15. 2. 2013

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

Účelová komunikace uvnitř uzavřeného areálu

Ačkoliv převážná většina uzavřených provozních areálů je fakticky a právně podřízena jednotnému režimu a řízení byť jednotlivé objekty v areálu užívá více subjektů, nezřídka kdy se objevují případy, že je tomu naopak. Tedy nastávají situace, kdy v jednom areálu tvořeném souborem nemovitostí vystupují různí vlastníci budov a pozemků, často právní nástupci dřívějšího jediného vlastníka areálu jako celku. Taková situace mohla nastat smluvně, tedy v důsledku projevu vůle jediného vlastníka uzavřeného areálu, který se rozhodl převést jednu či několik nemovitostí v areálu na jinou osobu. Často však k podobnému rozdělení vlastnictví dochází, aniž by takový stav původní vlastník zamýšlel, tedy v důsledku chyby při převodu souboru nemovitostí.

Na rozdíl od prvé zmíněné situace, kdy v rámci zamýšleného převodu jedné či více nemovitostí v uzavřeném areálu zpravidla původní a nový vlastník smluvně upraví související práva a povinnosti, problém často nastává u případu druhého, tedy když se jedna či více nemovitostí v uzavřeném areálu dostane do vlastnictví subjektu odlišného od vlastníka ostatních nemovitostí v tomto areálu, a tito se dostanou do sporu.

Zásadní problém pro nového vlastníka jedné či více nemovitostí totiž může být vůbec se ke svým nemovitostem dostat a realizovat tak svá vlastnická práva.

Vlastník areálu (tedy většiny nemovitostí v něm) totiž může „novému vlastníku“ nemovitosti úmyslně zamezovat v přístupu k těmto jednotlivým budovám, byť jsou spojeny s veřejně přístupnou komunikací vně uzavřeného areálu účelovou komunikací uvnitř tohoto areálu, která vždy sloužila k obslužnosti nemovitostí v areálu, za tím účelem byla zřízena a k tomu účelu i kolaudována. Otázka pak je, zda se „nový“ vlastník může domáhat přístupu ke svým nemovitostem po účelové komunikaci, byť je tato ve vlastnictví jiné osoby.

Účelovými komunikacemi jsou všechny pozemní komunikace, které splňují kritéria uvedená v zákoně č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen „zákon“).

Účelová komunikace je zákonem definována jako „pozemní komunikace, 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.“

Podle § 7 odst. 2 zákona „účelovou komunikací je i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu.“

V právní teorii i praxi byla již opakovaně řešena otázka možnosti veřejného užívání účelových komunikací, které se souhlasem vlastníka vznikly na jeho pozemku, pokud se ovšem jednalo o účelové komunikace mimo uzavřené prostory či objekty. Ohledně takových účelových komunikací totiž v zásadě platí možnost jejich veřejného užívání bez nutnosti jakéhokoliv správního rozhodnutí s tím, že pravomoc rozhodování ohledně provozu na takových komunikacích je výslovně zákonem svěřena příslušnému silničnímu správnímu úřadu. V případech, kdy je veřejné užívání třeba upravit nebo omezit za účelem ochrany oprávněných zájmů vlastníka takové komunikace, může tak učinit na jeho žádost právě příslušný silniční správní úřad.

Jinak je tomu ovšem u účelových komunikací uvnitř uzavřených prostorů či objektů. Taková účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. Ustanovení zákona zde vychází z předpokladu, že zřizovatel, provozovatel či vlastník uzavřeného prostoru či objektu je jedna osoba, v takovém případě zcela logicky zákon ponechává na vůli této osoby, v jakém rozsahu umožní jiné osobě (či veřejnosti) účelovou komunikaci uvnitř svého areálu užívat.

Spor však může nastat v okamžiku, kdy provozovatelem či vlastníkem uzavřeného prostoru či objektu je více osob, tuto situaci zákon nikterak neřeší. V praxi pak přináší řadu problémů otázka, kdo je ve smyslu § 7 odst. 2) zákona vlastníkem či provozovatelem uzavřeného prostoru či objektu, resp. má-li možnost jeden z vlastníků nemovitostí uvnitř uzavřeného prostoru či objektu ve smyslu § 7 odst. 2) zákona jednostranně rozhodnout tak, že druhý z vlastníků nemovitostí v uzavřeném areálu předmětnou účelovou komunikaci není oprávněn užívat, a druhému spoluvlastníku bránit ve využívání účelové komunikace uvnitř uzavřeného prostoru či objektu.

Odpověď na tuto do té doby výslovně neřešenou otázku zásadního právního významu částečně řeší **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2012, sp.zn. 22 Cdo 4392/2010.**

Nejvyšší soud ve zmíněném Rozsudku neguje možnost jednoho z vlastníků nemovitosti uvnitř uzavřeného areálu domáhat se práva užívání v něm umístěné účelové komunikace ve vlastnictví jiné osoby přímo ze zákona a odkazuje jej na řešení v rámci občanskoprávních vztahů (např. zřízení věcného břemene přístupu za náhradu). Nejvyšší soud v citovaném Rozsudku argumentuje, že zákon vlastníka účelové komunikace v uzavřeném prostoru či objektu užívacím právem vlastníka jiné nemovitosti výslovně neomezuje, neupravuje ani náhradu za nucené omezení vlastnického práva, čímž ponechává úpravu zcela na řešení v rámci občanskoprávních vztahů, výslovně pak odůvodňuje své rozhodnutí takto: „Pokud by měl zákon o pozemních komunikacích vlastníka účelové komunikace v uzavřeném areálu omezit užívacím právem vlastníka jiné nemovitosti, musel by to především výslovně stanovit nebo by to z něj muselo jednoznačně vyplývat. Tak tomu není. Zároveň by musel upravit náhradu za nucené omezení vlastnického práva, což také nečiní. Zákonodárce zjevně ani takové omezení nezamýšlel, protože jinak by je jistě výslovně upravil, tak jako to v případě ostatních pozemních komunikací učinil v § 19 an.“

Dalším rozdílem u komunikací v uzavřeném prostoru či objektu oproti ostatním komunikacím je vedle jejich neveřejnosti i omezená pravomoc silničního správního úřadu, kterému zákon explicitně svěřuje rozhodování pouze v pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt.

Ačkoliv se lze setkat s rozhodnutími odlišnými [1], mám za to, že s ohledem na skutečnost, že zákon silničnímu správnímu orgánu výslovně neuděluje pravomoc zasahovat do provozu na účelové komunikaci uvnitř uzavřeného prostoru či objektu, je jeho pravomoc přinejmenším sporná. Ve zmíněném Rozsudku ze dne 30. října 2012, sp.zn. 22 Cdo 4392/2010, Nejvyšší soud pak dokonce přímo vyslovil názor, že pravomoc silničního správního úřadu ve věcech provozu na účelových komunikacích uvnitř uzavřeného prostoru či objektu dána není: „zákon o pozemních komunikacích

poměry neveřejně přístupných účelových komunikací nereguluje a nepodřizuje je orgánům veřejné správy. Pokud zakotvuje pravomoc silničního úřadu rozhodnout v pochybnostech o tom, zda jde o uzavřený prostor či objekt, slouží takové rozhodnutí toliko jako prostředek určení, zda účelová komunikace je či není veřejně přístupná, a zda tedy je či není předmětem obecného užívání.

V každém případě s ohledem na shora uvedené nelze než doporučit vyhnout se předem jakýmkoliv sporům ohledně přístupu k nemovitosti uvnitř uzavřeného prostoru či objektu, a tento přístup smluvně upravit např. již při nabývání takové nemovitosti zřízením věcného břemene.

Mgr. Jan Vlk,
advokát

Advokátní kancelář Perthen, Perthenová, Švadlena a partneři s.r.o.

Velké náměstí 135/19
500 02 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2
Fax: +420 495 512 838
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

Pobočka Praha
Římská 14
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 237 905
Fax.: +420 224 237 908
e-mail: pps@ppsadvokati.cz

---
[1] (srov. např. názor v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 15. listopadu 2007, sp. zn. 6 Ans 2/2007, shodně Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 3653/2008: „Působnost silničního správního úřadu "ve věcech veřejně přístupných účelových komunikací" zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v sobě zahrnuje i pravomoc tohoto silničního správního úřadu v pochybnostech posoudit, zda se jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, či o neveřejnou účelovou komunikaci umístěnou v uzavřeném prostoru či objektu (§ 7 odst. 2 téhož zákona). 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. Ani případný závěr silničního správního úřadu o tom, že jde o

neveřejnou účelovou komunikaci, nezbavuje silniční správní úřad pravomoci, a tudíž ani povinnosti vydat rozhodnutí ve věci samé, jež může být předmětem dalšího přezkumu".)

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

Další články:

- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů