



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Ladislava Hejtmánka a soudkyň JUDr. Naděždy Treschlové a JUDr. Hany Kadaňové, Ph.D., ve věci

žalobce: **ROTOCAST a.s.**, IČ: 26792508,  
se sídlem v Praze 5, Holečkova 2234/56,  
právně zastoupeného Mgr. Martinem Sýkorou, advokátem, se sídlem  
Opava, Sadová 171/40,

proti

žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**, se sídlem v Praze 1, Mariánské nám.  
2,

za účasti osob: xxxxxx  
o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 6. 2017, č.j. MHMP 987579/2017, sp. zn.  
S-MHMP 471415/2017/STR,

**takto:**

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žádná ze zúčastněných osob nemá právo na náhradu nákladů řízení.

**Odůvodnění:**

[1] Žalobce se podanou žalobou ke zdejšímu soudu domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného dne 15. 6. 2017, č.j. MHMP 987579/2017, sp. zn. S-MHMP 471415/2017/STR (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), kterým bylo zamítnuto jeho odvolání a potvrzeno rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 ze dne 7. 12. 2016, č.j. MC05 74982/2016, sp. zn. MC05/OSU/6839/2016/Pka/Sm. 2234 (dále jen „*prvostupňové rozhodnutí*“). Prvostupňovým rozhodnutím bylo rozhodnuto o tom, že žádost žalobce o uložení upatření podle ust. § 141 zákona č. 150/2002 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „*stavební zákon*“) na pozemku číslo parcelní číslo 3649 a 3651, katastrální území Smíchov, se zamítá.

[2] Žalobce v žalobě uvádí, že zamýšlené práce na nemovitostech jsou zcela nezbytné a nutné. Nemovitost žalobce má poškozenou svislou hydroizolaci projevující se vlhnutím vnitřní části nemovitosti – interiéru. Z tohoto důvodu je potřeba provést napojení nové funkční hydroizolace na úrovni vodorovné hydroizolace, která je pod úrovní podlahy 2. podzemního podlaží. S provedením prací tak bude souviset výkop do hloubky 4 metrů pod stávající přístupový chodník. Provedení těchto prací je s ohledem na vlhnutí nemovitosti nevyhnutelné. Zamýšlené práce tak lze označit za udržovací práce v souladu s ust. § 3 odst. 4 stavebního zákona, dle kterého se údržbou stavby rozumějí práce, jimiž se zabezpečuje její dobrý stavební stav tak, aby nedocházelo ke znehodnocení stavby a co nejvíce se prodloužila její užitelnost. K výše uvedeným udržovacím pracím je třeba připočíst též opravu cihlové zdi sousedící s veřejným schodištěm, která je narušená a její oprava je tak rovněž nezbytná. Tuto opravu žalobce plánuje provést současně s opravou hydroizolace. K tomu je třeba připočíst též opravu cihlové zdi sousedící s veřejným schodištěm, která je narušená a její oprava je tak rovněž nezbytná. Tuto opravu žalobce plánuje provést současně s opravou hydroizolace. Předběžně byly odtěženy nadzemní opěrné a zárubní zdi, jež ztratily soudržnost. Součástí zamýšlených oprav je také zapažení severního svahu. Uvedené práce vyžadují rovněž úplné odtěžení přístupového chodníku k domu, což nezbytně způsobí zamezení jediného vstupu do nemovitosti.

[3] Žalobce se neztotožňuje s argumentací žalovaného, že zajištění přístupu do domu není součástí provádění nezbytných prací dle ust. § 141 stavebního zákona, resp. že tyto práce nebudou vykonávány z předmětných sousedních pozemků. Žalobce uvádí, že zajištění přístupu do domu po dobu provádění udržovacích prací lze podřadit pod ust. § 141 stavebního zákona. Nejedná se totiž pouze o samotné udržovací práce, ale o zajištění podmínek pro tyto udržovací práce a jednou z podmínek pro vykonání výše uvedených udržovacích prací je mj. zajištění přístupu do domu. Vzhledem k výše uvedenému žalobce důvodně předpokládá, že přístup k domu přes sousední pozemek velice úzce souvisí s realizací udržovacích prací, de facto je jejich součástí, poněvadž bez tohoto by nebylo možné tyto práce provést.

[4] Žalobce dále nesouhlasí s argumentací žalovaného, že vstup na předmětnou lávku je sporem občanskoprávním, neboť vstup na pozemky žalobce přes předmětnou lávku není vstupem trvalým, nýbrž pouze vstupem dočasně nutným s ohledem na nezbytné provedení udržovacích prací. K tomuto se vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008, kdy uvedl, že občanský zákoník proto stanoví, že ke zřízení věcného břemene může soud přistoupit pouze v případě, kdy přístup ke stavbě nelze zajistit jinak. Odvolací soud i v tomto případě dospěl ke správnému závěru, že

přístup ke stavbě septiku může mít žalobkyně zajištěn i jinak než prostřednictvím práva odpovídajícího věcnému břemenu, a to v režimu ust. § 141 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. a ust. § 127 odst. 3 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.). Z tohoto rozhodnutí lze zcela jasně vyčíst, že daný spor o dočasný přístup k předmětné lávce je nikoliv sporem občanskoprávním, nýbrž sporem správního práva.

[5] Žalovaný s žalobou nesouhlasil a navrhoval její zamítnutí, přičemž obsahově uváděl obdobné důvody, jako v odůvodnění žalobou napadeného rozhodnutí a prvostupňového správního rozhodnutí.

[6] Z obsahu předloženého správního spisu jsou patrné tyto pro posouzení důvodnosti podané žaloby podstatné skutečnosti.

[7] Dne 1. 12. 2016 podal žalobce žádost o vydání nařízení podle ust. § 141 stavebního zákona o vstup na pozemky parcelní čísla 3649 a 3651, katastrální území Smíchov.

[8] Dne 7. 12. 2016 vydal Úřad městské části Praha 5 rozhodnutí č.j. MC05 74982/2016, sp. zn. MC05/OSU/6839/2016/Pka/Sm. 2234, kterým žádost žalobce zamítl.

[9] Proti tomuto rozhodnutí podal žalobce včasné odvolání.

[10] Dne 15. 6. 2017 vydal Magistrát hlavního města Prahy rozhodnutí č.j. MHMP 987579/2017, sp. zn. S-MHMP 471415/2017/STR, kterým odvolání žalobce zamítl a rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 potvrdil. V odůvodnění je mj. uvedeno, že lze souhlasit s tím, že přístup po existující lávce přes předmětné pozemky by byl nejjednodušším řešením. K povolení stávající lávky na severní straně objektu, přístupné č.j. MHMP 987579/2017 z pozemku parc. č. 3649 v k. ú. Smíchov, mělo být doloženo řádné smluvní zajištění přístupu z uvedeného pozemku; je otázkou, zda bez toho mělo být povolení vydáno. Stavební povolení ze dne 8.3.2012 pod č.j.: OSU.Sm.2234-82481/2011-Ka-R, nabylo právní moci 23.4.2012 je tudíž z hlediska prekluze lhůt pro přezkumné řízení již nepřezkoumatelné, při kolaudačním souhlasu se již majetkoprávní vztahy neprokazují. (Pozn. soudu: ve spise ke stavebnímu povolení byl doložen souhlas xxxx, vlastníka pozemku parc.č. 3649 k.ú. Smíchov – uvedeno podílem ½, a souhlas xxxxxx, vlastníka pozemku parc.č. 3649 k.ú. Smíchov – uvedeno podílem ½, pouhé souhlasy však byly pro stavební povolení nedostatečné, v souladu s ust. § 110 odst. stavebního zákona mělo být doloženo právo založené smlouvou provést stavbu nebo právo odpovídající věcnému břemenu). Pokud je předmětná lávka zkolaudována, spor o umožnění přístupu k ní po cizích pozemcích je občanskoprávní povahy, jak vyhodnotil stavební úřad. Dále pak žalovaný uvedl, že žalobce nepožaduje přístup pro provádění udržovacích prací, nýbrž pro zajištění přístupu do domu po dobu provádění udržovacích prací, na což se ust. § 141 stavebního zákona nevztahuje.

[11] Ve věci samé rozhodl Městský soud v Praze bez nařízení jednání, neboť s tím účastníci vyslovili souhlas (§ 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „s. ř. s.“).

[12] Podle ust. § 141 odst. 1 stavebního zákona, ve znění účinném v rozhodné době: „*Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.*“.

[13] Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, jež jeho vydání předcházelo, v mezích žalobních bodů, jimiž je vázán, vycházejí přitom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodnutí správního orgánu (ust. § 75 odst. 1, 2 s.ř.s.), a o důvodnosti podané žaloby uvážil takto.

[14] Podle ust. § 1021 zákona č. 89/2012 Sb. (dále jen „*občanský zákoník*“ nebo též „*o.z.*“) vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou. Ačkoliv § 1021 hovoří o pozemku, dopadá nepochybně i na nezbytnou údržbu a hospodaření se stavbou, je-li součástí pozemku.

[15] Podle ust. § 1022 o. z. nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné. Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.

[16] Citované ustanovení pamatuje, na rozdíl od případů podřaditelných pod skutkovou podstatu § 1021 o. z., na mimořádné situace, kdy užití sousedního pozemku je nezbytné pro provedení rozsáhlejších či závažnějších stavebních prací. Ty mohou spočívat nejen v dílčích stavebních zásazích představujících opravu či obnovu stavby, ale i její vybudování či naopak demolici. Protože rozsah a intenzita využití sousedního pozemku mohou být poměrně značné, má vlastník i právo na přiměřenou náhradu za omezení vlastnického práva, které může být i trvalejšího charakteru (rozdíl mezi ustanoveními ust. § 1021 a ust. § 1022 o. z. je podán v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4480/2015, jež bylo publikováno v časopise Soudní rozhledy číslo 6, ročník 2016, str. 194).

[17] Jak ale k otázce přístupu na sousedův pozemek uvedl Nejvyšší soud ve svém rozsudku ze dne 25. ledna 2017 č.j. 22 Cdo 3844/2016: „*Nejprve musí vlastníka o povolení vstupu požádat, a sdělit mu důvody, proč na jeho pozemek potřebuje vstoupit, resp. jej jinak užít, a v případech uvedených v § 1022 o. z. se s ním domluvit na přiměřené náhradě. Jestliže k dohodě o vstupu a jeho podmínkách nedojde, může se ten, kdo požaduje vstup na sousední pozemek či jeho užití, domáhat rozhodnutí orgánu veřejné moci, a to buď soudu (§ 1021 a násl. o. z. ve spojení s § 12 o. z.), nebo stavebního úřadu [§ 141 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)]. V rozhodnutí o povolení vstupu je třeba vymezit jeho podmínky, zejména v jaké době, na jakou část pozemku a případně i s jakými mechanismy může žalobce na pozemek žalovaného vstoupit. Viz blíže usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4480/2015, [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz), a další judikaturu tam citovanou.*“.

[18] Z výše uvedeného tudíž vyplývá, že vedle soukromoprávního institutu, jenž s účinností od 1. 1. 2014 vlastníka zamýšlené stavby opravňuje žádat vlastníka sousedního pozemku o umožnění přístupu přes jeho pozemek na pozemek bez dostatečného přístupu, lze splnění obdobného účelu dosáhnout ve sféře veřejného práva postupem podle ust. § 141 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Jeho použitelnost v případech, kdy užití sousedního pozemku je nezbytné pro účely údržby či oprav stavby, dovodila judikatura dovolacího soudu již za účinnosti předchozí právní úpravy (srovnej například rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008).

[19] V rámci výše uvedeného a též ani ze zákona nevyplývá, že se v daném případě musí žalobce obrátit se svým nárokem na civilní soud, respektive spor řešit výhradně podle občanského zákoníku. Naopak, institut podle ust. § 141 stavebního zákona upravuje „tradiční“ institut stavebního práva, jehož podstatou je umožnit vlastníku realizaci stavebních prací, které má vlastník či stavebník provést, přičemž dochází k zásahu do výkonu práv vlastníka sousedního pozemku nebo stavby. Jde však o mimořádnou situaci, kdy je ukládána vlastníkům sousedních pozemků a staveb povinnost strpět vstup cizí osoby (osob) na své nemovitosti za účelem provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, respektive v případě povolení stavby nebo její změny, nařízení nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací nebo v případě odstranění stavby či zařízení, proto je nutné bezpodmínečně trvat na tom, že budou splněny zákonné požadavky na uložení této povinnosti, což se v daném případě nestalo.

[20] Ve vztahu k ust. § 141 stavebního zákona zákonodárce taxativním výčtem stanoví případy, ve kterých je stavební úřad oprávněn vydat rozhodnutí a uložit sousedům, přesněji vlastníkům nebo osobám, které mají jiná věcná práva k sousedním pozemkům nebo stavbám na nich, aby umožnili (strpěli) provedení prací (včetně přístupu) ze svých pozemků nebo staveb. Soud souhlasí s názorem žalovaného, že žalobce, tak jak svou žádost formuloval, nepožaduje uložení povinnosti jiným osobám k provedení samotných prací, ale pro umožnění přístupu do domu, v němž budou takové práce prováděny. Tak široce založenou povinnost však ust. § 141 stavebního zákona neobsahuje, když své využití limituje výslovně na stav, kdy je nutné ji uložit k provedení prací. Tak tomu podle obsahu spisu v daném případě není, proto nelze již z tohoto důvodu k uložení této povinnosti, která výrazně omezuje třetí osoby ve výkonu svého vlastnického práva, přistoupit.

[21] V posuzovaném případě má soud za to, že ani další zákonná podmínka pro uložení této povinnosti nebyla splněna, jak uvedl správní orgán prvního stupně ve svém odůvodnění: „*pozemky č. parc. 3619 a 3620, jejichž součástí je stavba s č.p. 2234, pro kterou mělo být opatření na sousedních pozemcích stavebním úřadem uloženo, jsou přístupné z ulice Holečkova, stavba domu s č.p. 2234 je krajní sekci trojdomu obklopena poz. č.p. 3620 ve vlastnictví žadatele, ze kterého lze podle názoru stavebního úřadu provádět údržbu stavby, bez toho, aby bylo uloženo opatření na sousedních pozemcích v intenzích a důvodů uvedených v žádosti*“ (viz. str. 2 prvostupňového rozhodnutí).

[22] Soud se tak rovněž ztotožňuje s touto úvahou správního orgánu, neboť podle jeho názoru správní orgán je oprávněn rozhodnout o uložení opatření na sousedním pozemku

nebo stavbě jen v případě, že v řízení prokáže "potřebnost vstupu" na sousední nemovitosti. To prakticky znamená, že pokud lze práce provést bez využití sousedních nemovitostí, nelze rozhodnutí o uložení opatření na sousedním pozemku nebo stavbě vydat.

[23] V posuzovaném případě z přiložených fotografií vyplývá, že přístup do nemovitosti lze zajistit z jiných míst, např. přímo z ulice Holečkova, či ze schodiště ve vlastnictví hlavního města Prahy. Ostatně jak vyplývá přímo ze stavebního povolení č.j. MC0521194/2015, sp. zn. MC05/OSI/224/2015/Gre, kterým stavební úřad v jiném řízení povolil stavbu podzemních garáží na pozemku parc. č. 3620 v k. ú. Smíchov, je v přiloženém výkresu č. D.1.1.b)\_11 výslovně počítáno s tím, že z tohoto schodiště bude nový přístupový chodník s rampou (v jiné poloze však než je stávající přístupový chodník).

[24] Soud má proto za to, že v daném případě nebyly naplněny zákonné podmínky pro uložení povinnosti podle ust. § 141 odst. 1 stavebního zákona, neboť žalobce dostatečně nedoložil "potřebnost vstupu" na sousední nemovitosti, respektive to, z jakého důvodu nelze přístup k nemovitosti využít přes svůj vlastní pozemek, kdy takové řešení v případě nedohody vlastníků sousedních nemovitostí musí být prioritou. Žalobce sice obecně zdůvodnil, že je to kvůli tomu, že je potřeba nemovitost odkopat, nanést funkční izolaci, dále zajistit též opravu cihlové zdi, a zapřažení severního svahu, avšak dostatečně nezdůvodnil, z jakého důvodu musel všechny tyto úpravy dělat v takovém rozsahu najednou, a ještě za vědomí toho, že si znemožní jediný přístup k nemovitosti. S komplikacemi při provádění stavebních prací technického charakteru musel žalobce počítat, stejně jako s jinými alternativami – rozfázováním udržovacích prací, zajištění jiného možného přístupu přes budovanou garáž, či umístěním provizorní lávky na místě, kde má podle výše uvedeného stavebního povolení být nová rampa. Toto všechno je ryze otázka technická a organizační, která se dá vyřešit, aniž by bylo třeba takovým způsobem zasáhnout do majetkových práv vlastníka cizího pozemku.

[25] V dané věci tak soud uzavírá, že podanou žalobu nepovažuje za důvodnou a proto ji zamítl (ust. § 78 odst. 7 s.ř.s.).

[26] Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn ust. § 60 odst. 1 s.ř.s., podle kterého má účastník, který měl ve věci úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem. Vzhledem k tomu, že žalovanému státu tyto nevznikly, soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku.

[27] Zúčastněné osobě soud žádnou povinnost neukládal, žádné náklady řízení jí tak nemohly vzniknout (ust. § 60 odst. 5 s.ř.s.).

## **P o u č e n í:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou (2) týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: [www.nssoud.cz](http://www.nssoud.cz).

Praha dne 14. srpna 2018

JUDr. Ladislav Hejtmánek v. r.  
předseda senátu