

Právo obecného užívání

Ze zákona existuje právo užívat cestu přes pozemek jiného vlastníka z titulu užívání cesty z nutné komunikační potřeby, kdy předmětná cesta má charakter účelové komunikace, (§ 7, z.č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

Ze zákona a dosavadních soudních rozhodnutí lze dovodit tyto čtyři znaky, při jejichž naplnění se jedná o veřejnou účelovou komunikaci:

- patrnost stálé cesty v terénu,
- cesta slouží jako přístup či příjezd k jednotlivým nemovitostem nebo k obhospodařování - zemědělských či lesních pozemků,
- vlastník pozemku projevil souhlas s veřejným užíváním cesty (písemně, ústně, či dokonce pouze mlčky udělený souhlas zavazuje i pozdější vlastníky cesty); případně jde o cestu veřejně užívanou od nepaměti,
- cesta je nezbytná pro napojení nebo obsluhu nemovitostí, k nimž vede (tzv. nutná komunikační potřeba).

Účelová komunikace vzniká naplněním těchto znaků, nevydává se žádné správní rozhodnutí.

Existenci, či neexistenci účelové komunikace nijak neovlivňuje stav zapsaný v katastru nemovitostí, vždy se vychází z faktické situace.

Pokud byla cesta od nepaměti veřejně užívána z naléhavé komunikační potřeby, jedná se o účelovou komunikaci, která může vést i přes pozemek, která je v soukromém vlastnictví. V takovém případě nejde o pozemní komunikaci v uzavřeném prostoru nebo objektu, sloužící potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Účelová komunikace je veřejně přístupná, a pokud vlastník pozemku užije negatorní žalobu proti osobě, která užívá tuto komunikaci, je možné, by se tato osoba úspěšně bránila námitkou, že žalobcům pozemek užívá jako cestu z titulu práva obecného užívání účelové komunikace

právu obecného užívání účelové komunikace viz rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 15. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000
sp. zn. 22 Cdo 1877/2004

Soudní rozhledy sešit 10, ročník 2000 uvedl, že pokud soudy dovozují právo přecházet a přejíždět přes cizí pozemek na základě **práva obecného užívání účelové komunikace**, jde o ochranu veřejného práva. Z toho je zřejmé, že výkon takového práva není výslovně omezen jen na vlastnictví přilehlých pozemků.

Jestliže vlastník pozemku v minulosti, kdy pozemek začal sloužit jako účelová komunikace, s tímto nevyslovil kvalifikovaný nesouhlas, jde o účelovou komunikaci vzniklou ze zákona. Stačí, aby vlastník strpěl užívání pozemku jako komunikace, v případě nesouhlasu musí však jít o aktivní jednání. (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2009, č. j. 5 As 27/2009 – 66). Souhlasil-li vlastník se zřízením účelové komunikace, jsou jeho soukromá práva omezena veřejnoprávním institutem obecného užívání pozemní komunikace podle § 19 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích. Obecné užívání ...

Nejvyšší správní soud uvedl, že obecné užívání cesty od nepaměti je nezávislé na prokázání existence souhlasu vlastníka, neboť jde právě o ty případy, kdy pro zjevnou prastarost cesty není možné vystopovat, zda byl s jejím obecným užíváním vysloven souhlas či nikoliv..... rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2009, č. j. 5 As 27/2009 – 66„lze dedukovat z dosavadního užívání cesty, přičemž toto omezení vlastnického práva by přešlo i na současného vlastníka. Pokud komunikace jednou vznikne, nemůže být následně čistě jen na základě vůle současného vlastníka zrušena, ale každý další vlastník je souhlasem předchůdce vázán. 2. Obecné užívání účelové pozemní ...

Vlastnická žaloba podle § 126 odst. 1 ObčZ však nemůže být úspěšná proti tomu, kdo do práva vlastníka zasahuje na základě svého práva, které může být právem věcným (věcné břemeno, právo zástavní a zadržovací), právem obligačním (například právo nájemní) anebo může vyplývat ze zákona (například právo obecného užívání, tzv. legální věcná břemena.

Žalovaný vznese námitku, že přes pozemek přechází na základě práva obecného užívání pozemní komunikace.

Mgr. Otakar Černý