

**JUDr. Petr BALCAR**  
advokát  
ČAK evidenční číslo 00008  
ID datové schránky: v2ebk25  
e-mail: petr.balcar@akspol.cz

**SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ**  
Balcar – Veselý – Zelenková  
Palác Riesů, Panská 895/6, 110 00 Praha 1  
tel.: + 420 222 231 133, fax: + 420 222 231 819  
www.akspol.cz, e-mail: sak@akspol.cz

---

**Obvodní soud pro Prahu 9**

Justiční areál Na Míčáncích  
ul. 28. pluku 1533/29b  
100 83 Praha 10 – Vršovice

**Ke sp. zn. 67 C 55/2020**

V Praze dne 04.11.2021

**Žalobce:** **Mgr. Ing. Irina Iščenko**, nar. 07.10.1983  
bytem Tylova 458, 250 92 Šestajovice

**Právně zast.:** JUDr. Janem Zrckem, advokátem  
se sídlem Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

**Žalovaný:** **Hlavní město Praha**, IČO: 00064581  
se sídlem Mariánské náměstí 2, 110 00 Praha 1

**Právně zast.:** JUDr. Petrem Balcarem, advokátem  
se sídlem Palác Riesů, Panská 895/6, 110 00 Praha

**Vedlejší účastník:** **Městská část Praha 18**, IČO: 00231321  
se sídlem Bechyňská 639, 199 00 Praha 9 – Letňany

**Právně zast.** Mgr. Liborem Zbořilem, advokátem  
se sídlem Plzeňská 3350/18, 150 00 Praha 5 - Smíchov

O zřízení práva nezbytné cesty

**Doplnění odvolání žalovaného proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 01.07.2021, čj. 67 C 55/2020-175**

---

*Elektronicky*

*Bez příloh*

## I.

- (1) Dne 17.09.2021 byl žalovanému doručen rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 01.07.2021, čj. 67 C 55/2020-175 (dále jen „rozsudek“), jímž soud prvního stupně:
- výrokem I. rozhodl, že se zřizuje právo nezbytné cesty ve formě služebnosti práva cesty ve prospěch žalobce a každého dalšího vlastníka pozemku parc. č. 672/54 v k.ú. Letňany, obec Praha, k tíži žalované a každého dalšího vlastníka pozemku parc. č. 835/3 v k.ú. Letňany, obec Praha, přičemž územní rozsah služebnosti je stanoven geometrickým plánem č. 1810-26/2021 vypracovaným Radkem Zaňkou, IČO: 60603151, A. Kabátové 255, Stehelčevy tvořící nedílnou součást tohoto rozsudku a obsah této služebnosti spočívá v právu průchodu a průjezdu na pozemek parc. č. 672/54 v k.ú. Letňany, obec Praha, a právu na zřízení vjezdu z veřejné komunikace, včetně nezbytného zásahu do pozemku parc. č. 835/3 v k.ú. Letňany, obec Praha s tím spojeného, a odstranění všech překážek na tomto pozemku, které by bránily průchodu či průjezdu na pozemek parc. č. 672/54 v k.ú. Letňany, obec Praha;
  - výrokem II. uložil žalobci povinnost zaplatit žalovanému za zřízení služebnosti jednorázovou náhradu ve výši 312.000 Kč;
  - výrokem III. rozhodl, že žalovaný a vedlejší účastník jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 47.919 Kč k rukám právního zástupce žalobce JUDr. Jana Zrcka, advokáta, se sídlem Praha 10, Kodaňská 1441/46, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- (2) Proti rozsudku v celém jeho rozsahu podal žalovaný v zákonné lhůtě dne 01.10.2021 odvolání, které tímto doplňuje následovně.

## II.

- (3) Soud prvního stupně shrnul svou právní argumentaci, proč žalobě vyhověl, **zejména v bodě 40. rozsudku**. Žalovaný považuje závěry tam uvedené nejen za právně nesprávné, ale zejména zcela nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, které nemají oporu v provedeném dokazování, přičemž argumentace soudu je založena rovněž na nesprávných skutkových zjištěních. Soud nepřihlédl ani ke skutečnostem tvrzeným žalovaným a vedlejším účastníkem. Nesprávný je rovněž nákladový výrok. K nesprávným závěrům soudu prvního stupně se žalovaný postupně vyjádří níže.

## III.

### Nevykonatelnost výroku rozsudku

- (4) V prvé řadě však žalovaný namítá, že **samotný výrok rozsudku vykazuje nedostatky, pro něž ho s odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu nelze považovat za vykonatelný.**

- (5) Je třeba uvést, že výrokem rozsudku **není zakotveno pouze zřízení nezbytné cesty**, ale zakotvuje žalobci rovněž právo na „**zřízení vjezdu z veřejné komunikace**“ a „**odstranění všech překážek na tomto pozemku**“, což dle názoru žalovaného vůbec **obsahem zřízení nezbytné cesty být nemůže**, neboť to neodpovídá zákonné úpravě tohoto institutu v § 1029 an. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Uvedené „**zřízení vjezdu z veřejné komunikace**“ přitom není fakticky ničím jiným, než „**povolením připojení na komunikaci Tupolevova**“, o čemž však nerozhoduje vlastník pozemku (žalovaný), ale **silniční správní úřad při splnění podmínek dle ust. § 10 odst. 1 („Pozemní komunikace lze navzájem připojovat zřizováním křižovatek nebo připojovat na ně sousední nemovitosti zřízením sjezdů nebo nájezdů“)** a **odst. 4 písm. b) zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, přičemž obecný soud není oprávněn tuto činnost správního úřadu nahrazovat.**

- (6) Z výroku napadeného rozsudku dále není patrné, **kteřá část předmětného pozemku má být zřízenou služebností zatížena**. Pouhý odkaz na geometrický plán nestačí. V této souvislosti lze poukázat např. na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.10.2016, sp. zn. 22 Cdo 2909/2016, který požaduje, aby **rozsah, v němž má nezbytná cesta předmětný pozemek zatěžovat, byl vymezen dostatečně**. Pokud daný výrok sice odkazuje na příslušný geometrický plán, nicméně z něj není zcela patrné, která část předmětného pozemku má být zřízenou služebností zatížena, jedná se o vymezení nedostatečné.
- (7) Ve výroku napadeného rozsudku rovněž **není uvedeno, co přesně je obsahem práva průchodu a průjezdu na pozemek žalovaného**. K tomu lze poukázat na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.02.2014, sp. zn. 22 Cdo 3055/2012, v němž bylo zdůrazněno, že v rozhodnutí o zřízení věcného břemene cesty (v geometrickém plánu, který je součástí rozhodnutí) je třeba stanovit, kudy cesta povede. Vede-li cesta přes část pozemku, pak za použití geometrického plánu, který je součástí výroku rozhodnutí [též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 (uveřejněný pod č. C 3679 v Souboru)]; je též třeba stanovit, jakým způsobem může být právo vykonáváno a jaký je jeho obsah (např. právo průchodu bez omezení a právo projíždět vozidlem, které může být limitováno jak časově, tak i pokud jde o druh vozidla). Rovněž tyto náležitosti ve výroku napadeného rozsudku chybí a **není zřejmé, jaký je časový rozsah nezbytné cesty ani to, jakými vozidly může být cesta využívána (např. osobními, či i nákladními apod.).**

#### IV.

##### Nesprávná skutková zjištění

- (8) Soud prvního stupně konstatuje svá skutková zjištění na základě provedených důkazů v bodech 4. až 33. rozsudku.

- (9) V bodě 24. rozsudku soud uvádí, že „Koordinační situační výkres – Fryčovická (výkres C.3.3.), který byl ověřen stavebním úřadem dne 25.1.2021 a který je nedílnou součástí rozhodnutí č.j. MHMP 78555/2021, (kterým se schvaluje stavební záměr PID Tupolevova Praha 18, č. akce 2960131) prokazuje, že nedochází ke kolizi vjezdu na pozemek žalobce z ulice Tupolevova a nové podoby zastávky MHD Fryčovická.“

**Žalovaný namítá, že není zřejmé, z čeho soud dovozuje, že Koordinační situační výkres C.3.3. týkající se rekonstrukce autobusových zastávek se jakkoli zabývá vjezdem k (neexistující) stavbě na pozemku žalobce.** V této souvislosti se soud nikterak nezabývá ani rozporem tohoto svého zjištění s důkazem pod bodem 31. – emailovým vyjádřením společnosti TSK hl.m. Prahy, a.s. ze dne 11.6.2021, v němž je výslovně uvedeno, že „*Stavba realizovaná TSK hl.m. Prahy, a.s. (tj. rekonstrukce autobusových zastávek – pozn. žalovaného) má vydané stavební povolení, které nikterak nesouvisí s plánovanou stavbou žalobce. Projektová dokumentace, podle které je realizována podoba zastávky, neřeší stavbu žalobce.*“

**S ohledem na to, že Koordinační situační výkres C.3.3. se tedy (z povahy věci) nijak netýká plánované stavby žalobce, nemůže soud ani učinit skutkové zjištění, že tento výkres snad ve vztahu k plánované stavbě žalobce cokoli právně relevantního „prokazuje“.**

Žalovaný dále namítá, že i pokud by soud některou grafickou část Koordinačního výkresu považoval za zobrazení vjezdu na pozemek žalobce, **z rozsudku nevyplývá, že by se zabýval tím, zda tento nákres odpovídá projektové dokumentaci,** kterou žalobce založil jako důkaz, že je připraven stavbu realizovat. Jinými slovy soud vůbec neřeší, zda je Koordinační nákres v části, kterou soud považuje za „vjezd“, vůbec totožný s vjezdem dle projektové dokumentace konstatované v bodu 7. rozsudku. I z tohoto důvodu nemůže Koordinační výkres ve vztahu k vjezdu k (neexistující) stavbě žalobce cokoli prokazovat.

- (10) Žalovaný dále poznamenává, že na jednání dne 02.02.2021 soud provedl důkaz **Znaleckým posudkem č. 5788-078/20 - Odhad obvyklé ceny,** vypracovaným znalcem z oboru ekonomika, ceny a odhady se zvláštní specifikací oceňování nemovitostí Ing. Janem Benešem ze dne 01.04.2020, avšak v rozsudku se tímto důkazem v rámci skutkových zjištění nijak nezabýval, což z něj činí **tzv. opomenutý důkaz.** Za tzv. opomenuté důkazy je třeba považovat mimo jiné takové důkazy, u nichž soud v rozsudku nevyloží, proč je nepřevzal pro základ svých skutkových zjištění, k čemuž lze odkázat na závěry nálezu Ústavního soudu České republiky sp.zn. I.ÚS 1135/17 ze dne 01.11.2017: „*Procesním právům účastníka odpovídá povinnost soudu o jím navržených důkazech rozhodnout, jakož i - pokud jim nevyhoví - ve svém rozhodnutí vyložit, z jakých důvodů navržené důkazy neprovedl, resp. pro základ svých skutkových zjištění je nepřevzal.* Jestliže tak soud neučiní nebo učiní nedostatečně, zatíží řízení vadami ve smyslu porušení obecných procesních předpisů, jež jsou způsobilé současně založit kolizi se zásadami vyjádřenými v hlavě páté Listiny. Tzv. opomenuté důkazy, tj. důkazy, o nichž v řízení nebylo soudem rozhodnuto, případně důkazy, jimiž se soud bez adekvátního odůvodnění nezabýval,

*proto typicky zakládají nejen nepřezkoumatelnost vydaného rozhodnutí, nýbrž i jeho protiústavnost [obdobně srov. např. nálezy Ústavního soudu ze dne 16. února 1995 sp. zn. III. ÚS 61/94 (N 10/3 SbNU 51) a ze dne 12. června 1997 sp. zn. III. ÚS 95/97 (N 76/8 SbNU 231)].“*

- (11) Žalovaný přitom považuje tento důkaz za podstatný, neboť je dokladem toho, že žalobcem původně formulovaný žalobní petit byl od počátku nesprávný a nemožný, neboť **právo nezbytné cesty nemůže spočívat v umístování přeložek veřejného osvětlení nebo ve zřizování sloupů veřejného osvětlení na pozemcích žalovaného**, a pokud žalobce petit následně změnil, **učinil tak výlučně z důvodů na své straně**. Za jakékoli právní úkony související se změnou nesprávně formulovaného žalobního petitu (který by v původní podobě musel být zamítnut) pak žalobci **nenáleží náhrada nákladů řízení**.
- (12) **Opomenutým důkazem jsou rovněž protokol z jednání sp. zn. 52 C 383/2018 ze dne 21.01.2020 a protokol z jednání sp. zn. 52 C 383/2018 ze dne 29.05.2020**, z nichž žalobce dovozoval závažné skutečnosti ve vztahu k jednání žalobce před nabytím předmětného pozemku. Soud prvního stupně se však k těmto důkazům nikterak nevyjádřil.
- (13) V bodě 38. rozsudku pak soud uvádí, že „Jestliže je právo nezbytné cesty požadováno v souvislosti s užíváním či zřízením další věci (*kromě nemovitosti*), *například nové stavby*, nelze dopředu daná ujištění o stavbě pokládat za dostatečná, nezbytné bude vyžadovat zcela konkrétní projektovou dokumentaci ke stavbě.“ Žalovaný konstatuje, že tento závěr soudu nedává logického smyslu, neboť stavba samozřejmě je nemovitostí, přičemž projektová dokumentace ke stavbě se z povahy věci právě týká nemovitosti. Podstatnější však je, že žalobce ani tento požadavek nemohl splnit, neboť jím předloženou **projektovou dokumentaci z roku 2015 (konstatovanou v bodě 7. rozsudku)**, jež byla v době rozsudku stará 6 let, nelze v žádném případě považovat za projektovou dokumentaci, podle níž je možno stavbu v současné době realizovat, tedy za dokumentaci odpovídající platným a účinným stavebním předpisům, a tedy ani za „konkrétní projektovou dokumentaci“, tak jak vyžaduje soud prvního stupně.

## V.

### Nesprávné právní posouzení věci

- (14) V bodě 40. soud prvního stupně mimo jiné dospěl k závěru, že „S ohledem na procesní obranu žalované a vedlejšího účastníka na jeho straně se soud zabýval otázkou, zda si žalobkyně nezpůsobila nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti, či úmyslně. ... Podmínkou obsaženou v § 1032 odst. 1 písm. b) o.z. nemá být sankcionována sama o sobě skutečnost, že někdo nabytí nemovitou věc bez přístupu, nýbrž především ta okolnost, že nabyvatel se lehkovázně spoléhal na to, že mu bude přístup k pozemku po jeho nabytí umožněn sousedy, či povolen soudem, přičemž se nepokusil si přístup zajistit před nabytím nemovité věci sám, ačkoli tak nepochybně učinit mohl. Pokud se naopak o zajištění přístupu nabyvatel pokusil, jeho snaha však nebyla

úspěšná, pak mu nelze tuto skutečnost přičítat k tíži. Úmyslem zákonodárce totiž zjevně nebylo vytvoření kategorie nemovitostí bez přístupu, k nimž již nebude moci být nezbytná cesta povolena, nýbrž úmyslem zákonodárce bylo sankcionovat lehkovážná jednání nabyvatelů. Tak tomu však nebylo v případě žalobkyně, která prokázala, že si opatřila veškerá od roku 2006 dostupná stanoviska vedlejšího účastníka k připojení pozemku na veřejnou komunikaci, přičemž své původní stanovisko vedlejší účastník i přes souhlasné stanovisko žalované změnil a znemožnil žalobkyni připojení pozemku na veřejnou komunikaci.“

a)

- (15) **S výše uvedenou částí odůvodnění rozsudku „Tak tomu však nebylo v případě žalobkyně, která prokázala, že si opatřila veškerá od roku 2006 dostupná stanoviska vedlejšího účastníka k připojení pozemku na veřejnou komunikaci ...“ nejen, že nelze souhlasit, neboť nemá žádnou oporu v provedeném dokazování, ale ani tato část nedává logického smyslu.**
- (16) Na úvod je třeba konstatovat, že soud prvního stupně správně uvádí, že pokud se nabyvatel pozemku lehkovážně spoléhal na to, že mu bude přístup k pozemku po jeho nabytí umožněn sousedy, či povolen soudem, přičemž se nepokusil si přístup zajistit **před nabytím** nemovité věci sám, ačkoliv tak nepochybně učinit mohl, měl by být sankcionován tím, že mu nezbytná cesta povolena nebude. **V kontrastu k tomuto správnému konstatování soudu je však jeho následný závěr**, že toto však není případ žalobce, neboť ten si „opatřil veškerá od roku 2006 dostupná stanoviska vedlejšího účastníka k připojení pozemku na veřejnou komunikaci“. Není sice zcela zřejmé, co je myšleno „veškerými od roku 2006 dostupnými stanovisky“, lze se však domnívat, že soud prvního stupně má na mysli důkaz konstatovaný pod bodem 27. rozsudku, tedy „kopie písemných stanovisek vyjádření, sdělení či jiné písemné komunikace úřední povahy vydané Odborem správy majetku Městské části Praha 18 od roku 2006.“ **Tyto kopie si však žalobce opatřil až na základě své žádosti ze dne 14.02.2019** (což je v bodě 27. rovněž uvedeno). **Přičemž předmětný pozemek žalobce nabyl v roce 2012.**
- (17) Je tedy záhadou, jak má žádost žalobce z roku 2019 prokazovat, že se pokusil si zajistit přístup k pozemku PŘED nabytím nemovitosti, k němuž došlo v roce 2012, příp. že se PŘED nabytím nemovitosti lehkovážně nespoléhal, že mu bude přístup umožněn sousedy. **Nelze než dojít k závěru, že žádost o informace podaná 7 let po nabytí nemovitosti žádný takový dbalý přístup žalobce neprokazuje.**
- (18) Rovněž je třeba opětovně konstatovat, že **připojení na pozemní komunikaci povoluje silniční správní úřad, nikoli vlastník pozemku.** Předmětná neformální vyjádření vedlejšího účastníka od roku 2006 založená žalobcem tedy nemohou nahrazovat rozhodnutí silničního správního úřadu, což je v nich ostatně i výslovně uvedeno (např. vyjádření vedlejšího účastníka ze dne 08.11.2006, čj. 16850/185/2006/TSO) **a ve své podstatě nijak nesouvisí se zřízením nezbytné cesty, neboť její podstatou není souhlas s připojením na pozemní komunikaci (ten žalobce ostatně i v nadepsaném případě dostal), a tedy by nemohly dokazovat dbalý přístup žalobce ani tehdy, pokud by o ně požádal před nabytím nemovitosti.** Z uvedených vyjádření totiž

nevyplývá, že by byly souhlasem s CESTOU PŘES POZEMKY vedlejšího účastníka, ale pouze se zabývají PŘIPOJOVÁNÍM na komunikace ve správě vedlejšího účastníka.

- (19) Žalovaný může pouze zopakovat, že připojení na komunikaci není totéž, jako cesta přes pozemky jiného vlastníka (zde žalovaného) – souhlas s cestou přes pozemky dává vlastník pozemku, souhlas s připojením na komunikaci však dává silniční správní úřad. Jedná se o dva zcela odlišné instituty. Touto optikou tedy vyjádření vedlejšího účastníka k připojení na komunikaci založená k důkazu žalobcem nemají ve věci žádný význam. Aby tomu tak bylo, muselo by se jednat o založení **souhlasů vedlejšího účastníka (či žalovaného) s cestou přes jejich pozemky, nadto by o ně žalobce musel požádat už v roce 2012 (tj. PŘED nabytím nemovitosti).**

**b)**

- (20) Soud prvního stupně dále pokračuje v odůvodnění tak, že *„své původní stanovisko vedlejší účastník i přes souhlasné stanovisko žalované změnil a znemožnil žalobkyni připojení pozemku na veřejnou komunikaci.“*
- (21) Soud prvního stupně nespecifikuje jaké souhlasné stanovisko (odkazem na konkrétní dokument) měl vedlejší účastník změnit a jaké souhlasné stanovisko (odkazem na konkrétní dokument) měl udělit žalovaný. **Odůvodnění rozsudku je i v této části nepřezkoumatelné.**
- (22) Jisté je však to, že připojení na pozemní komunikaci žalobci nikdo neznemožnil, neboť **souhlas s připojením je ve spise založen a jako důkaz konstatován pod bodem 22. rozsudku.** Opět je třeba uvést, že souhlas s připojením na komunikaci nenahrazuje souhlas třetí osoby, jejíž pozemek má být zatížen cestou na cizí pozemek, a že tento souhlas nevydal žalovaný, ale silniční správní orgán.

**c)**

- (23) Ztotožnit se nelze ani s tou částí odůvodnění rozsudku, kde soud uvádí, že *„to byl sám vedlejší účastník, který žalobkyni doporučil přepracovat svůj návrh tak, aby napojení na pozemek vedla přes ulici Tupolevova a nikoliv Fryčovická (viz bod 10, 11 a 15). Pokud tedy byla v předchozím období na základě výše uvedených rozhodnutí a doporučení žalobkyně utvářena v možnosti napojení svého pozemku k veřejné komunikaci ulice Tupolevova a jediný, kdo tento nesouhlas vyslovil, byl vedlejší účastník, nelze ve shodě s výše uvedeným tuto skutečnost přičítat žalobkyni k tíži. Na straně žalobkyně se nemohlo s ohledem na její aktivní přístup jednat o lehkovážné jednání, za které by měla být sankcionována. Navíc nelze přehlédnout, že pozemek žalobkyně bezprostředně sousedí se dvěma pozemky, na kterých se nachází veřejná komunikace.“* Soud prvního stupně pak toto tvrzení ještě jednou opakuje: *„To vše za situace, kdy vedlejší účastník svým předchozím rozhodnutím žalobkyni znemožnil napojení na veřejnou komunikaci Krivoklátská a sám ji doporučil napojit se na komunikaci Tupolevova.“*

- (24) **Vedlejší účastník však žalobkyni nic (právně relevantně) nedoporučil a v ničem ji neutvrzoval. Opět není zřejmé, na jakých konkrétních důkazech soud prvního stupně tuto svou úvahu zakládá.** Na skutečnost, že k žádném doporučení nedošlo, přitom bylo v řízení opakovaně poukazováno s odkazem na související judikaturu vrcholných soudních instancí a byla i pravomocně konstatována odvolacím soudem ve věci související. Soud prvního stupně se však s touto argumentací nijak nevypořádal a nikterak na ni nereagoval.
- (25) **Rovněž není zřejmé, jaký „aktivní přístup“ přičítá soud prvního stupně ku prospěchu žalobce a jaký konkrétní pozitivní vliv na zřízení nezbytné cesty má mít skutečnost, že pozemek žalobce sousedí se dvěma pozemky, na kterých se nachází veřejná komunikace** – tato skutečnost by měla naopak být dalším důvodem, proč nezbytnou cestu **nezřídít**, neboť je prokazatelné, že žalobce přístup na svůj pozemek již má.
- (26) Lze tak zopakovat, že právní otázka údajného „doporučení“ vedlejšího účastníka byla dne 24.06.2021 pravomocně posouzena i v odvolacím řízení ve skutkově související věci vedené u nadepsaného soudu pod sp. zn. 52 C 383/2018, kdy Městský soud v Praze jako soud odvolací pravomocně rozhodl v tom smyslu, že **městská část Praha 18 prostřednictvím svých orgánů žádné právně závazné doporučení** v souvislosti se stavbou Polyfunkčního domu Křivoklátská **neudělila**.
- (27) Jde-li o povahu samotného usnesení orgánu obce (resp. obecně územní veřejnoprávní korporace coby právnické osoby), zastává relevantní judikatura Nejvyššího soudu názor, že **přijetí usnesení je pouze vytvořením vůle obce, která však nemá právní účinky na vztahy obce ke třetím osobám, dokud není právně relevantním způsobem navenek projevena.** Dle Nejvyššího soudu je třeba rozlišovat na jedné straně mezi **vytvářením vůle uvnitř právnické osoby** – obce (tj. rozhodování o tom, zda a jaký právní úkon obec učiní) a na druhé straně **právním úkonem** jako projevem takto již vytvořené vůle navenek vůči třetí osobě s cílem založit, změnit nebo zrušit práva a povinnosti. „*Jelikož obec je právnickou osobou (§ 4 zákona o obcích), rozumí se právním jednáním obce provádění právních úkonů jménem obce prostřednictvím fyzických osob. V této souvislosti je třeba odlišovat provádění právních úkonů od rozhodování o těchto úkonech.* Zatímco rozhodování znamená vytváření vůle uvnitř právnické osoby (rozhodování o tom, zda a jaký úkon obec učiní), právním jednáním (úkonem) je projevení takto již vytvořené vůle navenek vůči třetí osobě s cílem založit, změnit nebo zrušit práva a povinnosti (shodně srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 10. 2003, sp. zn. 26 Cdo 1829/2002, dále nálezy Ústavního soudu České republiky ze dne 12. 4. 2001, sp. zn. IV. ÚS 576/2000, a ze dne 10. 7. 2001, sp. zn. III. ÚS 721/2000). ... **Přijetí usnesení předepsanou zákonnou procedurou tedy představuje pouze vytvoření vůle obce, která však nemá právní účinky na vztahy obce k třetím osobám, dokud není právně relevantním způsobem navenek projevena.** Pokud žalobci namítají, že žádný předpis nestanoví, že by usnesení (orgánu) města (obce) muselo být rozesíláno, či nějakým způsobem oznamováno, vycházejí z mylného názoru, že souhlas není právním úkonem, přičemž pojmovým znakem právního úkonu je právě projevení

vůle právního subjektu navenek. Samotné zachycení usnesení rady v zápisu z jednání rady pak takovým projevem vůle navenek zjevně není.“<sup>1</sup>

d)

- (28) Soud prvního stupně pod bodem 40. rozsudku pokračuje: „Pokud žalobkyni bylo vytýkáno, že žalobkyně neoslovila ostatní vlastníky bezprostředně sousedících pozemků, zejména společnost CPI Byty, a.s., pak z dokazování vyplynulo, že na zmíněných pozemcích ve vlastnictví CPI Byty, a.s. není a ani před osmi lety, kdy začala plánovat svou stavbu, nebyla veřejná komunikace. Navíc z geometrického plánu, jakož i z leteckých snímků předložených vedlejším účastníkem vyplývá, že zřízením nezbytné cesty by byl soused - společnost CPI Byty, a.s. - výrazně obtěžován, kdy jeho pozemek by byl takto výrazně zasažen oproti povolení nezbytné cesty z veřejné komunikace Tupolevova.“
- (29) K tomu lze pouze uvést, že **ani na pozemku žalovaného, přes který má dle napadeného rozsudku nezbytná cesta vést, není veřejná komunikace** ve smyslu, jaký soud prvního stupně naznačuje. Na pozemku žalovaného je chodník (přičemž v řízení nebylo dokazováno, zda je samostatnou komunikací) a v tomto smyslu jsou i pozemky společnosti CPI Byty, a.s. srovnatelné, neboť v jejich relevantních částech je veřejné prostranství – travnaté plochy. Což vyplývá i ze zmíněných leteckých snímků. **Z leteckých snímků naopak nevyplývá, že by zřízením cesty měla být společnost CPI Byty, a.s. výrazně obtěžována nebo že by měl být její pozemek výrazně zasažen, a tedy ani zde není zřejmé, z čeho soud prvního stupně takové skutečnosti dovozuje.** Jedná se o další ničím nepodloženou úvahu soudu.

e)

- (30) Pokud pak soud v samém závěru bodu 40. rozsudku uvádí, že „Vyhovění žalobě nebrání ani již schválené rozšíření zastávky MHD Fryčovická, kterou stavební úřad schválil a která je v souladu s projektovou dokumentací stavby žalobkyně.“, **opět tuto svou úvahu nezakládá na konkrétních důkazech, zejména není zřejmé, z čeho soud dovodil, že rozšíření zastávky Fryčovická provedené v roce 2021 je v souladu s projektovou dokumentací žalobce z roku 2015.**

VI.

- (31) Žalovaný shrnuje, že má za to, že v daném případě **nejsou naplněny všechny zákonné podmínky pro povolení nezbytné cesty**. Vše níže uvedené žalovaný uváděl již před soudem prvního stupně, soud prvního stupně však k těmto skutečnostem nepřihlédl a v rozsudku se s nimi, zejména citovanou judikaturou, nikterak nevypořádal.
- (32) **Negativní stanovisko vedlejšího účastníka v územním řízení nemůže být v rozporu se stanoviskem žalovaného, který k plánované stavbě žalobce vydal kladná**

---

<sup>1</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25.03.2004, sp. zn. 26 Cdo 704/2003

stanoviska, včetně kladného stanoviska k jejímu napojení na veřejnou komunikaci Tupolevova, neboť se jedná o **dvě různé právní skutečnosti**:

- a) **žalovaný** se k napojení stavby na komunikaci Tupolevova vyjadřoval **z pozice silničního správního úřadu na území hl. m. Prahy** – tedy z pozice dotčeného orgánu, z pozice správního orgánu. Toto je ostatně výslovně uvedeno v rozhodnutí žalovaného o povolení připojení ke komunikaci Tupolevova ze dne 10.02.2020, které žalobce založil do spisu.
- b) **vedlejší účastník je ke stavbě vyjadřoval z pozice vlastníka** (resp. správce s právy vlastníka) **dotčených pozemků**, přes něž má cesta ke stavbě žalobce vést. Tedy vyjadřoval se z pozice soukromoprávní - z pozice běžného vlastníka, který má cizí osobě umožnit vjezd přes svůj pozemek - z pozice, která je postavena na roveň žalobci. Nikoli z pozice správního orgánu.

Z výše uvedeného je zřejmé, že **žalovaný a vedlejší účastník se ke stavbě žalobce vyjadřovali ze zcela rozdílných hledisek a ze zcela rozdílného postavení**. Pokud **silniční správní úřad souhlasí** s napojením stavby na komunikaci, samozřejmě takový souhlas z povahy věci **nenahrazuje**, a v právním státě, který respektuje soukromé vlastnictví, ani **nemůže nahradit souhlas vlastníka**, jehož pozemek má být vjezdem ke stavbě třetí osoby omezen.

- (33) Vedlejší účastník tedy odmítl žalobci dát souhlas vlastníka sousedních pozemků, a to plně v souladu s ust. § 2 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „ZHMP“), dle něhož **hl. m. Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, přičemž při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech**. Vedlejší účastník po vyhodnocení všech aspektů věci dospěl k závěru, že vjezd k plánované stavbě z ulice Tupolevova by vytvářel kolizní a nebezpečné situace v souvislosti s blízkou zastávkou MHD Fryčovická, což je rozhodnutí plně v souladu s povinností péče o rozvoj území městské části a potřeby jejích občanů.

a)

- (34) Z výše uvedeného pak vyplývá skutečnost, že **žalovaný není ve věci pasivně věcně legitimován**, kdy tuto námitku soud prvního stupně zcela ignoroval.
- (35) Podle ust. § 19 odst. 1 a ust. § 34 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a na základě vyhlášky hlavního města Prahy č. 55/2000 Sb. hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, **byly vedlejšímu účastníkovi svěřeny do správy pozemky parc. č. 835/2 a 835/3**, vše katastrální území Letňany, obec Praha, k nimž **vykonává práva a povinnosti vlastníka**.
- (36) S ohledem na to, že **v územním řízení to byl vedlejší účastník, jehož souhlas jako vlastníka pozemků** se pro vydání územního rozhodnutí **vyžadoval**, je to samozřejmě opět vedlejší účastník, po němž by se měl žalobce domáhat faktického nahrazení

**tohoto souhlasu zřízením nezbytné cesty.** Jinak řečeno, v územním řízení nebyl požadován souhlas vlastníka sousedních pozemků po žalovaném – tedy ani zřízení nezbytné cesty se nelze domáhat po žalovaném, ale naopak je třeba žádat ho po vedlejším účastníkovi, jemuž byly pozemky svěřeny do správy a vykonává k nim práva a povinnosti vlastníka.

- (37) Žalovaný uvádí, že je mu známa judikatura dovolacího soudu, která se vyjadřuje k otázce konkurencí pasivní věcné legitimace městské části versus hl. m. Prahy, pokud jde o svěřené pozemky (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29.01.2004, sp. zn. 22 Cdo 2367/2003, publikovaný v časopisu Právní rozhledy sešit 10, ročník 2004) – tato judikatura se však týká záležitostí, v nichž bylo předmětem posouzení **vlastnické právo** (tedy typicky v žalobách na určení, kdo je vlastníkem svěřených pozemků – v takových případech je pasivně legitimováno hl. m. Praha, což žalovaný nerozpouje). **Tato judikatura však neřeší zřízení věcného břemene, kde je naopak legitimována městská část, jíž je nakládání s dotčenými pozemky svěřeno. Tento závěr vyplývá subsidiárně i z toho, že právě v územním řízení se v rámci výše popsaného právního institutu s obdobným obsahem (tj. souhlas vlastníka dotčených pozemků) vyjadřuje městská část, nikoli hl. m. Praha.**

**b)**

- (38) Právo nezbytné cesty je v ust. § 1029 občanského zákoníku vymezeno jako právo, jímž má vlastníku nemovité věci soused za náhradu povolit „*nezbytnou cestu přes svůj pozemek.*“ Jak je z výslovného znění zákonné úpravy zřejmé, institut práva nezbytné cesty má sloužit **k zajištění CESTY**. Z povahy věci tak **právo nezbytné cesty nemůže spočívat v umístování přeložek veřejného osvětlení nebo ve zřizování sloupů veřejného osvětlení na pozemcích žalovaného parc. č. 835/2 a 835/3**, jak požadoval žalobce dle jím předloženého Geometrického plánu a na něj navazujícího znaleckého posudku č. 5788-078/20 pod body b), c), a d). K této výtce vedlejšího účastníka byl žalobní petit žalobcem změněn a již nadále není přeložka veřejného osvětlení žádána.
- (39) Původní petit žalobce byl tedy v této části od počátku nesprávný a nemožný, a pokud ho následně změnil, **učinil tak výlučně z důvodů na své straně.**

**c)**

- (40) I kdyby však žaloba nevykazovala výše uvedené nedostatky, je třeba konstatovat, že jsou **v dané věci naplněny jak všechny výluky dle ust. § 1032 odst. 1 občanského zákoníku, tak i výluka dle odst. 2 tamtéž, pro něž nelze soudem nezbytnou cestu povolit.**
- (41) V první řadě je třeba zdůraznit, že ve smyslu ust. § 1032 odst. 1 písm. b) si **žalobce způsobil nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti, resp. úmyslně.** Pozemky žalobce, k nimž žádá zřídit nezbytnou cestu, jsou totiž **na první pohled a s využitím rozumu průměrného člověka (ve smyslu ust. § 4 OZ) nemovitostmi, k nimž nevede komunikace.** Byť žalobce neustále opakuje, že přístup na jeho pozemky existuje, neboť

okolo něj jsou veřejné komunikace, je třeba zdůraznit, že tato skutečnost neznámá, že je žalobce automaticky oprávněn si na tyto komunikace zřídit i **příjezd** přes pozemky jiných osob. Lze souhlasit, že na pozemek žalobce je vstup z veřejného chodníku, neboť s ním pozemek žalobce sousedí. Zároveň je však zřejmé, že na pozemek žalobce **není vjezd z komunikace (nelze vjíždět přes souvislý chodník)**, a bez tohoto vjezdu není žalobce zjevně oprávněn stavbu realizovat ani užívat. **Tato skutečnost však měla být žalobci zřejmá již při nabývání dotčeného pozemku, neboť je na první pohled seznatelné, že na tento pozemek nevede žádný vjezd.**

- (42) Jak potvrzuje relevantní judikatura i komentářová literatura, **hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci** žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je důvodem zamítnutí žaloby, může podle okolností případu **spočívat** nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou, ale i **v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou**. Vlastník pozemku se má sám starat o spojení s veřejnou cestou, je povinen si počínat opatrně, přičemž povinnost opatrnosti stíhá vlastníka pozemku jak při nabytí pozemku, tak i později při existenci jeho vlastnického práva s tím, že podle konkrétních okolností případu **může již samotná koupě pozemku bez přístupu založit patrnou nedbalost**. Získávání informací o případném spojení s veřejnou cestou před nabytím nemovité věci není samoučelné. Vědomost o absenci přístupu k nemovitosti sama o sobě sice nepostačuje k závěru o patrné nedbalosti, ovšem má vést k tomu, **aby se nabyvatel pozemku pokusil zajistit si přístup k pozemku ještě před jeho samotným nabytím**. Nabyvatel má zejména oslovit vlastníky pozemků, přes něž by přístup k nabývané nemovitosti přicházel do úvahy (nejen vlastníky pozemků, přes které cesta již dříve vedla), s nabídkou na povolení nezbytné cesty.<sup>2</sup>

- (43) Jestliže ovšem nabyvatel zakoupí nemovitou věc s plným vědomím, že není spojena s veřejnou sítí komunikací, přičemž **pro její zajištění před koupí ničeho neučiní, bylo by zneužitím práva, kdyby nabyvatel dosáhl zvýšení ceny pozemku povolením nezbytné cesty**.<sup>3</sup> Poukázat lze k těmto závěrům např. na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15.11.2016, sp. zn. **22 Cdo 3242/2015, [R 37/2018 civ.]**: „Na překážku povolení nezbytné cesty je takové závadné jednání (aktivní konání či nečinnost), z něhož lze usoudit na zavinění žadatele ve formě úmyslu (přímého či nepřímého) či ve formě hrubé nedbalosti.“

Nejvyšší soud tamtéž vysvětlil, že „**hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je důvodem zamítnutí žaloby podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., může podle okolností případu spočívat nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou, ale i v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou**“.

<sup>2</sup> SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal, HAVLÍK, David. § 1032 [Nepovolení nezbytné cesty]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal, BĚLOVSKÝ, Petr, BEZOUŠKA, Petr, DOBROVOLNÁ, Eva, HANDRLICA, Jakub, HAVEL, Bohumil, HAVLÍK, David, HOLEJŠOVSKÝ, Josef, HORÁK, Tomáš, HRABÁNEK, Dušan, LASÁK, Jan, PIHERA, Vlastimil, RICHTER, Tomáš, VRZALOVÁ, Lenka. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2021, s. 208.

<sup>3</sup> Tamtéž.

V témže rozhodnutí pak dovolací soud vyložil, že „při řešení otázky, zda nabyvatel jednal hrubě nedbale či dokonce úmyslně, bude třeba zvážit veškeré okolnosti případu. Zejména bude nezbytné posoudit chování nabyvatele, zcizitele a dalších osob (např. sousedů), obsah listin dostupných před nabytím nemovité věci (např. znalecký posudek, výpis katastru nemovitostí) a konkrétní místní podmínky (např. patrná absence cesty k nabývané nemovitosti). Zohlednit bude nezbytné především a) jak se nabyvatel zajímal o existenci přístupu k nemovité věci, b) zda nabyvatel věděl o absenci přístupu či zda vědět o absenci přístupu měl, c) jak nabyvatel naložil s informací o absenci přístupu, d) zda se nabyvatel pokusil přístup zpravidla již před nabytím nemovitosti získat, e) zda bylo reálné docílit povolení cesty jednáním nabyvatele. Rovněž bude nezbytné přihlídnout k dobré víře nabyvatele v existenci přístupové komunikace vyvolané kupř. vyjádřením zcizitele či stavem v terénu, který pochybnosti o absenci přístupu nevyvolával“ (srov. také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5409/2015, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5229/2016).

Poznamenal, že „při posuzování je třeba mít na paměti, že podmínkou obsaženou v § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. nemá být sankcionována sama o sobě skutečnost, že někdo nabytí nemovitou věc bez přístupu, nýbrž především ta okolnost, že **nabyvatel se lehkovážně spoléhal na to, že mu bude přístup k pozemku po jeho nabytí umožněn sousedy či povolen soudem, přičemž se nepokusil si přístup zajistit před nabytím nemovité věci sám, ačkoliv tak nepochybně učinit mohl.**“

K otázce, zda dřívější judikatura ob stojí i za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, pak Nejvyšší soud ve zmíněném usnesení sp. zn. 22 Cdo 3242/2015, uvedl: „*Jak je patrné, dosavadní judikatura k § 151o odst. 3 obč. zák. měla tendenci posuzovat zaviněné jednání žadatele spíše benevolentně a nežádoucí jednání promítnout toliko do stanovení výše přiměřené náhrady za zřízení nezbytné cesty, přičemž tak činila i proto, že pro zamítnutí návrhu na zřízení nezbytné z důvodu zaviněného jednání žadatele nebyla v občanském zákoníku zákonná opora. Současný právní stav je však odlišný, neboť přímo v § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. je výslovně zakotvena povinnost soudu zamítnout žalobu na povolení nezbytné cesty pro úmyslné či hrubě nedbalé jednání žadatele, jímž si žadatel způsobil nedostatek přístupu. Vzhledem k tomu nelze při posuzování důsledků úmyslného či hrubě nedbalého jednání žadatele bez dalšího vycházet z dosavadní judikatury k § 151o odst. 3 obč. zák.*“.

Nejvyšší soud v uvedeném judikátu pokračuje následovně: „*Získávání informací o případném spojení s veřejnou cestou před nabytím nemovité věci není samoučelné. Vědomost o absenci přístupu k nemovitosti sama o sobě sice nepostačuje k závěru o patrné nedbalosti, ovšem má vést k tomu, aby se nabyvatel pozemku pokusil zajistit si přístup k pozemku ještě před jeho samotným nabytím. Nabyvatel má zejména oslovit vlastníky pozemků, přes něž by přístup k nabývané nemovitosti přicházel do úvahy (nejen vlastníky pozemků, přes které cesta již dříve vedla), s nabídkou na povolení nezbytné cesty; nelze mu však vytýkat, že jeho snaha nebyla úspěšná pro nepřiměřené hospodářské požadavky vlastníků pozemků. Jinými slovy řečeno, pokud se nabyvatel snaží se sousedy dohodnout, k uzavření dohody však s ohledem na objektivně nepřiměřené požadavky sousedů nedojde, nelze v případě nabytí nemovitosti návrh na povolení nezbytné cesty zamítnout s tím, že si nabyvatel počínal hrubě nedbale.*“

- (44) V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 23.06.2020, sp. zn. 22 Cdo 3477/2019, bylo ve vztahu k hrubé nedbalosti vzato v úvahu následující: „Z provedeného dokazování se podává, že žalobkyně před nabytím nemovitých věcí o zajištění přístupu s vlastníky přilehlých pozemků nejednala a nepokusila se přístup zajistit. Jelikož žalobkyně o absenci přístupu k nabývaným nemovitostem z veřejné cesty věděla, nemohla být ani v dobré víře v existenci přístupové komunikace vyvolané např. vyjádřením zcizitele či stavem v terénu, který by pochybnosti o absenci přístupu nevyvolával.
- (45) V nadepsané věci žalobce před koupí předmětných pozemků **neučinil v popsáném smyslu NIČEHO** - neoslovil ani žalovaného, ani vedlejšího účastníka, a **pozemky nabyt s plným vědomím toho, že k nim žádná přístupová komunikace v kvalitě vjezdu neexistuje**. K tíži žalobce jsou zde zejména konkrétní místní podmínky – tedy v daném případě **jednoznačná absence cesty/vjezdu k nabývané nemovitosti**. Naplnění podmínky hrubé nedbalého či úmyslného jednání přitom zakládají i jednání, která nastala před 01.01.2014 (viz rozhodnutí NS 22 Cdo 1499/2015, III. ÚS 2408/18).
- (46) Žalobce ostatně dne 21.01.2020 sám potvrdil při svém výsledku v řízení vedeném před nadepsaným soudem pod sp. zn. 52 C 383/2018, že věděl, že k nabývanému pozemku není žádný přístup. Irina Iščenko v pozici svědkyně uvádí na str. 10 protokolu z jednání následující: „Třetí dotaz ze strany zástupkyně žalované, o těch projektech jste hovořila, že jich je více. Proč jste vybrala, tedy o projektech týkajících se tedy ubytování, proč jste tedy vybrala pozemek, ke kterému není cesta. K tomu svědkyně uvádí, viděli jsme rozhodnutí městské části z roku 2008, které se týkalo Green hotelu, že s daným projektem souhlasí. Doplnující dotaz k této otázce, zda se jedná o souhlas s výstavbou nebo jsou souhlas s něčím jiným. Svědkyně uvádí, to bych musela dohledat, to v tuto chvíli nevím. Předpokládali jsme, že městská část bude souhlasit. Nabyli jsme dojmu, že se zde jedná o stavební pozemek.“

K obsahu výpovědi žalobce lze poznamenat, že tzv. Projekt Green hotel nejenže nebyl projektem žalobce, ale zcela jiného subjektu, ale navíc to byl projekt odlišný od toho, který chce na svých pozemcích žalobce vystavět. Co je však důležitější, u tzv. projektu Green hotel nebylo vedlejším účastníkem (jeho Radou) přijato **žádné usnesení, které by se týkalo povolení vjezdu k tomuto projektu**.

Žalobce tedy při svém výsledku potvrdil, že věděl, že cesta na pozemky je problematickou otázkou, ale bezdůvodně se před jejich koupí spoléhal na to, že městská část bude souhlasit – bezdůvodně proto, že k projektu Green hotel nebylo povolení cesty předmětem žádného výroku usnesení vedlejšího účastníka (negativní skutečnost přitom nelze dokazovat, tedy tak vedlejší účastník ani nečinil).

Pokud žalobce uvádí, že „předpokládal, že vedlejší účastník bude souhlasit“ či že „nabytí dojmu“, že se jedná o stavební pozemek, je třeba konstatovat, že takový zjevně neopatrný a lehkomyšlný přístup žalobce jako profesionála ve věci zajištění všech záležitostí týkajících se projektu stavby vnímá vedlejší účastník **jako zjevně hrubou nedbalost**. Žalobce totiž na základě mandátní smlouvy úplatně poskytoval servis za

**účelem realizace projektu Polyfunkční dům Křivoklátská** společnosti Pražské vzdělávací středisko – jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky, s.r.o., jež se v řízení sp. zn. 52 C 383/2018 domáhala po vedlejším účastníkovi náhrady škody. K této své úloze v projektu žalobce uvedl (str. 8 protokolu z jednání): „*Pracovala jsem nějakou dobu i právnícké kanceláři a poté jsem pracovala na různých pozicích i pro Pražské vzdělávací středisko, kde provozuji externí činnost, starám se o projekty žalobkyně týkající se nemovitostí. Měla jsem na starosti, například ubytovací zařízení na Praze 7, kdy jsem se starala o vše, co se týká ingeneeringu a nákupu pozemků. Podobně se jedná o ubytovací zařízení v Pitkovicích. Třetí dotaz ze strany zástupce žalobkyně, zda se svědkyně může vyjádřit k tomuto projektu. Svědkyně uvádí, zde jsem měla na starosti výběr pozemků, pak soutěž pro dodavatele, vyhotovení projektu a managementu.*“ K tomu žalobce tamtéž dále doplňuje: „*Šestý dotaz ze strany zástupce žalobkyně, zda jste investovala do tohoto projektu nějaké svoje peníze. K tomu svědkyně uvádí, ne. Já byla jen zástupcem Pražského vzdělávacího střediska.*“

**Žalobce měl tedy na starost výběr předmětných pozemků, přičemž tento výběr navíc provedl jako profesionál v tomto oboru.**

- (47) Jednáním profesionála v oboru se Nejvyšší soud zabýval v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 879/2018 ze dne 24.04.2018, v němž mimo jiné dospěl k závěru, že: „*Lze tedy uzavřít, že žalobkyně, jež se zabývá mimo jiné i developerskou činností, jednala lehkověžně, jestliže se spoléhala pouze na takový ústní příslib, když si musela být vědoma, že tehdejšího vlastníka pozemku k ničemu nezavazuje. Její jednání lze označit za hrubě nedbalé a nelze ji při zvážení veškerých okolností případu přičíst ku prospěchu ani skutečnost, že její právní předchůdce nijak nezavinil absenci přístupu k nemovité věci.*“
- (48) **Lze uzavřít, že žalobce s ohledem na místní podmínky věděl, že k jím nabývanému pozemku neexistuje vjezdová cesta, přesto PŘED nabytím pozemku neučinil ničeho, aby si cestu zajistil, ačkoli mu v této aktivitě nic nebránilo (mohl se pokusit zajistit si přístup např. s využitím návrhu nájemní smlouvy, kupní smlouvy apod. učiněným vůči svým sousedům) a ani neprokázal, že by snad jejich hospodářské požadavky byly nepřiměřené. Naopak bylo prokázáno, že žalobce se (ve smyslu výše uvedené judikatury) lehkovážně spoléhal na to, že mu bude přístup k pozemku po jeho nabytí umožněn sousedy (jak vyplývá z vyjádření samotného žalobce „Předpokládali jsme, že městská část bude souhlasit. Nabyli jsme dojmu, že se zde jedná o stavební pozemek.“). Již v době nabytí nemovitosti ani nikdy předtím přitom neexistovalo faktické spojení této nemovitosti s veřejnou cestou.**
- (49) Oprávněnou není přitom námitka, že je veřejným zájmu zajištění řádného užívání staveb jejich vlastníky včetně zájmu řádné údržbě stavby a na minimalizaci účinků neužívané a neudržované stavby na okolí, **neboť na pozemku žalobce žádná stavba nestojí.**

d)

- (50) Je zřejmé, že žalobce žádá po žalovaném cestu **jen za účelem pohodlnějšího spojení**, což je zapovězeno v ust. § 1032 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku.
- (51) Žalobci totiž nic nebrání, **aby se zřízením nezbytné cesty oslovil ostatní vlastníky bezprostředně sousedících pozemků**, u nichž by nedocházelo ke kolizi se zastávkou MHD, a to zejména společnost CPI BYTY, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město, 11000 Praha 1 (vlastník pozemků parc. č. 672/52, parc. č. 672/170, parc. č. 652/73, parc. č. 672/93) nebo Společenství vlastníků jednotek pro dům č.p. 455, ulice Křivoklátská, Praha 18 - Letňany, Křivoklátská 455, Letňany, 19900 Praha 9 (vlastník pozemku parc. č. 672/107). Jak vedlejší účastník doložil, společnost CPI BYTY a.s. plánuje projekt na pozemcích sousedících s pozemkem žalobce, a tedy by bylo logické a v souladu se smyslem zákonné úpravy, aby tuto společnost požádal žalobce o spolupráci za účelem zřízení společné cesty k oběma těmto plánovaným objektům. A to zejména za situace, kdy k ŽÁDNÉ STAVBĚ podél komunikace Tupolevova NENÍ v současné době vjezd přes chodník. Ke všem stavbám podél ní již zřízeným se přijíždí z vedlejších komunikací. Tedy i k projektu společnosti CPI BYTY a.s. je plánován vjezd z vedlejší komunikace, nikoli přes chodník z komunikace Tupolevova. **Z vyjádření žalobce v řízení je zřejmé, že není ochoten žádného jiného souseda oslovit, což je jeho svobodná volba, ovšem zároveň mu to nedává právo si vynutit vjezd po zbývajícím vlastníkově, který ho dlouhodobě odmítá z důvodu veřejného zájmu. Ve věci je podstatné to, že žalobce se oslovit jiné sousedy ani nepokusil.**

e)

- (52) Nezbytnou cestu ve formě, kterou žádá žalobce, pak **nelze zřídit ani z důvodu výluky dle ust. § 1032 odst. 2, neboť by vedla přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.**
- (53) V důsledku nové výstavby se počet obyvatelstva městské části Praha 18 v průběhu let dramaticky zvyšuje, což má související dopady do veřejné dopravy. Zastávka Fryčovická a chodník po jejím obvodu pak v žádném případě nejsou nevyužívané prvky, jak se snaží tvrdit žalobce. Kromě samotného sídliště, jež je obklopuje, se v bezprostřední blízkosti nachází např. Mateřská škola Místecká, Základní škola Fryčovická, supermarket Albert, restaurační zařízení a na druhé straně ulice pak vchod do obchodního centra Letňany.
- (54) **Zvýšená frekvence užívání zastávky Fryčovická našla svůj odraz ve schválení stavebního záměru na soubor staveb nazvaný „PID Tupolevova, Praha 18, č. akce 2960131 (zastávky MHD Dobratická, Tupolevova, Fryčovická)“ v rozsahu objektu SO 100 Komunikace a zpevněné plochy (dále jen „stavba“), a to rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy, Odboru pozemních komunikací a drah ze dne 25.01.2021, čj. MHMP 78555/2021, sp. zn. S-MHMP 1692439/2020. Uvedená stavba bude mimo jiné umístěna na pozemcích parc. č. 835/2 a 835/3, přes něž se žalobce domáhá zřízení nezbytné cesty.**

- (55) Stavba zahrnuje rekonstrukci tří autobusových zastávek v ulici Tupolevova (místní komunikace I. třídy). Jedná se o zastávky MHD „Dobratická“, „Tupolevova“ a „Fryčovická“. **Návrh mění délku zastávek ze současných 25 m na 40 m při šířce 3,25 m (umožní zastavení 2 kloubových autobusů).** Výška nástupní hrany zastávek bude nově upravena na 160 mm. Posunem hran chodníku u nástupišť dojde k optimalizaci šířek jízdních pruhů a nástupišť. Asfaltová vozovka v místech zastávek bude vyměněna za novou s konstrukcí v tl. 540 mm a s vyztužením obrusné vrstvy aramidovými vlákny, aby nedocházelo k povrchovým deformacím. Do stávajících přechodů přes hlavní komunikaci u zastávek Dobratická a Fryčovická budou vloženy ochranné ostrůvky šířky 2,50 m. Povrchy nástupišť a přilehlých úseků chodníků jsou navrženy z asfaltu s výjimkou zastávky Tupolevova na západní straně, kde je kvůli návaznosti povrch z betonové dlažby. Na všech nárožích a přechodech budou provedeny předepsané bezbariérové úpravy i vodicí linie pro nevidomé.
- (56) **Je tak zřejmé, že po vybudování dotčené stavby, zejména po prodloužení autobusového zálivu zastávky Fryčovická, by vjezd na pozemek žalobce tento přímo křížil, tedy by vedl přes místo, kde bezprostředně budou zastavovat autobusy, což není objektivně možné.** Oproti stávajícímu stavu, kdy je na zastávce Fryčovická místo pro jeden autobus bude po stavební úpravě místo pro dva kloubové autobusy, což zřízení vjezdu na pozemek žalobce přes tuto zastávku zcela vylučuje. **Žalobce přitom neprokázal, že prodloužení zastávky je v souladu se zřízením vjezdu k jeho stavebnímu projektu.**

f)

- (57) **Z výše uvedeného lze dovodit, že zřízení nezbytné cesty by rovněž převýšilo škodu na nemovité věci žalovaného** jako souseda žalobce ve smyslu ust. § 1032 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku, neboť by zasáhlo do stavby PID Tupolevova, Praha 18, č. akce 2960131 (zastávky MHD Dobratická, Tupolevova, Fryčovická). Na pěší trase k autobusové zastávce by došlo ke vzniku nových kolizních bodů a kolizních situací a rovněž by došlo ke zhoršení rozhledových bodů při vyjíždění z objektu žalobce.
- (58) Je třeba si uvědomit, že žalobce plánuje na pozemku **komerční stavbu hotelu, resp. ubytovacího zařízení**, kterou žalobce hodlá využít výlučně pro své podnikatelské účely a kde je z povahy věci přirozená **vysoká frekvence vjezdů a výjezdů** do a ze stavby. Tedy nejedná se o stavbu např. rodinného domu, kde by tato frekvence byla v porovnání s hotelem zcela minimální, a tedy i riziko střetů s chodci snižené.

g)

- (59) Pokud žalobce v bodě 6. žaloby uvádí, že ubytovací zařízení je typ stavby, která je v souladu s územním plánem, je třeba si uvědomit, že **soulad obecného typu stavby s využitím území dle územního plánu ještě neznamená, že konkrétní stavba je vhodným projektem v konkrétním území**, což je i případ stavby, k níž se žalobce

domáhá zřízení nezbytné cesty. Vedlejší účastník odmítl žalobci dát souhlas vlastníka sousedních pozemků, a to plně v souladu s ust. § 2 odst. 2 ZHMP, jak výše uvedeno.

**h)**

Žalobce rovněž **neprokázal skutečnosti svědčící o jeho vážném úmyslu realizovat stavbu v blízké budoucnosti.** Žalobce do spisu založil pouze projektovou dokumentaci z roku 2015, která nebyla od doby svého vypracování aktualizována, a neprokázal, že je možno dle ní bez dalšího začít stavět. Rovněž žalobce nedoložil všechna (dokonce ani většinu; resp. doložil pouze dvě) vyjádření a stanovisek nutných k územnímu rozhodnutí/stavebnímu povolení, tedy ani z tohoto hlediska není naplněna podmínka, že pozemek je schopen v blízké budoucnosti zastavět.

### **VIII.**

**S ohledem na výše uvedené žalovaný navrhuje, aby Městský soud v Praze rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 01.07.2021, čj. 67 C 55/2020-175, změnil tak, že žalobu zamítne a uloží žalobci povinnost zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.**

Hlavní město Praha