



MUJNX00Y6S7O



MAGISTRÁT MĚSTA JABLONEC NAD NISOU
ODBOR STAVEBNÍ A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ, ODDĚLENÍ DOPRAVNÍ A SILNIČNÍ

MÍROVÉ NÁMĚSTÍ 3100/19, 46601 JABLONEC NAD NISOU

Spisová značka: 2498/2016/ODS/PDS/Šry
Č.j.: 4317/2019
Vyřizuje: Radka Šrýtrová
Tel.: 483 357 114
Fax: 483 357 442
E-mail: srytrova@mestojablonec.cz
Vyhотовeno dne: 12. 2. 2019

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Magistrát Jablonec nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí, oddělení dopravní a silniční, jako příslušný silniční správní úřad (dále jen „správní orgán“) ve věcech veřejně přístupných účelových komunikací podle § 40 odst. 4 písm. a) zákona č. 13/1998 Sb., o pozemních komunikacích (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“), **rozhodl**, v řízení o žádosti o **určení právního vztahu – existence veřejně přístupné účelové komunikace na pozemcích parc. č. [redacted] a [redacted] katastrální území Jablonec nad Nisou**, dle § 142 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (dále jen „správní řád“) ze dne 23. 5. 2016, kterou podali žadatelé

[redacted], které zastupuje [redacted]

(dále jen „žadatelé“), takto:

plocha, která se nachází na pozemcích parc. č. [redacted] a [redacted] katastrální území [redacted] není účelovou komunikací veřejně přístupnou ve smyslu § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích.

Účastníci řízení na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu:

IMMO INTERIMEX s.r.o., IC 03911870, Mírové náměstí č. p. 490/12, 466 01 Jablonec nad Nisou

Během správního řízení zemřel účastník řízení pan [REDAKCE], kterého na základě plné moci zastupoval [REDAKCE]. Tento nadále zastupuje již jen paní [REDAKCE]. Po vzneseném dotazu k určenému notáři bylo správnímu orgánu sděleno, že dalším dědicem po zemřelém, a tedy novým účastníkem řízení, je paní [REDAKCE].

Odůvodnění:

Magistrát města Jablonec nad Nisou, odbor stavební a životního prostředí, oddělení dopravní a silniční jako příslušný silniční správní úřad obdržel dne 23. 5. 2016 žádost žadatelů o určení právního vztahu – deklaraci existence veřejně přístupné účelové komunikace na pozemcích p. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] katastrální území [REDAKCE]. Uplatnění svých práv doložili následným odůvodněním, citace „*spoluvlastníci bytového domu v [REDAKCE] na pozemku st. p. č. [REDAKCE] a pozemku st. p. č. [REDAKCE], vše zapsáno na LV [REDAKCE] pro obec a katastrální území [REDAKCE]. Dvůr domu je a historicky vždy byl přístupný z ulice [REDAKCE] a to po pozemcích p. č. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] pozemky p. č. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] jsou přístupové z ul. [REDAKCE] též pro pozemky p. č. [REDAKCE] a ke garážím na p. č. [REDAKCE], vše v katastrálním území [REDAKCE] historicky uvedené pozemky sloužily jako přístupová komunikace pro dvory nejméně 3 domů umístěných na výše uvedených pozemcích. Veřejný přístup po pozemcích p. č. [REDAKCE] a p. č. [REDAKCE] byl respektován a zajištěn nejméně přibližně od třicátých let minulého století. Změna nastala po změně majitele nemovitostí na pozemku p. č. [REDAKCE] před cca osmi lety, nový vlastník veřejnost komunikace neuznával a začal požadovat za možnost přístupu po uvedených pozemcích platbu v podobě nájemného (žadatelé pro úplnost uvádějí, že po nátlaku nakonec na platbu přistoupili, tyto občanskoprávní vztahy však nemají vliv na veřejnoprávní povahu výše uvedených pozemků jakožto veřejně přístupné účelové komunikace). Avšak veřejné užívání uvedených pozemků zůstalo zachováno, oba pozemky jsou přístupné pro vstup i vjezd a jsou tak využívány“.* Správní orgán po posouzení žádosti z hlediska popsanych důvodů a předložených podkladů považoval odůvodněnost podané žádosti za prokázanou. Po provedených řízeních a dokazováních správní orgán vydal dne 24. 1. 2017 pod č. j. 98906/2016 rozhodnutí, kterým prohlásil, že plocha, která se nachází na pozemcích parc. č. [REDAKCE] katastrální území [REDAKCE] není účelovou komunikací ve smyslu § 7 zákona o pozemních komunikacích. Proti tomuto rozhodnutí podali účastníci řízení /podle ustanovení § 27 odst. 1 písm. a) správního řádu/, kterými jsou [REDAKCE] a [REDAKCE], oba zastoupeni na základě plné moci [REDAKCE] se sídlem [REDAKCE] ze dne 6. 3. 2017 (včetně pozdějšího doplňku), [REDAKCE] a [REDAKCE], oba zastoupeni na základě plné moci [REDAKCE] advokátem, IČO: [REDAKCE] se sídlem [REDAKCE] ze dne 8. 3. 2017 (včetně pozdějšího doplňku), a [REDAKCE], ze dne 31. 3. 2017, odvolání k nadřízenému správnímu orgánu, kterým je Krajský úřad Libereckého kraje (dále jen „KrÚLK“). K podanému odvolání se vyjádřili společnost IMMO INTERIMEX s.r.o., IČ 03911870, Mírové náměstí č. p. 490/12, 466 01 Jablonec nad Nisou, dne 30. 3. 2017, a [REDAKCE], oba zastoupeni na základě plné moci [REDAKCE], IČO: [REDAKCE] se sídlem [REDAKCE], ze dne 31. 3. 2017. KrÚLK svým rozhodnutím ze dne 7. 2. 2018 pod č. j. OD 624/2017-11/280.9/Hk KULK 11859/2018, v souladu s ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu, v celém rozsahu napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k novému projednání. V odůvodnění svého rozhodnutí KrÚLK konstatoval, že se prvoinstanční orgán řádně nevypořádal s jednotlivými znaky existence potencionální účelové komunikace na dotčených pozemcích (jejich částech) a jejich důkladným rozbořem. Jde zejména o to, zda je či není dán znak „*souhlas vlastníka s obecným užíváním veřejností*“. K tomuto navrhoval jako vhodné provést důkaz svědeckou výpovědí osob z řad starousedlíků či pamětníků (dle ust. § 55 správního řádu), anebo provedení důkazní listinou – např. letecké mapy (dle ust. § 53 správního řádu).

Správní orgán před vydáním opatření dne 11. 5. 2018 pod č. j. 42935/2018, kterým oznámil všem účastníkům řízení pokračování řízení, ověřil z veřejně dostupných registrů účastníky, kteří jsou vedeným řízením přímo dotčení (vlastníci dotčených a sousedních pozemků). V oznámení byla zároveň stanovena lhůta k podání případných námitek, připomínek a vyjádření a to nejpozději do 11. 6. 2018. V termínu od 12. 6. 2018 do 15. 6. 2018 byla dána možnost seznámit se s podklady

pro vydání rozhodnutí a do 10 pracovních dnů bylo možné se k podkladům rozhodnutí vyjádřit. Ve stanovené lhůtě k podání námitek, připomínek a vyjádření správní orgán obdržel následující:

- dne 24. 5. 2018 (prostřednictvím [redacted], zastupujícího manž. [redacted]) svědecké prohlášení [redacted], které se týkalo využití pozemků parc. č. [redacted] a [redacted] k. ú. [redacted]
- dne 11. 6. 2018 (prostřednictvím [redacted], zastupujícího společnost IMMO INTERIMEX s.r.o.) doplnění podkladů k řízení o určení právního vztahu: původní plány objektů z let 1871 – 1969; korespondence bývalého vlastníka s odborem výstavby MěstNV Jablonec nad Nisou – žádost a rozhodnutí o demolici objektů; fotodokumentace dopravního značení z devadesátých let dvacátého století; fotodokumentace přístavby ČP z roku 2000; kopie TZ z roku 2000; rozsudek ve věci podání žaloby o zřízení věcného břemene práva a chůze přes st. p. č. [redacted] a p. č. [redacted]; korespondence ve věci ukončení nájemního vztahu k 3. 3. 2017 mezi IMMO INTERIMEX s.r.o. a vlastníkem obj. na st. p. č. [redacted] (manželé [redacted]; výpověď nájemní smlouvy s účinností ke dni doručení a upomínka úhrady dlužného nájemného manž. [redacted]; potvrzení o uhrazení částky ing. [redacted]; svědecké prohlášení společnosti Radniční 133 s.r.o.; kupní smlouva uzavřená mezi Českou pojišťovnou a.s. a Radniční 133 s.r.o.; svědecké prohlášení pana [redacted]; svědecké prohlášení [redacted] nar. [redacted] svědecké prohlášení pana [redacted]; prohlášení pana [redacted]; svědecké prohlášení paní [redacted]; a dopis adresovaný sdružení vlastníků bytového domu [redacted] ze 4. 4. 2016 s podacími lístky pro jednotlivé vlastníky ([redacted]). Poslední přílohou byla plná moc, ve které společnost IMMO INTERIMEX s.r.o. zmocňuje k jejich zastupování [redacted] advokáta;
- dne 11. 6. 2018 (prostřednictvím [redacted], který zastupuje manžele [redacted] podáno vyjádření s návrhem na výslech (nebo podání čestného prohlášení) paní [redacted] pana [redacted] a vedoucího stavebního úřadu z let cca 1980 – 1985, a doplnění fotografie přístupové komunikace na pozemku p. č. s patrností vodorovného dopravního značení. /Dne 14. 6. 2018 přišlo v tom samém znění vyjádření podané [redacted] – důvodem podání byla neplatná plná moc udělená [redacted] – platnost pouze pro odvolací správní řízení. Platná plná moc byla doložena dne 19. 6. 2018, správní orgán mezidobí bez „platné“ plné moci nijak nezpochybňoval, a dále v řízení bere [redacted] jako právního zástupce manželů [redacted].

V termínu daném pro možnost seznámit se s podklady pro vydání rozhodnutí tohoto práva využili:

- dne 13. 6. 2018 [redacted] zastupující manžele [redacted],
- dne 14. 6. 2018 [redacted] zastupující manžele [redacted] na základě předložené plné moci,
- dne 15. 6. 2018 za společnost IMMO INTERIMEX s.r.o. p. [redacted]
- dne 18. 6. 2018 [redacted] (jeho právní zástupce se z důvodů zahraniční dovolené nemohl v daném termínu dostavit).

Ve lhůtě 10 pracovních dnů se k podkladům rozhodnutí vyjádřili:

- dne 15. 6. 2018 [redacted] (manželé [redacted]),
- dne 18. 6. 2018 [redacted] (manželé [redacted]),
- dne 19. 6. 2018 [redacted] (manželé [redacted])
- dne 29. 6. 2018 [redacted] (společnost IMMO INTERIMEX s.r.o.)
- dne 29. 6. 2018 [redacted] (manželé [redacted]).

Všeobecně:

V minulosti byly pozemky p. č. [redacted] (dříve pozemek p. č. [redacted]) zastavěny objekty č. p. [redacted] (podklady předloženy vlastníkem pozemků, stavební dokumentace dohledatelná v archivu stavebního úřadu magistrátu města Jablonec nad Nisou). Z dokumentace vyplývá, že vnitrobloky /dvory/ sousedních objektů č. p. [redacted] a [redacted] byly přístupné pouze po vlastních pozemcích a to buď průjezdem, nebo průchodem, přes tyto objekty. V roce 1981, na základě žádosti tehdejšího vlastníka objektu č. p. [redacted] kterým byla Česká státní pojišťovna oblastní závod Liberec, byla rozhodnutím ze dne 15. 9. 1981 pod č. j. [redacted] povolena demolice objektu č. p. [redacted]. V té době byl již sousední objekt č. p. [redacted] odstraněn (demolice v roce 1976). Na uvolněné ploše po odstraněném objektu byla provedena zpevněná plocha, na jejímž vjezdu od ulice [redacted] byla, na žádost České pojišťovny a.s., umístěna dopravní značka „zákaz vjezdu

všech vozidel v obou směrech“ s povolujícím textem na dodatkové tabulce „mimo dopravní obsluhu a k technickým prohlídkám ČSP“. Následně v roce 2000 byla zpracována dokumentace na demolici stávajících objektů v areálu České pojišťovny. V dokumentaci bylo dále uvedeno, že *„vzniklé parkovací a odstavné plochy budou sloužit pouze pro potřeby České pojišťovny. Nejedná se o veřejné parkoviště, proto nebude možný přístup na parkoviště bez svolení majitele pozemku. Výstavbou bude získána kvalitní plocha pro zlepšení služeb klientům České pojišťovny.“* K úpravě výše jmenovaného dopravního značení došlo v roce 2004 poté, co řidiči netolerovali umístění dopravní značení. Nově byly umístěny dopravní značky (s tehdejšími označeními) IP 25 a-b „zóna s dopravním omezením“ se symboly značek „B 29 – zákaz stání, B 1 – zákaz vjezdu všech vozidel v obou směrech, E 12 – mimo dopravní obsluhu a vozidel s povolením České pojišťovny“.

V roce 2005 podal tehdejší vlastník objektu na parc. č. [REDAKCE] a spoluvlastník p. č. [REDAKCE] (Město [REDAKCE]) žalobu proti žalovaným, kterými byli vlastníci bytových jednotek v obci [REDAKCE] č. p. [REDAKCE] a bytové jednotky na st. p. č. [REDAKCE] a vlastníci pozemků p. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] (Česká pojišťovna a.s.). Žalobou se domáhal vydání rozhodnutí, kterým by se zřídilo věcné břemeno práva chůze a jízdy přes řešené pozemky p. č. [REDAKCE] a [REDAKCE]. (Při podání žaloby byla vlastníkem pozemků Česká pojišťovna a.s., v době vydání rozsudku v roce 2010 již byla vlastníkem společnost Radniční 133 s.r.o.). Okresní soud v Jablonci nad Nisou rozsudkem č. j. 12 C 177/2005-258 ze dne 27. 7. 2010 tuto žalobu zamítl. V citovaném rozsudku je uvedeno, že *„zřízení nezbytné cesty představuje vážný zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku, proto je třeba vždy poměřovat na jedné straně výhodu, kterou cesta přinese vlastníkově stavby a na straně druhé újmu, která vznikne vlastníkově pozemku, přes který má cesta vést. Právo vlastníka pozemku musí být omezeno co nejméně – viz judikát Nejvyššího soudu sp. zn. 22Cdo 38/2005 ze dne 17. 2. 2006.“* V rozsudku Okresního soudu je konstatováno, že skutečnost, že přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícímu věcnému břemenu, by byl sice pohodlnější (výhodnější) a obešel by se bez stavebních úprav, není významná. Žalobu na zřízení věcného břemene lze akceptovat pouze za předpokladu, že se nelze domoci přístupu jinak. Zde ale vlastníci nemovitostí navrhovali uzavření nájemních smluv. Nájemní vztah má z hlediska omezení vlastnických práv přednost před soudem zřizovaným věcným břemenem. S tímto se správní orgán zcela ztotožňuje. V odůvodnění soudního rozhodnutí je dále uvedeno, že (citace): *„při zhodnocení provedeného dokazování dospěl soud k závěru, že žalobce se svým způsobem na vzniklé situaci spolupodílel, když prodal bytové jednotky, aniž by si současně zajistil možnost přístupu k nebytovým prostorům v jeho vlastnictví.... Za této situace zřízení věcného břemene by zcela nepřiměřeným způsobem omezovalo vlastnická práva žalovaných. Za stávající situace zájem žalovaných převyšuje právní zájem žalobce, který by tak jako vlastník byl neodůvodněně zvýhodněn oproti žalovaným vlastníkům.“* V odůvodnění rozsudku má Okresní soud dále za to, že *„nejsou naplněny podmínky pro zřízení věcného břemene soudem, když žalovaní od samého počátku navrhuji přístup ošetřit formou uzavření nájemní či jiné smlouvy. Této formě je třeba ze zákona dát přednost.“* Tuto skutečnost však nyní vlastníci přilehlých nemovitostí popírají.

V rozsudku Okresního soudu je dále zmíněn přípis odboru správy majetku, dopravního a silničního úřadu Města Jablonec nad Nisou ze dne 2. 6. 2010, ve kterém tento potvrdil, že na pozemku p. č. [REDAKCE] (ostatní plocha – jiná plocha) a p. č. [REDAKCE] (ostatní plocha – ostatní komunikace) je umístěna stavba účelové komunikace (s asfaltovým povrchem, zakončena betonovými obrubníky). Na vjezdu od ulice [REDAKCE] umístěna DZ IP 25a „zóna s dopravním omezením“ se symboly B 1 „zákaz vjezdu“ a B 29 „zákaz stání“ s dodatkovým textem „mimo dopravní obsluhu a vozidel s povolením České pojišťovny“. DZ byla umístěna na žádost České pojišťovny a.s. a se souhlasem dopravního a silničního úřadu. V přípise ze dne 14. 6. 2010 tentýž úřad sdělil, že stávající průjezd objektem [REDAKCE] je nedostačující, je třeba brát v úvahu bezpečnostní hledisko (střet chodce s vozidlem) a při vjezdu a výjezdu „ucpání“ komunikace při obslužnosti vjezdových vrat. K umístění DZ se dále sdělením vyjádřil zástupce Dopravního inspektorátu Policie ČR ze dne 30. 12. 2004 a pod č. j. ORJN 4-294/DS-02-2004 (citace): *„...vzhledem k tomu, že stávající sjezd z Vašeho dvora průjezdem domem na ul. [REDAKCE] kde obalová vlečná křivka osobního vozidla již zasahuje do druhé poloviny vozovky, není z našeho hlediska vhodný, bylo přijato řešení, kdy je možnost do Vašeho dvora najet stávající bránou po účelové komunikaci České pojišťovny, a.s., tak jako i ostatní uživatelé sousedních objektů včetně České pojišťovny a.s. Vzhledem k využívání plochy účelové komunikace na parkování a bránění tak bezpečnému příjezdu k branám do objektů, bylo zdejšími DI povoleno České pojišťovně, a.s. provést místní úpravu provozu na pozemních komunikacích s umístěním zóny zákazu parkování, která již byla realizována.“* Účelovou

komunikací je téměř jakákoliv zpevněná nebo uježděná cesta, ze žádného výše uvedeného vyjádření a sdělení však nikde nevyplývá, že by tím byla jak správním orgánem, tak Policií ČR prohlášena veřejná přístupnost komunikace na soukromých pozemcích.

V roce 2006 areál České pojišťovny a.s. koupila, na základě kupní smlouvy ze dne 3. 11. 2006, společnost Radniční 133 spol. s r.o. S touto společností tehdejší spoluvlastníci ([REDACTED]) a nájemci ([REDACTED]) objektu č. p. [REDACTED] uzavřeli dne 6. 5. 2008 nájemní smlouvu a zavázali se k úhradě nájemného ve výši 3.000,- Kč měsíčně za přístupovou cestu k nemovitosti č. p. [REDACTED] (nájemné bylo hrazeno až do roku 2015, kdy byly nemovitosti společnosti Radniční 133 s.r.o. prodány stávajícímu vlastníkovu společnosti IMMO INTERIMEX s.r.o.). Stejná nájemní smlouva se s vlastníky obj. [REDACTED] nepodařila uzavřít – dlouhodobé odmítání návrhů. Společnost Radniční 133 s.r.o. prodala celý areál na základě kupní smlouvy ze dne 6. 5. 2015 společnosti IMMO INTERIMEX s.r.o. Společnost se bezvýsledně snažila uzavřít smlouvy o užívání pozemků p. č. [REDACTED] a [REDACTED] s vlastníky sousedních nemovitostí. Platnost nájemní smlouvy s vlastníky obj. č. p. [REDACTED] přešla s odkupem nemovitostí na nového vlastníka (IMMO INTERIMEX s.r.o.). Poslední úhrada nájemného za používání pozemků byla provedena v březnu 2017, na základě předžalobní upomínky vlastníka pozemků.

Vlastník pozemků společnost IMMO INTERIMEX s.r.o. (v zastoupení [REDACTED], advokáta), pro potvrzení, že se nejedná o veřejně přístupnou komunikaci, doložil svědecká prohlášení bývalého vlastníka nemovitostí, pamětníků ([REDACTED]), a stávajících a bývalých zaměstnanců České pojišťovny a.s. ([REDACTED]). Všichni dotázaní v těchto prohlášeních shodně potvrzují, že vjezd do zadního traktu k obj. č. p. [REDACTED] (Česká pojišťovna a.s.) byl umožněn až po demolici domu v ulici [REDACTED] (č. p. [REDACTED]), a že vjezd a parkování vozidel na zmíněných pozemcích byl povolen pouze se souhlasem České pojišťovny a.s.

Vlastníci sousedních nemovitostí předložili pro svoje tvrzení, že se naopak jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, svědecká prohlášení a vyjádření. Jednalo se o manžele [REDACTED] (v zastoupení [REDACTED], advokáta), kteří doložili svědecké prohlášení [REDACTED] (s tvrzením, že nejméně od roku 1985 sloužily pozemky [REDACTED] a [REDACTED] jako účelová komunikace pro ČP a.s. – zaměstnance a klienty, a k příjezdu a parkování pro obyvatele obj. č. p. [REDACTED] a vlastníky či nájemce obj. č. p. [REDACTED]; později ještě navrhli další výslech svědka [REDACTED]). Dále se jednalo o manžele [REDACTED] (v zastoupení [REDACTED], advokáta), kteří se vyjádřili k podkladům rozhodnutí a vyvracejí tak důkazy podané společností IMMO INTERIMEX s.r.o. (shodnost provedení oplocení a vjezdové brány na dvůr obj. č. p. [REDACTED] je identická s technologií, s jakou stavěla ČP a.s., tím bylo dáno konkludentní svolení k průjezdu vozidel po vlastních pozemcích; stanovisko Policie ČR potvrzuje pozemky jako účelovou komunikaci; rozsudek Okresního soudu nelze v řízení připustit – jedná se o jinou kauzu; svědectví p. [REDACTED] a p. [REDACTED] není věrohodné pro nízký věk v posuzované době; návrh na provedení výslechů p. [REDACTED]). Další vyjádření předložili manželé [REDACTED] (jednak sami za sebe a následně v zastoupení [REDACTED], advokáta – vyjádření jsou shodná), ve kterém odkazují na právní názor Krajského úřadu, kterým je prvoinstanční správní orgán vázán; a dále navrhuji výslech nebo čestné prohlášení p. [REDACTED] p. [REDACTED] a vedoucího stavebního úřadu z let cca 1980 – 1985; dále poukazují na vodorovné dopravní značení na čerstvě vybudované komunikaci).

Správní orgán obdržel dne 29. 6. 2018, po seznámení se se všemi podklady řízení, vyjádření vlastníka dotčených pozemků společnosti IMMO INTERIMEX s.r.o. (v zastoupení [REDACTED], advokáta). Tento ve svém vyjádření jednak nesouhlasil se závěry odvolacího orgánu s tím, že jsou v rozporu jak s dosavadním zjištěním skutkového stavu, tak i s právním výkladem zastávaným v rozsudcích českých soudů. Dále pak rozebral jednotlivé znaky účelové komunikace definované zákonem o pozemních komunikacích (citace): „**Ad plnění účelu podle zákona o pozemních komunikacích:** Vlastník nesouhlasí se závěry, že by byl splněn znak „plnění účelu podle zákona o pozemních komunikacích“, jelikož pozemky jsou určené k zastavění a v minulosti zde byl umístěn dům a z hlediska urbanistické koncepce neslouží pozemky „jako funkční celek ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí pro dopravní obslužnost objektů čp. [REDACTED] (na pozemku p. č. st. [REDACTED]), čp. [REDACTED] (na pozemku p. č. st. [REDACTED], pozemkům p. č. [REDACTED] (včetně staveb na nich) a pozemkům s garážemi p. č. [REDACTED]

Tento závěr je zcela absurdní a neodpovídá dosavadním skutkovým zjištěním. Dotčené pozemky Vlastníka historicky nebyly určeny jako komunikace a jednalo se o místo určené k zastavění v rámci řady bloku domů s vnitroblokem a vlastními dvory jednotlivých nemovitostí umístěných na hranici ulice/veřejného prostranství. Takto byly pozemky v minulosti i zastavěny, což Vlastník řádně doložil. Ostatně i předchozí vlastníci a uživatelé dom č. p. [REDAKCE] ve svém dopise ze dne 19. 5. 1980 (Příloha č. 34) potvrdili, že se u této nemovitosti jednalo o uzavřený dvůr určený pro sušení prádla a pohyb malých dětí. Ostatní nemovitosti, na které odvolací orgán odkazuje a pro které by měly dotčené pozemky vlastníka sloužit k „dopravní obslužnosti“, jsou přístupné z veřejně přístupných komunikací či pozemků a jako takové měly historicky zajištěný přístup jiným způsobem. Výklady, který zvolil odvolací orgán by znamenaly, že pokud by některý ze sousedních vlastníků svůj objekt zbouřal a ostatní by přes tyto „uvolněné“ pozemky začaly jezdit, pak by automaticky vždy vznikla „nutnost dopravní obslužnosti“ a veřejné komunikace by tak mohly živelně vznikat kdekoli a kdykoli, a to i kvůli několika vlastníkům, kteří si jen chtějí vylepšit komfort přístupu ke svým nemovitostem, který je jinak zajištěn. **Ad stálost a patrnost v terénu:** Vlastník dále nesouhlasí s tím, že by byl dán znak „stálost a patrnost v terénu“. To, že jsou pozemky zpevněné asfaltem, neznamená, že by se jednalo o účelovou komunikaci, navíc veřejně přístupnou. Právní předchůdce Vlastníka zřídil po zbouření původního domu na pozemku parc. č. [REDAKCE] komfortnější přístup ke svým dalším nemovitostem, jelikož v tu dobu neměla obnova původní budovy význam a smysl a dočasně si na svém dvoře vybudoval stavby pro svůj další provoz (kontrolu vozidel). V návaznosti na tuto výstavbu došlo i k umístění značky zákazu vjezdu na soukromé pozemky (sic v socialistickém zřízení se jednalo o relativní pojem) tak, aby nenastal omyl, že se jedná o veřejné parkoviště. K této skutečnosti došlo někdy až po roce 1981 a do té doby byly dvory sousedních nemovitostí nepřístupné a pozemky parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] nebyly těmito sousedními vlastníky nikdy využívány jako „...jako funkční celek ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí pro dopravní obslužnost objektů čp. [REDAKCE] (na pozemku p. č. st. [REDAKCE]), čp. [REDAKCE] (na pozemku p. č. st. [REDAKCE]), pozemkům p. č. [REDAKCE] (včetně staveb na nich) a pozemkům s garážemi p. č. [REDAKCE]...“. Předchůdci Vlastníka s ohledem na socialistické zřízení a skutečnost, že Česká pojišťovna byla státním podnikem, nebránila sousedním vlastníkům k vjezdu na své dvory, ale jednalo se pouze o omezený počet vlastníků sousedních nemovitostí a nikoli o neomezený počet osob, či dokonce o veřejnost, tj. že by ať již výslovně nebo pouhým nečiněním umožnila veřejnosti užívání dotčených pozemků. To ostatně bez dalšího potvrzuje i celou dobu umístěné dopravní značení, které je na rozdíl od vyjádření svědků, jednoznačným nezpochybnitelným důkazem. Ostatně i ze svědeckých vyjádření svědků navržených žadateli, jejichž důvěryhodnost Vlastník zpochybňuje (např. [REDAKCE]), vyplývá, že se nejednalo o souhlas s veřejným užíváním, ale užíváním pouze vybraných osob. **Ad nutná a ničím nenahraditelná komunikační potřeba:** Odvolací orgán dále dospěl k nelogickému závěru, že je dán znak nutné a ničím nenahraditelné komunikační potřeby. „...Znak „nutná a ničím nenahraditelná komunikační potřeba“ je dán. Z podkladů pro vydání rozhodnutí i z veřejně dostupného náhledu do katastru nemovitostí je nasnadě, že účelová komunikace, jako funkční celek, plní funkci nutné komunikační potřeby k čp. [REDAKCE] (na pozemku p. č. st. [REDAKCE]), čp. [REDAKCE] (na pozemku p. č. st. [REDAKCE]), pozemkům p. č. [REDAKCE] (včetně staveb na nich) a pozemkům s garážemi p. č. [REDAKCE]. Pro splnění tohoto znaku postačí, když jej potencionální účelová komunikace splňuje byť v jediném případě...“. Vlastník si dovoluje odvolací orgán upozornit na skutečnost, že všechny nemovitosti mají historicky daný přístup a pokud tento přístup nemají, jelikož vznikly jako černé stavby nebo přestavby, Vlastník a jeho právní předchůdci nabídli možnost přístupu na základě nájemní smlouvy za obvyklé nájemné. Toto vyplývá zcela jednoznačně i z rozsudku Okresního soudu v Jablonci nad Nisou č. j. 12 C 177/2005-258 ze dne 27. 7. 2010. Snahou žadatelů je přitom získat bezplatný a neomezený přístup přes soukromé pozemky ve vlastnictví Vlastníka pouze ve svůj soukromý prospěch a nikoli zřídít veřejnou komunikaci pro všechny občany města, bez které se žádný občan města Jablonec nad Nisou neobejde. Široké veřejnosti nebylo nikdy užívání dotčených pozemků ani určeno ani využíváno (a není ani nezbytně nutné – proč by chodila veřejnost do uzavřeného vnitrobloku, kde jsou jen pozemky soukromých vlastníků?), a proto je zřízení veřejné komunikace v tomto případě zcela absurdní a nelogické, jelikož by mělo sloužit jen několika stěžovatelům, kteří užívali pozemky v minulosti na základě nájemní smlouvy, řádně platili nájemné a byli neúspěšní s podanou žalobou na určení věcného břemene právě z toho důvodu, že přístup bylo možné zajistit jiným způsobem, a to nájemní smlouvou. Vlastník i nadále nabízí vlastníkům sousedních nemovitostí získání přístupu přes dotčené pozemky na základě nájemní smlouvy, avšak tomu brání probíhající řízení a Vlastník

proto bude nucen následně vzniklou škodu vymáhat po dotčených orgánech, místo aby náklady na přístup a využívání soukromého vlastnictví Vlastníka od počátku hradilo několik osob, které chtějí mít lepší přístup ke svým nemovitostem (ke kterým se jinak bez problémů také dostanou). Z dosavadní soudní judikatury je přitom zřejmé, že soud by žalobu vlastníků sousedních nemovitostí nemohl projednávat, pokud by se mělo jednat o veřejně přístupnou komunikaci. **Ad souhlas vlastníka s obecným užíváním veřejností:** Jediný znak, u které odvolací orgán překvapivě nedospěl k závěru, že by byl dán, je souhlas vlastníka s obecným užíváním veřejností. „...Pokud jde o znak „souhlas vlastníka s obecným užíváním veřejností“, tak účelovou komunikací se pozemek nebo jeho část stává jeho věnováním obecnému užívání, ať již vlastníkem výslovně projeveným nebo konkludentním (tj. strpěním), aby byl pozemek takto užíván (tedy, aby byl tento pozemek či jeho část užíván jako účelová komunikace). Právní ochrana účelových komunikací je založena na ochraně veřejného zájmu. Veřejným zájmem je v tomto případě zájem na zachování obecného užívání... Jestliže vlastník pozemku v minulosti, kdy pozemek začal sloužit jako účelová komunikace, s tímto nevyslovil kvalifikovaný nesouhlas, jde o účelovou komunikaci, vzniklou ze zákona. Stačí tedy, aby vlastník strpěl užívání pozemku jako pozemní komunikace. V případě nesouhlasu musí jít o aktivní jednání... V daném případě je tedy třeba bez pochybností vyjasnit skutečnost, zda byl v minulosti dán „souhlas vlastníka s obecným užíváním veřejností“...“. Vlastník si dovoluje upozornit na svá opakovaná vyjádření a doložené důkazy, ze kterých vyplývá, že ani Vlastník ani jeho právní předchůdci nesouhlasili a nemohli souhlasit s „obecným užíváním veřejností“ a souhlas se vždy mohl vztahovat jen na konkrétní osoby, které byly buď zákazníci České pojišťovny (nebo dalších vlastníků dotčených nemovitostí), anebo vlastníkům sousedních nemovitostí. Zcela nezpochybnitelným historickým důkazem v tomto směru je umístěné dopravní značení. Tento závěr zcela logicky vyplývá i s ohledem na charakter nemovitostí, které jsou určeny územním plánem k zastavění, historicky se zde do 80 let 20. st. nacházela nemovitost a zřízení veřejné komunikace ve vnitrobloku za účelem přístupu několika vlastníků sousedních nemovitostí na úkor a k tíži jednoho z vlastníků, by byl zcela neospravedlivitelný zásah do soukromého vlastnictví chráněného Ústavou a LZPS. Z hlediska Ústavním soudem požadovaného dodržení principu zásady proporcionality nelze v tomto případě dospět k závěru, že „komunikační potřeba“ několika vlastníků sousedních nemovitostí (která navíc ani není dána, jelikož se ke své nemovitosti dostanou jinak, popř. mají možnost uzavřít nájemní smlouvu), převažuje nad ochranou soukromého vlastnictví Vlastníka. Podle ustálené judikatury (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000, ze dne 20. 3. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1911/2000, a ze dne 7. 10. 2003, sp. zn. 22 Cdo 2191/2002, dostupné na www.nsoud.cz, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 10. 2004, č. j. 5 As 20/2003 – 64, dostupný na www.nssoud.cz, rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 11. 2007, č. j. 6 Ans 2/2007 – 127, publikovaný pod č. 1486/2008 Sb. NSS, a nálezy Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06, dostupný na <http://nalus.usoud.cz>) je třeba zákon o pozemních komunikacích vykládat v souladu s čl. 11 odst. 1 a 4 Listiny základních práv a svobod tak, že veřejně přístupná účelová komunikace nemůže vzniknout proti vůli vlastníka dotčeného pozemku. V souladu se závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. března 2010 pod č. j. 5 As 3/2009 – 80 se musí jednat o užívání „od nepaměti“ a nikoli dočasné užívání, které vyplynulo z důvodu zbourání domu v ucelené zástavbě s uzavřenými dvory přístupnými pouze vlastníkům dotčených nemovitostí: „...Rovněž komunikace, u níž sice již nelze zjistit, zda byla některým z předchozích vlastníků obecnému užívání věnována, jež však byla jako veřejná cesta užívána odnepaměti z naléhavé komunikační potřeby, je veřejně přístupnou účelovou komunikací...“.

Další vyjádření, po seznámení se s podklady řízení, obdržel dne 30.6.2018 od manželů [REDAKCE] (v zastoupení [REDAKCE] advokáta). V něm mj. uvádějí (citace): „Předmětná plocha je již velmi dlouhou dobu užívána jak námi, tak i ostatními vlastníky nebo nájemci okolních nemovitostí a jejich návštěvami. Nikdo z vlastníků neměl nikdy uzavřenou nájemní smlouvu se žádným vlastníkem předmětné plochy, a to ani se současným vlastníkem IMMO INTERIMEX s.r.o. Jedinou výjimkou v minulosti byl náš případ. Nájemní smlouva byla poněkud nešťastným způsobem uzavřena se společností Radniční 133 s.r.o. coby předchozím vlastníkem předmětné plochy. Nájemní smlouva byla ze strany IMMO INTERIMEX s.r.o. vypovězena. Obdrželi jsme i návrh nové nájemní smlouvy. Jsme ovšem pevně přesvědčeni, že není nutné žádnou nájemní smlouvu uzavírat. Za prvé z důvodu, že jsou splněny podmínky pro určení předmětné plochy za účelovou komunikaci. A za druhé z důvodu, že jsme historicky jediní, kdo měl kdy uzavřenou nájemní smlouvu. Na přelomu března a dubna 2017 nám byl doručen návrh nové nájemní smlouvy. Už jen

samotný návrh smlouvy však vylučuje možnost dohody. Je vnitřně rozporný a zcela popírá účel nájmu – umožňuje vjezd vozidel, ale zakazuje manipulaci u vozidla, parkování, a dokonce i pouhé zastavení. Přesto obsahuje poplatek za parkovné + nájemné za další služby v částce cca 15 000 Kč měsíčně (!). Text obsahuje i další ujednání, pro která je návrh smlouvy nemravný (blíže viz doplnění odvolání ze dne 5. 4. 2017 proti rozhodnutí o nerozhodnutí o předběžném opatření). Z tohoto návrhu i obecně z jednání účastníka řízení je zřejmé, že tento účastník nemá žádný zájem ponechat svůj majetek do užívání jiným osobám. Své vlastnictví považuje za neomezené a neomezitelné a jakýkoli jiný argument označuje za pokus o vyvlastnění. Z výše uvedeného vyplývá, že není ani nutné a ani možné nájemní smlouvu uzavřít. Co se týká přenechání plochy k užívání, není nutné, aby byla plocha přenechána k užívání od počátku. Stačí, když se to stane v průběhu existence takové plochy. A souhlas k užívání ani nemusí být dán písemným nebo jiným aktivním jednáním vlastníka. Postačí to, že proti užívání nevznáší žádné námitky, viz naše doplnění odvolání ze dne 10. 3. 2017, resp. konkrétní rozhodnutí NSS ve věcech sp. zn. 5 As 27/2009 a 1 As 76/2009 a Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 268/06 a I. ÚS 1378/11. A právě Česká pojišťovna, resp. její právní předchůdce v 80. letech minulého století, žádné takové námitky nevznášela a nikdy nevznášela. Vybraným třetím osobám pak dala dokonce i aktivně najevo, že mohou tuto plochu využívat, jak jsme uvedli v předchozím vyjádření.... Česká pojišťovna plochu zřizovala i pro sebe pro prohlídky vozidel, ale ne výhradně. Žádné námitky proti obecnému užívání nikdy nevznášela, byť třeba je dopravním značením vjezd omezen. I za dané situace a značení byla předmětná plocha vlastníky okolních nemovitostí, jejich nájemci, návštěvami a službami užívána po léta a nikdo neměl námitky. Ty nově vznesl až současný vlastník. Udělal to i přes to, že žadatelé ani ostatní uživatelé plochy toto omezení nijak neporušují. Vjezd na plochu je sice obecně zakázán, ale povolen vozidlům s povolením České pojišťovny a dále také dopravní obsluhy. Pod dopravní obsluhu spadá taxislužba a ti, kteří mají v místě bydliště, ubytování, sídlo nebo nemovitost. A dále je možný vjezd na plochu i vozidlům zásobování, tedy vozidlům lékařské služby a přepravující osoby postižené, údržbě či komunálním službám. Jde tedy o široký okruh vozidel a jejich majitelů, provozovatelů či jen řidičů, kteří mohou na plochu vjezd, aniž by porušovali daný dopravní zákaz. Nicméně v tomto řízení nejde o dopravní značení, ale především o souhlas některého z vlastníků plochy. A jak opakujeme v celém průběhu řízení, z jednání České pojišťovny taký souhlas vyplývá. Pozdější vlastníci Radniční 133 s.r.o. i IMMO INTERIMEX s.r.o. jsou již daným stavem vázáni a nesouhlas jich samotných (či kteréhokoli pozdějšího vlastníka) už na dané věci nemůže nic změnit..... V minulosti nikdy nedošlo ke svévolnému užívání pozemků. Vždy šlo o užívání s vědomím vlastníka, jmenovitě České pojišťovny. Ten nikdy neučinil žádný krok k tomu, aby předmětná plocha nebyla obecně užívána. Neučinil to ani předchozí vlastník Radniční 133 s.r.o. ve vztahu k ostatním vlastníkům mimo nás. Snaží se o to až současný vlastník. Důkaz územním plánem je pak nadbytečný, o předchozím užívání plochy nijak nesvědčí.“

V probíhajícím řízení bylo zkoumáno, zda jsou naplněny znaky účelové komunikace:

- **Souhlas předchozího vlastníka pozemků s obecným užíváním:** zjištěno uzavření nájemní smlouvy z roku 2008 s tehdejšími vlastníky pozemku st. p. č. [redacted], [redacted] a [redacted] dále omezení vjezdu pouze pro dopravní obsluhu (dříve zde měla Česká pojišťovna zázemí ohledně škodních událostí na vozidlech).
- **nutná komunikační potřeba:** řešené pozemky umožňující příjezd do zadního traktu objektů č. p. [redacted] a [redacted] se používají až po zbourání objektů, které byly předtím na předmětných pozemcích umístěny.
- **stálost a patrnost komunikace v terénu:** na řešených pozemcích fakticky existuje stavba vyasfaltované plochy.
- **účel dle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích:**
 - přístup do objektu [redacted] č. p. [redacted] pro pěší z místní komunikace [redacted] do dvorního traktu přes pozemky IMMO INTERIMEX s.r.o. (dříve byl přístup do dvora objektu veden průjezdem přes tento objekt – nyní se nepoužívá, nebezpečný výjezd),
 - přístup do objektu [redacted] náměstí č. p. [redacted] pro pěší z [redacted] do dvorního traktu přes pozemky IMMO INTERIMEX s.r.o. (dříve dvorní trakt nebyl pro vozidla přístupný vůbec).

Vymezení účelové komunikace veřejně přístupné pouze zákonnou definicí obsaženou v § 7 zákona o pozemních komunikacích není dostatečné. Tato definice je plně postačující pouze tam, kde vlastník této komunikace souhlasí s tím, že se o účelovou komunikaci veřejně přístupnou

jedná a strpí její obecné užívání. Za situace, kdy tomu tak není a vlastník účelové komunikace nehodlá trpět její obecné užívání, je nutné při jejím vymezení použít nejen zákonná kritéria, ale i kritéria stanovená soudní judikaturou (viz nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008 sp. zn. II. ÚS 268/06, v němž Ústavní soud konstatuje: „...k tomu aby bylo možné učinit jednoznačný závěr o tom, že se na určitých pozemcích nachází veřejně přístupná účelová komunikace, musí být prokázáno, zaprvé, že vlastník příslušného pozemku či jeho právní předchůdce, k jehož souhlasu je možné přihlížet, souhlasil s takovýmto omezením svého vlastnického práva, zadruhé, že je v daném případě splněna podmínka komunikační nezbytnosti, resp. neexistuje jiná alternativa přístupu (slouží pro spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi) a kde tento přístup zjevně není upraven soukromoprávním institutem (např. věcným břemenem).“

Bude-li tedy silniční správní úřad vycházet z citovaného nálezu ÚS, je nutné prokázat tato kritéria:

- a) Zda byl dán souhlas předchozích vlastníků pozemků, aby byly užívány jako účelová komunikace veřejně přístupná;
- b) Zda jde o nutnou komunikační potřebu;
- c) Zda není užívání pozemku založeno soukromoprávním institutem;
- d) Zda je splněna definice obsažená v § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích (účelová komunikace sloužící buď ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí, nebo má sloužit ke spojení nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi anebo má sloužit k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků).

Ad a): již v době, kdy tyto pozemky vlastnila Česká pojišťovna a.s., bylo realizováno opatření, ze kterého vyplynula vůle vlastníka pozemků, aby celá plocha byla využívána pouze vlastníky, případně nájemci jejich objektů. O tom svědčí i umístění dopravní značení, které bylo na vjezdu osazeno prokazatelně již v srpnu 2004 (dle zápisu z místního šetření, které se konalo dne 13. 8. 2004). Jednalo se o dopravní značku IP 25a-b „začátek a konec zóny s dopravním omezením“ se symboly značek B 1 „zákaz vjezdu všech motorových vozidel“ a B 29 „zákaz stání“ vše doplněno textem „mimo dopravní obsluhy a vozidel s povolením České pojišťovny a.s.“. Výklad vyhl. č. 294/2015 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích, k termínu „dopravní obsluha“ (citace): „dopravní obsluhou se rozumí vozidla zajišťující zásobování nebo lékařské, opravárenské, údržbářské, komunální a podobné služby, vozidla přepravující osobu těžce zdravotně postiženou, vozidla taxislužby a vozidla, jejichž řidiči, provozovatelé nebo přepravované osoby mají v místech za značkou bydliště, ubytování, sídlo nebo nemovitost.“ Vlastníci a uživatelé objektů č. p. [redacted] a č. p. [redacted] v místě za značkou nemají bydliště, ubytování, sídlo nebo nemovitost, jejich bydliště, ubytování, sídlo nebo nemovitost jsou pouze v sousedství oblasti umístěné za značkou. Lze tedy jednoznačně dovodit, že bývalý vlastník nesouhlasil s veřejným užíváním této plochy.

Ad b): objekt [redacted] náměstí č. p. [redacted] nebyl v minulosti nikdy zpřístupněn pro příjezd vozidel. K tomuto došlo až po demolici objektů, které byly na řešených pozemcích umístěny. Do zadního traktu byl přístup pouze pro pěší a to přístupem přes tento objekt. Z dokladů, které správnímu orgánu poskytl Katastr nemovitostí, konkrétně z hospodářské smlouvy o převodu vlastnictví národního majetku z roku 1980 (předávající organizace Okresní bytový podnik, přebírající Česká státní pojišťovna), ve které je založen geometrický plán č. 761-192/80 vyhotovený 1. 9. 1980 vyplývá, že mj. část pozemku parc. č. [redacted] díl „b“ byla již v roce 1980 převedena na Českou státní pojišťovnu. Z geometrického plánu nadále vyplývá, že dříve mezi pozemky parc. č. [redacted] a st. p. č. [redacted] byla postavena zeď, která byla součástí pozemku parc. č. [redacted], a na dvorní trakt obj. č. p. [redacted] byl přístup pouze pro pěší a to z [redacted]

Objekt [redacted] č. p. [redacted] měl v minulosti zajištěn přístup do dvora průjezdem tohoto objektu. Z důvodu nevyhovujících rozhledových podmínek se postupně tento vjezd přestal používat a do dvora se začalo jezdit přes řešené pozemky. Na pozemek parc. č. [redacted] je nyní příjezd po soukromých pozemcích. Dle názoru správního orgánu důvod nepoužívání průjezdu objektem na dvůr nenaplnuje definici „nutné komunikační potřeby“ přes soukromé pozemky a věc je řešitelná zřízením služebnosti dle Občanského zákoníku. Existují-li jiné způsoby, jak dosáhnout sledovaného cíle (zajištění komunikačního spojení nemovitostí), aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost jiným způsobům (viz soudní judikatura, rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 5As 27/2009-66). Z uvedeného vyplývá, že vlastník nemovitosti je povinen starat se o svůj majetek tak, aby mohl být tento řádně

užíván /povinnost vyplývající z ustanovení § 154 odst. 1 písm. a) zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon/, i za cenu stavebních úprav v objektu, nelze se domáhat přístupu ke své nemovitosti na úkor vlastníků sousedních pozemků. Jedná se pouze o neaktivní jednání vlastníka nemovitosti, kdy používání příjezdu přes soukromé pozemky k vlastní nemovitosti je jednodušším řešením problému.

Ad c): na užívání pozemků parc. č. [redacted] a [redacted] byla v roce 2008 s vlastníky objektu č. p. [redacted] uzavřena nájemní smlouva. V daném případě jsou pozemky užívány z titulu soukromoprávního užívání, nikoliv z titulu obecného užívání účelové komunikace založené na základě zákona o pozemních komunikacích.

Ad d): k účelu dle § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a k nutné komunikační potřebě: vjezd do dvorního traktu obj. [redacted] byl právě tímto domem, v současné době se ale průjezdu nevyužívá z důvodu bezpečnosti (špatné rozhledové poměry při výjezdu do ulice [redacted] zúžený prostor průjezdu). Soukromé pozemky zajišťují i příjezd vozidel do dvora obj. [redacted]. Tento dvůr nebyl v minulosti dopravně přístupný vůbec, napojení se realizovalo až po vybourání části zdi dvora. To, že obyvatelé obou objektů používají pro příjezd vozidel soukromé pozemky, na něž nemají uzavřenou žádnou smlouvu, je neoprávněné k jejich neomezenému bezplatnému užívání, a na prohlášení veřejné přístupnosti. Veřejnou přístupnost nelze dokládat argumentem, že bývalý vlastník povolil veřejné užívání pozemků již jenom tím, že vybudoval vjezdy na sousední pozemky ve stejné shodě materiálu a provedení jako vlastní stavbu. I kdyby byly povoleny vjezdy pro obyvatele obou objektů, nemá vlastník účelové komunikace - pozemků, po nichž je příjezd, povinnost provádět údržbu těchto pozemků a to ani povinnost zajišťovat schůdnost a sjízdnost těchto pozemků. Péče o účelovou komunikaci z hlediska zákona o pozemních komunikacích tak závisí v podstatě plně na vůli jejího vlastníka (viz. [redacted] – *Účelové pozemní komunikace a jejich právní ochrana, kapitola V. § 1 Péče o účelovou komunikaci*).

Dle názoru správního orgánu není v tomto případě naplněn účel dle § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích. Objekt č. p. [redacted] je přímo napojen na pozemní komunikaci, i když se toto napojení nyní nepoužívá. Objekt č. p. [redacted] nebyl stavebně nikdy napojen na pozemní komunikaci, toto napojení umožnila až demolice objektů umístěných na řešených pozemcích se souhlasem jejich vlastníka na základě uzavřené smlouvy. V tomto případě je splněna podmínka docházkové vzdálenosti 300 m (viz § 21 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území /odstavná a parkovací stání pozemků staveb pro bydlení nebo rodinnou rekreaci podle § 20 odst. 5 a 6 musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, je-li to technicky možné/). Taková možnost parkování se v této oblasti nachází. Důkazem o tomto je:

- situace z 29. 1. 1969, kterou vypracovala Česká pojišťovna jako tehdejší vlastník dotčených nemovitostí, ze které opětovně vyplývá, že dvůr objektu [redacted] byl oddělen a nebyl historicky přístupný
- geometrický plán zakreslující situaci ze dne 27. 6. 1934, kdy nynější dům č. [redacted] na st. [redacted] je jasně oddělen zdí od pozemku [redacted] a evidentně neexistoval v 30. letech žádný přístup z ul. [redacted] (situace a geometrický plán jsou součástí spisu).
- rozhodnutí Městského národního výboru v Jablonci nad Nisou ze dne 15. 9. 1981, kterým se povoluje odstranění stavby objektu č. p. [redacted]. Z uvedeného vyplývá, že minimálně do téměř konce roku 1981 nebylo možné do zadního traktu budovy M [redacted] a rozhodně ani [redacted] zajíždět. Příjezd a přístup k budově ve vlastnictví České pojišťovny byl vybudován Českou pojišťovnou na její náklady a nezřizovala zde žádnou veřejnou účelovou komunikaci, ale namísto zbořeného domu [redacted] zde vybudovala příjezd ke svému objektu pro prohlídky motorových vozidel na poz. [redacted]. Toto vyplývá i ze samotné žádosti vlastníka dotčené budovy, společnosti Česká pojišťovna. Dům v ulici [redacted] měl přístup a příjezd zajištěn vlastním průjezdem z ul. [redacted]
- fotodokumentace k akci Demolice stávajících objektů, Česká pojišťovna a.s. ze 7/2000. Jednalo se o demolici objektu prohlídek motorových vozidel a přilehlého vstupního krčku do budovy [redacted] na pozemcích [redacted]. Z této dokumentace je především zřejmý stav dvora domu č. [redacted] (odpa [redacted] ená komunikace). Tato fotodokumentace dokládá, že ještě v roce 2000 nikdo k domu č. p. [redacted] nemohl vzhledem ke stavu pozemku ani zajíždět.

Veškeré nemovitosti v dotčeném území byly postaveny jako domy s uzavřenými dvory (bloky domů), ke kterým měli vlastníci přístup pouze přes své budovy nebo pozemky, a nebyla zřizována žádná „veřejná komunikace“ ke všem dvorům. Původní urbanistická koncepce zachovávala řád a přehlednou strukturu veřejně přístupných komunikací a rozdělovala přehledně území patřící soukromým osobám a veřejně přístupné území komunikacemi a veřejným prostranstvím. Ostatně tento přístup je obvyklým urbanistickým řešením územního plánování jak v tehdejší době, tak i dnešní době a pouze v době socialismu byl zvolen jiný přístup volně přístupného území pro výstavbu solitérních domů – obvykle panelových domů.

Správní orgán má dále za prokázané, že současný vlastník i bývalí vlastníci pozemků p. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] byli aktivní ve věci omezení veřejného přístupu a veřejného užívání těchto pozemků. Toto dokládá jednak korespondence mezi vlastníky pozemků a vlastníky sousedních nemovitostí, dále pak nájemní smlouva sepsaná s vlastníky obj. č. p. [REDAKCE], včetně potvrzení o úhradě nájemného, a v neposlední řadě i umístěné dopravní značení. Nelze tedy prohlásit, že vlastník dal souhlas k obecnému užívání pojižděných zpevněných pozemků. V daném případě jsou tedy pozemky užívány z titulu soukromoprávního, nikoliv z titulu obecného užívání účelové komunikace založené na základě zákona o pozemních komunikacích.

Tak, jako další objekty umístěné v centru města (v pěší zóně) i objekt [REDAKCE] náměstí č. p. [REDAKCE] neměl zajištěn příjezd do dvorního traktu, na dvůr byl přístup pouze pro pěší a to z [REDAKCE] přes daný objekt. Příjezd pro vozidla z ul. [REDAKCE] přes řešené pozemky na dvůr obj. č. p. [REDAKCE] byl vybudován v 80. letech minulého století.

Správní orgán dále zjišťoval, pro možnost případné výstavby na řešených pozemcích, přípustné regulativy platného územního plánu a návrhu nového územního plánu. V obou případech jsou tyto pozemky určené k zástavbě dle přípustného využití (středně podlažní objekty pro podnikatelskou činnost - bydlení v bytových domech s parterem využitými pro obchod a služby, občanská vybavenost lokálního i celoměstského charakteru, administrativa, správa, odstavování vozidel na pozemku na vyhrazených plochách v podzemních stáních a v hromadných i nadzemních garážích vlastníka). Tyto regulativy jsou součástí spisu. Prohlášením veřejně přístupné účelové komunikace na těchto pozemcích by došlo k nepřiměřenému poškození vlastnického práva a k nemožnosti realizace svého vlastnického práva.

K nelegálním stavbám kůlen a jejich přestavbám: vzhledem k tomu, že obě stavby na pozemcích parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] jsou zaneseny v katastru nemovitostí (stavby jsou součástí těchto pozemků), správní orgán konstatuje, že tyto stavby byly v minulosti řádně povolené, i když se v archivu nedochovala stavební dokumentace. K zapsání do katastru nemovitostí muselo dojít na základě vydaných povolení stavebním úřadem. Toto považuje správní orgán za prokázané bez důvodných pochybností.

Definice neveřejně přístupné účelové komunikace dle § 7 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích: je jí pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Podle zákona platí, že tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. Uzavřenost je dvojí – fyzická nebo právní. V daném případě by se jednalo o uzavřenost právní, která spočívá v projevu vůle vlastníka uzavřeného objektu prostoru nebo objektu, který je jeho uživateli navenek demonstrován určitou právní skutečností (např. umístění dopravní značky). Neveřejně přístupná účelová komunikace vzniká vůlí vlastníka. Ten v okamžiku vzniku účelové komunikace musí dát najevo, že tato bude mít status účelové komunikace neveřejně přístupné (např. již v projektové dokumentaci). Správní orgán má proto za prokázané, že se v daném případě jedná o neveřejně přístupnou účelovou komunikaci, která je na vjezd osazena dopravní značkou umožňující vjezd pouze určitému okruhu osob. Dodatek textu „mimo dopravní obsluhy a vozidel s povolením České pojišťovny“ toto jen potvrzuje. Výklad vyhl. č. 294/2015 Sb., kterou se provádějí pravidla provozu na pozemních komunikacích, k termínu „dopravní obsluha“ (citace): „*dopravní obsluhou se rozumí vozidla zajišťující zásobování nebo lékařské, opravárenské, údržbářské, komunální a podobné služby, vozidla přepravující osobu těžce zdravotně postiženou, vozidla taxislužby a vozidla, jejichž řidiči, provozovatelé nebo přepravované osoby mají v místech za značkou bydliště, ubytování, sídlo nebo nemovitost.*“ Vlastníci a uživatelé objektů č. p. [REDAKCE] a č. p. [REDAKCE] v místě za značkou nemají bydliště, ubytování, sídlo nebo nemovitost, jejich bydliště, ubytování, sídlo nebo nemovitost

jsou pouze v sousedství oblasti umístěné za značkou. Dalším nezpochybnitelným podkladem, že se jedná o neveřejně přístupnou účelovou komunikaci je projektová dokumentace pro demolici stávajících objektů České pojišťovny, zpracovaná [REDAKCE] roce 2000, v níž je uvedeno, že „vzniklé parkovací a odstavné plochy budou sloužit pouze pro potřeby České pojišťovny. Nejedná se o veřejné parkoviště, proto nebude možný přístup na parkoviště bez svolení majitele pozemku. Výstavbou bude získána kvalitní plocha pro zlepšení služeb klientům České pojišťovny a.s.“

Správní orgán posoudil svědecké výpovědi zúčastněných stran, a dle ust. § 6 odst. 1 a 2 správního řádu upustil od provedení dalších navrhovaných svědeckých výpovědí.

Po provedení dokazování dospěl správní orgán k následujícímu závěru:

Správní orgán má výše popsáním za to, že nebyla splněna zákonná definice obsažená v § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích, tzn., že zpevněná plocha na pozemcích parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] neslouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí a neslouží ke spojení nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi. O této skutečnosti nemá správní orgán důvodné pochybnosti.

Dále tak nebyla naplněna kritéria stanovená soudní judikaturou:

- jak předchází vlastníku pozemku, tak současný vlastník pozemků **nesouhlasil s veřejným užíváním** této plochy.
- **není nutná komunikační potřeba** - zajištění příjezdu vozidel do dvorních traktů obj. č. p. [REDAKCE] není nutné, pokud je splněna podmínka docházkové vzdálenosti 300 m (viz § 21 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území). Nevyužívání tohoto napojení z nevyhovujících důvodů a používání pozemků jiných vlastníků pro přístup do dvora objektu není důvodem pro prokázání nutné komunikační potřeby. Objekt [REDAKCE] náměstí č. p. [REDAKCE] nebyl v minulosti nikdy zpřístupněn pro příjezd vozidel. K tomuto došlo až po demolici objektů, které byly na řešených pozemcích umístěny. Do zadního traktu byl přístup pouze pro pěší a to přístupem přes tento objekt.
- **užívání pozemků je založeno soukromoprávním institutem.** Na užívání pozemků parc. č. [REDAKCE] byla v roce 2008 s vlastníky objektu č. p. [REDAKCE] uzavřena nájemní smlouva. V daném případě jsou pozemky užívány pouze z titulu soukromoprávního užívání.

Správní orgán při svém rozhodování vycházel ze všech podkladů, které měl k dispozici, a posuzoval je jednotlivě i ve vzájemné souvislosti. Jedná se o podklady, které zajistil správní orgán a podklady předložené účastníky řízení. Tyto podklady považuje správní orgán za dostatečné, aby mohl rozhodnout bez důvodných pochybností a již nebylo přistoupeno k dalšímu dokazování – výsledkem navrhovaných svědků. Důvodem tohoto postupu bylo dodržení základních zásad správního řízení – z hlediska procesní ekonomie a z hlediska subsidiarity, tj. že do práv dotčených osob lze zasahovat jen v nezbytném rozsahu.

Na základě podkladů, které jsou součástí spisu si správní orgán (jak je výše v tomto odůvodnění podrobně popsáno) udělal tento závěr, který lze stručně shrnout následovně:

Lokalita, kde se předmětné pozemky nacházejí, jsou v centru města, budova bývalé České pojišťovny tvoří součást hlavního náměstí a domy na sebe vzájemně navazují. V době, kdy se domy stavěly, k nim byl přístup primárně pěší a za domy byly maximálně malé dvorky. To bylo i z důvodu minimální automobilové dopravy v té době. Prostor se otevřel až povolenou demolicí domů a předchozí vlastník ho otevřel možnosti parkování vozidel, kterých po tak dlouhé době značně přibýlo a parkování je nyní velkým problémem. Z podkladů je nepochybné, že tak vlastník pozemku učinil pro svoji potřebu – za účelem vyřizování pojistných událostí, parkování svých vozidel a dalších vozidel na základě jeho souhlasu. Rovněž je zřejmé, že tak učinil pouze dočasně vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky znovu zastavitelné domy a je možné je kdykoli opět zastavět. To souvisí s výkonem vlastnických práv. Správní orgán je toho názoru, že institut veřejně účelové komunikace, tak jak je v současné době judikaturou pojímán, byl v tomto řízení účelově použit a v daném případě nejsou splněny zákonné podmínky, tak jak je vysvětleno v odůvodnění tohoto rozhodnutí. Tato neveřejná dočasná komunikace rozhodně neslouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi. Tyto nemovitosti mají stejné spojení s komunikacemi, jako v minulosti (stojí přímo u komunikace) a ve středu města budovaného minulosti tomu nikdy jinak nebylo. Lze tedy přisvědčit tomu, že cílem podaného návrhu bylo docílit volného příjezdu a bezplatného parkování na uvolněných pozemcích po zde dříve stojících domech.

Vzhledem ke změně okruhu účastníků řízení, z důvodů úmrtí jednoho účastníka, byli ostatní účastníci před vydáním rozhodnutí opatřením ze dne 28.1.2019 pod č. j. 8026/2019 vyzváni k seznámení se s podklady rozhodnutí, v souladu s § 36 odst. 3 správního řádu, a to do 10 dnů ode dne převzetí tohoto sdělení. Této možnosti využili:

- dne 28.1.2019 zástupce společnosti IMMO INTERIMEX s.r.o. ,
- dne 4.2.2019 pan [REDAKCE],
- dne 4.2.2019 [REDAKCE] ý (na základě plné moci zastupující pro tento úkon [REDAKCE])

Dne 11.2.2019 bylo správnímu orgánu doručeno vyjádření žadatelů, v zastoupení [REDAKCE]. Vyjádření se týkalo jednak upozornění na zápis č. 14 Výboru pro hospodaření s majetkem města Jablonec nad Nisou (VPHSMM) ze dne 27.11.2018, a jednak upozornění na odkaz v odůvodnění rozhodnutí odvolacího orgánu, ve kterém se uvádí, že by se jevilo jako vhodné mj. provedení důkazů svědeckou výpovědí osob z řad starousedlíků či pamětníků. Správní orgán k zápisu VPHSMM uvádí, že se zde jedná o pozemky parc. č. [REDAKCE] k. ú. Jablonec nad Nisou, v majetku SMJN, a ne o pozemky vlastněné společností IMMO INTERIMEX s.r.o. řešené v tomto řízení. Dále správní orgán odkazuje v tomto zápise žadatele na vyjádření kanceláře primátora uvedené v kolečku k prodeji zamítnutému v ZM 21.6.1918, citace: „... *nesouhlasí s prodejem z toho důvodu, že parcela [REDAKCE] tvoří jediný veřejný pozemek, přes který lze přistupovat do dvorního traktu st.p.č. [REDAKCE] kde jsou parkovací plochy pro dům [REDAKCE]. Případným zcizením a zastavěním uvedeného pozemku by se mohl prakticky znemožnit zásah složek IZS na východní straně domu č.p. [REDAKCE] neboť současný zpevněný příjezd do uvedené dvorní části je veden přes soukromý pozemek, který je již dnes zčásti oplocen...*“. Z citovaného vyjádření vyplývá, že příjezd do dvorního traktu u obj. č.p. [REDAKCE] je zcela bez pochyb veden po soukromých pozemcích, z důvodů možného přístupu pro zásahová vozidla by se tedy měl řešit příjezd pro tento objekt přes veřejný pozemek ve vlastnictví SMJN, a ne po pozemcích jiného vlastníka.

K odkazu na provedení důkazů svědeckými výpověďmi starousedlíků a pamětníků se správní orgán vyjádřil výše v tomto odůvodnění.

Po provedeném řízení a po posouzení shora předložených důkazů lze bez důvodných pochybností konstatovat, že zpevněná plocha, která se nachází na pozemcích parc. č. 2809 a 97/1 katastrální území a obec Jablonec nad Nisou **není účelovou komunikací ve smyslu § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a nesplňuje definici veřejně přístupné účelové komunikace.**

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí může účastník řízení podat podle ustanovení § 81 správního řádu odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne oznámení ke Krajskému úřadu Libereckého kraje podáním učiněným u Magistrátu města Jablonec nad Nisou.

Odvolání se podává s potřebným počtem stejnopisů tak, aby jeden stejnopis zůstal správnímu orgánu a aby každý účastník dostal jeden stejnopis. Nepodá-li účastník potřebný počet stejnopisů, vyhotoví je správní orgán na náklady účastníka.

Odvoláním lze napadnout výrokovou část rozhodnutí, jednotlivý výrok nebo jeho vedlejší ustanovení. Odvolání jen proti odůvodnění rozhodnutí je nepřipustné.

Otisk úředního razítka

Ing. Mgr. Ivana Řimnáčová v. r.
vedoucí odboru stavebního a životního prostředí

Za správnost: Ing. J. Vojíř

Obdrží:

účastníci dle § 27 odst. 1 SŘ (dodejky)

1. [REDACTED]
místo podnikání: Martinkova č. p. 854/5, Černá Pole, 602 00 Brno 2

zastoupení pro: [REDACTED]

zastoupení pro: [REDACTED]

2.
3.
4.
5.

6.

7.
8.
9.
10
11