

8. 9. 2006

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

Přístupy k nemovitostem - pozemní komunikace

Veřejný ochránce práv se opakovaně zabývá podněty, jejichž předmětem jsou přístupy k nemovitostem. Stěžují si jak osoby, které byly po určitý čas zvyklé využívat cizí pozemek jako svoji přístupovou cestu a nyní jim vlastník v užívání brání umístěním překážky, tak i osoby, na jejichž pozemku se sporná přístupová cesta nachází.

Šetření ochránce se zaměřují na prověření správnosti postupu silničních správních úřadů, které jsou ze zákona povinny chránit veřejný přístup na pozemní komunikace. V mnoha případech ochránce ve své zprávě o šetření konstatuje nečinnost silničního správního úřadu.

Kam je třeba se obrátit

Řada podnětů týkajících se přístupů se vyznačuje tím, že se občané obracejí problémem přímo na ochránce, jelikož nevědí, který úřad správně kontaktovat.

Každý obecní úřad (tzn. i úřady nejmenších tzv. „jedničkových“ obcí) je ze zákona silničním správním úřadem. Pokud vznikne spor o přístup mezi uživatelem cesty a majitelem pozemku, který je jako cesta využíván, je třeba se obrátit na obecní úřad.

Obecní úřad je povinen řídit se zákonem o pozemních komunikacích¹ a posoudit, zda sporný pozemek má charakter účelové komunikace. Pokud dospěje k závěru, že ano, musí hájit veřejný zájem na obecném užívání tohoto pozemku pro tyto účely, tzn. chránit veřejný přístup.

Pokud však překážka na přístupové cestě byla povolena či odsouhlasena **stavebním úřadem** - např. oplocení pozemku - je třeba obrátit se na stavební úřad a napadnout jeho rozhodnutí. Stavební úřad musí svá rozhodnutí vydávat se znalostí poměrů na místě stavby a pokud existují pochybnosti o charakteru pozemku, je třeba, aby si vyžádal stanovisko silničního správního úřadu. Pokud tak před vydáním rozhodnutí neučiní, jedná se o nesprávný postup.

Nadřízeným orgánem obecních úřadů je příslušný **krajský úřad**.

Jak vzniká účelová komunikace

O zařazení pozemku či jeho části do kategorie účelové komunikace se nevydává správní rozhodnutí. **Pozemek se stává účelovou komunikací přímo ze zákona, pokud je splněna tato zákonná definice:**

„Je využíván jako dopravní cesta pro silniční či jiné vozidla a chodce a 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.“

Z uvedené definice je zřejmé, že pro posouzení, zda je pozemek účelovou komunikací, je rozhodující faktický stav, tj. jeho využívání neuzavřeným okruhem osob po delší dobu.

Účelovými komunikacemi jsou tak typicky dopravně méně významné komunikace v obcích, lesní a polní cesty, komunikace v chatových osadách apod. Účelová komunikace nemusí být nijak zpevněná, postačí, je-li znatelná v terénu.

Ochrana obecného užívání účelové komunikace

Veřejně přístupné účelové komunikace je možno bezplatně užívat k účelu, ke kterému jsou určeny, to znamená, že na ně musí být zajištěn veřejný přístup, a její vlastník (tedy vlastník pozemku, na kterém se nachází) musí toto užívání strpět.

Zjistí-li úřad, že byla na účelovou komunikaci bez povolení úřadu umístěna překážka a tím omezeno nebo úplně znemožněno její užívání, vyzve vlastníka komunikace, který překážku umístil, aby ji ve stanovené lhůtě odstranil. Neuposlechnutí příkazu státního odborného dozoru je přestupkem² a může být sankcionováno pokutou do výše 10 000,- Kč. Stejnou sankcí může být občan postižen za neoprávněné uzavření komunikace³.

Dne 1.ledna 2007 nabude účinnosti novela zákona o pozemních komunikacích a přestupkového zákona (zákonem č. [80/2006](#) Sb.), kterou se částečně mění skutkové podstaty přestupků a výše sankcí a navíc se úprava přestupků přesouvá ze zákona o přestupcích do zákona o pozemních komunikacích. Za přestupek umístění pevné překážky na pozemní komunikaci bez povolení úřadu nebo její neodstranění na vlastní náklad může být uložena sankce do výše až 300 000,- Kč. Pokuta však bude hrozit také za nesplnění příkazu státního dozoru, a to ve výši až 100 000,- Kč. Pokuta může být uložena i opakovaně, nesmí však přesáhnout úhrnnou částku 300 000,- Kč.

Ochrana zájmů vlastníka pozemní komunikace

Vlastnické právo majitele pozemku je omezeno tím, že musí strpět obecné užívání komunikace a umožnit tak veřejný přístup na ni. Zákon o pozemních komunikacích však pamatuje na situaci, kdy v důsledku užívání komunikace dochází k poškozování majetku jejího vlastníka.

Dle ust. § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích může příslušný silniční správní úřad na návrh vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií ČR upravit nebo omezit veřejný přístup na komunikaci, ovšem pouze za podmínky, že je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka.

To znamená, že na komunikaci může být na základě povolení úřadu umístěna dopravní značka omezující vjezd některých druhů vozidel, nebo může být pro motorová vozidla komunikace uzavřena zcela. V případě porušování zákazu vjezdu může být majiteli pozemku např. povoleno umístění závoře či jiné překážky zabráňující vjezd automobilů, ale nebránící užívání komunikace chodci či cyklisty.

Dosavadní zásadní poznatky ochránce z šetření této problematiky:

- * Malé obce často vůbec nevědí, že jsou silničním správním úřadem a neaplikují zákon o pozemních komunikacích.
- * Silniční správní úřady nemají zmapováno, kolik a kde je v jejich obvodu účelových komunikací.
- * Stavební úřady povolují stavby plotů bez zjištění, zda pozemek není účelovou komunikací
- * Občané nejsou seznámeni s právní úpravou. Vlastníci pozemků tak v dobré víře, že závisí pouze na jejich vůli, oplocují své pozemky nebo na ně umísťují závoře, sloupky a jiné překážky. Uživatelé cesty zase nevědí, který úřad kontaktovat, aby se domohli nápravy.

Cíle ochránce

Zajištění přístupu k nemovitosti je základní podmínkou pro její využívání. Současný neuspokojivý

stav ochrany veřejného přístupu na účelové komunikace, které jsou mnohdy jediným přístupem k nemovitosti občana, považuje veřejný ochránce práv za alarmující. Na druhou stranu strpění existence komunikace na pozemku je významným omezením vlastnického práva jeho majitele. Silniční správní úřady by proto měly zasahovat ve vzniklých sporech bezodkladně, aby lidé mohli včas důsledně hájit své zájmy opravnými prostředky nebo i žalobami k soudu. Z dosavadních zkušeností však vyplývá, že malé obce nejsou personálně ani odborně schopny tuto agendu zvládnout. Veřejný ochránce práv proto bude usilovat o to, aby bylo obcím poskytováno ze strany nadřízených úřadů účinnější metodické vedení, a nebo aby byla provedena legislativní změna v určení silničních správních úřadů.

Vzhledem k tomu, že dosavadní stav konzervuje právní nejistotu jak uživatelů pozemku coby cesty, tak i jeho vlastníka, veřejný ochránce práv považuje za nutné provést cílené šetření ze strany obcí - silničních správních úřadů v jejich obvodu, na základě jehož podkladů by **jasně deklarovaly, které pozemky nebo jejich části jsou veřejně přístupnými účelovými komunikacemi.**

JUDr. Motejl Otakar, veřejný ochránce práv

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)