



# Obecní úřad Slapy

[www.slapynadvltavou.cz](http://www.slapynadvltavou.cz)  
[ou.slapy@volny.cz](mailto:ou.slapy@volny.cz)

252 08 Slapy 72  
257 750 322

Č.j.: OúSl – 454/2018/Ne

03.12.2018

## ROZHODNUTÍ

Obecní úřad Slapy při výkonu silničního správního úřadu podle § 40 odst. 5 písm. c) zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o pozemních komunikacích) rozhodl v řízení o žádosti paní Lenky Tachovské, bytem Slapy 0388, 252 08 ve věci určení, zda je pozemek p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky, obci Slapy veřejně přístupnou účelovou komunikací, podle § 142 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů takto:

1. Na pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky u Slap, obci Slapy, zapsaném na LV 686 vedeném pro obec Slapy, k.ú. Přestavlky u Slap Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha - západ, nachází veřejně přístupná účelová komunikace.
2. Na pozemku p.č. 278/8 v k.ú. Přestavlky u Slap, obci Slapy, zapsaném na LV 686 vedeném pro obec Slapy, k.ú. Přestavlky u Slap Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha - západ, se nenachází veřejně přístupná účelová komunikace.

## Odůvodnění:

Dne 20. 8. 2014 podala paní Lenka Tachovská, bytem Slapy 0388, PSČ 252 08 žádost zdejšímu obecnímu úřadu jako silničnímu správnímu orgánu o deklaraci pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky, obci Slapy jakožto veřejně přístupné účelové komunikace podle § 142 správního řádu. V žádosti se uvádí, že účelová komunikace na předmětném pozemku byla provedena Družstvem pro rekreační bydlení (dále DRB), kdy tato komunikace byla v 60. a 70 letech vybudována pro potřeby všech majitelů parcel jednak sousedících, ale i pro ostatní veřejnost, a to za finančního přispění členů DRB. Před několika lety byl v rámci údržby proveden asfaltový povrch. Uvádí, že tato komunikace pokračuje na pozemek p.č. 278/15 v k.ú. Přestavlky a je potřebná k přístupu k chatám, postaveným na jižní straně v prudkém svahu, kde není možné až na výjimky otočení. Vozidla pak musí až 250 m couvat po komunikaci široké cca 2,80 m. Pro větší vozidla a vozidla s přívěsem je to vyloučeno. Žadatelka uvádí, že tato komunikace rovněž umožňovala volbu směru příjezdu a vytvářela objezd s obecní cestou. Dále uvádí, že uzavřením komunikace novým vlastníkem na předmětném pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky vznikly závažné problémy v přístupnosti vozidel určených k obsluhování občanů zde pobývajících ať už trvale anebo rekreačně, v naléhavých případech

---

jako záchranná služba, policie, hasiči, ale i vozidla služeb, jako jsou fekální vozy, elektrikáři, vodaři, dovoz materiálu apod. .

K zahájení řízení se podáním ze dne 16. 9. 2014 v zastoupení JUDr. Jana Vydry, advokáta, č. osv. AK 2787 vyjádřil vlastník předmětného pozemku č.p. 278/36 v k.ú. Přestavlky pan Karel Vydra, bytem Slapy e.č. 376. Úvodem vyjádřil pochybnost, zda má obec pravomoc určit existenci účelové komunikace, dále uvádí, že v podkladech pro řízení není žádný doklad o existenci účelové komunikace na předmětném pozemku, že se nejedná o záležitost veřejnoprávní, ale o záležitost civilního práva, dále poukazuje na skutečnost, že pro určení nezbytnosti cesty je nutná podmínka, že nemovitost žadatele nelze řádně užívat z důvodu nedostatečného (nebo žádného) spojení s veřejnou cestou. Dále odkazuje na ustanovení občanského zákoníku, ze kterých vyplývá, že vlastník má být existencí nezbytné cesty co nejméně obtěžován. Poukazuje na skutečnost, že pozemek p.č. 278/36 vede prostředkem zahrady pana Vydry a uživatelé komunikace narušovali užívání zahrady. Proto část svého pozemku p.č. 278/36 dohradil. Uvádí, že jeho předmětný pozemek není pro přístup k okolním pozemkům potřebný, neboť jsou tyto pozemky nadále volně přístupné po neohrazené části pozemku č.p. 278/36 a po pozemku č.p. 278/15. Dále uvádí, že pozemek p.č. 278/36 se větví a vytváří dvě ramena. Z návrhu není podle jeho názoru zřejmé, na které části by účelová komunikace měla být. Pokud by to mělo být tam, kde je živichý povrch, pak tento povrch se nachází částečně a protiprávně na přiléhajícím pozemku č.p. 278/8, který je v jeho vlastnictví. Následkem toho je část asfaltového povrchu umístěná na pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky tak úzká, že by zde žádné vozidlo neprojelo.

Ve věci se dále vyjádřila podáním ze dne 1. 10. 2014 paní Dr. Eliška Probstová, bytem Nad lesem 22, 147 00 Praha 4, která vlastní parcelu č. 278/29 v k.ú. Přestavlky. Uvádí, že pan Karel Vydra zcela přerušil možnost užívání veřejně užívané cesty na parcele p.č. 278/36, která je dle zápisu v KN zatížena věcným břemenem chůze a jízdy. Uvádí, že je tímto postupem znemožněn přístup k parcelám mnoha vlastníků a zcela zablokován přístup k její parcele. Dále upozorňuje, že je tímto krokem narušena i obsluha veřejných sítí – vodovodní, elektrické, kanalizační, zkomplikovala se možnost rychlého zásahu RZP

Ve věci se dále vyjádřily paní Marcela Frenzlová, Chotouňská 8/433, 108 Praha 10 a paní Lucie Frenzlová, Gorazdova 18/333, 120 00 Praha 2 – majitelky chaty e.č. 0383 v k.ú. Přestavlky a paní Alexandra Myslivcová, Na Dolinách 52/632, 147 Praha 4 – bývalá majitelka této chaty a uvádějí, že se připojují k žadatelům o volnou průjezdnost komunikace na pozemkové parcele p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky, že na zbývajícím účelové komunikaci není možné se otočit, což komplikuje příjezd i pro záchranné služby.

Ve věci se vyjádřil pan Jan Růžička, bytem Feřtekova 543/15, Praha 8, 180 00 v zastoupení paní Věry Růžičkové, Severozápadní V 454/1, 141 00 Praha 4, který taktéž žádá zachovat průjezdnost komunikace p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky z důvodu potřeby majitelů souvisejících nemovitostí, jakož i pro průjezd záchranné služby, hasičů, fekálu a obslužných vozidel. Uvádí, že cestu v minulosti vybudovalo DRB za přispění družstevníků a že prodej komunikace ze strany DRB nebyl v pořádku, že družstevníci nebyli o prodeji informováni, aby mohli využít předkupního práva.

---

Ve věci se ještě vyjádřil pan Jindřich Herejk, V dolině 1156/4, 101 00 Praha 10, vlastník chaty 387 a pozemku p.č. 278/21 v k.ú. Přestavlky. Uvádí, že cesta byla vybudována DRB za finančního příspěví družstevníků. Argumentuje, že má ztížen přístup na svůj pozemek, chybí prostor k otáčení. Musí tedy buď k chatě couvat nebo se otočit na soukromém pozemku sousedícím s pozemkem pana Vydry. Upozorňuje, že je neuskutečnitelný závoz materiálu nákladním vozem, neboť řidiči odmítají 200 m couvat, totéž se týká vyvezení jímky i záchranné služby.

Správní orgán měl k dispozici LV č. 1301 pro K.ú. Přestavlky, obec Slapy, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha- západ vyplývá, že vlastníkem p.č. 278/36, druh pozemku ostatní plocha je pan Karel Vydra. Na parcele vázne věcné břemeno chůze a jízdy. Situace v místě je zachycena i na snímku z pozemkové mapy. Vklad v katastru nemovitostí byl zapsán dne 21. 2. 2011.

Správní orgán měl dále k dispozici LV č. 686 pro K.ú. Přestavlky, obec Slapy, vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Praha- západ vyplývá, že vlastníkem ideální 1/2 p.č. 278/41, 278/43 a 278/8 je pan Karel Vydra (druhá id. ½ patří paní Daně Vydrové, bytem Slapy č.e. 376).

Správní orgán měl při rozhodování k dispozici kopie korespondence mezi DRB (Družstvem pro rekreační bydlení) a některými chataři (pan Herejk, paní Tachovská, pan doc. MUDr. Špaček, pan Tomandl, pan Procházka) – dopisy ze dne 18. 4. 2011 a odpověď družstva ze dne 5. 5. 2011, kde se probírají důvody, proč DRB prodalo parcelu p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky panu Karlu Vydrovi, aniž by o této skutečnosti informovalo majitele sousedních pozemků. Chataři v dopise ze dne 18. 4. 2011 tvrdí, že parcelace předmětného území proběhla kolem roku 1962, kdy byla zřízena veřejně přístupná účelová komunikace na pozemku p.č. 278/36.

Správnímu orgánu je situace na místě známa z jeho činnosti. Přesto bylo provedeno místní šetření, a to dne 14. 5. 2014. Byla pořizena fotodokumentace komunikace na pozemku p.č. 278/36 a překážky, kterou tvoří dvojkřídlá kovová vrata.

Z návrhu paní Lenky Tachovské, z vyjádření pana Karla Vydry, z vyjádření paní Dr. Probstové, paní Marcely Frenzlové, paní Lucie Frenzlové, paní Alexandry Myslivcové, Pana Jana Růžičky a pana Jindřicha Herejka, z příslušného LV, snímku z pozemkové mapy, jakož i z poznatků z místa samého dospěl správní orgán v roce 2014 k těmto skutkovým zjištěním.

Pozemková parcela č. 278/36 v k.ú. Přestavlky byla pokryta živičným povrchem a sloužila v části před ohrazením zřízeným vlastníkem panem Karlem Vydrou jako příjezdová komunikace k přilehlým pozemkům a chatám p.č. 278/19 (chata č.e. 385), p.č. 278/18 (chata č.e.384), č.p. 278/7 (chata č.e. 383), č.p. 278/16 (chata č.e. 382), dále p.č. 278/35, p.č. 278/34 (chata č.e. 660), č.p. 278/33 (chata č.e. 658), č.p. 278/28 (chata č.e. 381), č.p. 278/40, č.p. 278/29 (chata č.e. 379).

Pozemky č.p. 278/41, p.č. 278/8 a 278/43 v k.ú. Přestavlky byly ve vlastnictví pana Karla Vydry. K umístění překážky – kovových vrat došlo na pozemku č.p. 278/36 v části, ke které přiléhají z obou strany parcely ve vlastnictví pana Karla Vydry – parcela p.č. 278/43 a parcela p.č. 278/8 v k.ú. Přestavlky.

---

Ke všem výše uvedeným chatám je možný příjezd přes parcelu 278/15 v k.ú. Přestavlky a následně po parcele p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky, která se však umístěním kovových vrat stala komunikací slepou, neumožňující průjezd.

Příjezdová komunikace vedoucí po parcele p.č. 278/15 a následně po parcele p.č. 278/36 je 3 m široká, což umožňuje průjezd se zvýšenou opatrností i nákladním automobilům.

Správní orgán shledal, že umístění překážky – kovových vrat v části parcely p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky, přiléhající k parcelám p.č. 278/8 a 278/43 v k.ú. Přestavlky tedy neznamená zamezení přístupu k výše uvedeným pozemkům a chatám ostatních vlastníků, znamená ale ztížení tohoto přístupu spočívající v tom, že přístup k těmto chatám a pozemkům je možný již pouze po pozemku 278/15 a dále po části pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky. Otočení je možné již pouze přímo na těchto pozemcích, ne na příjezdové komunikaci.

Správní orgán přikročil k zahájení předmětného řízení, neboť byl k vydání deklaratorního rozhodnutí ve smyslu § 142 správního řádu vyzván žadatelkou paní Lenkou Tachovskou. Správní orgán vyhodnotil, že zde jsou pochybnosti o existenci veřejně přístupné účelové komunikace, když její vlastník pan Karel Vydra nesouhlasil s tím, aby pozemek p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky v celé své ploše, jakou měl v době zahájení řízení, sloužil jako veřejně přístupná účelová komunikace. Protože účelová komunikace se nezařazuje do kategorie komunikací rozhodnutím silničního správního úřadu, neexistují žádná rozhodnutí o tom, jestli tento pozemek je či není veřejně přístupnou účelovou komunikací.

Poté, co správní orgán umožnil účastníkům seznámit se s podklady rozhodnutí, obdržel ještě tato vyjádření:

Dne 10. 11. 2014 společné vyjádření vlastníků chat 0386 paní Marcely, Bohumíra a Marka Chmelíčkových, vlastníka chaty 0395 pana Tomáše Vojkovského, vlastníka chaty 0658 pana Jiřího Šlégla, vlastníka chaty 0393 pana Antonína Březiny a vlastníka chaty 0376 paní Dany Vydrové, kteří uvádějí, že umístěním plotu na parcele p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky došlo ke zklidnění dopravy v této lokalitě, což nakonec ukládá dopravní značka na příjezdové cestě – průjezd zakázán, kterou mnoho rekreantů nerespektovalo a nedodržovalo předepsanou rychlost 30 km. Považují za nepravdivé tvrzení, že některé chaty mají po umístění překážky znemožněn příjezd.

Dále správní orgán obdržel dne 13. 11. 2014 vyjádření pana Petra Dvořáka, Sýkovecká 234, 198 00 Praha 9 – Kyje, IČ 63109301, který uvádí, že zajišťuje vývoz fekálií fekálním vozem k nemovitostem chatové oblasti, mimo jiné i navrhovatelky. Neshledává žádný problém v přístupnosti, cestu vidí jako dostatečně širokou, po které se dá couvat. Přes pozemek č.p. 278/36 z důvodu příkroستی svahu nejezdí.

K podkladům se podáním ze dne 12. 11. 2014 prostřednictvím svého právního zástupce vyjádřil i pan Karel Vydra. Upozorňuje na další judikaturu Nejvyššího soudu i nález Ústavního soudu. Tvrdil, že živičný povrch, který by měl být předmětnou účelovou komunikací se z větší části nachází na pozemku p.č. 278/8 a pouze z menší části na předmětném pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky. Tvrdí, že neexistuje žádný souhlas vlastníků pozemku p.č. 278/8 v k.ú. Přestavlky s užíváním tohoto pozemku jako účelové komunikace.

---

Dále pan Karel Vydra uvedl, že všechny dotčené chaty jsou dostačujícím způsobem přístupné pro pěší i pro automobily po pozemku p.č. 278/15 v k.ú. Přestavlky. Namítl, že dopravní obslužnosti dotčených chat slouží i volně přístupná část pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky, která v nejužším místě má šíři více než 3 m a v dolní části v zatáčce směrem k předmětné části je široká 5 – 6 m, čímž pro otočení vozidel vzniká prostor o délce 21 m. . Tvrdí, že vzhledem k úhlu klesání – 30% je stejně bezpečná obslužnost zajištěna pouze po pozemku p.č. 278/15 v k.ú. Přestavlky.

Dále rozebírá možnosti přístupu k chatám jednotlivých majitelů chat, kteří podávali vyjádření ve věci. Sděluje, že navrhovatelka nemusí couvat ke svému pozemku, že má dostatek místa na otočení a po přímé trase po pozemcích p.č. 278/36 a 278/15 může popředu zase odjet. Taktéž polemizuje i s tvrzeními ostatních účastníků, že se nemohou při příjezdu ke svým pozemkům otočit.

Apeluje na dodržení požadavku přiměřenosti, kdy na jedné straně stojí právo pokojného užívání vlastního pozemku a proti němu stojí požadavek, aby prostředkem jeho zahrady mohla volně projíždět vozidla jiných majitelů proto, aby nemuseli couvat nebo popojíždět do vzdálenosti 100 m nebo aby si mohli zvolit, z které strany ke své nemovitosti přijedou.

V závěru svého výše citovaného vyjádření navrhuje, aby správní orgán doplnil podklady rozhodnutí o ortho foto zobrazení celého pozemku p.č. 278/36 a 278/15 v k.ú. Přestavlky.

Správní orgán výše uvedenému požadavku vyhověl a spis doplnil o ortho foto mapu pozemku p.č. 278/36 a 278/15 v k.ú. Přestavlky.

#### Původní rozhodnutí a jeho důvody:

Po provedeném dokazování bylo dne 2. 12. 2014 vydáno rozhodnutí č.j. OúSI-409/2014/Ne/3, kterým bylo rozhodnuto, že

1. Na pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky, obci Slapy se nejméně od roku 1963 nachází veřejně přístupná účelová komunikace, a to v části, jejíž hranici tvoří pozemková parcela p.č. 278/15, dále 278/19, 278/18, 278/7, 278/16, 258/3,258/1, 278/40, 278/29, 278/34 a 278/35 v k.ú. Přestavlky, přičemž tato veřejně přístupná účelová komunikace je dále ohraničena protažením hranice mezi pozemkovými parcelami p.č. 278/41 a 278/29 k pozemkové parcele p.č. 278/33 a dále protažením hranice mezi pozemkovou parcelou p.č. 278/8 a 278/34 k pozemkové parcele p.č. 278/33 vše v k.ú. Přestavlky, obci Slapy.
2. Na pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavlky, obci Slapy se od 21. 2. 2011 nenachází veřejně přístupná účelová komunikace v části, jejíž hranici tvoří pozemková parcela p.č. 278/43, 278/41 a 278/8 v k.ú. Přestavlky, přičemž další hranici této části tvoří protažení hranice mezi pozemkovými parcelami p.č. 278/41 a 278/29 k pozemkové parcele p.č. 278/33 a dále protažení hranice mezi pozemkovou parcelou p.č. 278/8 a 278/34 k pozemkové parcele p.č. 278/33 v k.ú. Přestavlky.

---

Při svém rozhodnutí vyšel správní orgán z těchto důvodů:

Účelová komunikace je definována v ust. § 7 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění jako pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.

Správní orgán vyšel ze současné soudní praxe i judikatury, která se při posuzování otázky, jestli cesta je veřejně přístupnou účelovou komunikací shoduje v nutnosti zkoumání čtyř znaků, které musí být splněny kumulativně. Tedy jestli je cesta patrná v terénu, jestli cesta slouží přístupu a příjezdu k určitým cizím nemovitostem, jestli je zde alespoň konkludentní souhlas vlastníka cesty a existence nutné komunikační potřeby.

**Patrnost cesty v terénu** – Zde správní orgán došel k závěru, že pozemková parcela p.č. 278/36 v k.ú. Přestavky je cestou, ze shodných vyjádření účastníků vyplývá, že je cestou minimálně od 70. let, kdy její vlastník DRB, právní předchůdce současného vlastníka Karla Vydry za příspěví členů DRB nechal povrch pokrýt živičným povrchem a tato cesta minimálně od této doby sloužila jako příjezdová komunikace k výše jmenovaným chatám a pozemkům.

**Příjezd a přístup k cizím nemovitostem** – Zde správní orgán došel z ohledání místa samého, ze shodných vyjádření účastníků, jakož i ze snímku z pozemkové mapy k závěru, že parcela p.č. 278/36 v k.ú. Přestavky jednoznačně slouží jako příjezdová cesta k nemovitostem přilehlým pozemkům a chatám p.č. 278/19 (chata č.e. 385), p.č. 278/18 (chata č.e.384), č.p. 278/7 (chata č.e. 383), č.p. 278/16 (chata č.e. 382), dále p.č. 278/35, p.č. 278/34 (chata č.e. 660), č.p. 278/33 (chata č.e. 658), č.p. 278/28 (chata č.e. 381), č.p. 278/40, č.p. 278/29 (chata č.e. 379), které patří jiným vlastníkům než vlastníkovi předmětné parcely. V části, kde cesta, resp. komunikace na pozemku p.č. 278/36 sousedí s parcelami p.č. 278/41, 278/43 a 278/8 v k.ú. Přestavky, které jsou ve vlastnictví pana Karla Vydry, však nezajišťuje přístup a příjezd k cizím nemovitostem, a to ode dne, kdy tato skutečnost nastala, tj ode dne, kdy se pan Karel Vydra stal vlastníkem parcely p.č. 278/36 v k.ú. Přestavky

**Souhlas (alespoň konkludentní) vlastníka cesty** – Zde správní orgán vyšel z názoru, že veřejnou cestou – účelovou komunikací – se pozemek v soukromém vlastnictví stává věnováním, rozuměno věnováním možnosti tohoto způsobu užívání. Je nepochybné ze shodných vyjádření účastníků, že předchozí vlastník parcely p.č. 278/36 v k.ú. Přestavky – DRB tuto parcelu veřejnému užívání věnovalo, když ji pokrylo živičným povrchem, a to za finančního příspěví jednotlivých členů družstva, a takto byla tato parcela vlastníky přilehlých nemovitostí využívána, a to i poté, co došlo k jejímu prodeji ze strany DRB současnému vlastníkovi panu Karlu Vydrovi. Soudní praxe je ustálena v názoru, že jakmile komunikace na pozemku vznikne, nemůže být svévolně z vůle vlastníka zrušena. Také každý další vlastník pozemku je souhlasem svého předchůdce vázán.

**Nutná komunikační potřeba** – Zde se správní orgán opřel o názor soudní praxe viz např. Nález Ústavního soudu sp. Zn. II ÚS 268/06 z 9. 1. 2008) shoduje v názoru, že má-li být určitá

---

cesta považována za veřejně přístupnou účelovou soudní praxe (viz komunikaci, musí jít o nezbytnou komunikační spojnicí. Existuje-li jiná alternativa, nepostačuje k prohlášení za pozemní komunikaci jen zjištění, že byla posuzovaná cesta dlouhodobě užívána veřejností ke zkrácení cesty. Samotná existence jiného možného přístupu však ne druhou stranu automaticky neznamená vyloučení nutné komunikační potřeby posuzované cesty. Nutnou komunikační potřebu je tedy třeba posuzovat s ohledem na aspekty konkrétního případu. Přitom je třeba zkoumat další souvislosti, kterými jsou délka posuzovaného alternativního příjezdu, kvalita obou příjezdů.

Zde správní orgán dospěl k závěru, že nutnost komunikační potřeby není naplněna v celé ploše předmětné parcely p.č. 278/36 v k.ú. Přestavky se stejnou intenzitou. Zatímco v části, ve které tato parcela sousedí s parcelami vlastníků p.č. 278/19 (chata č.e. 385), p.č. 278/18 (chata č.e.384), č.p. 278/7 (chata č.e. 383), č.p. 278/16 (chata č.e. 382), dále p.č. 278/35, p.č. 278/34 (chata č.e. 660), č.p. 278/33 (chata č.e. 658), č.p. 278/28 (chata č.e. 381), č.p. 278/40, č.p. 278/29 (chata č.e. 379), zajišťuje parcela p.č. 278/36 v k.ú. Přestavky zcela nutně a nezbytně komunikační potřebu pro vlastníky těchto parcel a pro přístup k těmto parcelám je zřízeno i věcné břemeno chůze a jízdy na této parcele, ve své části, ve které sousedí pouze s parcelami p.č. 278/43, 278/8 a 278/41 v k.ú. Přestavky, které jsou též ve vlastnictví pana Karla Vydry, tato požadovaná nutnost komunikační potřeby naplněna není.

Ze shodných vyjádření účastníků, z místního ohledání, jakož i ze snímku z pozemkové mapy a z ortho foto mapy měl správní orgán za nepochybné, že nutnost komunikační potřeby - příjezdu k parcelám a chatám je naplněna v části, ve které parcela p.č. 278/36 v k.ú. Přestavky sousedí s parcelami vlastníků p.č. 278/19 (chata č.e. 385), p.č. 278/18 (chata č.e.384), č.p. 278/7 (chata č.e. 383), č.p. 278/16 (chata č.e. 382), dále p.č. 278/35, p.č. 278/34 (chata č.e. 660), č.p. 278/33 (chata č.e. 658), č.p. 278/28 (chata č.e. 381), č.p. 278/40, č.p. 278/29 (chata č.e. 379), kdy příjezd je zajištěn po parcele p.č. 278/15 a následně pokračuje po předmětné parcele p.č. 278/36, po té její části, která přímo sousedí s výše uvedenými parcelami. Tento přístup je asi o 200 m delší než původní přístup průjezdem přes nyní ohrazenou část parcely p.č. 278/36 v k.ú. Přestavky, což správní orgán neshledává jako podstatný rozdíl. Správní orgán zdůraznil, že posuzovaná komunikace se nachází v chatové oblasti, kde žádná z budov není opatřena číslem popisným a není určena k trvalému bydlení. Právě řešení příjezdu by nepochybně posuzoval stavební úřad v případě, že by bylo projednáváno případné stavební povolení na stavbu určenou k trvalému bydlení, kde musí být řešen příjezd fekálu, svoz odpadu, atd. Příjezdová komunikace po parcele p.č. 278/15 a následně části p.č. 278/36 má šířku cca. 3 m, což je zcela obvyklé v obdobných chatových osadách, a to jak v okolí Slapské přehrady, tak i v jiných částech České republiky. Jeví se jako zcela přirozené a každý člověk přebývajícím na chatě v chatové oblasti musí být srozuměn se skutečností, že případný příjezd sanitky nebude tak snadný jako je tomu v částech obcí určených k zástavbě pro trvalé bydlení. Otáčení může realizovat každý z dotčených vlastníků na svém pozemku. Taktéž příjezd jakékoliv těžké techniky do chatové oblasti je možný, byť s přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná o chatovou osadu, nikoliv zástavbu určenou k trvalému bydlení, a to bez ohledu na to, jestli bude nebo nebude komunikace na parcele p.č. 278/36 průjezdná v celé délce.

---

Správní orgán zde vyšel i z názoru ustálené soudní praxe, která se sjednocuje v názoru, že právo obecného užívání účelové komunikace je vázáno na uspokojování nutné komunikační potřeby. Jakmile tato potřeba pomine, uvedené právo zaniká, stejně jako omezení vlastníka pozemku. Jedná se o tzv. elasticitu vlastnictví (viz Rozsudek NS ČR č.j. 22 Cdo 766/2011)

S ohledem na tyto závěry správní orgán neprováděl žádné šetření k námitce pana Karla Vydry, že živičný povrch na pozemku p.č. 278/36 k.ú. Přestavky zasahuje i do pozemku p.č. 278/8 v k.ú. Přestavky v jeho vlastnictví a že část asfaltového povrchu umístěná na pozemku p.č. 278/36 v k.ú. Přestavky je tak úzká, že by po ní neprojelo žádné vozidlo.

Správní orgán také došel k závěru, že jakékoliv námitky týkající se porušení předkupního práva ze strany DRB či případné vydržení nebo otázky realizace zřízeného věcného břemene chůze a jízdy mají soukromoprávní povahu a nemohly být řešeny v rámci toho veřejnoprávního řízení.

### Odvolací a soudní řízení

Proti tomuto výše popsanému rozhodnutí podala v zákonné lhůtě odvolání navrhovatelka – paní Lenka Tachovská. Tvrdila, že pro posouzení v dané věci není relevantní, že k některým pozemkům v osadě existuje přístup ještě prostřednictvím jiné komunikace, že komunikace na pozemku p.č. 278/36 je veřejně užívána z nutné komunikační potřeby a nemůže být odňata soukromoprávní dispozicí. Namítla, že majitelé chat si vybudovali svá parkovací stání v důsledku svažitého terénu bez možnosti otáčení. Přijížděli po pozemku p.č. 278/36 a odjížděli po pozemku p.č. 278/15. Namítla i skutečnost, že pan Karel Vydra vytvořil nerovnovážný stav, kdy vybraní majitelé pozemků protiprávně uzavřenou část veřejné komunikace nadále užívají. Zdůraznila, že otočení na příjezdové komunikaci není možné, že k některým chatám je nutné couvání v délce přesahující 200 m. Vytkla správnímu orgánu, že stanovil 4 podmínky pro uznání existence veřejně přístupné účelové komunikace, které vyplývají ze současné soudní praxe a judikatury, přičemž neuvedl žádné konkrétní prameny. Vyslovila názor, že správní úřad by měl postupovat vždy dle principu předběžné opatrnosti a neměl by svým rozhodováním vytvářet podmínky, které mohou spory vyvolat. Poukázala na skutečnost, že pan Karel Vydra jako jediný oprávněný zájem vlastníka pro omezení práv ostatních majitelů pozemků uvádí pokojné užívání vlastního pozemku. Navrhla zrušení napadeného rozhodnutí. S jejím odvoláním vyslovili souhlas svým podpisem pan Jindřich Herejk – vlastník parcely č. 278/21, pan Jan Růžička – vlastník parcely č. 278/25, paní Alexandra Myslivcová – vlastník parcely č. 278/7 a paní MUDr. Eliška Probstová – vlastník parcely č. 278/29.

K podanému odvolání se vyjádřil prostřednictvím svého právního zástupce pan Karel Vydra. Ztotožnil se s vydaným rozhodnutím i jeho důvody, zdůraznil, že odvolatelka ani ostatní majitelé sousedních chat nemusí couvat ke svým pozemkům a podotkl, že neohrazená část pozemku p.č. 278/36 byla zúžena samotnými majiteli sousedních pozemků, kteří si připlotili své zahrady a vybudovali stání pro vozidla a tím tento pozemek v terénu zúžili.



---

Krajský úřad Středočeského kraje jako odvolací orgán rozhodl dne 3. 8. 2015 rozhodnutím č. 051809/2015/KUSK-1-DOP/Nech, spisové značky SZ\_051809/2015/KUSK tak, že odvolání paní Lenky Tachovské zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil. Vypořádal se s odvolacími námitkami paní Lenky Tachovské, konstatoval, že ke všem chatám, jejichž komunikační dostupnost paní Lenka Tachovská řeší, je zajištěn přístup po pozemku p.č. 278/15 a části pozemku p.č. 278/36 a že nutná komunikační potřeba zůstala dodržena.

Proti Rozhodnutí Krajského úřadu ze dne 3. 8. 2015 č. 051809/2015/KUSK-1-DOP/Nech, spisové značky SZ\_051809/2015/KUSK podala paní Lenka Tachovská správní žalobu ke Krajskému soudu v Praze. Rozporovala závěr správního orgánu o tom, že ve vztahu k části pozemku p.č. 278/36 není splněna podmínka komunikační potřeby. Také označila za nekonkrétní výrok prvostupňového rozhodnutí, jelikož hranice, kde předmětný pozemek dle názoru správního orgánu přestává být veřejně přístupnou účelovou komunikací, není v prostoru nijak patrná a nebyla vymezena geometrickým plánem, a jednak byla správními orgány určena zcela svévolně zřejmě ve snaze legalizovat současný faktický stav. Znovu tvrdila, že cesta na pozemku p.č. 278/15 neumožňuje otáčení vozidel.

Krajský soud v Praze Rozsudkem č.j. 46 A 114/2015 ze dne 31. 10. 2017 zrušil Rozhodnutí Krajského úřadu ze dne 3. 8. 2015 č. 051809/2015/KUSK-1-DOP/Nech, spisové značky SZ\_051809/2015/KUSK a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Konstatoval, že správní orgány dostatečně nezabývaly prokázáním podmínky nutné, ničím nenahraditelné potřeby komunikace na pozemku p.č. 278/36, nezabývaly se komunikačními možnostmi v daném území. Uzavřel, že ve správním řízení je třeba zjistit, zda a kdy vznikla předmětná komunikace na celém pozemku p.č. 278/36, tedy nejen, kdy vznikla komunikace jako taková, ale i kdy vznikla, pokud vznikla, na tomto pozemku veřejně přístupná účelová komunikace, jejímž jedním ze znaků je, že splňuje podmínku nutné, ničím nenahraditelné potřeby. Zjišťování nezbytné nutné komunikační potřeby v sobě nezahrnuje zajištění alternativy stejných kvalit jako má prověřovaná komunikace, ale možnost dojít nebo dopravit se (včetně možnosti dojet autem) z jistého místa do místa druhého, přičemž tato možnost je prvořadá. Určité standardy této možnosti však v případě, že se prověřuje možnost dopravy vůbec a její nezbytnost, není nutné dodržet. Pokud je komunikace, která je prověřována, pouze jednou z možností přístupu a byla by volena pouze ze zvyku a z pohodlnosti, bez ohledu na oprávněné zájmy vlastníka samého, nemůže se jednat o veřejně přístupnou účelovou komunikaci a námitky žalobkyně Lenky Tachovské nemohou obstát. Je třeba také zjistit, jak byla daná lokalita dostupná v době, kdy komunikace vznikala a odkdy se veřejně přístupná účelová komunikace nacházela na pozemku p.č. 278/15, zda se od jejího vzniku skutečně jednalo o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, za jakým účelem vznikla a případně, zda plnila funkci veřejně přístupné účelové komunikace v době svého vzniku sama nebo současně s komunikací na pozemku p.č. 278/36. Konstatoval, že není rozhodující, zda se žalobkyně na komunikaci, která je alternativou k prověřované komunikaci, se svým automobilem otočí. Rozhodující je, že má ke svým nemovitostem zajištěn příjezd. Dále Krajský soud konstatoval, že jednou udělený souhlas s užíváním účelové komunikace veřejností právním předchůdcem současného vlastníka, nelze odvolat. Souhlas přechází na nového nabyvatele.

---

## Zrušení rozhodnutí Obecního úřadu Slapy, č.j. OúSI-409/2014/Ne/3 ze dne 2. 12. 2014

Krajský úřad Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 6. 3. 2018 č.. 137714/2017/KUSK-DOP/Nech, spisová značka SZ\_137714/2017/KUSK zrušil rozhodnutí Obecního úřadu Slapy, č.j. OúSI-409/2014/Ne/3 ze dne 2. 12. 2014 a věc mu vrátil k dalšímu rozhodnutí. Učinil tak z důvodů, které uvedl ve svém rozsudku Krajský soud.

### Vyřešení působnosti

Správní orgán - Obecní úřad Slapy následně dne 30. 4. 2018 věc postoupil k rozhodnutí Městskému úřadu Černošice, neboť měl za to, že na základě zák. č. 268/2015 Sb. , kterým byl novelizován zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ztratil působnost silničního správního úřadu, kterým by měl být nadále obecní úřad obce s rozšířenou působností, když původní správní řízení bylo pravomocně skončeno. Městský úřad Černošice následně dne 4. 8. 2018 věc se souhlasem Krajského úřadu Středočeského kraje postoupil zpět Obecnímu úřadu ve Slapech.

### Nové řízení v prvním stupni

Dne 4.7.2018 zaslal správní orgán výzvu paní Lence Tachovské, aby sdělila, zda trvá na svém původním návrhu. Dne 25.7.2018 paní Lenka Tachovská sdělila, že na svém návrhu nadále trvá.

Správní orgán dle pokynů udělených v Rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 46 A 114/2015 ze dne 31. 10. 2017 a rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje rozhodnutím ze dne 6. 3. 2018 č.. 137714/2017/KUSK-DOP/Nech, spisová značka SZ\_137714/2017/KUSK jako silniční správní úřad žádost paní Lenky Tachovské znovu posoudil a rozhodl dle podmínek platných v době vydání tohoto rozhodnutí.

Z listu vlastnictví 686 pro k.ú. Přestavky u Slap, obec Slapy správní orgán zjistil, že současná výměra parcely č. 278/36 je 721 m<sup>2</sup> oproti výměře 1096 m<sup>2</sup>, kterou měla tato parcela v době předchozího rozhodování ve věci. V mezidobí došlo ke změně výměr dotčených pozemků. Část bývalé parcely p.č. 278/36 o výměře 375 m<sup>2</sup> se stala součástí parcely 278/8 ve spoluvlastnictví pana Karla Vydry a paní Dany Vydrové. Jedná se o tu část, která byla zahrazena panem Karlem Vydrou a ke které byl znemožněn veřejný přístup. Všechny parcely označené dále v textu svými parcelními čísly se nacházejí v k.ú. Přestavky u Slap.

Dne 16. 8. 2018 provedl správní orgán místní šetření a na místě zjistil a ověřil, že parcela č. 278/36 **ve své současné výměře** slouží jako veřejně přístupná účelová komunikace. Bývalá část této parcely, která se nachází za kovovými vraty, která na místo v roce 2014 umístil pan Karel Vydra a o které bylo předchozím zrušeným rozhodnutím rozhodnuto, že se na ní nenachází veřejně přístupná účelová komunikace, je nyní součástí parcely č. 278/8 ve spoluvlastnictví pana Karla Vydry a paní Dany Vydrové. Správní orgán také zjistil, že

---

v současné době na parcele č. 278/8 není v terénu patrná žádná komunikace. Při místním šetření správní orgán zjistil, že chata č.e. 381 na pozemku č.p. 278/8 je v rekonstrukci. Je zřejmé, že tato rekonstrukce probíhá a tedy příjezd po komunikaci č.p. 278/15 a stávající parcele p.č. 278/36 je plně dostačující a vyhovující.

Účelová komunikace je definována v ust. § 7 odst. 1 zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích v platném znění jako pozemní komunikace, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.

Správní orgán se v intencích názoru vysloveného Krajským soudem v Praze v rozsudku č.j. 46A 114/2015, jakož v rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 6. 3. 2018 č.. 137714/2017/KUSK-DOP/Nech, spisová značka SZ\_137714/2017/KUSK zabýval opětovně posouzením splnění základního znaku veřejné komunikace, kterým je **naplnění nutné ničím nenahraditelné komunikační potřeby na předmětném pozemku** s tím, že tato nutná komunikační potřeba v sobě nezahrnuje zajištění alternativy stejných kvalit, jako měla původní komunikace na pozemku p.č. 278/36 v jeho původní výměře.

Správní orgán po místním šetření, jakož i z pozemkové mapy zjistil, že parcely vlastníků p.č. 278/19 (chata č.e. 385), p.č. 278/18 (chata č.e.384), č.p. 278/7 (chata č.e. 383), č.p. 278/16 (chata č.e. 382), dále p.č. 278/35, p.č. 278/34 (chata č.e. 660), č.p. 278/33 (chata č.e. 658), č.p. 278/28 (chata č.e. 381), č.p. 278/40, č.p. 278/29 (chata č.e. 379) mají zajištěn přístup a příjezd po parcele p.č. 278/15, která je veřejně přístupnou veřejnou komunikací s živičným povrchem a šířkou 3 m a dále po stávající parcele p.č. 278/36, která bezprostředně sousedí s těmito parcelami a která je též pokryta živičným povrchem a má šířku nejméně 3 m. Tento přístup je asi o 200 m delší než původní přístup průjezdem přes nyní ohrazenou část parcely p.č. 278/8, což správní orgán neshledává jako podstatný rozdíl. Správní orgán zdůrazňuje, že posuzovaná komunikace se nachází v chatové oblasti, kde žádná z budov není opatřena číslem popisným a není určena k trvalému bydlení. Právě řešení příjezdu by nepochybně posuzoval stavební úřad v případě, že by bylo projednáváno případné stavební povolení na stavbu určenou k trvalému bydlení, kde musí být řešen příjezd fekálu, svoz odpadu, atd. Příjezdová komunikace po parcele p.č. 278/15 a následně p.č. 278/36 má šířku cca. 3m, což je zcela obvyklé v obdobných chatových osadách, a to jak v okolí Slapské přehrady, tak i v jiných částech České republiky. Jeví se jako zcela přirozené a každý člověk přebývajících na chatě v chatové oblasti musí být srozuměn se skutečností, že případný příjezd sanitky nebude tak snadný jako je tomu v částech obcí určených k zástavbě pro trvalé bydlení. Otáčení může realizovat každý z dotčených vlastníků na svém pozemku. Taktéž příjezd jakékoliv těžké techniky do chatové oblasti s ohledem na zjištěnou šíři komunikace i její povrch je možný, byť s přihlédnutím ke skutečnosti, že se jedná o chatovou osadu, nikoliv zástavbu určenou k trvalému bydlení. Případné otočení je možné na západní části veřejně přístupné účelové komunikace, případně na pozemcích vlastníků.

Bývalá komunikace na pozemku p.č. 278/8 (na bývalých pozemcích p.č. 278/36 a 278/8) nespĺňovala hledisko nezbytně nutné komunikační potřeby. Tato cesta umožňovala majitelům výše uvedených parcel a chat toliko možnost výběru, ze které strany ke své chatě

---

přijedou. Tím, že z jedné strany přijeli a druhou stranou odjeli, jim odpadla nutnost otáčení se buď na vlastním pozemku nebo na konci komunikace. Správní orgán je toho názoru, že tato možnost naplňovala toliko hledisko pohodlnosti, nejednalo se však o nezbytně nutnou komunikační potřebu. Z toho důvodu tato část komunikace na pozemku p.č. 278/8 (na bývalých pozemcích p.č. 278/36 a 278/8) nesplňovala hledisko nezbytně nutné komunikační potřeby už od doby jejího vzniku, nenaplňovala tedy tento znak nezbytný pro veřejně přístupnou účelovou komunikaci, kterou se proto nikdy nestala. A to bez ohledu na skutečnost, že původní vlastník i pan Karel Vydra průjezd po tomto pozemku umožňoval.

Správní orgán se zabýval i vývojem komunikační potřeby a komunikační sítě v dané oblasti. Z podkladů, které se správnímu orgánu podařilo opatřit, vyplývá, že dne 18. 11. 1964 bylo vydáno Okresním národním výborem Praha západ rozhodnutí č.j. výst. 330-7509/64-Ř, kterým byl manželům Josefu a Marii Větrovským (rodičům paní Dany Vydrové) vyvlastněn pozemek č. kat. 278/3 ve výměře 6.028 m<sup>2</sup>, a to ve prospěch Lidového družstva pro rekreační výstavbu slapské oblasti. Teprve tímto vyvlastněním byl umožněn pozdější vznik parcel 278/9, 278/10, 278/11, 278/12, 278/13, 278/14 a příjezdové komunikace – parcely 278/15.

Geometrickým plánem ze dne 23. 5. 1985 č. 2247030-203/85 zpracovaným Geodézií národním podnikem Praha pak došlo k vytýčení pozemkové parcely p.č. 278/36. Tato nová parcela měla zajistit přístup k nově vzniklé pozemkové parcele 278/8 a dále k pozemkové parcele 278/31 a 278/30 a 278/29. Teprve po roce svého vzniku, tedy po roce 1985 byla komunikace pokryta živičným povrchem.

Co se týče pozemku p.č. 278/15, bylo zjištěno, že na tomto pozemku se od doby výstavby chat – po roce 1964 nacházela cesta, která obsluhovala chaty po obou jejích stranách. Tento pozemek je ve vlastnictví Družstva pro rekreační bydlení. Tato cesta plynule přecházela do pozemkové parcely p.č. 278/8, ze které v roce 1985 byla oddělena parcela p.č. 278/36. Tato cesta na pozemku p.č. 278/15 od počátku naplňuje znak nezbytné komunikační potřeby a je proto od doby svého vzniku veřejně přístupnou komunikací. Více informací o historickém vývoji ohledně komunikací na pozemkových parcelách p.č. 278/15 a 278/36 se správnímu orgánu nepodařilo opatřit.

Tím, že správní orgán došel k jednoznačnému závěru ohledně nenaplnění znaku nezbytné komunikační potřeby, nezabýval se podrobně ostatními znaky veřejně přístupné účelové komunikace.

Na základě výše uvedeného posouzení došel správní orgán k závěru, že parcela č. **278/36 ve své stávající podobě a výměře** je nezbytně nutná pro komunikační potřebu v daném místě a je veřejně přístupnou účelovou komunikací. Naopak část bývalé komunikace nacházející se za kovovými vraty, na bývalé části pozemku p.č. 278/36, dnes na pozemku 278/8 ve spoluvlastnictví pana Karla Vydry a paní Dany Vydrové není nutná k využití pro komunikační potřebu v daném místě, a proto není veřejně přístupnou účelovou komunikací.

**Poučení o odvolání:**

---

Proti tomuto rozhodnutí je možno se odvolat prostřednictvím Obecního úřadu Slapy ke Krajskému úřadu Středočeského kraje do patnácti dnů ode dne oznámení rozhodnutí.

Ing. František Neužil  
Starosta obce

Obdrží:

Účastníci řízení (na doručenkou do vlastních rukou)

- Lenka Tachovská, bytem Slapy 0388, 252 08 Slapy

- Karel Vydra, bytem Slapy 0376, 252 08 Slapy

Ostatní účastníci veřejnou vyhláškou