

Město Kostelec nad Orlicí
Doručeno: 01.07.2021 11:40:05
MUKO-25181/2021- (SÚŽP)
Listů: 5 Příloh: 5 L.př.: 46



muksvp21j00cb4

Městský úřad Kostelec nad Orlicí
Stavební úřad - životní prostředí
Dukelských hrdinů 985
517 41 Kostelec nad Orlicí

Ke sp.zn. 5985/2020

V Doudleběch nad Orlicí dne 1.7.2021.

Vyjádření účastníka řízení

Účastník řízení: Michal Kyncl, nar. 27.11.1971
bytem Švermova 296, 517 42 Doudleby nad Orlicí

Navrhovatel: PIZZA Taverna, s.r.o., IČO: 25253000
se sídlem U Stadionu 1066, 516 01 Rychnov nad Kněžnou

Dne 29.6.2021 se od 9:00 hod. konalo místní šetření v řízení o určení existence veřejně přístupné účelové komunikace na pozemku p.č. 341/46 v obci a k.ú. Doudleby nad Orlicí. Účastník řízení jakožto vlastník tohoto pozemku se tímto vyjadřuje ve věci samé.

Účastník řízení nesouhlasí s tím, aby část pozemku p.č. 341/46 v k.ú. Doudleby nad Orlicí byla prohlášena za veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Takové určení existence veřejně přístupné účelové komunikace by bylo nesprávné a nezákonné. K tomuto závěru vedou účastníka řízení zejména níže uvedené důvody:

1. U vjezdu do areálu bývalé Perly je umístěna dopravní značka „ZÁKAZ VJEZDU“ s dodatkovými tabulkami „NEPLATÍ PRO MĚSTYS DOUDLEBY NAD ORLICÍ, MARTIN HOVORKA LANA – ŘETĚZY, RENTEX, PIZZA TAVERNA, EBY“, „NAD 3,5t MIMO MKD PIŠL“ a „VSTUP ZAKÁZÁN, SOUKROMÝ POZEMEK, NEBEZPEČÍ ÚRAZU, ZÁKAZ PARKOVÁNÍ“. Tato dopravní značka tedy jasně signalizuje, že areál (a tedy ani pozemek p.č. 341/46) není přístupný veřejnosti, ale pouze na značce uvedeným subjektům.
2. Areál bývalé Perly je částečně oplocen a plot se nachází zejména mezi tímto areálem a ulicí Dukelská, kde je největší provoz. Umístění tohoto oplocení bylo povoleno územním rozhodnutím ze dne 22.2.2018 č.j. SÚŽP 2906/17-14708/17-L, jímž bylo povoleno i umístění vjezdové posuvné brány o šíři 10 m. Účastník řízení však tuto bránu nerealizoval (o její podobě a o způsobu jejího financování se nepodařilo dosáhnout dohody). V odůvodnění tohoto územního rozhodnutí se mj. uvádí, že účelem oplocení je zabránění volného pohybu osob, když za budovami vznikaly černé (nelegální) skládky. Zejména však stavební úřad

k námitkám účastníků řízení uvedl, že pozemek **není veřejným prostranstvím, a proto je na vůli vlastníka daného pozemku, komu umožní přístup na svůj pozemek**. Pokud toto stavební úřad uvedl před třemi roky, kdy pozemek p.č. 341/46 ještě nebyl částečně oplocen, tím spíše to musí platit nyní, kdy pozemek je částečně oplocen a u vjezdu se nachází dopravní značka „ZÁKAZ VJEZDU“ s výše uvedenými dodatkovými tabulkami.

3. Pozemek p.č. 341/46 ani jeho část není užíván veřejností, ale pouze uživateli a úzkým okruhem návštěvníků nemovitostí nacházejících se v areálu bývalé Perly. Pozemek p.č. 341/46 tedy **neslouží k potřebám veřejnosti (obecnému užívání), ale poměrně úzkého okruhu osob**.
4. Jak je naznačeno výše, celý pozemek p.č. 341/46 se nachází uvnitř uzavřeného areálu. Historicky se jednalo o areál cukrovaru (1870-1904), poté o areál textilní výroby, a to až do 90. let 20. století. Po roce 2000 postupně přestával mít celý areál jednoho vlastníka. To však nic nezměnilo na povaze vnitroareálových komunikací – **stále se jedná o komunikaci uvnitř uzavřeného areálu**, a tedy o neveřejnou účelovou komunikaci ve smyslu § 7 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb. Situace je do značné míry podobná, jako kdyby uzavřený areál měl pouze jednoho vlastníka, který by však některé části areálu pronajímal třetím osobám a za nimi by občas přijela nějaká návštěva. Ani v takovém případě by nevznikla veřejně přístupná účelová komunikace.
5. Dovožovat existenci veřejně přístupné účelové komunikace z doby před nabytím vlastnického práva účastníkem řízení není možné mj. proto, že účastník řízení nabyl vlastnické právo v dražbě a při oceňování vůbec nebylo počítáno s tím, že by se mohlo jednat o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, ale naopak ve znaleckém posudku, jímž byl předmět dražby oceněn, je na str. 9 uvedeno, že se jedná o **areálový pozemek** (tedy pozemek ve smyslu § 7 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb.), který **je využíván jako odstavná a manipulační plocha**, a dále že **přístup k pozemkům je možný po veřejné komunikaci, oplocení je provedeno pouze částečně**. V dražební vyhlášce pak bylo uvedeno jako jediné právo, které prodejem nemovité věci v dražbě nezanikne, **věcné břemeno chůze a jízdy, a to dle Smlouvy o zřízení věcného břemene - úplatné ze dne 27.12.2010. Jde o umožnění přístupu přes pozemek parc.č. 341/7 k pozemku parc.č. 138/4**. I tyto skutečnosti tedy svědčí o tom, že se o veřejnou účelovou komunikaci nejednalo a nejedná.
6. O tom, že pozemek p.č. 341/46 není veřejně přístupnou účelovou komunikací, svědčí i to, že v katastru nemovitostí je jako způsob využití pozemku zapsána **manipulační plocha, nikoli ostatní komunikace**.
7. Navrhovatel i další vlastníci staveb v areálu **koupili (resp. vydražili) tyto stavby s vědomím, že k nim není zajištěn přístup po veřejné komunikaci**. Tato závada byla zohledněna i v odhadní ceně a díky této závadě své nemovitosti nabyvatel a ostatní získali levněji.
8. Navrhovatelem tvrzená komunikace neslouží potřebě veřejnosti dopravit se na nějaké místo ležící mimo areál bývalé Perly. Slouží pouze pro přístup k nemovitostem úzkého okruhu vlastníků (a osob, které si pronajaly části těchto nemovitostí).
9. Účastník řízení dosud umožňuje navrhovateli a dalším vlastníkům, resp. uživatelům okolních nemovitostí užívat pozemek p.č. 341/46 **na základě výprosy** ve smyslu ust. § 2189 a násl.

občanského zákoníku, v případě manželů Pišlových pak přímo na základě nájemní smlouvy a v případě vlastníků pozemku p.č.st. 138/4 na základě smlouvy o zřízení věcného břemene. Rovněž předchozí vlastník pozemku p.č. 341/46 nedal tento pozemek k obecnému užívání, ale pouhou výprosou umožnil vlastníkům přilehlých vnitroareálových nemovitostí, aby využívali část pozemku p.č. 341/46 (tehdy p.č. 341/7) jako přístup ke svým nemovitostem. S vlastníky pozemku p.č.st. 138/4 předchozí vlastník uzavřel přímo smlouvu o zřízení věcného břemene, která jim zajistila přístup na pozemek p.č.st. 138/4 přes pozemek p.č. 341/7 (nyní p.č. 341/46 a p.č. 341/47), a tato smlouva je dodnes zapsána v katastru nemovitostí. **Pokud tedy je komunikační spojení mezi nemovitostmi zajištěno soukromoprávním institutem (jako například zřízením věcného břemene či prostřednictvím individuálních souhlasů apod.), nemohla vzniknout veřejná účelová komunikace** (srov. bod 21 rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 4 As 89/2013-21 ze dne 19.8.2013).

10. Řízení o určení existence veřejně přístupné účelové komunikace **nemá sloužit k obcházení (či nahrazení) institutu nezbytné cesty** podle § 1029 až § 1036 občanského zákoníku. Pro zřízení nezbytné cesty existují poměrně přísné podmínky, které v tomto případě rozhodně nejsou naplněny – možná proto se navrhovatel ani nesnaží o povolení nezbytné cesty (když si je velmi dobře vědom, že by neměl šanci na úspěch a že i kdyby uspěl, za mnohem více peněz by získal mnohem méně práv).
11. Vyhovění návrhu navrhovatele by bylo **v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny** základních práv a svobod, podle něž je nucené omezení vlastnického práva možné pouze za náhradu.
12. Účastník řízení upozorňuje na body 30 a 31 nálezu Ústavního soudu ze dne 9.1.2008, sp.zn. Pl. ÚS 268/06 (č. 2/2008 USn), v nichž se uvádí: *Ústavně konformní omezení vlastnického práva je přitom možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu, přičemž rozsah omezení musí být proporcionální ve vztahu k cíli, který omezení sleduje, a prostředkům, jimiž je omezení dosahováno. Tam, kde jedna z těchto podmínek... absentuje (např. zákon nepředpokládá poskytnutí kompenzace za omezení), jedná se o neústavní porušení vlastnického práva. V takových případech lze ústavně konformně omezit vlastnické právo pouze se souhlasem vlastníka a nelze tedy vůbec hovořit o jeho nuceném (resp. vynuceném) omezení, jak má na mysli čl. 11 odst. 4 Listiny.*
13. Účastník řízení nejen že nevyslovil souhlas (ani konkludentně), ale dokonce **aktivně jednal proti veřejnému užívání**. O tom svědčí zejména oplocení a dopravní značka „ZÁKAZ VJEZDU“ s výše uvedenými dodatkovými tabulkami. V této souvislosti účastník řízení připomíná, že v minulosti postupně začaly být okolní pozemky využívány jako nelegální skládky. To se nelíbilo ani účastníkovi řízení, ani městysu Doudleby nad Orlicí. Proto účastník řízení učinil kroky, aby tomuto zamezil, což se mu podařilo. To vyplývá mj. z výše citovaného územního rozhodnutí a zajisté by toto potvrdili i představitelé městysu Doudleby nad Orlicí.
14. Účastník řízení nesouhlasí s tvrzením navrhovatele, že se jedná o **zřetelnou dopravní štěrkovou cestu v terénu zpevněnou železobetonovými panely**. Většina plochy pozemku p.č. 341/46 není ničím zpevněná. Sice značná část tohoto pozemku je užívána automobily, avšak to ještě neznamena, že by se mělo jednat o zřetelně vyznačenou cestu. Jediné, co je patrné, je to, že na některých plochách se jezdí více a na některých méně. Zpevnění železobetonovými panely je pouze podél pozemku p.č. 341/20 ve vlastnictví navrhovatele.

Mezi tímto pozemkem a ulicí Dukelská žádné zřetelné zpevnění není, pouze je udusán hlinitý povrch (a to nejen na plochách označených navrhovatelem).

15. Navrhovatel se dovolává také toho, že pozemek p.č. 341/46 je využíván i veřejností v podobě návštěv přilehlých nemovitostí. Účastník řízení však upozorňuje, že mu není známo, že by přilehlé stavby (zejména stavba na pozemku p.č.st. 138/8 ve vlastnictví navrhovatele) byla zkolaudována k jinému účelu než jako přádelna. To, aby veřejnost navštěvovala přádelnu, přitom je naprosto nesmyslné. **Pokud však navrhovatel využívá svou stavbu k jinému účelu v rozporu s právními předpisy, tedy protizákonně, neměl by z tohoto svého protiprávního jednání mít žádný prospěch.** Vzhledem k tomu, že nadepsaný správní orgán je současně orgánem věcně a místně příslušným k povolování změn v užívání staveb, **nechť soulad užívání stavby na pozemku p.č.st. 138/8 posoudí sám.**

Pokud by i přes výše uvedené nadepsaný správní orgán uznal, že základ žádosti žadatele je důvodný, neměl by za veřejně přístupnou účelovou komunikaci prohlásit celou žadatelem vyznačenou plochu, ale nanejvýše její část, a to **v rozsahu nezbytně nutném** pro spojení přilehlých nemovitostí s místní komunikací.

Nutnost posuzování toho, zda je naplněn znak v podobě nezbytné a ničím nenahraditelné komunikační potřeby, vyplývá z judikatury Ústavního soudu i Nejvyššího správního soudu, jehož rozšířený senát Nejvyššího správního soudu v usnesení ze dne 2. 2. 2017, č. j. 5 As 140/2014 - 76, dospěl k závěru, že *judikatura Nejvyššího správního soudu byla skutečně nejednotná v odpovědích na předloženou otázku. Přesto shledal nedostatek své pravomoci k jejímu věcnému zodpovězení, neboť odpověď již podle rozšířeného senátu poskytla konzistentní nálezová judikatura Ústavního soudu, představovaná zejména nálezy ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06, a ze dne 15. 3. 2011, sp. zn. III. ÚS 2942/10. Z těchto rozhodnutí vyplývá, že i v případě udělení souhlasu s veřejným užíváním pozemku jako komunikace je nezbytné zkoumat naplnění podmínky nutné a ničím nenahraditelné komunikační potřeby. Podle rozšířeného senátu byla tedy předložená otázka autoritativně vyřešena Ústavním soudem (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30.3.2017 č.j. 5 As 140/2014-85).*

K nákrese navrhovatele má účastník řízení zejména následující výhrady:

- a) Větev podél pozemku p.č. 341/23 je úplně zbytečná, neboť **vede pouze k pozemku p.č. 341/31 a p.č.st. 516/1, které jsou ve vlastnictví účastníka řízení.** V katastru nemovitostí je sice ještě zasána společnost E B Y s.r.o., ale účastníkovi řízení byl udělen příklep ve veřejné dražbě, což dokládá potvrzením o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražitelem ze dne 8.3.2021.
- b) **Větev podél pozemku p.č. 341/20 by měla vést pouze k začátku (tj. nejvýchodnější straně) tohoto pozemku,** dále už nikoli, neboť přístup navrhovatele k jeho nemovitým věcem je nutný pouze v tomto rozsahu.
- c) Požadavek na nezbytnost komunikační potřeby není naplněn ani u odbočky k pozemku p.č. 341/23 ve vlastnictví Ludvíka Svobody, neboť ten má přístup ke svým nemovitým věcem zajištěn z místní komunikace nacházející se na pozemku p.č. 343.

Na základě výše uvedeného účastní řízení navrhuje, aby nadepsaný správní orgán návrh navrhovatele zamítl.



Michal Kyncl

Přílohy:

fotografie značky u vjezdu do areálu bývalé Perly

územní rozhodnutí č.j. SÚŽP 2906/17-14708/17-L

potvrzení o nabytí vlastnického práva k nemovité věci vydražitelem ze dne 8.3.2021

znalecký posudek

dražební vyhláška