



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Aleše Roztočila a soudců JUDr. Jiřího Pally a Mgr. Petry Weissové v právní věci žalobce: **Jawa Klub Praha, z.s.**, IČO: 005 51 872, se sídlem Hartigova 910/61, Praha 3, zast. JUDr. Jakubem Blažkem, advokátem, se sídlem Na Březince 1232/16, Praha 5, proti žalovanému: **Ministerstvo pro místní rozvoj**, se sídlem Staroměstské náměstí 932/6, Praha 1, za účasti osoby zúčastněné na řízení: J. P., zast. Mgr. Pavlem Černým, advokátem, se sídlem Obecní dvůr 433, Kolín, proti rozhodnutí žalovaného ze dne 13. 12. 2023, č. j. MMR-84186/2023 - 83, o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 5. 3. 2025, č. j. 8 A 17/2024-78,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žádný z účastníků ani osoba zúčastněná na řízení **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.

Odůvodnění:

I. Přehled dosavadního řízení

[1] Žalovaný v záhlaví uvedeným rozhodnutím zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 23. 1. 2023, č. j. MHMP 126872/2023, sp. zn. S-MHMP 2257683/2016 (dále též „magistrát“), jímž podle § 24 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zamítl žádost žalobce (vyvlastnitel) o vyvlastnění za účelem zřízení věcného břemene – služebnosti stezky a cesty přes pozemek parc. č. X a dům č. p. X1, vše v k. ú. Ž., jejichž vlastníkem je osoba zúčastněná na řízení (vyvlastňovaný). Věcné břemeno mělo spočívat v povinnosti vyvlastňovaného strpět užívání průchodu uvedeným domem

jako jediné přístupové cesty k pozemkům vyvlastnitele parc. č. 4435/7, 4435/18 a 4435/25 v k. ú. Ž. a stavbám na nich.

[2] Městský soud v Praze žalobu zamítl v záhlaví uvedeným rozsudkem. Námitky žalobce o porušení § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a nedostatečně, resp. nesprávně zjištěném skutkovém stavu neshledal důvodnými. Přisvědčil žalobci, že právní instituty nezbytné cesty odpovídající věcnému břemenu služebnosti stezky a cesty podle § 1029 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, resp. vyvlastnění podle § 170 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, nejsou totožné, a tedy bez dalšího neplatí, že nejsou-li dány důvody pro první z nich, nelze pozitivně rozhodnout ani o druhém. Podstatné však je to, že skutková zjištění, potřebná pro úvahy a závěry o nich, jsou v rozhodné míře shodná, takže správní orgány nepochybily, jestliže svá rozhodnutí odůvodnily s odkazem na skutečnosti zjištěné soudem a sumarizované v rozsudku Městského soudu v Praze č.j. 55 Co 242/2019-503. Tento rozsudek prošel na základě dovolání přezkumem před Nejvyšším soudem, a není tedy důvod skutková zjištění v něm vyličená odmítat, byť žalobce s některými skutkovými závěry soudů nesouhlasí.

[3] Správní orgány nepochybily ani při vlastním výkladu a aplikaci § 170 odst. 2 stavebního zákona. Jakkoliv je nezbytný přístup k nemovitostem záležitostí veřejného zájmu, je především věcí žalobce, aby – pokud již vědomě nabyt nemovitosti bez takového přístupu – vyvinul vlastní snahu o jeho zajištění. K tomu ostatně směřuje § 3 odst. 1 věta druhá zákona o vyvlastnění. Žalobce již při nabývání svých předmětných nemovitostí věděl, že k nim není přímý přístup z veřejné komunikace, resp. že aktuální přístup je toliko faktický, nikoliv však zajištěný právem. Žalobce si měl a mohl být vědom toho, že vstupuje do velmi nejistého postavení, a tomu přizpůsobit své konání.

[4] Vyvlastnění je *ultima ratio*. Sama existence veřejného zájmu tedy není dostatečným důvodem k tomu, aby návrhu na vyvlastnění bylo vyhověno, jsou-li možná i jiná řešení. Skutečnost, že žalobce si sám způsobil nevyhovující právní postavení, pokud jde o přístup k jeho nemovitostem, pak nemůže způsobovat zákonem vyžadovanou převahu veřejného zájmu nad dosavadními právy vyvlastňovaného. Žalobou napadené rozhodnutí není nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost ani pro nedostatek důvodů, bylo vydáno v souladu se zákonem a není překvapivé, neboť žalovaný aproboval skutková zjištění magistrátu i jeho právní hodnocení.

II. Obsah kasační stížnosti a vyjádření žalovaného

[5] Proti tomuto rozsudku krajského soudu podal žalobce (dále též „stěžovatel“) **kasační stížnost**. Upozornil, že judikatura, z níž vycházel žalovaný, je překonána a právní názor správních orgánů i městského soudu je neudržitelný, zejména s ohledem na nález Ústavního soudu ze dne 12. 1. 2022, sp. zn. II. ÚS 1587/20, v němž se vyjadřoval k otázce, zda obecné soudy mohou odmítnout zřízení nezbytné cesty podle § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku pro hrubou nedbalost vlastníka spočívající v tom, že vědomě nabyt nemovitost bez přístupu. Stěžovatel si je vědom, že podmínky zřízení nutné cesty dle občanského zákoníku a podmínky vyvlastnění nejsou totožné. Argumenty Ústavního

pokračování

soudu však jsou ve vztahu k nemovitostem bez přístupu natolik obecné, že je lze aplikovat i na posouzení naplnění znaku existence veřejného zájmu pro účely vyvlastnění. S ohledem na realitu pozemkového práva v České republice, kdy zákonodárce historicky vnesl do pozemkových právních vztahů velkou míru nejistoty připuštěním rozdělení vlastnictví pozemku a stavby, nelze podle Ústavního soudu považovat nabytí nemovitosti bez přístupu za projev hrubé nedbalosti a nemůže být důvodem pro odmítnutí zřízení nutné cesty. Chování vlastníků se má promítnout do určení výše náhrad za zřízení věcného břemene. Ústavní soud zavázal obecné soudy pečlivě vážit nejen zásah do vlastnických práv osoby, přes jejíž pozemek má cesta vést, ale také vlastnická práva osoby, která nabyla nemovitost bez přístupu. Přenositelnost závěru Ústavního soudu na pojednávanou věc spočívá podle žalobce v tom, že jak v případě soudem zřízené cesty dle občanského zákoníku, tak v případě stěžovatele jde o to, zda lze návrh odmítnout již jen s tím, že si situaci vědomě zapříčinil sám navrhovatel. Pro oba případy je platný argument Ústavního soudu, podle kterého není v podmínkách České republiky spravedlivé, aby byla neproporcionálně popírána vlastnická práva vlastníků nepřístupných nemovitostí a současně s tím i tyto nemovitosti znehodnocovány. Neobstojí proto právní hodnocení správních orgánů ani městského soudu co do naplnění znaku existence veřejného zájmu. Z totožných důvodů nemůže obstát ani hodnocení znaku proporcionality zásahu do práv vyvlastňovaného. Správní orgány navíc nevyužily svého oprávnění určit podmínky výkonu věcného břemene, čímž ve smyslu cit. nálezu Ústavního soudu nepřipustně daly absolutní přednost právům vyvlastňovaného před právy stěžovatele jakožto vyvlastnítele.

[6] Správní orgány nesprávně převzaly skutkové závěry z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. 10. 2021, č. j. 55 Co 242/2019 – 503, vydaného v civilním řízení vedeném mezi stěžovatelem a vyvlastňovaným. Mezi účastníky civilního soudního řízení i správního řízení byla otázka skutkového stavu sporná – zejm. co do existence alternativního přístupu k pozemkům žalobce. Podstatou argumentace stěžovatele je, že k jeho pozemkům neexistuje přístup v rozsahu odpovídajícímu účelu vyvlastnění. Podstatou protiargumentace vyvlastňovaného je, že takový přístup existuje. S těmito námitkami se však krajský soud dostatečně nevypořádal, když konstatoval, že správní orgány mohly vyjít z rozsudku v civilní věci. Žalobce s odkazem na rozsudek NSS č. j. 1 As 16/2011–98 jednak namítal, že skutková zjištění soudu koncentrovaná v jeho rozsudku jsou nedostatečná pro posouzení, zda skutečně existuje alternativní přístup, který by odpovídal účelu vyvlastnění v této věci, jednak že jde o důkazní prostředek nepřímý a bylo by proto vhodnější vycházet alespoň z obsahu soudního spisu jako celku. Stěžovatel proto považuje skutkový stav zjištěný správními orgány za natolik nedostatečný a odůvodnění napadeného rozsudku za natolik stručné a obecné (nepřesvědčivé), že mělo dojít ke zrušení rozhodnutí žalovaného.

[7] Žalovaný ve **vyjádření ke kasační stížnosti** odkázal na napadený rozsudek a ztotožnil se s jeho odůvodněním. Za klíčové označil, že v řízení nebylo prokázáno splnění podmínek pro vyvlastnění vymezených § 3 až 5 zákona o vyvlastnění. Podmínka účelu vyvlastnění byla splněna. Podmínka existence veřejného zájmu však nebyla prokázána v takovém rozsahu, který je nezbytný pro vyvlastnění, resp. zřízení věcného břemene. I při existenci veřejného zájmu by nebylo spravedlivé po vyvlastňovaném požadovat, aby

strpěl omezení svého vlastnického práva povolením nezbytné cesty. Ještě před zahájením vyvlastňovacího řízení měl stěžovatel zajištěn průchod přes dům č. p. X2 (hostel M.) a smluvně přes dům č. p. X3. Možnost přístupu členů stěžovatele přes hostel M. je dostatečná, stěžovatel má od domu klíče a ústní souhlas majitele nemovitosti s průchodem. Přístup stěžovatele na jeho pozemek a stavby je minimálně do roku 2026 fakticky i právně zajištěn. Skutečnost, že hostel M. nesousedí s pozemky stěžovatele, není pro posouzení otázky vyvlastnění relevantní. Stěžovatel po dobu své existence od roku 1990 nikdy nebyl v situaci, že by měl přístup znemožněn, vždy si možnost přístupu ke své nemovitosti našel. Vzhledem k tomu, že předmětem činnosti stěžovatele není opravárenská a servisní činnost, je zřejmé, že svým návrhem sleduje pouze vyšší komfort pro zacházení s motorkami svých členů. K realizaci jeho činnosti není zřízení nezbytné cesty existenčně nutné. Ústavní soud usnesením ze dne 6. 9. 2022, sp. zn. III. ÚS 2298/22, odmítl ústavní stížnost stěžovatele, který se snažil v civilním řízení zřídit právo nezbytné cesty odpovídající věcnému břemenu služebnosti stezky a cesty ve prospěch jeho pozemků. Odkaz stěžovatele na nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 1587/20 je proto nepřiléhavý, neboť Ústavní soud již věc stěžovatele z pohledu civilního práva přezkoumal a mimo jiné dospěl k závěru, že stěžovatel nezbytný přístup ke svým nemovitým věcem zajištěn má.

III. Posouzení kasační stížnosti

[8] Nejvyšší správní soud nejprve posoudil zákonné náležitosti kasační stížnosti a konstatoval, že stížnost byla podána včas, osobou oprávněnou, proti rozhodnutí, proti němuž je kasační stížnost ve smyslu § 102 s. ř. s. přípustná, a stěžovatel je v souladu s § 105 odst. 2 s. ř. s. zastoupen advokátem. Poté Nejvyšší správní soud přezkoumal důvodnost kasační stížnosti dle § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., v mezích jejího rozsahu a uplatněných důvodů. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlédnout z úřední povinnosti.

[9] Kasační stížnost není důvodná.

[10] Podle § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění, *vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.*

[11] Podle § 170 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023, *právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.*

[12] Nejvyšší správní soud v první řadě poukazuje na skutkové okolnosti případu, jak vyplývají ze spisu. Stěžovatel nabyt své nemovitosti s vědomím, že k pozemkům nevede veřejná cesta a přístup přes dům č. p. X1 má pouze na základě ústního provizorního souhlasu daného vyvlastňovaným. V kupní smlouvě uzavřené dne 21. 12. 2011 mezi

společností České dráhy, a.s. jako prodávajícím a stěžovatelem jako kupujícím, jejímž předmětem byl pozemek parc. č. 4435/7 k. ú. Ž., stěžovatel v bodu 4. 2 prohlásil, že je obeznámen s faktickým a právním stavem nemovitosti a kupuje ji ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření smlouvy. V bodu 4. 3. téže smlouvy je uvedeno, že stěžovatel si je vědom skutečnosti, že přístup k prodávané nemovitosti je průjezdem domu č. p. X1 ve vlastnictví třetí osoby a věcné břemeno práva přístupu a příjezdu k převáděnému pozemku p. č. 4435/7 v k. ú. Ž. není zřízeno. Magistrát ve svém rozhodnutí dále poukázal na skutečnosti, které vyplynuly z dokazování provedeného Městským soudem v Praze v řízení skončeném rozsudkem ze dne 13. 10. 2021, č. j. 55 Co 242/2019 – 503. Městský soud mimo jiné zjistil, že stěžovatel od počátku využíval jako přístupovou cestu ke svým pozemkům dům na adrese K. (nyní H.) č. p. X4, P.. O tuto možnost přístupu se však připravil vlastní vinou na konci roku 2004, když přestal platit dohodnuté platby spoluvlastníkům domu a jeho členové jezdili přes průjezd domu se zapnutým motorem a svým jednáním vyvolávali konflikty. Průchod na pozemek stěžovatele byl proto zazděn, čemuž se stěžovatel fakticky ani právně nebránil. Následně stěžovatel vešl ve styk s vyvlastňovaným ohledně průchodu přes jeho dům č. p. X1, kdy vyvlastňovaný ústně souhlasil s omezeným průchodem členů stěžovatele na jeho pozemek s tím, že stěžovatel za to poskytne peněžní plnění a bude platit za odebranou vodu a vyúčtovanou spotřebu energií. Tento stav trval do roku 2015 a byl ukončen ústně i písemným sdělením vyvlastňovaného, že vzhledem k potížím s neurvalým chováním členů stěžovatele a potřebě zajistit bezpečnost v domě byla v druhém podchodu domu č. p. X1 instalována mříž. Navíc stěžovatel umístil na konci průchodu domu další mříž bez souhlasu vyvlastňovaného. V průběhu této doby se vyskytly potíže s chováním členů stěžovatele – návraty opilých členů v nočních hodinách, hlučné oslavy na jeho pozemku, tahání motorek přes průchod domu, konflikty s členy rodiny vyvlastňovaného apod. Dne 1. 7. 2016 uzavřel stěžovatel nájemní smlouvu ohledně části svého pozemku parc. č. 4435/7 v k. ú. Ž., jež mu měla do budoucna zajistit přístup na jeho pozemky přes dům na adrese K. (nyní H.) X3, P. a dále si ústně dohodl průchod domem na adrese K. (nyní H.) X2, P. přes hostel M.. Při místním šetření bylo městským soudem zjištěno, že možnost přístupu členů stěžovatele přes hostel M. je dostatečná, stěžovatel má od domu klíče a ústní souhlas majitele nemovitosti s průchodem. Stěžovatel je na vlastníky hostelu M. podnikatelsky napojen, když hostel využívá na základě nájemní smlouvy část pozemku stěžovatele k provozování restauračních služeb. Stěžovatel nikdy nebyl v situaci, že by měl přístup na svůj pozemek znemožněn. Městský soud v civilním řízení dále zjistil, že z cyklostezky, jež je veřejnou cestou a nachází se v blízkosti pozemku stěžovatele, lze zřídit přístup na pozemek stěžovatele pomocí jednoduché kovové konstrukce se schody, která je umístěna několik desítek metrů od pozemku stěžovatele, který navíc o této možnosti v minulosti uvažoval.

[13] Žalovaný v odůvodnění svého rozhodnutí nad rámec výše uvedeného konstatoval, že dle bodu 4. 10. výše uvedené nájemní smlouvy se nájemce zavázal umožnit v případě potřeby členům stěžovatele alternativní přístup na jeho pozemek z H. ulice. Tato smlouva byla uzavřena na dobu 10 let s možností prodloužení. Přístup stěžovatele na jeho pozemek tak je minimálně do roku 2026 zajištěn.

[14] Stěžovatel výše uvedené skutečnosti nezpochybňuje ani nevyvrací a Nejvyšší správní soud z nich proto stejně jako žalovaný a městský soud vycházel při posouzení věci. Z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. 10. 2021, č. j. 55 Co 242/2019 – 503, jasně vyplývá, že přestože stěžovatel nabyt pozemek parc. č. 4435/7 k. ú. Ž. bez toho, že by byl přímo spojen s veřejnou cestou, měl a má přístup k svým pozemkům, resp. si jej může snadno zajistit pomocí kovové konstrukce. Přesvědčení stěžovatele o opaku tento závěr nevyvrací. Na základě výše uvedeného Nejvyšší správní soud dále konstatuje, že ještě předtím, než dne 21. 12. 2016 podal návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení, měl stěžovatel zajištěn průchod přes dům č. p. X2 (hostel M.) a smluvně přes dům č. p. X3. Pozemky stěžovatele tudíž není a nebylo možné považovat za nepřístupné nemovitosti. Žalovaný proto na str. 12 odůvodnění svého rozhodnutí zcela správně konstatoval, že stěžovatel má možnost práva ke svému pozemku a stavbám potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou či jiným způsobem, a vyvlastnění tudíž není přípustné.

[15] Ve stěžovatelem zmíněném nálezu ze dne 12. 1. 2022, sp. zn. II. ÚS 1587/20, se Ústavní soud zabýval situací, kdy stěžovatelé nabyli rekreační chatu na základě smlouvy, v níž bylo výslovně stanoveno, že chata stojí na cizím pozemku a je prodávána bez přístupové cesty, tudíž k chatě neměli přístup. Stěžovatel má pravdu v tom, že se stejně jako v posuzované věci jednalo o o situaci, kdy nabyvatel vědomě nabyt nemovitost bez přímého přístupu veřejnou cestou. Posuzovaná věc se však od věci, jíž se zabýval Ústavní soud, významně odlišuje tím, že stavby stěžovatele se nenachází na cizím pozemku a stěžovatel k nim i ke svým pozemkům má od počátku fakticky přístup, byť se již dříve vlastní vinou připravil o jednu z možností přístupu ke svým pozemkům domem na adrese H. č. p. X4, P.. V posuzované věci tudíž není možné z tohoto nálezu Ústavního soudu s ohledem na popsanou skutkovou odlišnost vycházet a stěžovatel se mylí, když má za to, že závěry Ústavního soudu jsou přenositelné na posuzovanou věc.

[16] Dovolání stěžovatele proti rozsudku městského soudu ze dne 13. 10. 2021, č. j. 55 Co 242/2019 – 503, jímž změnil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 tak, že se zamítá žaloba stěžovatele proti vyvlastňovanému o zřízení práva nezbytné cesty odpovídající věcnému břemenu služebnosti a cesty, odmítl Nejvyšší soud usnesením ze dne 23. 5. 2022, č. j. 22 Cdo 737/2022 – 559. Ústavní stížnost stěžovatele proti uvedenému rozsudku městského soudu a usnesení Nejvyššího soudu následně odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 6. 9. 2022, sp. z n. III ÚS 2298/22, jako zjevně neopodstatněnou. Všechna tato soudní rozhodnutí se týkala přístupu stěžovatele k jeho pozemkům a stavbám průjezdem budovy č. p. X1, konkrétně zřízení práva nezbytné cesty odpovídající věcnému břemenu služebnosti a cesty ve prospěch pozemků parc. č. 4435/7, 4435/18 a 4435/25 k. ú. Ž. a stavbám na nich podle § 1032 občanského zákoníku. Také v civilním řízení se tedy jednalo o omezení vlastnického práva vyvlastňovaného k jeho pozemku a domu č. p. X1 (stěžovatel vystupoval v civilním řízení jako žalobce, vyvlastňovaný – osoba zúčastněná na řízení v civilním řízení vystupoval jako žalovaný) a zřízení práva nezbytné cesty pro stěžovatele. Předmět civilního řízení tudíž byl podobný, jako je předmět posuzované věci [zřízení věcného břemene – služebnosti stezky a cesty přes pozemek parc. č. X a dům č.p. X1, vše v k. ú. Ž., jejichž vlastníkem je osoba zúčastněná na řízení (vyvlastňovaný) jako jediné přístupové cesty k pozemkům vyvlastnítele parc. č. 4435/7, 4435/18 a 4435/25 k. ú.

pokračování

Ž. a stavbám na nich], na čemž nic nemění odlišnost právní úpravy vyvlastnění podle § 170 odst. 2 stavebního zákona a zákona o vyvlastnění a povolení nezbytné cesty podle § 1032 občanského zákoníku. Výše uvedená soudní rozhodnutí jsou proto pro posuzovanou věc relevantní, na rozdíl od stěžovatelem zmíněného nálezu Ústavního soudu ze dne 12. 1. 2022, sp. zn. II. ÚS 1587/20, který se týká skutkově odlišné věci, jak již bylo uvedeno výše. Správní orgány tudíž nepochybily, když při posouzení věci vycházely z rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 13. 10. 2021, č. j. 55 Co 242/2019 – 503. Důvodná proto není ani námitka stěžovatele, že judikatura, z níž vycházel žalovaný, je překonána a právní názor správních orgánů i městského soudu je neudržitelný.

[17] Námitka stěžovatele na nedostatečném zjištění skutkového stavu neobstojí, neboť správní orgány při posouzení věci vycházely z Městským soudem v Praze v civilním řízení velmi podrobně zjištěného skutkového stavu. Rozsudek městského soudu vydaný v civilním řízení představoval podklad jejich rozhodnutí ve smyslu § 50 odst. 1 správního řádu, podle kterého *podklady pro vydání rozhodnutí mohou být zejména návrhy účastníků, důkazy, skutečnosti známé správnímu orgánu z úřední činnosti, podklady od jiných správních orgánů nebo orgánů veřejné moci, jakož i skutečnosti obecně známé*. K poukazu stěžovatele na rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 As 16/2011–98, tak postačuje uvést, že správní orgány zjistily skutkový stav věci dostatečně.

[18] Se závěrem městského soudu, že správní orgány mohly vyjít z rozsudku v civilní věci se Nejvyšší správní soud s ohledem na výše uvedenou podobnost předmětu nyní posuzované věci a označeného občanského soudního řízení ztotožňuje. Městský soud svůj závěr, že správní orgány mohly vycházet ze závěrů uvedených v civilním rozsudku, řádně zdůvodnil, když v bodu 78 napadeného rozsudku poukázal na závěry Městského soudu v Praze uvedené v rozsudku ze dne 13. 10. 2021, č. j. 55 Co 242/2019 – 503, a v bodu 79 konstatoval, že skutková zjištění a závěry o nich jsou v rozhodné míře shodné, takže správní orgány nepochybily, jestliže svá rozhodnutí odůvodnily s odkazem na skutečnosti zjištěné soudem a sumarizované v cit. rozsudku.

[19] Nepochybil tudíž ani městský soud, když v posuzované věci ohledně přístupu stěžovatele k jeho pozemkům také vycházel z rozsudku téhož soudu v civilní věci a ztotožnil se v tomto ohledu se závěry žalovaného. Městský soud v Praze při vypořádání námitek stěžovatele vystihl podstatu věci a své závěry řádně a srozumitelně zdůvodnil. Neobstojí proto ani námitka stěžovatele, že odůvodnění napadeného rozsudku je stručné a nepřesvědčivé a mělo dojít ke zrušení rozhodnutí žalovaného. Z kontextu kasační stížnosti napadeného rozsudku je zřejmé, proč městský soud neshledal důvodnou argumentaci týkající se přístupu stěžovatele k jeho pozemkům, a nelze proto stěžovateli přisvědčit, že se městský soud s námitkami stěžovatele ohledně přístupu k jeho pozemkům dostatečně nevyřadil.

[20] Nejvyšší správní soud ve shodě s městským soudem konstatuje, že vyvlastnění by mělo být aplikováno pouze v případech, kdy žádný jiný možný prostředek není, resp. kdy situaci není možné řešit jinými prostředky. Jak vyplývá z výše uvedeného, stěžovatel na základě dohody získal právo přístupu ke svým pozemkům, popř. tento přístup mohl získat

pomocí konstrukce se schody z veřejného prostranství. Nezbyvá tak než konstatovat, že vyvlastnění v posuzované věci nebylo přípustné podle věty druhé § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

[21] Za této situace nebylo tudíž ani nutné, aby se správní orgány zabývaly naplněním znaku existence veřejného zájmu. K námitce stěžovatele, že neobstojí právní hodnocení správních orgánů ani městského soudu co do naplnění znaku existence veřejného zájmu, proto Nejvyšší správní soud pouze stručně konstatuje, že žalovaný i městský soud se k této otázce vyjádřili dostatečně. Městský soud zcela správně v bodech 84. a 85. napadeného rozsudku uvedl, že v posuzované věci se nejednalo o situaci, kdy by byl přístup stěžovatele znemožněn skutečnostmi nezávislými na jeho vůli, a skutečnost, že stěžovatel si sám způsobil nevyhovující právní postavení, pokud jde o přístup k jeho nemovitostem nemůže způsobovat zákonem vyžadovanou převahu veřejného zájmu nad dosavadními právy vyvlastňovaného. Žalovaný pak s ohledem na okolnosti případu také zcela správně dospěl k závěru, že veřejný zájem v řízení prokázán nebyl.

[22] Námitka stěžovatele, že neobstojí hodnocení znaku proporcionality zásahu do práv vyvlastňovaného, není důvodná již proto, že zásah do práv vyvlastňovaného v podobě vyvlastnění je v posuzované věci nepřipustný (jak bylo výše vysvětleno), a tudíž nemusí být hodnocena jeho proportionalita. Nejvyšší správní soud v této souvislosti pro úplnost konstatuje, že žalovaný příslušně poukázal na skutečnost, že stěžovatel nabyl pozemek parc. č. 4435/7 v k. ú. Ž. s vědomím, že přístup k němu je průjezdem domu č. p. X1 ve vlastnictví třetí osoby, tj. že k němu nevede veřejná cesta. Při porovnání práv stěžovatele a práv vyvlastňovaného zcela správně poukázal na faktickou možnost průchodu stěžovatele na jeho pozemek přes hostel M. a to, že k realizaci jeho činnosti není zřízení služebnosti nutné. Zmínil také, že vyhovění návrhu stěžovatele v podobě průjezdu bytovým domem obsahujícím devět nájemních bytů obsazených rodinami nájemců by bylo negativním zásahem do vlastnického práva vyvlastňovaného k tomuto domu. Zcela správně uzavřel, že nelze spravedlivě požadovat, aby vyvlastňovaný strpěl omezení svého vlastnického práva povolením nezbytné cesty.

[23] K podstatě věci a také k proporcionalitě zásahu do práv vyvlastňovaného se výstižně vyjádřil Ústavní soud v již zmíněném usnesení ze dne 6. 9. 2022, sp. zn. III. ÚS 2298/22, v němž konstatoval, že *„stěžovatel v minulosti opakovaně pozbyl přístup ke svému majetku z důvodu své hrubé nedbalosti, kdy se jeho členové chovali neukázněně, a stěžovatel neplnil dohodnutá plnění ve prospěch subjektů, jež stěžovateli přístup k jeho nemovitým věcem umožňovaly; nadto by právo nezbytné cesty znamenalo možný přístup cizím osobám do prostor, kam však cizí osoby přístup mít z povahy věci nemají.“* Ústavní soud dále uvedl, že stěžovatel má možnost přístupu ke svým nemovitým věcem přes hostel M. a nadto má k dispozici přístup přes veřejnou cyklostezku a dále možnost přístupu na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 1. 7. 2016. Za těchto okolností dospěl Ústavní soud k závěru, že *„nevýhoda, která by ze zřízení práva nezbytné cesty ve prospěch stěžovatele pro vlastníky zatíženého pozemku (respektive zatížené nemovité věci) plynula, je nepřiměřená k výhodě, kterou by získal stěžovatel, neboť v jeho případě - jak již naznačeno - nejde o to, že by se ke svým nemovitým věcem i s motorkami běžné konstrukce vůbec nedostal, ale že se k nim chce dostat pohodlněji.“*

pokračování

Vzhledem k okolnostem právě vylíčeným rovněž nemůže být rozhodující jinak obecně akceptovaný závěr, že spojení s veřejnou cestou ve smyslu § 1029 občanského zákoníku má v poměrech dnešní moderní doby znamenat přístup k nemovitým věcem za pomoci automobilu [srov. k tomu komentář ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474, Systém ASPI). Wolters Kluwer a. s., 2014, výklad k § 1029 občanského zákoníku].“

[24] V situaci, kdy návrh stěžovatele na vyvlastnění za účelem zřízení věcného břemene správní orgány zamítly, je logické a správné, že se již nezabývaly podrobnějšími podmínkami výkonu věcného břemene. Důvodná proto není ani výtká stěžovatele, že správní orgány nevyužily svého oprávnění určit podmínky výkonu věcného břemene. Z popsanych okolností případu (předchozí jednání stěžovatele, skutečnost, že má přístup na své pozemky, byť v jiném rozsahu, než si představuje) vyplývá, že se nejedná o případ, kdy by správní orgány nepřipustně daly absolutní přednost právům vyvlastňovaného před právy stěžovatele jakožto vyvlastnítele a nedošlo ani ke stěžovatelem tvrzenému neproporcionálnímu popírání jeho vlastnického práva k nemovitostem a jejich současnému znehodnocení.

IV. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

[25] Nejvyšší správní soud shledal nedůvodnými všechny stěžovatelem uplatněné námitky, kasační stížnost je proto nedůvodná. Nejvyšší správní soud tedy dle § 110 odst. 1 věty druhé s. ř. s. kasační stížnost zamítl.

[26] Zároveň Nejvyšší správní soud rozhodl o nákladech řízení o kasační stížnosti podle § 60 odst. 1 s. ř. s. ve spojení s § 120 s. ř. s. Stěžovatel neměl v řízení úspěch, a právo na náhradu nákladů řízení proto nemá. Procesně úspěšnému žalovanému pak nevznikly v řízení náklady přesahující rámec nákladů jeho běžné úřední činnosti.

[27] Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů řízení, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V tomto řízení však osobě zúčastněné na řízení žádná povinnost uložena nebyla, Nejvyšší správní soud neshledal ani jinou okolnost zvláštního zřetele hodnou, a proto osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení: Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 16. října 2025

Mgr. Aleš Roztočil
předseda senátu

