



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Brně rozhodl samosoudcem Petrem Sedlákem ve věci

žalobce: **Ing. J. V.**, nar. X
bytem X
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Starostou
sídlem Štěpská 380, 763 12 Vizovice

proti
žalovanému: **Krajský úřad Zlínského kraje**
sídlem třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 17. 9. 2025, č. j. KUZL 84145/2025,
sp. zn. KUSP 52468/2025 PŽÚ,

takto:

- I. Žaloba **se zamítá**.
- II. Žalobce **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Žalovanému **se nepřiznává** náhrada nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobce se podanou žalobou domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného (dále též „napadené rozhodnutí“), jímž bylo zamítnuto odvolání žalobce a potvrzeno rozhodnutí Městského úřadu Luhačovice ze dne 5. 5. 2025, č. j. MULU-19319/2025/30/Mal, sp. zn. 7660/2024/30 25-PŘK (dále též „prvostupňové správní rozhodnutí“). Tím byl

žalobce uznán vinným ze spáchání přestupku proti majetku podle § 8 odst. 1 písm. b) zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích, ve znění pozdějších předpisů (dále též „zákon o některých přestupcích“). Žalobce totiž dne 31. 5. 2024 v době od 17:00 hod. do 18:00 hod. s traktorem zn. CASE IH, model MAXXUM 110, červené barvy, reg. značky Z01 4635, s rotační sekačkou, neoprávněně vjížděl na pozemky majitelů E. Š. a Ing. R. Š. (dále též „vlastníci“) parc. č. XA, XB a XC v k. ú. X (dále též „dotčené pozemky“), tedy bez souhlasu vlastníka po přechodnou dobu neoprávněně užíval cizí majetek. Za toto jednání byla žalobci uložena pokuta ve výši 1 000 Kč a dále povinnost nahradit náklady přestupkového řízení v paušální výši 2 500 Kč.

II. Žaloba

2. Žalobce namítá, že v rámci přestupkového řízení nebyla prokázána úmyslnost jeho jednání. Neúspěšně uváděl skutečnosti, které tento závěr vyvracely, jako byla neznalost změny vlastnického práva k pozemku, nevědomost o nesouhlasu nového vlastníka či užívání cesty v dobré víře.
3. Správní orgány také nedostatečně zjistily skutkový stav věci. Žalobce nesouhlasil s tvrzením, že existuje jiná komunikace ve vlastnictví obce, po které je možný přístup na jeho pozemky. Za tímto účelem navrhoval provedení místního šetření a výsledku starosty obce Ludkovice. Ty ovšem správní orgány neprovedly a spokojily se s tím, že v katastru nemovitostí jsou předmětné obecní pozemky evidovány jako ostatní komunikace; nezkoumaly ovšem, zda tato komunikace ve skutečnosti existuje a je možné ji využít pro přístup s technikou.
4. Žalobce je přesvědčen, že pro přístup přes pozemky vlastníků mu svědčí právo. Správní orgány nesprávně vyhodnotily existenci soukromoprávních vztahů, na jejichž základě mu mohlo vzniknout právo užívání dotčených pozemků za účelem přístupu na vlastní pozemky. Obecné právo na užívání sousedních pozemků vyplývá z § 1021 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále též „o. z.“); oprávnění žalobce mohlo být rovněž založeno na vzniku služebnosti ze zákona v důsledku jejího vydržení; na dotčeném pozemku se též může nacházet účelová komunikace. Správní orgány ovšem tyto možnosti vzniku žalobcova práva na užívání dotčených pozemků odmítly (aniž žalobce brojí proti argumentaci správních orgánů).
5. Nadto se správní orgány nevypořádaly se žalobcem předloženými námitkami a důkazy, přičemž svá rozhodnutí opřely pouze o tvrzení vlastníků (aniž ovšem žalobce uvádí, jaké konkrétní námitky a důkazy zůstaly oslyšeny). Konečně žalobce má také za to, že z obsahu odůvodnění správních rozhodnutí není patrné, na základě jakých skutečností dospěly správní orgány ke svým skutkovým závěrům. Napadené rozhodnutí proto považuje za nepřezkoumatelné.

III. Vyjádření žalovaného

6. Žalovaný nesdílí názor žalobce, že je napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné či že nebylo vydáno v souladu s právními předpisy. Je přesvědčen, že skutkový stav byl v průběhu řízení objasněn dostatečně. Zjištěné skutečnosti a z nich vyvozené závěry správní orgány uvedly v potřebném rozsahu, žalovaný se vyjádřil ke všem rozhodným okolnostem věci. Pouhý nesouhlas žalobce s těmito závěry neznamená, že je napadené rozhodnutí nezákonné. Žalovaný poukázal na to, že žalobní námitky se shodují s argumentací, kterou uplatnil žalobce v odvolacím řízení; odkázal proto na odůvodnění napadeného rozhodnutí.

IV. Posouzení věci soudem

7. Žaloba byla podána včas, osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů, dále též „s. ř. s.“) a je přípustná. Za splnění podmínek § 51 s. ř. s. rozhodl soud bez jednání.
8. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, a to v rozsahu žalobních bodů, jež žalobce uplatnil v žalobě (§ 75 odst. 2 s. ř. s.); současně ověřil, zda rozhodnutí netrpí vadami, k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti.
9. Po posouzení věci soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.

IV.1 Nepřezkoumatelnost

10. Soud se nejprve zabýval námitkou nepřezkoumatelnosti, která však byla ze strany žalobce vznesena značně obecně. Tvrdí, že se správní orgány nevypořádaly s jím předloženými námitkami a důkazy (žádné konkrétní ignorované námitky ani důkazní návrhy však neoznačuje); dále namítá, že napadené rozhodnutí obsahuje nepřesvědčivé odmítnutí jeho odvolací argumentace. Dle žalobce není ze správních rozhodnutí zřejmé, na základě jakých skutečností dospěly správní orgány ke svým skutkovým závěrům.
11. K nepřezkoumatelnosti soud obecně konstatuje, že rozhodnutí může být nepřezkoumatelné pro nesrozumitelnost především tehdy, pokud z něj nelze seznat určitý a jednoznačný výrok, případně jde o výrok s obsahem rozporuplným či nevykonatelným. Dalším důvodem nepřezkoumatelnosti může být nedostatek důvodů správního rozhodnutí, který nastává, pokud není možno z jeho odůvodnění spolehlivě seznat, jakými úvahami se správní orgán řídil, resp. proč považoval námitky účastníka řízení za liché. Nepřezkoumatelnost může nicméně spočívat i v tom, že argumentace odvolatele je odmítnuta jako nesprávná, aniž by bylo v kontextu individuálních okolností zdůvodněno, v čem tato nesprávnost spočívá [k tomu blíže srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) ze dne 14. 7. 2005, č. j. 2 Afs 24/2005-44, ze dne 27. 9. 2017, č. j. 1 As 252/2016-48, či ze dne 17. 8. 2023, č. j. 1 Afs 66/2023-79].
12. Napadené rozhodnutí dle krajského soudu žádnou ze shora uvedených vad netrpí a je přezkoumatelné. Lze z něj totiž spolehlivě zjistit, na základě jakých skutečností a důkazů správní orgán rozhodl, srozumitelně prezentovány jsou i veškeré úvahy a důvody, jež žalovaného k jeho závěrům vedly. Odvolací správní orgán dostatečným způsobem reagoval na všechny námitky uplatněné žalobcem v odvolání. Soud považuje za nezbytné zdůraznit, že žalobce v podané žalobě blíže nespecifikoval, konkrétně jaká jeho odvolací argumentace či důkazní návrhy měly zůstat ze strany žalovaného oslyšeny; jeho výtku je tudíž zcela neurčitá. Je třeba též připomenout, že nepřezkoumatelnost rozhodnutí není projevem neuspokojení subjektivní představy účastníka řízení o tom, jakým způsobem měly správní orgány rozhodnout (a to jak ve věci samé, tak o uplatněných důkazních návrzích); stejně tak nepřezkoumatelnost nezpůsobuje nenaplnění ideálu účastníka řízení o tom, jak podrobně a jakým způsobem měla být podle něj rozhodnutí odůvodněna (srov. rozsudky NSS ze dne 28. 2. 2017, č. j. 3 Azs 69/2016-24, či ze dne 27. 9. 2017, č. j. 4 As 146/2017-35). Krajský soud proto uzavírá, že neshledal takové vady rozhodnutí žalovaného, které by bránily jeho věcnému přezkumu, k němuž následně přistoupil.
13. S ohledem na způsob formulace žalobních námitek považuje soud dále za vhodné předeslat, že rozsah věcného přezkumu napadeného rozhodnutí ve správním soudnictví je ovlivněn kvalitou uplatněných žalobních bodů. Míra precizace žalobní argumentace do značné míry

určuje i to, jaké právní ochrany se žalobci u soudu dostane. Čím je žalobní bod obecnější, tím obecněji k němu může správní soud přistoupit a posuzovat jej. Není na místě, aby soud za žalobce spekulativně domýšlel další argumenty či vybíral z reality skutečnosti, které žalobu podporují. Takovým postupem by přestal být nestranným rozhodčím sporu, ale přebíral by funkci žalobcova advokáta (srov. rozsudek rozšířeného senátu NSS ze dne 24. 8. 2010, č. j. 4 As 3/2008-78). Kvalita a preciznost ve formulaci žalobních bodů a jejich odůvodnění tudíž v podstatě předurčuje obsah rozhodnutí soudu (srov. rozsudky NSS ze dne 23. 6. 2005, č. j. 7 Afs 104/2004-54, či ze dne 14. 7. 2011, č. j. 1 As 67/2011-108). Jelikož žalobce formuloval své žalobní námitky v této věci značně obecně a neurčitě, odpovídajícím způsobem přistoupí soud také k jejich vypořádání.

IV.2 Úmysl pachatele

14. Žalobce namítá, že nedošlo k prokázání úmyslnosti jeho jednání. Poukazuje na to, že uváděl skutečnosti vyvracející tento závěr, se kterými nebyl úspěšný. Nerozporuje ovšem konkrétní argumenty žalovaného, jimiž vypořádal obdobnou odvolací námitku v napadeném rozhodnutí.
15. Podle § 8 odst. 1 písm. b) zákona o některých přestupcích platí, že *„fyzická osoba se dopustí přestupku tím, že úmyslně neoprávněně užívá cizí majetek.“*
16. Podle § 15 odst. 2 písm. b) zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů (dále též „přestupkový zákon“) platí, že *„přestupek je spáchán úmyslně, jestliže pachatel věděl, že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, a pro případ, že jej poruší nebo ohrozí, s tím byl srozuměn.“*
17. Žalovaný v napadeném rozhodnutí konstatoval, že se ztotožňuje se závěrem prvostupňového správního orgánu, že žalobce jednal ve formě nepřímého úmyslu. S ohledem na své životní zkušenosti musel vědět, že svým jednáním může porušit nebo ohrozit zákonem chráněný zájem společnosti na ochraně vlastnického práva, přičemž pro případ, že se tak stane, musel být s tímto nepochybně srozuměn. Z okolností celé věci lze dovodit, že žalobce si musel být vědom toho, že pozemky, po nichž přejížděl traktorem, nejsou v jeho vlastnictví. Ostatně sám žalobce nikdy netvrdil, že je vlastníkem dotčených pozemků. Žalobce začal od roku 2017 přejíždět těžkou technikou přes pozemek parc. č. XA, což vlastníka vedlo k následné instalaci závory na tomto pozemku. Kvůli problémům s vjezdem na daný pozemek poté sám žalobce vybudoval na sousedním (taktéž cizím) pozemku parc. č. XD jiný sjezd na veřejnou komunikaci. Žalovaný proto nepřisvědčil tvrzení žalobce, že dotčené pozemky užíval nerušeně od roku 2017. Žalobce si musel být vědom majetkových vztahů v předmětné lokalitě a vědět, že neoprávněně užívá cizí majetek (srov. str. 6-7 napadeného rozhodnutí).
18. Součástí správního spisu jsou mimo jiné následující listiny:
 - *Čestné prohlášení F. J. ze dne 25. 7. 2024.* V něm předcházející vlastník dotčených pozemků uvádí, že obývá dům s těmito pozemky bezprostředně sousedící, pročež má přehled o tom, co se v daném místě děje. Přes pozemek parc. č. XA nikdy žádná přístupová komunikace nevedla. Kvůli tomu, že od roku 2017 začal přes pozemek jezdit žalobce (nejen vjezdem, ale i jinými místy), vybudovali zde závory. Poté si žalobce bez svolení vlastníka pozemku zhotovil provizorní nájezd, který užíval k vjezdu na dotčené pozemky. Činil tak i přes sdělení starosty, aby místo uvedl do původního stavu. Po

krádeži závory v roce 2020 začal žalobce opět do lokality vjíždět přes pozemek parc. č. XA.

- *Dodatek č. 1 k pachtovní smlouvě č. 3234/2017.* Ten byl uzavřen dne 12. 4. 2018 mezi právními předchůdci nynějších vlastníků a pachtýřem. Vyplývá z něj, že na pozemku parc. č. XA bude vybudována závora s tím, že vstup na pozemek bude možný pouze za účelem obdělávání a údržby propachtovaných pozemků; každá smluvní strana obdrží 1 klíč a není oprávněna jej zapůjčit třetím osobám.
- *Usnesení Okresního soudu ve Zlíne ze dne 1. 8. 2024, č. j. 26 C 182/2024-116.* Z něj vyplývá, že také civilní soud v řízení o žalobě z rušené držby učinil skutkové zjištění, že žalobce začal od roku 2017 těžkou technikou přejíždět přes pozemek parc. č. XA. To vedlo k instalaci závory na tomto místě. Následně si žalobce vybudoval jiný provizorní sjezd ze sousedního pozemku parc. č. XD na místní komunikaci. Soud zjistil zasypání daného místa pro snadnější přejezd a koly vyjeté koleje.

19. Žalobce v podané žalobě nijak nerozporuje obsah shora uvedených listin ani z nich vyplývající skutková zjištění. Ve správním spise má tedy dostatečnou oporu závěr správních orgánů, že předcházející vlastník na pozemku parc. č. XA vybudoval v roce 2018 závoru, aby zabránil žalobcovu vjíždění na něj těžkou technikou. Žalobce o tomto nutně musel vědět, neboť na to sám zareagoval zhotovením jiného sjezdu na místní komunikaci. Za této situace dle soudu nemůže žalobce úspěšně namítat, že nevěděl o nesouhlasu vlastníka s tím, aby jezdil přes pozemek parc. č. XA. Žalobcem tvrzená nevědomost o změně vlastníka dotčeného pozemku přitom nemůže být jakkoli relevantní, neboť bylo prokázáno, že již právní předchůdce nynějšího (nového) vlastníka se proti užívání pozemku aktivně vymezil vybudováním závory; změna vlastníka tudíž na (ne)vědomosti žalobce o nedovolenosti jeho jednání ničeho nemění.
20. Správní orgány proto dle krajského soudu nijak nepochybily, když dospěly k závěru, že žalobce jednal v nepřímém úmyslu. Věděl totiž, že svým jednáním může porušit zájem na ochraně vlastnického práva, přičemž musel být srozuměn s tím, že bez oprávnění užívá cizí majetek (jede těžkou technikou po cizím pozemku).

IV.3 Právní titul k užívání pozemku

21. Žalobce je přesvědčen, že pro přístup přes pozemky vlastníků mu svědčí právo. Správní orgány dle něj nesprávně vyhodnotily existenci soukromoprávních vztahů, na jejichž základě mu mohlo vzniknout právo užívání dotčených pozemků za účelem přístupu na vlastní pozemky. Žalobce ovšem nijak nezpochybňuje argumentaci správních orgánů, kterou odmítly jednotlivé jím poukazované „možné“ soukromoprávní tituly; nepředkládá tedy žádnou polemiku s právním názorem správních orgánů, jíž by se mohl správní soud zabývat.
22. Předně žalobce v žalobě zmiňuje, že právo na užívání sousedních pozemků mu vyplývá z § 1021 o. z. Dle tohoto ustanovení platí, že *„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.“*
23. Žalovaný k tomuto právnímu titulu k užívání dotčených pozemků žalobcem konstatoval, že dané ustanovení v první řadě cílí na krátkodobé omezení vlastníka pozemku spočívající v tom, že musí sousedovi umožnit vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které

jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm. Odvolací správní orgán zdůraznil, že vlastník dotčeného pozemku o tom musí předem vědět a se vstupem souseda souhlasit; v případě jeho nesouhlasu je třeba obrátit se na soud. Oprávnění dle daného ustanovení občanského zákoníku nelze chápat jako trvalé právo průchodu nebo dokonce trvalé právo průjezdu motorovými vozidly. Žalobce tudíž dle správního orgánu nemohl na základě tohoto ustanovení na pozemky vlastníků vstupovat dle vlastního uvážení, ale pouze s jejich souhlasem, případně na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci (srov. str. 7-8 napadeného rozhodnutí).

24. Názor žalovaného se zcela shoduje s výkladem § 1021 o. z. učiněným v odborné komentářové literatuře a judikatuře civilních soudů. M. Smolková uvádí, že předmětné ustanovení neumožňuje vstoupit bez předchozího svolení souseda či úředního povolení. „Pokud soused předem nesouhlasí se vstupem, lze se na základě daného ustanovení domáhat svolení orgánu vykonávajícího veřejnou moc – soudu (NS 22 Cdo 3844/2016), resp. alternativním postupem v rámci veřejného práva. Jestliže souhlas souseda či veřejnoprávní souhlas chybí, zasahuje se tím do držby a vlastnického práva (NS 22 Cdo 3844/2016). [...] § 1021 nelze využít, existuje-li jiná alternativa, aniž by musel být využit sousedův pozemek, byť by tato možnost byla nákladnější či časově náročnější. Zároveň je nutné pojem nezbytnosti vykládat z objektivních, nikoliv subjektivních hledisek. [...] Účelem je umožnit pouze krátkodobý, dočasný vstup na sousední pozemek, neboť ustanovení za marginální omezení vlastnického práva souseda nepřiznává náhradu. Ustanovení nelze vykládat natolik široce, aby omezení z něho vzniklá dosahovala povinností blížících se věcnému břemeni či omezením, za které by vlastníku dle čl. 11 odst. 4 LPS náležela příslušná náhrada“ (srov. SMOLKOVÁ, M., § 1021. In: PETROV, J. a kol. Občanský zákoník. 3. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 7). Obdobně J. Spáčil konstatuje, že „chce-li soused využít práva vstupu, musí vlastníka o povolení vstupu požádat a sdělit mu důvody, proč na jeho pozemek potřebuje vstoupit. Jestliže k dohodě o vstupu a jeho podmínkách nedojde, může se ten, kdo požaduje vstup na sousední pozemek, domáhat rozhodnutí orgánu veřejné moci, a to buď soudu, nebo stavebního úřadu. 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. Vstoupil-li by soused na cizí pozemek bez souhlasu jeho vlastníka nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, zasáhl by neoprávněně do držby i vlastnického práva vlastníka pozemku, ledaže by šlo o případ nouze“ (srov. SPÁČIL, J., § 1021 In: SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 178.)
25. Žalobce netvrdí, že by on sám vlastníky či jejich právního předchůdce požádal o povolení vstupu na dotčené pozemky a tito mu vyhověli. Stejně tak netvrdí, že by disponoval rozhodnutím orgánu veřejné moci (soudu či stavebního úřadu), které mu užívání těchto pozemků umožňuje. Krajský soud konstatuje, že již jen z tohoto důvodu nelze přisvědčit žalobcově argumentaci, že mu oprávnění ke vstupu (pojíždění traktorem) po pozemcích vlastníků vyplývá z § 1021 o. z. Naopak z výkladu předmětného ustanovení občanského zákoníku se podává, že pokud žalobce na dotčené pozemky opakovaně vjížděl (být i za účelem nutné údržby), ale bez souhlasu vlastníků pozemků, pak (neměl-li k tomu jiný právní titul) tím neoprávněně zasahoval do jejich vlastnického práva.
26. Dále žalobce v žalobě velmi obecně uvádí, že na dotčeném pozemku se může nacházet **účelová komunikace**. Prvostupňový správní orgán k tomu konstatoval, že o určení účelové komunikace rozhoduje silniční správní úřad v rámci deklaratorního řízení o určení právního vztahu, které se zahajuje na žádost. Připustil též, že dle judikatury vzniká účelová

komunikace ze zákona, a to nezávisle na jakémkoli správním rozhodnutí. Pro vznik veřejně přístupné účelové komunikace musejí být splněny všechny následující znaky, a to 1/ existující komunikace (stálá a v terénu patrná cesta určená k užití vozidla nebo chodci), 2/ veřejný zájem (cesta slouží ke spojení nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků), 3/ souhlas vlastníka (alespoň konkludentní dovolení obecného užívání pozemku), 4/ existence nutné komunikační potřeby. Prvostupňový správní orgán vyslovil, že jelikož schází minimálně jeden z definičních znaků, kterým je souhlas vlastníka, o veřejně přístupnou účelovou komunikaci se nemůže jednat (srov. str. 10-11 prvostupňového správního rozhodnutí). Žalovaný pak doplnil, že je dle něj s podivem, že žalobce dosud nevyvinul žádnou aktivitu a nepodal u silničního správního úřadu žádost o určení, zda je komunikace v daném místě veřejně přístupná, či nikoliv. Toto řízení může být zahájeno pouze na základě žádosti, přičemž právě v rámci něj lze řešit taktéž otázku jiných možností přístupu k pozemkům žalobce (srov. str. 8 napadeného rozhodnutí).

27. Žalobce netvrdí, že by silniční správní úřad již deklaroval, že cesta vedoucí přes dotčené pozemky vlastníků je svým charakterem veřejně přístupnou účelovou komunikací; stejně tak ani netvrdí, že by takové řízení zahájil. Prvostupňový správní orgán si nadto v rámci přestupkového řízení sám posoudil jako předběžnou otázku, zda na dotčených pozemcích *ex lege* nevznikla účelová komunikace. Naznal přitom, že tomu tak není právě s ohledem na skutečnost, že vlastníci ani jejich právní předchůdce nesouhlasili s vjezdem žalobce (či jiných třetích osob) na své pozemky a nejméně od roku 2018 proti takovému jednání aktivně brojili umístěním závary; nebyly proto splněny všechny kumulativní předpoklady pro vznik účelové komunikace. Žalobce toto skutkové zjištění ani na jeho základě učiněný právní závěr v žalobě nijak aktivně nezpochybňuje. Krajský soud dodává, že nesouhlas právního předchůdce nynějších vlastníků byl v přestupkovém řízení spolehlivě zjištěn, jak bylo odůvodněno shora v rámci posouzení úmyslu pachatele.
28. Konečně žalobce v žalobě zmiňuje, že jeho oprávnění k užívání dotčených pozemků může být založeno rovněž na **vydržení služebnosti**. Prvostupňový správní orgán konstatoval, že osobní služebnost se zřizuje obvykle smlouvou mezi vlastníkem pozemku a oprávněnou osobou, přičemž musí být zapsána do katastru nemovitostí. Vzhledem k tomu, že žalobce neuzavřel žádnou smlouvu mezi ním a vlastníky pozemků ani jejich právním předchůdcem, která by byla zapsána do katastru nemovitostí, nelze právo vstupu a průjezdu přes dotčené pozemky právně vymáhat. Kupní smlouva mezi žalobcem a jeho vlastním právním předchůdcem (v níž je toliko zmíněno, že sousedé s průjezdem přes jejich pozemky souhlasí) není sama o sobě právním titulem sloužícím ke zřízení služebnosti; nadto ani neobsahuje písemné souhlasy tehdejších vlastníků dotčených pozemků (srov. 10 prvostupňového správního rozhodnutí).
29. V odvolání žalobce vyslovil, že je vůbec otázkou, proč se správní orgán problematikou služebností zabýval. Vytýká mu, že „je zřejmé přesvědčen, že služebnost (věcné břemeno) může vzniknout pouze smlouvou a zcela opomíjí jiné možnosti vzniku služebnosti. Jediný správní závěr správního orgánu je ten, že v katastru nemovitostí opravdu služebnost zapsána není, což ale obviněný netvrdil, a proto jsou úvahy správního orgánu bezpředmětné“ (srov. str. 4-5 odvolání). Žalobce tedy v odvolání neargumentoval tím, že mohl služebnost cesty vydržet; nenamítal ani, že se prvostupňový správní orgán otázku možného vydržení služebnosti nezabýval.

30. Žalovaný v napadeném rozhodnutí konstatoval, že pokud v minulosti právní předchůdce žalobce na své pozemky přistupoval mimo jiné i přes pozemek parc. č. XA, a to pravděpodobně po určitou dobu s tichým souhlasem právního předchůdce nynějších vlastníků tohoto pozemku, není takový implicitní souhlas způsobilý bez dalšího založit oprávnění žalobce ke vstupu či jinému způsobu užívání daného pozemku ve vlastnictví jiných osob. Historické uspořádání užívacích vztahů má totiž striktně obligační základ a jako takové nezatežuje věc samotnou. Aby mohl být dřívější způsob užívání pozemků závazný i pro jejich budoucí vlastníky, bylo by nutné, aby k jeho vymezení došlo prostřednictvím odpovídajícího institutu věcně právní povahy, což se ovšem nestalo (srov. str. 6-7 napadeného rozhodnutí).
31. Krajský soud naznal, že není pochybením žalovaného, pokud v napadeném rozhodnutí výslovně nepojednal o možnosti vzniku služebnosti cesty ve prospěch žalobce na základě vydržení, neboť žalobce neučinil takový způsob nabytí věcného práva obsahem svého odvolání, ani ohledně něj v průběhu přestupkového řízení netvrdil žádné konkrétní skutečnosti.
32. K žalobcem předestřené možnosti vydržení služebnosti soud pouze poznamenává, že služebnost skutečně lze nabýt mimo jiné i vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena (§ 1260 odst. 1 o. z.). K vydržení se ovšem vyžaduje pravost držby a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou (§ 1090 odst. 1 o. z.). Řádné vydržení zhojuje pouze nedostatek práva na straně zřizovatele, jinak musí být naplněny všechny ostatní předpoklady nabytí práva; musí tedy existovat a být platný právní důvod, musí směřovat k převodu práva, které má být vydrženo, a musí být též účinný (srov. PETROV, J. § 1090. In: PETROV, J. a kol. Občanský zákoník. 3. aktualizace. Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 3). K vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušovaná držba trvající deset let (§ 1091 odst. 2 o. z.). Uplynely-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá (§ 1095 o. z.). Nabyli-li někdo poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, započítává se mu vydržecí doba jeho předchůdce; při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího (§ 1096 o. z.).
33. Jelikož žalobce ani netvrdí, že by on sám měl vlastní platný právní důvod, který by mohl směřovat ke vzniku služebnosti (tj. uzavřenou smlouvu s vlastníky zatížených pozemků), přichází v úvahu toliko mimořádné vydržení služebnosti, k němuž je ovšem nezbytná doba držby 20 let. Žalobce nabyl pozemky, za účelem jejichž obhospodařování jezdí přes dotčené pozemky, teprve v roce 2017. Ze správního spisu nevyplývá (žalobce v tomto ohledu neuvedl žádné důkazní návrhy), jaký byl konkrétní historický vývoj držby práva odpovídajícího služebnosti cesty u jeho právních předchůdců; nelze ani posoudit, zda se z jejich strany jednalo o držbu poctivou, aby se jejich vydržecí doba mohla započíst ve prospěch žalobce.
34. Lze proto **shrnout**, že správní orgány se nedopustily žádného zjevného pochybení při posuzování (ne)existence soukromoprávních vztahů, na jejichž základě žalobce tvrdí možný vznik svého práva užívat cestu vedoucí přes dotčené pozemky. Závěry správních orgánů

nebylo možné podrobit podrobnějšímu přezkumu, neboť soud je vázán žalobními námitkami, které byly v tomto ohledu zcela obecné.

IV.4 Nedostatečná skutková zjištění

35. Správní orgány dle žalobce nedostatečně zjistily skutkový stav věci. Fakticky jim však vytyká pouze to, že neprovedly místní šetření a výslech starosty obce Ludkovice v rámci zjišťování existence jiné přístupové cesty na jeho pozemky. Správní orgány dle žalobce nezkoumaly, zda komunikaci na obecních pozemcích je možné skutečně využívat.
36. Ze správního spisu vyplývá, že žalobce navrhl důkaz výsledkem starosty obce Ludkovice ve svém e-mailu dne 2. 5. 2025 doručeném správnímu orgánu po uplynutí lhůty k seznámení se s podklady pro vydání rozhodnutí. Uvedl v něm, že starosta může objasnit skutečnosti ohledně tvrzené alternativní cesty do jeho sadu, což je klíčová informace pro vyvrácení závěru o neaplikovatelnosti § 1021 o. z. Starosta obce Ludkovice přitom ve svém písemném vyjádření ze dne 17. 4. 2025 konstatoval, že obec je vlastníkem pozemku v dané lokalitě, na němž se nachází cesta. Nemá ovšem k dispozici žádné aktuální písemnosti, mapy či jiné dokumenty, které by prokazovaly její funkčnost. Komunikace byla v minulých letech upravena pro potřeby vlastníků k obdělávání pozemků. Dle starosty nelze to, zdali je možné se konkrétně na pozemky žalobce dostat těžkou technikou, zjistit nijak jinak než vyzkoušet takový průjezd přímo v terénu.
37. Z vyjádření starosty je dle soudu zřejmé, že skutečně existuje cesta nacházející se na obecních pozemcích (která je v katastru nemovitostí evidována jako ostatní komunikace); o její reálné využitelnosti k průjezdu žalobcovou těžkou technikou však starosta nemá žádné povědomí. Na základě toho lze učinit závěr, že daná osoba nebyla způsobilá objasnit faktickou využitelnost alternativní cesty do sadu žalobce. Soud se proto ztotožňuje s argumentem prvostupňového správního orgánu, že výslech starosty obce Ludkovice by nevedl k žádnému novému závěru. Provedení místního šetření žalobce nenavrhoval.
38. Především však krajský soud zdůrazňuje, že žalobce chtěl dle e-mailu ze dne 2. 5. 2025 výsledkem starosty prokázat splnění podmínek pro právo přístupu na dotčené pozemky vyplývající mu z § 1021 o. z. Touto problematikou se soud obsáhle zabýval shora. Závěr o neexistenci daného právního titulu k užívání cizího pozemku přitom správní orgány nezaložily na alternativní přístupové cestě, nýbrž na jiných důvodech (chybějícím souhlasu vlastníků nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci). Stejně tak v případě posuzování existence účelové komunikace považovaly správní orgány za nesplněnou především podmínku alespoň konkludentního dovození obecního užívání pozemku ze strany jeho vlastníků. Otázka faktické využitelnosti obecní komunikace pro přístup do sadu žalobce proto nebyla v řešené věci v žádném ohledu rozhodující; závěry správních orgánů o neexistenci soukromoprávního titulu k užívání dotčených pozemků na ní nestojí. Krajský soud proto uzavírá, že správní orgány zjistily skutkový stav věci v dostatečném rozsahu.

V. Závěr a náklady řízení

39. Soud nepovažuje žádný z uplatněných žalobních bodů za důvodný a nad rámec toho nezjistil žádnou vadu, jež by měla za následek nezákonnost žalobou napadeného rozhodnutí a k níž by musel přihlížet z úřední povinnosti. Rozhodnutí bylo vydáno na základě náležitě zjištěného stavu věci. Soud proto žalobu jako nedůvodnou podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

40. Výroky II. a III. o náhradě nákladů řízení jsou odůvodněny § 60 odst. 1 s. ř. s., když úspěšnému žalovanému nevznikly náklady řízení nad rámec jeho běžné úřední činnosti a žalobce nebyl v řízení úspěšný, pročez nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu. V řízení o kasační stížnosti musí stěžovatele zastupovat advokát. To neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, právnické vzdělání, které se vyžaduje pro výkon advokacie.

Brno 30. března 2026

Petr Sedlák v. r.
samosoudce