Judikatura v této souvislosti mluví o věnování obecnému užívání: *„Veřejnou cestou se tedy pozemek stává jeho věnováním obecnému užívání, ať již vlastníkem výslovně projeveným nebo konkludentním. Rovněž komunikace, u níž sice již nelze zjistit, zda byla některým z předchozích vlastníků obecnému užívání věnována, jež však byla jako veřejná cesta užívána odnepaměti z naléhavé komunikační potřeby, je veřejně přístupnou účelovou komunikací“* (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15.11.2007, sp.zn. 6 Ans 2/2007). Souhlas vlastníka lze tedy dovodit např. i tím, že vlastník pozemku se zřízením komunikace nebrání - např. oplocením pozemku, uplatňováním svých práv před příslušnými správními orgány.

Pokud existují pochybnosti, zda určitá cesta naplňuje znaky veřejné účelové komunikace, může silniční úřad (obecní úřad) vydat deklaratorní rozhodnutí o (ne)existenci této komunikace.

Již jednou udělený souhlas vlastníka nemůže být jednostranně odvolán, a to ani právním nástupcem vlastníka. Nový vlastník není oprávněn zamezit přístup na veřejnou účelovou komunikaci anebo

pozemek oplotit. V takovém případě by se uživatelé cesty mohli bránit podle § 29 odst. 3 ZPK. Podle tohoto ustanovení může silniční úřad nařídít odstranění pevné překážky z komunikace, na jejichž umístění nebylo vydáno povolení. Jak již judikoval Nejvyšší správní soud: „*vyvstane-li otázka charakteru účelové komunikace v řízení o návrhu na odstranění pevné překážky z této komunikace, posoudí ji silniční správní úřad jako otázku předběžnou a v závislosti na tom o návrhu meritorně rozhodne*“ (Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15.11.2007, sp.zn. 6 Ans 2/2007).

Pokud tedy nový vlastník pozemku nesouhlasí s veřejnou účelovou komunikací na svém pozemku, může např. čekat, až tato cesta vyjde z užívání. Další možností je v souladu s § 7 odst. 1 ZPK požádat příslušný silniční správní úřad o úpravu nebo omezení veřejného přístupu na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka – např. pokud by její komunikace neúměrně zatěžovala ve výkonu vlastnických práv.

S ohledem na vše výše uvedené tedy lze zájemcům o koupi pozemků poradit, aby si ověřili (např. prohlídkou na místě), zda pozemkem neprochází veřejná účelová komunikace. Zájemce se také může obrátit na silniční správní úřad s žádostí o klasifikaci této komunikace. K posílení právního postavení kupujícího lze rovněž doporučit, aby bylo do kupní smlouvy zahrnuto explicitní prohlášení prodávajícího o tom, že se na pozemku nenachází žádná veřejná účelová komunikace. Pokud by bylo toto prohlášení v rozporu se skutečností, bylo by možné z tohoto důvodu od kupní smlouvy odstoupit.

Mgr. Matej Mihálik,
advokátní koncipient

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

© EPRAVO.CZ – Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)

- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)