

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Lubora Veselého a soudkyň JUDr. Markéty Čermínové a JUDr. Elišky Galiazzo ve věci

žalobce: **P. V.**, narozený dne xxx
bytem xxx
zastoupený advokátem Mgr. Patrikem Tauerem
sídlem Vinohradská 2134/126, 130 00 Praha 3

proti
žalované: **Landia - V Čeňku s.r.o.**, IČO 29030315
sídlem Evropská 810/136, 160 00 Praha 6
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Zapletalem
sídlem Lipová 657, 250 91 Zeleneč

o zřízení služebnosti

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 10. března 2021, č.j. 11 C 33/2018 - 224,

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně se ve výrocích I., III. a IV. **zrušuje a** v tomto rozsahu se věc **vrací** soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Uvedeným rozsudkem soud prvního stupně zřídil služebnost stezky a cesty přes část pozemku parc. č. xxx v k.ú. Xxx, obec Praha, v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu č. xxx, který tvoří nedílnou součást tohoto rozsudku, ve prospěch pozemku parc. č. xxx, jehož součástí je budova č.p. xxx, v k.ú. Xxx, obec Praha, za jednorázovou úhradu za zřízení služebnosti ve výši 233 550 Kč, kterou je žalobce povinen zaplatit žalované do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok I.), zamítl žalobu o zřízení služebnosti vedení, provozování a údržby inženýrských sítí v části pozemku parc. č. xxx v k.ú. Xxx, obec Praha ve prospěch k pozemku parc. č. xxx v k.ú. Xxx, obec Praha, v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. xxx (výrok II.), vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok III.), a uložil žalované povinnost zaplatit státu náklady řízení ve výši 7 994 Kč (výrok IV.).
2. Po provedeném dokazování učinil závěr o skutkovém stavu věci, že žalobce vlastní dům na pozemku ve svém vlastnictví, který není spojen s veřejnou cestou, přičemž přístup k němu měl zajištěn přes sousedící pozemek aktuálně ve vlastnictví žalované, přes který jediný je vstup do jeho domu možný, a to z titulu nájemní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou s právním předchůdcem žalované (Česká republika – Státní pozemkový úřad), o níž jednal ještě před uzavřením kupní smlouvy, tuto nájemní smlouvu žalovaná poté, co se stala vlastnící pozemku parc. č. xxx a dozvěděla se o její existenci, vypověděla ke dni 31. 1. 2018, nereagovala na návrh žalobce sjednat úplatnou služebnost, odmítla žalobci odprodat pozemek parc. č. xxx či jeho

nezbytnou část umožňující přístup žalobce k jeho nemovitosti a neměla zájem o uzavření nové nájemní smlouvy se žalobcem, takovou nájemní smlouvu žalobci navrhla uzavřít až v samotném závěru tohoto řízení při posledním jednání. Aktuálně je přístup žalobce k jeho nemovitosti založen na prostém souhlasu žalované s přecházením přes její pozemek, rozsah služebnosti stezky a cesty v nezbytné míře vymezil geometrický plán č. xxx. Po právní stránce soud prvního stupně poukázal na ustanovení §§ 1029, 1030, 1032, 1274 a 1276 OZ a uvedl, že žalobce nepostupoval hrubě nedbale či dokonce úmyslně ve smyslu § 1032 odst. 1 písm. b) OZ, za nedbalé jednání nelze považovat odmítnutí uzavření nájemní smlouvy, neboť žalovaná uzavření nájemní smlouvy navrhla až v závěru řízení a nikoli v rámci předsoudního jednání účastníků, kdy naopak nájemní smlouvu totožného obsahu vypověděla, po žalobci nelze požadovat, aby takovou smlouvu uzavřel, neboť může být opětovně kdykoliv ze strany žalované vypovězena, povolení nezbytné cesty formou služebnosti je nutné vzhledem k tomu, že nemovitost žalobce zůstala bez přístupu k veřejné cestě bez jeho zavinění, když žalobce se před koupí pozemku s domem zajímal o přístup k němu a jeho zájem vyústil v uzavřenou nájemní smlouvu na dobu neurčitou, naopak žalovaná tuto nájemní smlouvu vypověděla a od té doby je žalobce odkázán pouze na prostý souhlas žalované s přístupem přes její pozemek, který může žalovaná kdykoli odvolat. Služebnost musí být zřízena, aby žalobce mohl vykonávat základní vlastnická práva, především pozemek s domem užívat, pozemek žalované je přitom zatížen v nezbytném rozsahu vymezeném v geometrickém plánu. Žalobce využívá pozemek k bydlení pro své nájemce, dům má dva vchody, účelem zřízení služebnosti cesty je zajištění příchodu a odchodu i příjezdu a odjezdu, nikoli zajištění parkování vozidel. Při úvahách o výši náhrady soud prvního stupně vycházel ze znaleckého posudku znalce Stibůrka, který přihlédl ke všem relevantním okolnostem. Veden tímto závěrem soud prvního stupně zřídil služebnost stezky a cesty přes uvedenou část pozemku ve vlastnictví žalované za jednorázovou úhradu 233 550 Kč a v části, kde se žalobce domáhal zřízení služebnosti vedení, provozování a údržby inženýrských sítí, žalobu zamítl s tím, že takový požadavek nemá zákonnou oporu. O nákladech řízení rozhodl podle § 142 odst. 2 o. s. ř. a o nákladech řízení státu podle § 148 odst. 1 o. s. ř.

3. Rozsudek napadla odvoláním žalovaná. Vytýkala soudu prvního stupně nesprávné právní posouzení věci s tím, že služebnost cesty lze zřídit pouze tehdy, je-li to nezbytné pro řádné užívání nemovitosti, ke které není zajištěn řádný přístup, nelze ji zřídit, má-li žadatel například zajištěn přístup – spojení s veřejnou cestou na základě obligačního práva, anebo tehdy, jestliže užívá sousední pozemek pro přístup ke své nemovitosti nerušeně se souhlasem souseda. V řízení byly prokázány skutečnosti, z nichž vyplývá, že žalobce může svou nemovitost řádně užívat, když žalovaná dlouhodobě umožňuje přístup k jeho nemovitosti a v řízení před soudem prvního stupně bezvýsledně navrhla pronájem pozemku za stejných podmínek, za nichž jej žalobce měl pronajít předchozí nájemní smlouvou. Má za to, že soud prvního stupně měl aplikovat § 1032 odst. 1 písm. b) OZ vzhledem k tomu, že žalobce nejednal při nabytí pozemku dostatečně obezřetně, přístup si zajistil pouze nájemní smlouvou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Žaloba měla být zamítnuta též dle § 1032 odst. 1 písm. c) OZ, neboť žalovaná dlouhodobě umožňuje žalobci nerušený přístup a zároveň navrhuje uzavření nové nájemní smlouvy. Závěrem navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek zrušil a vrátil věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Při odvolacím jednání žalovaná doplnila, že předchozí nájemní smlouvu vypověděla pouze z opatrnosti, neboť přesně neznala její obsah, a znovu předložila návrh nájemní smlouvy, kterou žalobci nabízí uzavřít ve znění shodném jako smlouvu vypovězenou, namítla, že rozsah služebnosti je nepřiměřený potřebám žalobce a znalecký posudek je nepřezkoumatelný co do výše stanovení náhrady za zřízení služebnosti.
4. Žalobce ve vyjádření uvedl, že v řízení byla prokázána geneze vývoje, kdy po nabytí předmětného pozemku žalovanou se na ni obrátil s úhradou nájemného na základě platně uzavřené smlouvy,

prvé, co žalovaná udělala, byla výpověď této smlouvy, následný návrh na uzavření smlouvy je účelový s pokusem odvrátit nepříznivý konec sporu. Uzavřenou nájemní smlouvu by žalovaná ihned po právní moci rozhodnutí ve věci mohla znovu vypovědět. Předchozí nájemní smlouva se státem přitom žalobci zcela zajišťovala bezproblémový chod jeho nemovitosti, rozhodně nenabýval nemovitost bez přístupu k ní. Závěrem navrhl napadený rozsudek potvrdit. Při odvolacím jednání žalobce zopakoval, že nový návrh nájemní smlouvy je opět účelový, žalovaná by následně mohla nájemní smlouvu vypovědět, a uzavření nájemní smlouvy by tak vůbec daný spor neřešilo.

5. Odvolací soud přezkoumal z podnětu odvolání žalované a v jeho mezích napadený rozsudek i řízení předcházející jeho vyhlášení podle § 212 a § 212a o. s. ř. a neshledal podmínky pro jeho potvrzení ani změnu.
6. Odvolací soud souhlasí se soudem prvního stupně v tom, že v daném případě je na místě zajistit žalobci možnost přístupu k jeho nemovitosti formou služebnosti. Bylo prokázáno, že žalobce vlastní dům na pozemku ve svém vlastnictví, který není spojen s veřejnou cestou, tato nemovitost žalobce je celá obklopena pozemkem ve vlastnictví žalované parc. č. xxx, jiný přístup k nemovitosti žalobce z veřejné cesty, než přes tento pozemek, proto není možný. Žalobce při koupi nemovitosti nepostupoval hrubě nedbale či dokonce úmyslně, již před koupi pozemku s domem se zajímal o přístup k nemovitosti a ten si zajistil uzavřením nájemní smlouvy s právním předchůdcem žalované na dobu neurčitou, a není tak důvod k zamítnutí žaloby s poukazem na ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) OZ. Nájemní smlouvu uzavřenou mezi žalobcem a právním předchůdcem žalované žalovaná při první příležitosti vypověděla, uzavření nové nájemní smlouvy žalobci navrhla až při posledním jednání před soudem prvního stupně v této věci, a lze souhlasit se soudem prvního stupně, že za tohoto stavu nelze po žalobci uzavření takové nájemní smlouvy požadovat, neboť žalovaná již jednou nájemní smlouvu vypověděla, a pokud by takováto smlouva ve shodném znění dle návrhu žalované byla znovu uzavřena, žalované by nic nebránilo v tom ji opět vypovědět, jak se již jednou stalo, a nemovitost ve vlastnictví žalobce by opět zůstala bez přístupu z veřejné cesty. Poukazuje-li žalovaná na to, že bezproblémový přístup k jeho nemovitosti přes svůj pozemek žalobci dlouhodobě umožňuje, je třeba konstatovat, že takovýto souhlas může žalovaná kdykoliv odvolat, pro žalobce nepředstavuje žádnou právní jistotu, a je tedy na místě zřízení služebnosti podle § 1029 odst. 2 OZ.
7. Při určení formy a rozsahu služebnosti se však soud prvního stupně nezabýval věcí ze všech potřebných hledisek a své rozhodnutí ani náležitě neodůvodnil. Při zřizování nezbytné cesty rozhodnutím soudu je třeba dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno co možná nejméně, rozhodné je, k jakému účelu stavba, ke které má být cesta zřízena, v době vyhlášení rozsudku v souladu se stavebními předpisy slouží, soud může zřídit cestu jen v rozsahu zajišťujícím objektivně řádné užívání, byť i nepůjde o užívání komfortní (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1638/2016). Pokud jde o účel, k němuž budova č.p. xxx ve vlastnictví žalobce slouží, žaloba v tomto směru žádná skutková tvrzení neobsahovala, až při posledním jednání u soudu prvního stupně dne 10. 3. 2021 účastníci učinili nesporným, že žalobce zde pronajímá jednotlivé pokoje, pozemek žalobce je zcela zastavěn stavbou bydlení, není zde postavena garáž stejně jako na pozemku ve vlastnictví žalované. Za tohoto stavu však nelze řádně posoudit, zda je na místě zřízení služebnosti cesty, která ve smyslu § 1276 OZ zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoliv vozidly, či zda postačí služebnost stezky, která ve smyslu § 1274 OZ zakládá právo chodit nebo se dopravovat lidskou silou, bez práva vjíždění na služební pozemek. Soud prvního stupně dále pouze konstatoval, že budova ve vlastnictví žalobce má dva vchody. Nijak však nezkoumal, co z toho z hlediska účelu, ke kterému je stavba v souladu se stavebními předpisy užívána, vyplývá, tedy, jaké je konkrétní stavební provedení budovy č.p. xxx, a zda k užívání této budovy je nezbytné používání obou vchodů či naopak je

možné budovu řádně užívat i při používání pouze jednoho z těchto dvou vchodů a kterého konkrétně. Vyšlo-li by najevo, že s ohledem na konkrétní stavební provedení budovy č.p. xxx k jejímu užívání v souladu se stavebními předpisy postačuje pouze využití jednoho ze dvou existujících vchodů, není důvod, aby přístup k nemovitosti byl zajištěn služebností ve vztahu k oběma těmto vchodům. Pro takové rozhodnutí by však bylo nezbytné, aby znalec Ing. Síbr vyhotovil dodatek znaleckého posudku obsahující geometrický plán potvrzený příslušným katastrálním úřadem ve dvou variantách, tedy jednak s vyznačením přístupu do budovy hlavním vchodem a jednak s vyznačením přístupu do budovy vedlejším vchodem. Dále soud prvního stupně pochybil při určení výše úhrady za zřízení služebnosti, neboť bez dalšího vycházel ze znaleckého posudku znalce Stibůrka, který však nesplnil zadání uvedené v usnesení č.j. 11 C 33/2018 - 130, kdy úhradu za služebnost cesty ve výši 137 670,40 Kč stanovil podle výměry části pozemku určené geometrickým plánem č. xxx a nikoliv geometrickým plánem č. xxx, a pro stanovení výše jednorázové úhrady je proto závěr tohoto znaleckého posudku zatím nepoužitelný.

8. Soud prvního stupně tedy neposuzoval věc ze všech potřebných hledisek, a proto odvolacímu soudu nezbylo, než podle § 219a odst. 1 písm. b), odst. 2 o. s. ř. rozsudek v rozsahu napadeném odvoláním žalované zrušit, a vrátit věc soudu prvního stupně k dalšímu řízení [§ 221 odst. 1 písm. a) o. s. ř.]. Na soudu prvního stupně nyní bude, aby žalobce vyzval k doplnění tvrzení k tomu, k jakému účelu je v souladu se stavebními předpisy budova č.p. xxx užívána, jaké je konkrétní vnitřní stavební provedení této budovy ve vztahu k dvěma existujícím vchodům a zda k užívání budovy je nezbytné užívání obou těchto vchodů, nebo jen jednoho z nich a kterého, budou-li tato tvrzení ze strany žalované učiněna nespornými, lze z nich vycházet, v opačném případě bude třeba k těmto otázkám provést dokazování. Následně soud prvního stupně posoudí, zda k užívání budovy k jejímu účelu je nezbytné zřízení služebnosti cesty či postačí zřízení služebnosti stezky, a v jakém rozsahu, tedy zda ve vztahu k oběma vchodům, či jen k některému z nich a k jakému, a tomu přizpůsobí i eventuální doplnění dokazování o vyhotovení geometrického plánu ve dvou variantách (viz výše). Následně znovu posoudí určení výše úhrady za zřízení služebnosti, k čemuž bude zapotřebí vyzvat znalce Stibůrka k doplnění jeho znaleckého posudku tak, aby stanovený úkol byl splněn, a to opět variantně ve vztahu k možnostem zřízení služebnosti ve vztahu k oběma vchodům, či jen k jednomu z nich a kterému konkrétně. Doplněním znaleckého posudku by měly být vypořádány i námitky žalované k výši úhrady za zřízení služebnosti, pokud takto rozptýleny nebudou, je na místě znalce vyslechnout.
9. Výrok II. napadeného rozsudku zůstal odvoláním nedotčen. O nákladech tohoto odvolacího řízení rozhodne soud prvního stupně v novém rozhodnutí o věci.

Poučení:

Proti tomuto usnesení dovolání **není** přípustné.

Praha 12. ledna 2022

Mgr. Lubor Veselý v. r.
předseda senátu