



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy JUDr. Zdeňka Stibrála a soudců JUDr. Miroslava Stoklasy a JUDr. Ivy Hubáčkové ve věci

žalobce **Xxx z. s.**, xxx
Xxxa xxx
zastoupeného JUDr. Jakubem Blažkem, advokátem
se sídlem v Praze 5, Na Březince 1232/16

proti
žalovaným **1) Josefu P.**, narozenému xxx,
bytem xxx
2) MUDr. Miroslavě P., narozené xxx
bytem tamtéž
obou zastoupených Mgr. Pavlem Černým, advokátem
se sídlem v Kolíně III., Obecní dvůr 433

o určení práva nezbytné cesty odpovídající věcnému břemenu služebnosti stezky a cesty

k odvolání žalobce i žalovaných proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 24. ledna 2019, č. j. 12 C 252/2016 – 287,

takto:

- I. Rozsudek soudu I. stupně **se** ve výrocích I. - III. **mění** tak, že **se zamítá** žaloba o zřízení práva nezbytné cesty odpovídající věcnému břemenu služebnosti stezky a cesty; ve výroku V. **se zrušuje**.

- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovaným náklady řízení před soudy všech stupňů v částce 111 848,92 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejich právního zástupce.

Odůvodnění:

1. Soud I. stupně shora uvedeným rozsudkem výrokem I. zřídil právo nezbytné cesty odpovídající věcnému břemeni služebnosti stezky a cesty ve prospěch pozemku parc. č. xxx, ostatní plocha, parc. č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova bez č. p. nebo evidenčního čísla, jiná stavba, a parcelní č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - budova bez č. p. nebo evidenčního čísla, garáž, vše zapsáno na listu vlastnictví č. xxx, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha pro katastrální území Xxx, obec Praha k tíži pozemku parc. č. xxx, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba budovy č. p. xxx. Nezbytná cesta byla zřízena podjezdem budovy č. p. xxx, jenž je vyznačen v geometrickém plánu č. 2979 - 98/2016 ze dne 18. 8. 2016, který je nedílnou součástí rozsudku, přičemž cesta může být využívána denně v období od 8:00 hodin do 22:00 hodin. Výrokem II. soud stanovil, že věcné břemeno nezbytné cesty se zřizuje jako úplatné bez omezení doby trvání. Výrokem III. soud uložil žalobci povinnost zaplatit žalovaným částku 390 300 Kč a částku 6 000 Kč ročně na náklady údržby průchodu, přičemž částka 390 300 Kč jako úplata za zřízení věcného břemene je splatná do dvou měsíců od právní moci rozsudku. O nákladech státu rozhodl tak, že účastníci jsou povinni uhradit na účet soudu prvního stupně každý jednou polovinou tyto náklady, jejichž výše bude uvedena v písemném vyhotovení rozhodnutí do tří dnů od právní moci rozsudku (výrok V.).
2. Soud I. stupně v odůvodnění svého rozhodnutí dospěl ke zjištění, že žalobce nemá na svůj pozemek jiný plnohodnotný přístup než přes pozemky žalovaných, neboť pouze přes tyto pozemky je možno na pozemek žalobce vjíždět vozidly. Pro zřízení práva nezbytné cesty byly splněny podmínky dle ustanovení § 1029 občanského zákoníku, tedy že žalobce jako vlastník pozemku není vlastníkem pozemků sousedních, které jsou ve vlastnictví žalovaných, a přístup na pozemek nelze zajistit jinak, což soud dovodil z výsledků místního šetření. Dosavadní spojení jsou nedostačující a bylo nutno zajistit právo průjezdu, bez něhož by nemovitost žalobce nemohla být užívána k účelům, dle nichž má dle stavebních předpisů sloužit. Žalobce potřebuje přístup na své pozemky, na nichž má zřízeny garáže a potřebuje tam dopravovat motocykly svých členů. Návrhu bylo proto vyhověno s tím, že zde nejsou dány důvody pro vyluku tohoto institutu nezbytné cesty uvedené v § 1032 občanského zákoníku. Současně s tím rozhodl soud o úplatě za odčinění újmy se zřízením nezbytné cesty.
3. Proti rozsudku podal odvolání žalobce, když nesouhlasil s časovým omezením služebnosti a navrhl, aby výrok III. napadeného rozsudku byl změněn tak, že žalobce je povinen zaplatit žalovaným jednorázovou částku 78 060 Kč a dále, aby žalobci byly přiznány náklady za celý průběh dosavadního řízení.
4. Proti všem výrokům rozsudku rovněž podali včas odvolání žalovaní. Poukázali na to, že zde došlo k porušení zásady proporcionality a k nepřiměřenému omezení práv žalovaných. Žalobce má zajištěn přístup přes objekt hostelu Xxx. Žalobce pronajal část svého pozemku tomuto hostelu, kde byl vybudován přístřešek s možností poskytování restauračních služeb. Pozemky a stavby žalobce využívá především za účelem pořádání kulturních a společenských akcí se spotřebou alkoholu, využívání staveb (garáže a dílny) je spíše sporadické. Dům žalovaných je užíván jako dům bytový, bydlí zde rodiny s dětmi. V roce 1993, kdy se stali žalovaní vlastníky nemovitostí, v katastru nemovitostí nebylo vyznačeno žádné omezení vlastnického práva. V případě, že by bylo návrhu vyhověno, žalovaní nemají faktickou možnost legitimovat členy

žalobce a průjezd jejich domem by tak mohl fakticky využívat kdokoliv. Navrhli, aby v odvolacím řízení byl napadený rozsudek změněn a žaloba zamítnuta.

5. Odvolací soud o těchto odvoláních rozhodl rozsudkem z 27. listopadu 2019, č. j. 55 Co 242/2019 - 334, jímž žalobu zamítl a žalobci uložil nahradit žalovaným náklady řízení před soudy obou stupňů.
6. Žalobce podal proti rozhodnutí odvolacího soudu dovolání, o němž rozhodl Nejvyšší soud České republiky v Brně rozsudkem z 24. 11. 2020, č. j. 22 Cdo 1487/2020 - 349, jímž zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc vrátil Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení. Ve svém odůvodnění poukázal na to, že pokud soud odvolací žalobu zamítl pro negativní výlukou dle § 1032 odst. 2 občanského zákoníku, neodchýlil se od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Dovolání však shledal důvodným v tom směru, v němž dovolatel namítal, že odvolací soud nezohlednil všechny okolnosti případu a nepoměřil výhodu, kterou má nezbytná cesta poskytovat, s újmou, která by povolením nezbytné cesty vznikla. S ohledem na specifické okolnosti věci dovolatel tvrdil, že lze po vlastníčích zatěžovaného pozemku spravedlivě požadovat, aby jejich vlastnické právo bylo omezeno zřízením nezbytné cesty. Dovolací soud zde odkázal na své rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 4843/2017 v němž byla řešena otázka, zda lze povolit nezbytnou cestu i přes zákazy uvedené ustanoveních § 1032 a § 1033 s odkazem na ustanovení § 10 občanského zákoníku, s ohledem na zásadu aplikace právních předpisů v souladu s dobrými mravy. Soud zde vyložil, že zákon stanovuje nejenom pozitivní podmínky pro povolení nezbytné cesty, ale i podmínky negativní (výluky) za nichž nezbytná cesta být povolena nemá. Pokud jsou všechny zákonné podmínky pro povolení nezbytné cesty naplněny, má soud nezbytnou cestu zásadně povolit (rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 3242/2015, 22 Cdo 5409/2015). Nepovolení nezbytné cesty při naplnění všech zákonných podmínek připadá do úvahy jen v situacích, v nichž by povolení nezbytné cesty představovalo zneužití práva (rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1470/2016, 22 Cdo 5100/2016).
7. Nejvyšší soud v odůvodnění citovaného rozhodnutí odkázal na svou rozhodovací praxi citovanou ve shora uvedeném judikátu sp. zn. 22 Cdo 4843/2017, dle něhož, je-li v poměrech konkrétní věci dána působnost některé negativní výluky pro povolení nezbytné cesty, ač by podle smyslu a účelu zákona dána být neměla, pak je možno aplikační dopad takto široce pojaté podmínky zúžit za pomoci teleologické redukce, tedy v konkrétní věci nezbytnou cestu povolit i v případě je-li naplněna některá z negativních podmínek. Za tím účelem uložil odvolacímu soudu, aby zjistil nad rámec dosavadních skutkových zjištění, zda titul, na jehož základě žalovaní nabyli vlastnické právo, bylo upraveno či poukázáno na omezení vlastnického práva žalovaných, zda v nabývacím titulu žalobce k nemovitostem je zajištěn přístup žalobce k nabývaným nemovitostem z veřejné cesty, zda jsou v daném případě dány důvody pro povolení nezbytné cesty podle § 1029 občanského zákoníku i při naplnění shora uvedené negativní podmínky. Bude nutno zjistit, zda v nabývacím titulu k nemovitostem žalovaných bylo upraveno či poukázáno na omezení vlastnického práva žalovaných. Dále bylo nutno vzít v potaz řešení otázky přístupu žalobce ke stavbám na svém pozemku v nabývacím titulu, na jehož základě nabyl vlastnické právo k nemovitostem a zohlednit bod 4. 3 kupní smlouvy 20. 12. 2011 jako nabývacího titulu žalobce, přihlídnout ke stavebně technickému řešení průjezdu vedoucího stavbou č. p. xxx, jež je součástí pozemku parc. č. xxx v katastrálním území Xxx a zkoumat, zda lze po žalovaných s ohledem na veškeré okolnosti projednávané věci spravedlivě požadovat, aby byli nuceni strpět omezení jejich vlastnického práva spočívající v případném povolení nezbytné cesty, přičemž respekt k soukromí žalovaných lze promítnout i omezením doby přístupu.
8. Odvolací soud proto znovu přezkoumal rozsudek soudu I. stupně při vědomí vázanosti právním názorem dovolacího soudu dle § 243g odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ustanovením § 226 odst. 1 o. s.

ř. v celém rozsahu, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo dle § 212, § 212a odst. 1, 5 o. s. ř. a podstatným způsobem, doplnil dokazování, aby naplnil smysl zrušujícího rozhodnutí dovolacího soudu a v maximální možné míře zjistil specifické okolnosti věci s ohledem na žalobní požadavek zřízení nezbytné cesty.

9. Z výpovědi žalovaného před odvolacím soudem bylo zjištěno, že nemovitost, jež má být zatížena věcným břemenem nezbytné cesty zakoupil v roce 1993. V době koupě nevěděl nic o existenci žalobce, který v době koupě nepoužíval dům žalovaných k průjezdu ani k průchodu. Tato situace trvala od roku 1993 zhruba až do roku 2008. Tehdy žalovaný zjistil potíže způsobené existencí žalobce a jeho užíváním jeho nemovitostí. Ty spočívaly v tom, že žalobce čerpá značné množství vody, když se napojil na dům žalovaných, neoprávněně odebíral z jich domu rovněž plyn a nájemci žalovaných si stěžovali, že jim prosakují od žalobce výkaly do sklepů. Žalovaný v té době měl značné zdravotní potíže, byl operován a léčil se. Vešel proto ve styk se zástupci žalobce, s nimiž se snažil dohodnout, že budou platit za odebranou vodu. Představitelé žalobce žalovanému sdělili, že v minulosti na svůj pozemek chodili přes dům č. xxx z Xxx ulice, tato možnost však pro ně skončila a snažili se o uzavření dohody s žalovaným, aby mohli chodit přes jejich dům č. xxx a tahat tam motocykly. Žalovaný tuto situaci chápal tak, že jde o situaci vynucenou ze strany představitelů žalobce, přičemž začalo docházet ke konfliktům a různým incidentům, kdy členové žalobce projížděli motorkami se zapnutým motorem přes dům č. xxx a jeho vnuk Martin Š. bydlící v domě byl ústně napaden jedním z motorkářů. Asi pět let poté, co začali dům za těchto okolností členové žalobce užívat, zřídili bez povolení žalovaných – tedy zcela svévolně - vrátka ve druhém průjezdu domu žalovaných. Situace s průchodem členů žalobce se stále vyhrcovala, někteří členové spolku žalobce měli klíč od vstupních vrat do domu a požadovali od žalovaného až 35 klíčů. Žalobce platil jak za průchod domu, tak i za čerpání vody, na kterou se se souhlasem žalovaného žalobce napojil okolo roku 2008. Žalovanému rovněž vadilo, že si členové žalobce nosili přes dům žalovaných stavební materiál za účelem oprav budov, jež se nachází na jeho pozemku. Na zahradě dělali párty, provázené hluchostí a pitím alkoholu, na které chodila řada lidí i známých členů žalobce. Odkázal zde na fotodokumentaci založenou do spisu. Před členskou schůzí členů žalobce každou středu členové žalobce do své klubovny naváží sudy piva a klubovnu opouští po těchto akcích až v nočních hodinách, nezřídka i okolo druhé až čtvrté hodiny ráno. Ohledně těchto incidentů v domě zasahovala i Policie ČR. Žalovaný proto v souvislosti s těmito stále častějšími potížemi průchod členů žalobce přes svůj dům zakázal. Dobu, kdy znemožnil žalobci průchod a průjezd přes svůj dům, již s ohledem na běh času nebyl schopen časově určit, bylo to však před zahájením tohoto soudního řízení. Dále na dotaz soudu bylo zjištěno, že v domě žalovaných je devět nájemních bytů, který jsou obsazeny devíti rodinami nájemců. Ti jsou ve věku 5 až 80 let, celkem tam bydlí 39 lidí. V domě jsou dále dva nebytové prostory, z ulice je vchod v domě do restaurace Xxx a dále je v objektu domu zkušebna hudebníků nad druhým průjezdem, s čímž nejsou spojeny žádné potíže. Poté, co na základě vlastního rozhodnutí z důvodů shora uvedených žalovaný znemožnil žalobci průjezd a průchod přes svůj dům, tak členové žalobce užívají průchod přes sousední dům průchodem přes hostel Xxx.
10. Z výpovědi prezidenta žalobce Tomáše Z. bylo zjištěno, že ten je členem žalobce od roku 2013, nicméně situaci ohledně pozemku žalobce zná, již zhruba od roku 2000. V minulosti se na pozemek žalobce procházelo přes dům č. xxx, a to již od roku 1961, kdy pozemek žalobce užíval Svazarm. Jednání o přístupu do domu žalovaných bylo vedeno okolo roku 2008, prostřednictvím členů výboru žalobce. Všichni členové žalobce mají vlastní motorky různých značek, které mají zájem si opravovat v dílně a garáži na pozemku žalobce, pro účel servisu motorek členů žalobce je vybavena garáž a dílna stojící na pozemku. V objektu žalobce se konají různé oslavy, členské schůze, kterých se účastní i kamarádi a přátelé členů žalobce. Navíc ve své klubovně žalobce umožňuje akce i jiným subjektům. Detaily ukončení možnosti průchodu přes dům č. xxx zná

pouze z doslechu. V současné době má žalobce smlouvu o nájmu části pozemku, za což inkasuje nájemné a má možnost přístupu přes dům č. xxx, v němž je hostel Xxx umístěn, a to přes recepci.

11. Dále prezident žalobce Tomáš Z. ve své výpovědi uvedl, že motorky členů žalobce nejdou na jejich pozemek dostat přes hostel, přičemž počet motorek po celou dobu řízení je v garážích stále stejný od roku 2016. Připustil, že žalobce prováděl opravy střechy budovy na svém pozemku, přičemž materiál byl dopravován přes dům žalovaných č. xxx, aniž byli žalovaní žádání o souhlas. Ohledně dalších podrobností, jako je souhlas s přípojkami energií k domu č. p. xxx odkázal na zápisy žalobce o jednání s Českými drahami. Ohledně získání jiné možnosti přístupu na svůj pozemek, mu není nic bližšího známo. V současné době má žalobce 30 členů.
12. Z výpovědi svědka Antonína S. před odvolacím soudem bylo zjištěno, že ten zná prvního žalovaného, s nímž asi dvakrát mluvil. Situace v domě č. xxx v Xxxě ulici zná od dětství, neboť v domě bydlela jeho matka. Ta v roce 1992 dům restituovala a svědek S. zde pak působil jako správce domu. Následně zdědil podíl na domě v průběhu devadesátých let, který následně převedl v rozsahu 3/6 podílu na syna. Správce prováděl v době od roku 1992 do roku 2018 nebo 2019. Svědek podrobně popsal potíže, jaké byly v průběhu průchodu členů žalobce přes dům č. xxx. Žalobce odmítal hradit energie, které z domu č. xxx čerpal, nechtěl platit ani žádné prostředky za průchod domu. To následně vedlo k tomu, že byl u Obvodního soudu pro Prahu 3 veden spor, na základě něhož došlo k tomu, že členové žalobce přestali dům č. xxx pro průchod na svůj pozemek užívat. Na konci devadesátých let svědek zajistil zazdění vchodu vedoucího na pozemek žalobce tak, aby tam nemohli členové žalobce chodit. Předtím používali vchod a průchod domem tak, že zde jezdili s nastartovanými motory, za průchod a průjezd nechtěli nic platit, s jejich existencí byl spojen hluk a on jako správce musel řešit stížnosti nájemců domu č. xxx na chování členů žalobce. V minulosti jednal s bývalým prezidentem žalobce o podmínkách průchodu domem, jednalo se o ústní smlouvu. V době, kdy členové žalobce používali průchod přes dům č. xxx, tak zde měli k užívání WC a osazený elektroměr. Svědkovi je známo, že členové žalobce pořádali akce na svém pozemku, své akce opouštěli v rozjařeném stavu. Poté co byl zazděn přístup pro žalobce, tak jeho členové tam přestali chodit a ani se tomuto opatření nijak nebránili.
13. Z výpovědi svědka Karla H. před odvolacím soudem bylo zjištěno, že ten je členem žalobce od roku 2009. Evidenční sídlo žalobce je v domě č. xxx, kde však nejsou žádné kanceláře. S žalovanými svědek nikdy nejednal o vstupu a průchodu přes jejich dům, nicméně klíč od jejich domu měl zhruba od roku 2012. Možnost průchodu přes dům žalovaných odhadl tak, že probíhal zhruba do roku 2015, přičemž průchod byl znemožněn z důvodu rozhodnutí žalovaných. Od roku 2015 do současné doby, žalobci prochází na pozemek průchodem přes hostel Xxx. Členové mají k dispozici klíč od vchodu z Xxx ulice. Rovněž probíhá spolupráce s tímto hostelem na základě smlouvy o nájmu, kdy na pozemku žalobce tento hostel z části provozuje i restaurační zařízení. Ve čtvrtek pravidelně se konají v klubovně žalobce členské schůze. Ohledně jednání s žalovanými svědek odkázal na předchozí představitele žalobce pány M. a Z.. Kromě členských schůzí se v klubovně žalobce konají i oslavy narozenin členů žalobce, kterých se účastní 30 až 40 lidí. Kupní smlouva ohledně pozemku, byla uzavřena s Českými drahami v roce 2011 a jednali o tom předchozí představitel žalobce. Před koupí pozemku žalobce svůj následně zakoupený pozemek užíval na základě nájemní smlouvy. Od roku 2006, kdy situaci na pozemku žalobce sleduje, byl dům připojen na vodu, plyn a elektřinu, a to původně z domu č. xxx, následně i ohledně kanalizace z domu č. xxx. Přes dům č. xxx bylo členům žalobce umožněno procházet v období po roce 2015 pouze několikrát a to na základě ústního povolení žalovaného. Přes hostel Xxx mohou členové žalobce procházet časově neomezeně, mají klíč k dispozici. Svědkovi je známo, že v minulosti byl ukončen průchod přes

dům č. xxx pro neshody se správcem domu S. s tím, že žalobce zřejmě neplatil nějaké platby, které byly po žalobci požadovány za průchod domem. Žalobce si rozšířil předmět činnosti na hostinskou činnost zhruba v roce 2010, kvůli členským schůzím žalobce, za účelem poskytování občerstvení jeho členům a dále k realizaci srazů členů žalobce mimo objekt svého pozemku.

14. Místním ohledáním, konaným 12. 8. 2021, odvolací soud zjistil, že z domu č. xxx vede průchozí chodba na dvorek a z něho další průchod vedoucí k pozemku žalobce. Na konci tohoto druhého průchodu je mříž, která byla zřízena žalobcem a další mříž zřízená žalovanými. Na pozemku žalobce bylo zjištěno, že v minulosti používaný průchod přes dům č. xxx je nyní znepřístupněn. Nacházejí se tam dvě budovy. Jedna slouží jako garáž a dílna a bylo zde uskladněno asi 20 motorek, dílenské zařízení, police s náhradními díly na motorky a sklad věcí. V další části dílny bylo zjištěno, že klubovna je pronajata jinému subjektu, a to XXX KLUBU, za který Roman L., sdělil, že se dostavuje do této budovy přes hostel Xxx. Druhá budova na pozemku žalobce byla odvolacímu soudu představena jako klubovna sloužící členům spolku žalobce. Uvnitř je umístěn bar s výčepem, police se sklenicemi a lednice s alkoholem. Klubovna obsahuje stoly a lavice a dvě křesla. Vedle klubovny je umístěno venkovní sezení, a to dva stoly s lavicemi a slunečníkem. Z boku budovy je umístěno hygienické zařízení, kde je umyvadlo, sprchový kout a splachovací záchod, bojler na teplou vodu a kotel sloužící k vytápění budovy. Voda pro klubovnu je odebírána z hostelu Xxx, stejně tak i elektřina. Tato situace nastala poté, co energie byly odpojeny z domu žalovaných. Dále je v klubovně stavebně oddělen prostor sloužící k přespávání členů žalobce, jsou zde patra s matracemi a rovněž v tomto prostoru byly umístěny tři pivní sudy. Dále soud zhlédl část pozemku žalobce, kde je vybudováno dřevěné pódium se zastřešením s možností občerstvení, jsou zde stoly a lavice. Jde o prostor pronajatý hostelu Xxx, který je využívá pro své hosty. Přes tento hostel nyní docházejí na svůj pozemek členové žalobce, kteří mají klíče od vstupu z Xxx ulice. Přístup z pozemku žalobce do hostelu Xxx je dveřmi, šířka vchodu je 130 cm, výška 2,25 m. Za vchodem od pozemku žalobce je zúžené místo o šířce asi 90 cm. Z Xxx ulice vede do chodby s recepcí hostelu vchod s dvoukřídlými dveřmi o šířce 120 cm, za vchodovými dveřmi je průjezd o šířce asi 2,70 m. Na zúženém místě před vchodem na zahradu, poukazoval svědek H. na to, že se zde nevytočí s motorkou se sajdkárou, s běžnou motorkou ale ano. Při ohledání žalovaní upozornili na to, že na dvorku jejich domu č. xxx je parkovací místo pro ně jako pronajímatele domu s tím, že nemají jinde možnost parkovat. Následně byl přeměřen druhý průjezd vedoucí z domu č. xxx na pozemek žalobce a zjištěna šířka průjezdu 210 cm, na zúženém místě 190 cm. Na žádost žalobce odvolací senát shlédl i situaci na další veřejné cestě, sousedící zezadu s pozemkem žalobce, kde je cyklostezka, která je umístěna několik metrů pod úrovní pozemku žalobce, na srážu mezi pozemkem a cyklostezkou je trávník s keři.
15. Ze spisu Obvodního soudu pro Prahu 3 sp. zn. 19 C 126/2002 bylo zjištěno, že podanou žalobou doručenu soudu prvního stupně 9. 5. 2002 se žalobci Martin K., Jan S., Antonín S., Jiří S. domáhali vůči žalovaným za 1) Xxx, za 2) XXX KLUBU určení, že žalovaní jsou povinni zdržet se vstupu a vjezdu do průjezdu jejich domu č. p. xxx na pozemku č. parc. xxx a vstupu a vjezdu na pozemek č. parc. xxx v katastrálním území Xxx s tím, že jejich nemovitosti se nacházejí na adrese xxx, Xxxa č. xxx. V žalobě bylo tvrzeno, že žalovaní užívali na základě hospodářských a následně nájemních smluv nebytové prostory nacházející se v budově přiléhající k nemovitostem žalobců, jež byly postavené na pozemku č. parc. xxx v katastrálním území Xxx a žalobcům byl dům č. p. xxx se všemi součástmi a příslušenstvím a příslušným pozemkem parc. č. xxx vrácen na základě restituce. Žalovaní po vydání domu přestali za užívání pozemku hradit nájemné, které dříve hradili Obvodnímu podniku bytového hospodářství v Praze 3. V žalobě rovněž odkázali na žalobu o výpověď z nájmu a vyklizení nebytových prostor, která měla být projednávána tímž soudem pod sp. zn. 20 C 99/1996. Žalobci umožňovali před zahájením tohoto řízení žalovaným přístup k nebytovým prostorům v budově na pozemku parc. č. xxx a průchod a průjezd domem

č. p. xxx s tím, že žalovaní byli připojeni na elektroměr a v domě žalobců byla i toaleta užívaná žalovanými. Žalovaní po výpovědi z nájmu nebytových prostor však průchod a průjezd užívali dle žalobců neoprávněně bez právního důvodu. Řízení bylo posléze přerušeno a skončilo zastavením řízení, poté co žalobci vzali žalobu zpět podáním doručeným soudem 14. 12. 2004 s tvrzením, že žalovaní po dobu asi dvou měsíců nenarušují vlastnická práva žalobců a nevstupují ani nevjíždějí do průjezdu předmětného domu ve vlastnictví žalobců.

16. Z úplného výpisu ze spolkového rejstříku vedeného Městským soudem v Praze ze dne 1. 9. 2021 bylo zjištěno, že Xxx Praha z. s. vznikl 19. července 1990 s evidenčním sídlem Xxx xxx s právní formou spolku od 1. 1. 2014. Deklarovaný účel tohoto spolku je zde uveden tak, že hlavním účelem je sdružování vlastníků a příznivců motocyklů všech značek a předmět vedlejší hospodářské činnosti výroba, obchod a služby uvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona a dále hostinská činnost, prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin a pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor. Jako prezident Xxxz. s. je od 13. 2. 2020 veden Tomáš Z..
17. Z kupní smlouvy ze dne 21. 12. 2011 uzavřené mezi prodávajícím Českými drahami, a. s. a kupujícím Občanským sdružením Xxx Praha bylo zjištěno, že předmětem prodeje je pozemek parc. č. xxx (ostatní plocha) v katastrální území Xxx o výměře 786 m² oddělený z pozemku parc. č. xxx geometrickým plánem potvrzeným Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha. V bodě 3.1 byla dohodnuta kupní cena 1 840 000 Kč a pod bodem 4.2 kupující prohlásil, že je obeznámen s faktickým a právním stavem nemovitosti, tedy že nemovitost kupuje ve stavu, v jakém se nachází ke dni uzavření smlouvy. V bodě 4.3 je uvedeno, že kupující si je vědom skutečnosti, že přístup k prodávané nemovitosti je průjezdem domu č. p. xxx ve vlastnictví třetí osoby a že věcné břemeno práva přístupu a příjezdu k převáděnému pozemku parc. č. xxx v katastrální území Xxx není v katastru nemovitostí zřízeno.
18. Z kupní smlouvy ze dne 20. 5. 1993 uzavřené mezi prodávající Pražskou správou nemovitostí, spol. s r. o. a kupujícím Josefem P. (prvním žalovaným) bylo zjištěno, že předmětem prodeje byl dům č. p. xxx na adrese Xxxa se stavební parcelou č. xxx o výměře 442 m² v katastrální území Xxx na listu vlastnictví číslo xxx vedené u Katastrálního úřadu Praha – město. Prodej byl realizován za kupní cenu 6 000 000 Kč. V bodě IV. je uvedeno, že prodávající strana prohlásila, že prodává nemovitosti ve stavu odpovídajícím jejich opotřebení a že jí nejsou známy žádné vady, na které by měla upozornit. V bodě V. je uvedeno, že kupující strana nepřijímá s kupovanými nemovitostmi žádné dluhy, závady nebo břemena - kromě těch, které jsou v této smlouvě výslovně uvedeny.
19. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 12. 10. 2021 bylo zjištěno na, že na listu vlastnictví č. xxx, katastrální území Xxx je evidováno vlastnické právo pro žalobce ohledně parcely č. xxx o výměře 580 m² a parc. xxx o výměře 80 m² - zastavěná plocha a nádvoří, přičemž součástí je stavba bez č. p./č. e., jiná stavba stojící na pozemku parc. č. xxx a dále stavba bez č. p./č. e., garáž stojící na pozemku parc. č. xxx s tím, že zde není žádný zápis o věcných právech sloužících ve prospěch nemovitosti ani zatěžující tyto nemovitosti. Jediný nabývací titul je zde uvedená kupní smlouva z 21. 12. 2011 s účinky vkladu práva k 29. 12. 2011 pro žalobce.
20. Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 23. 9. 2021 – list vlastnictví č. xxx pro katastrální území Xxx bylo zjištěno vlastnické právo pro prvního žalovaného ohledně parcely číslo parcelní xxx o výměře 435 metrů čtverečních, součástí této parcely je budova č. p. xxx, bydlení, jež stojí na pozemku parc. č. xxx. V tomto výpisu je dále uvedeno, že zde není žádný zápis ohledně věcných práv sloužících ve prospěch nemovitostí, ani zde není zápis ohledně věcných práv zatěžující

nemovitosti. Jediným nabývacím titulem je kupní smlouva pro žalobce s tím, že je zde rovněž poznámka o zahájeném řízení o vyvlastnění práv pro žalobce na základě oznámení z 10. 1. 2017.

21. Na výzvu odvolacího soudu ohledně doložení nabývacích titulů k budovám stojícím na pozemku žalobce, právní zástupce žalobce předložil odvolacímu soudu tzv. předběžnou kupní smlouvu, která není datována, uzavřenou mezi prodávajícím Ivanem S. a kupujícím Xxx s tím, že předmětem smlouvy je objekt garáže na pozemku parc. č. xxx o výměře 175 m² s dohodnutou kupní cenou 50 000 Kč s tím, že smlouva je předběžná a konečná kupní smlouva měla být uzavřena u příslušného státního notářství do 31. 12. 1994.
22. Jako další nabývací titul k nemovitostem na pozemku žalobce právní zástupce založil protokol o předání vlastnictví majetku základní organizačního článku Svazarmu, datovaný 28. 6. 1991, z něhož odvolací soud zjistil, že je zde uvedena předávající organizace 330. základní organizace Svazarmu a přejímající organizaci Xxx s uvedenými statutárními zástupci. Na předtištěném formuláři je uvedena pouze hodnota vlastního majetku 64 994 Kčs, peníze 3 217 Kčs a hodnota běžného účtu ve výši 111 287,45 Kčs s tím, že vlastnictví se převádí ke dni 28. 6. 1991. Jiné relevantní skutečnosti z tohoto protokolu nebyly zjištěny.
23. Ze smlouvy o nájmu části pozemku z 1. 7. 2016 uzavřené mezi pronajímatelem Xxx Praha, z. s. a nájemci Ing. Jarmilou D. a Pavlem K. ohledně nájmu části pozemku parc. č. xxx (týká se výměry 150 m², která byla zakreslena do katastrální mapy je v příloze této smlouvy). Odvolací soud zjistil, že tato smlouva byla uzavřena za účelem poskytování venkovního občerstvení a v bodě 2.3 je uvedeno, že nájemce si je vědom toho, že pronajímatel nemá k pozemku, jež je předmětem smlouvy a tedy ani k předmětu nájmu zajištěn přístup ve formě věcného břemene a pronajímatel není schopen garantovat nájemci přístup k předmětu nájmu. Pronajímatel souhlasil s tím, že nájemce vybuduje vchod na pronajímaný pozemek ze své sousedící nemovitosti domu č. p. xxx, na adrese Xxxa xxx, s tím, že nájem byl sjednán na dobu 10 let s dodatkem, že smlouva může být prodloužena, pokud o to nájemce požádá dva měsíce před ukončením doby nájmu. Nájemce se zavázal na výzvu umožnit pronajímateli zřízení, uložení a vedení vodovodní, elektrické a internetové přípojky přes pozemky parc. č. xxx, včetně umístění měřících zařízení a poštovní schránky a dle bodu 4.10 se nájemce zavázal v případě potřeby umožnit členům spolku alternativní přístup na jejich pozemek z Xxx ulice. Výše nájmu dle bodu 6.1 byla dohodnuta ve výši 6 000 Kč ročně s tím, že smlouva nabyla platnosti a účinnosti dnem podpisu. Součástí smlouvy je kopie snímku katastrální mapy a dále dodatek podepsaný smluvními stranami, jehož předmětem je udělení souhlasu s podnájmem části pozemku, jež je předmětem smlouvy za účelem venkovního občerstvení nájemci hostelu Xxx, provozovanému firmou Xxx. xxx.
24. Z dopisů žalovaného adresovaných žalobci z 3. 10. 2015 a 28. 10. 2015 bylo zjištěno, že žalovaný vyzval žalobce, aby přestal užívat průjezd domem č. xxx s tím, že zadní trakt budovy má sloužit pro žalované jako garážové stání s tím, že žalovaní provádějí úpravy společných prostor jejich domu. Poukázal na to, že ve vztahu k žalobci je netíží žádné věcné břemeno ani žádné smluvní povinnosti. Dále je v dopise odkázáno na to, že v budoucnu mají dům užívat děti a vnuci žalovaných k bydlení a dvorek má sloužit jako garáž pro motocykl a kola. Žalovaný se rovněž pozastavil nad bezohledným chováním členů žalobce, kteří ničí soukromý majetek žalovaných a ohradil se vůči hrubému chování vůči žalovanému a jeho rodině s tím, že žalobce bez jakéhokoliv oznámení předává klíče od domu lidem, o kterých není žalovaným nic známo s tím, že přes dům žalovaných jezdí bez oznámení motocykly žalobce. Tato situace byla deklarována jako nepřijatelná s tím, že žalovaní odmítají průjezdy a průchody nekontrolovaným počtem lidí přes své nemovitosti. Dopisy jsou ukončeny výzvou, aby tyto nepovolené průchody a průjezdy domem žalovaných byly ze strany žalobce ukončeny.

25. Ze zápisu z výroční členské schůze ze dne 26. 2. 2009 občanského sdružení Xxx Praha bylo zjištěno, že si žalobce byl vědom skutečnosti, že k předmětnému dni bude žalobce usilovat o jednání s Českými drahami o odprodej pozemku pod klubovnou žalobce a tato zpráva byla potvrzena na základě souhlasného hlasování členů žalobce.
26. Z dopisu Martina K. a Antonína S. žalobci z 16. 3. 2016 byl již zjištěno, že pověření spoluvlastníci domu Xxxa xxx sdělili žalobci jako odpověď k žádosti o možnosti průchodu přes jejich dům, že alternativní přístup na pozemek žalobce průchodem domu č. p. xxx není možný.
27. Z dopisu zástupce žalobce Českým drahám, a.s. ze 7. března 2016 bylo zjištěno, že bylo požádáno ze strany žalobce o vyjádření Českých drah, a.s. k možnosti přístupu na pozemek parc. č. xxx v katastrálním území Xxx s tím, že ze strany žalobce je jednáno s vlastníkem domu č. xxx v Xxxě ulici o přístupu průchodem na pozemek žalobce z veřejné komunikace s tím, že jde o jedinou možnost. Žádost spočívala v tom, aby České dráhy zaujaly oficiální stanovisko, zda by pro alternativní přístup na pozemek žalobce z cyklostezky pod xxx bylo možno vybudovat pěší stezku přes pozemek parc. č. xxx, který vlastní České dráhy, a. s. Odpověď Českých drah, a.s. se ve spise nenachází.
28. Z výpisu obchodního rejstříku ohledně obchodní firmy Xxx, spol. s r. o. z 13. 10. 2021, jež provozuje hostel Xxx bylo zjištěno, že předmětem podnikání této obchodní firmy je hostinská činnost a prodej kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin.
29. Toto dokazování bylo doplněno a zčásti zopakováno z důvodů obsažených ve zrušujícím rozsudku Nejvyššího soudu ČR tak, aby odvolací soud si učinil plastický obrázek o průběhu vztahu mezi žalobcem a žalovanými od doby, kdy ke svým nemovitostem účastníci nabyli vlastnické právo. Nad rámec shora uvedených a odvolacím soudem provedených důkazů, další důkazy prováděny nebyly pro nadbytečnost, když odvolací soud získal dostatek podkladů ke zjištění skutkového stavu a řešení právní otázky, zda jsou dány předpoklady pro zřízení práva nezbytné cesty ve smyslu ustanovení § 1029 a následujících občanského zákoníku.
30. Na základě provedených důkazů a z informací na internetu (webové stránky na adrese xxx) dospěl odvolací soud k následujícím skutkovým zjištěním. Pozemky parc. č. xxx a xxx užívá žalobce dlouhodobě, několik desítek let, zpočátku jako organizační jednotka Svazarmu a od roku 1990 vlastním jménem. Od počátku jako přístupovou cestu k pozemkům užíval dům z adresy Xxxa ulice č. xxx, (výpověď svědka S. a prezidenta žalobce Z.). O tuto možnost přístupu se žalobce připravil vlastní vinou na konci roku 2004 (spis sp. zn. Obvodního soudu pro Prahu 3 19 C 126/2002, výpověď svědka S., prezidenta žalobce Z. a svědka H.), neboť přestal platit dohodnuté platby spoluvlastníkům domu č. xxx a jeho členové jezdili přes průjezd domu číslo xxx se zapnutým motorem a svým jednáním vyvolávali konflikty. Průchod na pozemek žalobce byl proto zazděn, čemuž se žalobce fakticky ani právně nijak nebránil.
31. Následně zástupci žalobce vešli ve styk s žalovaným ohledně průchodu přes jeho dům č. p. xxx na adrese Xxxa. Bylo prokázáno, že nebyla formálně uzavřena žádná smlouva o průchodu či průjezdu členů žalobce, nicméně žalovaní (dle souhlasného prohlášení účastníků spoluvlastníci domu č. p. xxx) ústně souhlasili s omezeným průchodem členů žalobce na jejich pozemek s tím, že žalobce za to poskytne peněžní plnění a bude platit za odebranou vodu a vyúčtovanou spotřebu energií. Tento stav trval do konce roku 2015 a byl ukončen ústně a písemným sdělením žalovaného, že vzhledem k potížím s neurvalým chováním členů žalobce a potřebě zajistit bezpečnost v domě, byla v druhém průchodu domu č. p. xxx žalovanými instalována mříž. Navíc žalobce umístil na konci průchodu domu další mříž bez souhlasu žalovaných, tedy neoprávněně. V průběhu této doby se vyskytly potíže s chováním členů žalobce - návraty opilých členů na

Xxxu ulici v nočních hodinách, hlučné oslavy na jejich pozemku, tahání motorek přes průjezd domu, konflikty s členy rodiny žalovaných a podobně.

32. Členové žalobce se v roce 2009 rozhodli pozemky parc. č. xxx, xxx získat do svého výlučného vlastnictví, což učinili v roce 2011 uzavřenou kupní smlouvou s Českými drahami a. s. Udělali tak při vědomí skutečnosti, že k pozemkům nevede veřejná cesta a přístup přes dům č. p. xxx mají jen na základě ústního provizorního souhlasu daného žalovaným. Až po koupi pozemku se členové žalobce snažili možnost přístupu lépe zajistit. Požádali České dráhy a.s. o alternativní přístup z cyklostezky, což je možnost, která je zjevně technicky možná a ze sousedních pozemků i jinými vlastníky využítá (zhlédnuto členy odvolacího senátu při místním šetření), avšak bez výsledku. Následně 1. 7. 2016 uzavřeli žalobci nájemní smlouvu ohledně části svého pozemku, jež jim do budoucna zajišťuje smluvní přístup na své pozemky přes dům na adrese Xxxa a navíc mají ústně dohodnut průchod domem na adrese Xxxa xxx přes hostel Xxx (nájemní smlouva z 1. 7. 2016, protokol o místním šetření). Z toho plyne, že ještě před podáním žaloby 8. 9. 2016 měl žalobce zajištěn průchod přes dům č. xxx (hostel Xxx - zjištěno výpovědí svědka H., prezidenta žalobce Z. a místním šetřením) a smluvně přes dům č. xxx (nájemní smlouva z 1. 7. 2016). Místním šetřením bylo zjištěno, že možnost přístupu členů žalobce přes hostel Xxx je pro žalobce dostatečný, mají od domu klíče a ústní souhlas vlastníka nemovitosti s průchodem. Žalobce je i na vlastníky hostelu Xxx podnikatelsky napojen, když hostel využívá na základě smlouvy o nájmu část pozemku žalobců k provozování restauračních služeb. Tyto skutečnosti byly zpochybňovány při místním šetření ze strany svědka H., který tvrdil, že přes hostel Xxx se členové žalobce obtížně dostanou s motorkami, vzhledem k zúženému místu chodby v hostelu před vchodem na pozemek žalobce s tím, že tam nelze vzít motorku se sajdkárou, což má členy žalobce omezovat. Dle jejich názoru by rozměrnější (míněno širší) motorky bylo výhodnější dle tvrzení žalobce tahat přes dům žalovaných, neboť je tam širší průjezd než v hostelu Xxx.
33. Na základě provedených důkazů a jejich zhodnocení postupem dle § 132 o. s. ř. odvolací soud přistoupil k právnímu hodnocení věci při vědomí existence závazného právního názoru dovolacího soudu.
34. Nejprve zvažoval princip proporcionality, dle něhož se poměřuje výhoda zřízení nezbytné cesty s nevýhodou, která plyne pro zatíženého vlastníka (viz také rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1897/2004, 22 Cdo 38/2005, 22 Cdo 2711/2011, Vážný 12941/33) V daném případě jde o spor spolku vlastníků pozemek, na němž leží dvě stavby, jejichž vlastnictví je mezi účastníky sporné a žalobce neprokázal existenci nabývacích titulů ke stavbám (viz výpis z katastru nemovitosti) s dvěma osobami, vlastníci pozemek s bytovým domem. Ten má sloužit k uspokojení potřeb bydlení rodin nájemců, a i prostřednictvím nájmu nebytových prostor generuje příjem, umožňující správu a údržbu nemovitostí. Žalobce je spolkem ve smyslu ustanovení § 214 až § 302 občanského zákoníku, což lze chápat jako dobrovolné sdružení nejméně tří osob na základě společného zájmu, který svou činností naplňuje. Základním rysem je soukromoprávní charakter a autonomie vůči státu, který do jeho činnosti zasahuje jen omezeně. Jde o speciální typ právnické osoby s rysem dobrovolnosti a samosprávným charakterem. V případě žalobce jde o typ spolku zájmového, jehož účelem je „sdružování vlastníků a příznivců motocyklů všech značek“ (viz výpis ze spolkového rejstříku).
35. Při posouzení proporcionality potřeb obou stran sporu soud zvažoval potřeby žádajícího spolku oproti zájmu vlastníků sousedního domu č. p. xxx ležícího na pozemku parc. č. xxx při vědomí zákonné ochrany vlastnického práva (§ 3 odst. 2 písm. e/občanského zákoníku za použití čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod).

36. Odvolací soud přitom vzal v úvahu i důvodovou zprávu k občanskému zákoníku, která zdůrazňuje vzájemnou relaci práv žadatele a sousedního vlastníka, když je přitom zjevné, že vyhověním návrhu na zřízení nezbytné cesty se promítne záporně do hodnoty zatížené nemovitosti souseda. Konkrétně jde tedy o porovnání významu práva žalobce, aby cca 30 osob realizovalo svoji zálibu - motorky - a sdružovalo se na svém pozemku a oproti právu žalovaných zajišťovat bydlení nájemců včetně rodin s dětmi, včetně podnikání ve dvou nebytových prostorech, možnosti spravovat dům, včetně parkování jeho vlastníků a mít zázemí k zajištění jeho oprav. Při tomto testu proporcionality práv účastníků se odvolací soud přiklonil na stranu žalovaných, neboť žalobce má faktickou možnost průchodu na svůj pozemek přes dům č. xxx (hostel Xxx) a smluvní možnost přes dům xxx (nájemní smlouva z 1. 7. 2016) a k realizaci předmětu činnosti žalujícího spolku není zřízení nezbytné cesty existenčně nutné. Za této situace nelze po žalovaných spravedlivě požadovat, aby strpěli omezení svého vlastnického práva povolením nezbytné cesty.
37. Dále se odvolací soud zabýval s právním názorem dovolacího soudu, dle jehož judikatury (rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 4843/2017, 22 Cdo 2242/2015, 22 Cdo 1470/2016, 22 Cdo 5100/2016) pokud jsou splněny všechny zákonné podmínky pro povolení nezbytné cesty, soud má nezbytnou cestu zásadně povolit s výjimkou situace, kdyby šlo o zneužití práva dle § 8 občanského zákoníku. Zneužití práva v konkrétní věci nebylo tvrzeno ani prokazováno. Dle rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 4843/2017 lze dopad negativní výluky pro povolení nezbytné cesty zúžit za pomoci teleologické redukce a návrhu lze vyhovět i při naplnění negativních podmínek. Soud měl zvážit i stavebně technické řešení průjezdu vedoucího stavbou č. p. xxx.
38. Pozitivní podmínky pro zřízení nezbytné cesty dle § 1029 občanského zákoníku jsou následující. Žalobce musí být vlastníkem pozemku - to žalobce splňuje. Musí být dán konflikt vlastnických práv sousedů - rovněž naplněno. Pak je tu zásadní podmínka nemožnosti řádného hospodaření a užívání pozemku proto, že není dostatečně spojen s veřejnou cestou. Tuto podmínku žalobce dle doplnění dokazování nespĺňuje. Dle účelu své existence (viz spolkový rejstřík) má žalobce, jak je uvedeno výše možnost průchodu na svůj pozemek, a také ho využívá. Po dobu své existence od roku 1990 nikdy žalobce nebyl v situaci, že by měl přístup jakkoliv znemožněn. Vždy si možnost chodit na svůj pozemek našel. Účel existence - sdružování svých členů - tedy napĺňuje. Vedlejší účel činnosti - hostinskou činnost (viz existence klubovny a její zázemí) i prostřednictvím pronájmu části pozemku rovněž napĺňuje. Jediné, co žalobce tvrdí ohledně důvodnosti povolení nezbytné cesty je to, že nemůže přes hostel Xxx současně s průchodem svých členů také tahat rozměrnější motorky ve vlastnictví členů žalobce tak, aby mohly být opravovány a servisovány v dílně, kterou žalobce používá. Požaduje širší průchod, aby bylo možno dopravovat motorky i se sajdkárou a k tomu dle svého přesvědčení lépe vyhovuje průjezd přes dům žalovaných. To však není právně relevantní argument pro zřízení nezbytné cesty přes pozemek souseda. Předmětem činnosti žalobce není opravárenská a servisní činnost (viz spolkový rejstřík) a navíc bylo zjištěno při místním šetření, že běžné, užší motorky lze přes hostel Xxx dostat. Svědek H. to na místním šetření potvrdil. Zjednodušeně řečeno, žalobce svým návrhem sleduje pouze vyšší komfort pro zacházení s motorkami svých členů.
39. Další podmínkou pro aplikaci ustanovení § 1029 občanského zákoníku je, že „nelze-li jinak“ (viz publikace Karla Svobody – „Právo imisí, právo cesty a další sousedské spory“, vydavatelství Wolters Kluwer, vydáno 2016). Dle této podmínky lze-li lepší přístup pro žadatele zajistit i bez zřízení nezbytné cesty, byť se zvýšenými náklady, lze návrh zamítnout. Při místním šetření odvolací soud zjistil, že z cyklostezky, jež je také veřejnou cestou a nachází se v blízkosti pozemku žalobce, lze zřídít přístup na pozemek žalobce. Je zjevné, že to lze učinit prostřednictvím jednoduché kovové konstrukce se schody. Taková je i umístěna několik desítek metrů od pozemku žalobce, který navíc i o této možnosti v minulosti uvažoval (viz dopis žalobce

ze 7. 3. 2016 adresovaný Českým drahám a.s.). Z výše uvedeného tedy plyne, že nejsou naplněny všechny pozitivní podmínky dle § 1029 občanského zákoníku pro zřízení nezbytné cesty. Za této situace se jeví již nadbytečným zkoumat stavebně technické řešení průjezdu domem č. p. xxx, byť je zřejmé, že oba průjezdy tohoto domu umožňují, průchod členů žalobce ke svému pozemku z veřejné komunikace, jíž je Xxxa ulice. Stejně tak ovšem z dokazování vyplynulo, že v minulosti žalobce měl přístup z domu č. xxx, jak plyne z výpovědi svého prezidenta Z. a z výpovědi svědka S., o tuto možnost se sám připravil.

40. Dále se odvolací soud zabýval zákonnými negativními výlukami dle § 1032 občanského zákoníku. Dovodil, že jsou zde naplněny tři ze zákonem předpokládaných čtyř negativních výluk.
41. Podle § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku soud nepovolí nezbytnou cestu, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá. K tomu lze dodat to, že hrubou nedbalostí se rozumí lehkomyšlný přístup k plnění povinností a zanedbání požadavku náležité opatrnosti, svědčící o bezohlednosti k zájmům jiných osob (viz také rozhodnutí sp. zn. 23 Cdo 2702/2012, publikované pod Rc 59/2015 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). V souzené věci tato hrubá nedbalost, vedla z pohledu žalobce k nedostatku přístupu ke svému pozemku. Spočívá v tom, že žalobce se vlastním zaviněním zbavil možnosti průchodu přes dům č. xxx, jak vyplynulo z výpovědi svědka S. i prezidenta žalobce Z.. Věc byla mezi nimi i soudně řešena a i sám zástupce žalobce připustil, že problém byl v tom, že žalobce spoluvlastníkům domu č. xxx přestal platit požadované platby za užívání nemovitosti. Dále se vlastním zaviněním žalobce zbavil několik let trvající možnosti průchodu přes dům č. xxx ve vlastnictví žalovaných, k němuž došlo v důsledku bezohledného chování členů žalobce vyvolávajícího konflikty s členy rodiny žalovaných a narušujícího pořádek v jejich domě. Dále tato hrubá nedbalost dle § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku spočívá v tom, že žalobce nabytí svůj pozemek bez toho, že by byl přímo spojen s veřejnou cestou, když platí zásada, že přístup k nemovitosti si vlastník má zajistit před jejím nabytím či si má pro takovou situaci vytvořit předpoklady. Žalobce se dlouhodobě spoléhal na dobrou vůli vlastníků sousedních domů č. xxx a č. xxx, ale v důsledku vlastního zaviněného chování o možnosti průchodu přes tyto dva domy přišel. Z kupní smlouvy z roku 2011 lze dovodit i absenci dobré víry (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3242/2015), když z této kupní smlouvy nebylo možno kromě poznámky o možnosti průchodu přes č. p. xxx dovodit zajištění průchodu z veřejné komunikace.
42. Dále je zde dána negativní výluka dle § 1032 odst. 2 občanského zákoníku, dle něhož nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit. Odvolací soud zde odkazuje na svou argumentaci obsaženou ve svém předchozím odvolacím rozhodnutí z 27. listopadu 2019 č. j. 55 Co 242/2019 – 334, kdy dospěl k závěru že, že i dle inspirace zákonem č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných i občanský zákoník ustanovení § 1032 odst. 2 zajišťuje ochranu soukromí žalovaných jako vlastníků bytového domu, jakož i ochrany práv nájemců, kteří v domě bydlí. V zásadě nelze povolit cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup (viz také rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1274/2003). Dle strany 5 odst. 2 odůvodnění zrušujícího rozhodnutí dovolacího soudu, lze mít za to, že dovolací soud s argumentací odvolacího soudu v této dílčí otázce souhlasil s tím, že po právní stránce se odvolací soud neodchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Lze rovněž argumentovat i starší rozhodovací praxí, když právní úprava dle zákona o propůjčování cest nezbytných platila na dnešním území České republiky od 1. 8. 1896 do 1. 1. 1951 (viz rozhodnutí Vážný 1685/22 i rozhodnutí další).
43. Konečně odvolací soud shledává třetí negativní podmínku pro nevyhovění návrhu na zřízení nezbytné cesty dle ustanovení § 1032 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku, kdy soud nepovolí

nezbytnou cestu, žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení. Zde odvolací soud uvážil, že žalobce má faktickou možnost dvou spojení na svůj pozemek z veřejné cesty, ale chce po žalovaných nezbytnou cestu hlavně proto, aby tam mohl dopravovat rozměrnější motocykly se sajdkárou širším průjezdem domu žalovaných. Chce tedy v podstatě jen pohodlnější spojení, nic víc. Takovému požadavku však zákon ochranu neposkytuje.

44. Konečný závěr soudu tedy zní, že nejsou naplněny všechny pozitivní podmínky pro povolení nezbytné cesty a současně jsou naplněny tři podmínky negativní (výluky). V takovém případě nelze nezbytnou cestu povolit (viz odůvodnění zrušujícího rozhodnutí dovolacího soudu, strana 5, odst. 5, poslední věta).
45. Ze všech těchto důvodů odvolací soud postupoval dle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. a po doplnění dokazování rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích I. - III. změnil tak, že se žaloba v celém rozsahu zamítá. Výrok V. o povinnosti účastníků platit náklady řízení státu soud dle § 219a o. s. ř. zrušil, neboť žádné náklady státu nevznikly.
46. Výrok o nákladech řízení před soudem I. stupně, soudem dovolacím i soudem odvolacím (2 odvolací řízení) vyplývá ze zásady procesního úspěchu ve věci uvedené v ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř. za použití § 224 odst. 1, 2 o. s. ř. Žalovaným byly přiznány náklady za zastoupení advokátem dle advokátního tarifu dle § 9 odst. 3 písm. c) za použití § 12 odst. 4 tarifu, kdy při zastoupení dvou osob činí sazba za 1 úkon právní služby 4 000 Kč. Žalovaným byly přiznány náklady za převzetí zastoupení ve výši 2 500 Kč (tehdy byl právně zastoupen pouze první žalovaný), dále 2 500 Kč za jednání před soudem I. stupně 28. 3. 2018 a dále náklady ve výši 4 000 za úkony při zastoupení obou žalovaných, a to za písemné vyjádření ze 4. 5. 2018, účast při místním šetření 19. 5. 2018 a jednání soudu I. stupně 21. 5. 2018, 25. 7. 2018, vyjádření žalovaných ke znaleckému posudku z 5. 12. 2018, jednání soudu 14. 1. 2019 a za závěrečný návrh žalovaných z 18. 1. 2019 a odvolání proti rozsudku soudu I. stupně. Dále byly žalovaným přiznány náklady řízení ve věcech předběžných opatření, a to ve výši 1 250 Kč za odvolání proti předběžnému opatření z 12. 10. 2016 a další odvolání proti předběžnému opatření z 18. 6. 2017 a náhrada 2 000 Kč za účast u vyhlášení rozsudku z 24. 1. 2019. V řízení před odvolacím soudem byla přiznána náhrada 4 000 Kč za účast u odvolacího jednání (první odvolací řízení) dne 20. 11. 2019, a náhrada v poloviční výši 2 000 Kč u vyhlášení rozsudku 27. 11. 2019. Dále byla přiznána náhrada za 15 paušálních náhrad po 300 Kč, náhrada za ztrátu času za 32 půlhodin po 100 Kč dle § 14 advokátního tarifu a za jízdní výlohy za osm cest na trase Praha - Kolín a zpět, za celkovou ujetou délku 960 km, po 5,80 Kč +21 % sazba DPH 12 761,28 Kč plus úhrada za uhrazené soudní poplatky 7 000 Kč, v součtu 80 529,28 Kč. Za řízení před dovolacím soudem žalovaní žádnou náhradu nákladů řízení nepožadovali. Dále jim byly přiznány náklady, které časově vznikly po rozhodnutí dovolacího soudu, a to za vyjádření ve věci samé, označení důkazů dle podání z 13. 5. 2021, účast při místním šetření 12. 8. 2021 a účast při jednání odvolacího soudu 1. 9. 2021, 29. 9. 2021 a 13. 10. 2021, tedy čtyři úkony právní služby po 4 000 Kč. Dále byly žalovaným přiznány náhrady nákladů jízdného za pět cest z xxx do Prahy a zpět, každá cesta 120 km při použití osobního automobilu Škoda Superb, jízdné celkem 2 784 Kč a náhrada za ztrátu času za 16 půlhodin ve výši 1 600 Kč. Dále jim byla přiznána náhrada za 5 náhrad paušálních výloh po 300 Kč a 21 % sazba DPH ve výši 18 196,92. Celkem v součtu tak činí náhrada za právní zastoupení advokátem dle advokátního tarifu, včetně náhrady jízdného a paušální náhrady za ztrátu času a DPH 104 848,92 Kč, k tomu náhrada za uhrazené soudní poplatky 7 000 Kč, v součtu 111 848,92 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců od doručení tohoto rozhodnutí k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 3 za podmínek ustanovení § 237 o. s. ř.

Praha 13. října 2021

JUDr. Zdeněk Stíbral v. r.
předseda senátu