



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Plzeň – sever rozhodl samosoudcem Mgr. Antonínem Pektorem ve věci žalobců a) J. L., nar. , bytem , b) Z. L., nar. , bytem tamtéž, oba zastoupení Mgr. Mariánem Francem, advokátem se sídlem Škroupova 10, 301 00 Plzeň, proti žalované I. T., nar. , bytem , zastoupena Mgr. Michalem Paternou, advokátem se sídlem Havlíčkova 1100/20, 301 00 Plzeň, *o zřízení věcného břemene přístupu k nemovitostem*

t a k t o :

- I. Nárok žalobkyně na zřízení věcného břemene ve formě práva nezbytné cesty jízdy nákladním automobilem přes pozemky žalované parc. č. , , v k. ú. , za účelem vývozu septiku rekreační chaty žalobkyně č. ev. na pozemku st. č. v k. ú. , je dán.
- II. Ve zbytku uplatněného nároku, co do zřízení věcného břemene ve formě práva nezbytné cesty jízdy osobním automobilem 10x měsíčně v letním období a neomezeně práva chůze přes pozemky žalované, parc. č. , parc. č. , parc. č. v k. ú. , se žaloba zčásti zamítá.
- III. Řízení se zcela ve vztahu k žalobci, pokud jde o zřízení věcného břemene ve formě práva nezbytné cesty jízdy nákladním automobilem přes pozemky žalované, parc. č. , parc. č. , parc. č. v k. ú. , 1x ročně za účelem vývozu septiku rekreační chaty č. ev. na pozemku st. č. v k. ú. a práva jízdy osobním

automobilem 10x měsíčně v letním období a neomezeně práva chůze přes pozemky žalované, parc. č. [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE], zastavuje.

- IV. Žalobce je povinen zaplatit žalované náklady řízení ve výši 43.456,- Kč ve lhůtě do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**
- V. O nákladech řízení mezi žalobkyní a žalovanou bude rozhodnuto v konečném rozsudku.**

O d ů v o d n ě n í:

Žalobce a žalobkyně se žalobou z 11.6.2012 domáhali zřízení věcného břemene - práva nezbytné cesty, a to jízdy osobním automobilem desetkrát měsíčně v letním období, jízdy nákladním automobilem jedenkrát ročně za účelem vývozu septiku rekreační chaty č.e. [REDAKCE] na pozemku st.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] s tím, že přístupová cesta měla být zřízena přes pozemky žalované [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE]. Žalobci v žalobě uvedli, že jsou vlastníky rekreační chaty č.e. [REDAKCE] na pozemku st.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] s tím, že stavbu vč. přilehlé zahrady dlouhodobě používají k rekreaci, chata má vlastní septik, který je nutno vyvážet nákladním automobilem nejméně jednou ročně, a dále je pro obvyklé hospodaření s nemovitostí nezbytné zajistit přístup vlastníků chaty osobním automobilem a neomezený přístup chůze. Žalobci uváděli, že měli dlouhodobě (vyjma posledních měsíců před podáním žaloby) k chatě přístup přes louku parc. č. [REDAKCE], dále měli s právními předchůdci žalované dohodnuto, že na vlastní náklady obnoví zarostlou cestu, která vedla přes pozemek par.č. [REDAKCE]. Podle žalobců je jim bráněno současně v přístupu k nemovitosti přes pozemky žalované. Podle žalobců tito nemají možnost zajistit si jiný přístup k nemovitosti, byť připouští, že existuje přístup jinou cestou, který však končí 150 m před chatou a nelze tak z něj zajistit technický chod nemovitosti. Žalobci současně uvedli, že s žalovanou nedošlo k dohodě o zpřístupnění pozemku, když ta připouštěla pouze variantu, že nemovitosti žalobců odkoupí. Žalobci dále uvedli, že nemovitost získali v roce 1999 v době, kdy byl zajištěn přístup k chatě přes pozemky žalované, což jim potvrdil i jejich právní předchůdce, předchozí vlastník chaty. Žalobci poukázali, že potřebují nezbytně přístup k rekreační chatě za účelem vyvážení septiku, což je zřejmé ze stavebního povolení. Podle žalobců okolní lesy jsou majetkem Lesů ČR a přístup k jejich rekreační nemovitosti je však díky členitosti terénu z pozemku Lesů ČR vyloučen a žalobci nemají jinou možnost přístupu než zřídit věcné břemeno, kterým se vlastnické právo žalované omezí minimálně. Podle žalobců by cesta měla být 2,5 metru široká a trasa cesty by měla kopírovat severní hranici pozemku [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE].

Žalovaná s žalobou nesouhlasila, navrhovala její zamítnutí. Činila nesporným, že je vlastníkem parcely č. [REDAKCE], [REDAKCE] a [REDAKCE] na základě kupní smlouvy z roku 2011. Nemovitosti nabývala v situaci, kdy nebyly zatíženy žádným závazkem ani zástavním právem, případně věcným břemenem. Přední část pozemku následně oplotila, využila žulové kameny a přilehlé části pozemku mezi kameny umístila řetěz. Důvodem bylo, že nikdy neudělila žalobcům souhlas k chůzi ani přejezdu pozemků a neučinil tak ani její právní předchůdce J. H. [REDAKCE], který byl rovněž při koupi v říjnu 1995 ujištěn prodávající V. D. [REDAKCE], že na nemovitostech nevázne žádné věcné břemeno. Žalovaná poukazovala na to, že žalobci při koupi nemovitosti neměli smluvně nikterak zajištěno právo přechodu přes

pozemky žalované a zejména poukazovala na to, že není splněna základní podmínky, tedy že by žalobci neměli jinou možnost přístupu ke svým nemovitostem. Podle žalované žalobci využívají a mají možnost přístupu k nemovitosti tzv. severní cestou s tím, že touto cestou podle žalované lze zajistit úplný chod nemovitosti vč. technického zabezpečení týkající se vyvážení septiku. Severní cesta je přitom cesta, která je skutečnou zpevněnou komunikací, alespoň z větší části vedoucí pozemkem Lesů ČR [REDAKCE] o šířce 4 metry, která je využívána rovněž veřejností. Žalovaná poukazovala na to, že žalobci v této souvislosti mají udělenou výjimku od Lesů ČR ze zákazu vjezdu a je jim umožněno touto severní cestou jezdit. Žalovaná současně namítala, že navrhované zřízení věcné břemeno by nepřiměřeně zasáhlo do jejích vlastnických práv, když při šířce 3,5 metru a délce 230 metrů by se jednalo o zábor 805 metrů kolem pozemku [REDAKCE] a 780 metrů u pozemku [REDAKCE]. Dále bylo žalovanou poukázáno na to, že místo, kudy má cesta vést je pozemek svažitý, kde není možné projet větším vozidlem než osobním. V průběhu řízení žalovaná prokazovala, že uvedený pozemek byl účelově nově vymezen ze zemědělské půdy na pozemek určený k zástavbě, a proto by zřízení věcného břemene významně znehodnotilo hodnotu toho pozemku a omezilo možnost výstavby objektu pro bydlení. Žalovaná také zdůraznila, že podle ní lze i severní cestou, byť není možné touto cestou se dostat až přímo k nemovitosti, zajistit vývoz septiku, a to tak, že se zajede na dané místo traktorem se sacím zařízením.

Mezi účastníky bylo nesporným, že žalobci jsou v režimu společného jmění manželů bezpodíloví spoluvlastníci rekreační chaty č.e. [REDAKCE] na pozemku st. č. [REDAKCE] a přilehlého pozemku č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE], a že žalovaná je vlastníkem pozemkových parcel [REDAKCE] a [REDAKCE] a [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE]. Nesporným rovněž bylo, že před podáním žaloby došlo na základě podnětu žalobce k jednání se žalovanou, které nevedlo k dohodě o možnosti průjezdu přes pozemek žalovaná. Mezi účastníky současně bylo sporným, že by žalobci užívali předmětnou nemovitost k rekreačním účelům, a že z tohoto hlediska je pro ně nezbytné, zajistit si k nemovitosti přístup osobním automobilem a dále přístup chůzí vč. nutnosti zajištění příjezdu nákladního automobilu za účelem vyvezení septiku nejméně jedenkrát ročně. Současně mezi účastníky bylo sporným tvrzení žalované, že žalobci mají zajištěn přístup přes pozemek [REDAKCE] ve vlastnictví státního podniku Lesy ČR. Žalobci v tomto ohledu zejména namítali, že uvedená cesta, tzv. severní, neumožňuje zajistit přístup nákladního vozu za účelem vývozu septiku.

V průběhu řízení při posledním jednání ve věci vzal žalobce a) žalobu vůči žalované zpět s odkazem na to, že s žalobkyní b) uzavřel v rámci vypořádání společného jmění manželů před soudem dohodu (smír), kterou usnesením zdejšího soud schválil. Tuto skutečnosti doložil opisem *usnesení zdejšího soudu č.j. 4 C 370/2014-30 z 11.6.2015*. V této souvislosti bylo řízení mezi žalobcem a žalovanou dle § 96 o.s.ř. *zastaveno*, neboť žalobce vzal žalobu zcela zpět s tím, že již není bezpodílový vlastník v rámci společného jmění manželů nemovitostí, v jejichž prospěch mělo být věcné břemeno zřízeno. Současně podle § 146 odst. 2 o.s.ř. pod **výrokem IV.** bylo rozhodnuto o tom, že žalobce a) je povinen zaplatit žalované plnou náhradu nákladů řízení, neboť žalobce a) nevzal žalobu zpět z důvodu, které by spočívaly na straně žalované a proto je povinen žalované uhradit náklady řízení. Žalované na nákladech řízení byla přiznána náhrada právního zastoupení za 13 úkonů právní služby po 2.500,- Kč za jeden úkon právní služby podle § 9 odst. 3 písm. b) a § 7 bod. 5 vyhl.č. 177/1996 Sb. vč. náhrady režijních paušálů 300 Kč za jeden úkon právní služby podle § 13 odst. 3 téhož předpisu (převzetí věci, vyjádření k žalobě z 2.11.2012 a vyjádření z 10.5.2013 a z 11.3.2014, účast na místním šetření 30.8.2013, účast na jednání soudu 6.3.2013, 24.4.2013, 2.12.2013, 28.1.2014, 17.3.2014, 28.4.2014, 4.6.2014 a 13.5.2015) to vše navýšeno podle §

137 odst. 3 o.s.ř. o 21% DPH 7.056,- Kč z částky 33.600,- (za 12 úkonů právní služby učiněných JUDr.Vlastou Šedivcovou, jenž byla plátcem DPH). Lhůta k zaplacení byla stanovena podle § 160 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s § 167 odst. 2 o.s.ř. a platební místo podle § 149 odst. 1 o.s.ř.

Ve vztahu k projednání věci samé týkající se po uzavření smíru mezi žalobci pouze žalobkyně b) dospěl soud po provedeném dokazování k následujícím skutkovým zjištěním, z nichž dovodil níže uvedené právní závěry.

Vlastnictví evidenční chaty č.e. ■■■ na pozemku st. č. ■■■ a přilehlého pozemku ■■■ v k.ú. ■■■ žalobci bylo *mezi účastníky nesporným*. Předchozí vlastník rekreační chaty P■■■ N■■■ jako svědek uvedl, že chatu vlastnil od roku 1993 do roku 1998 s tím, že chata je co do vybavení vybavena studnou, pokud jde o vodu, z hlediska odpadu suchým záchodem s jímkou, elektřinu ani plyn zaveden nemá. K vyvážení jímky se svědek vyjádřit nemohl s tím, že chatu využíval minimálně a za tu dobu, co ji měl k vyvážení jímky nedošlo. Přístupová cesta k chatě byla při okraji lesa za posedem vybočila směrem na louku a pokračovala až k hranici srubu. Svědek nebyl schopen říct, zda šlo o soukromou cestu či cestu veřejnou. Cesta však byla příjezdová i pro automobil. Částečně se však musela prosekat. Předchozí majitel chaty J■■■ H■■■ mu přitom řekl, že po té cestě jezdit mohou, neřekl však, s kým je v tomto ohledu domluven. V době, kdy chatu prodávali žalobcům podle něj již ta cesta byla zarostlá a k chatě se jezdilo po kraji louky, která sousedila s lesem, kde původní cesta byla. Svědek současně popsal, kudy vedla původní cesta s tím, že je zřejmé, že se jednalo o cestu, která byla na sousedních pozemcích s pozemky žalované a vedla blíže k lesnímu porostu. Ve vztahu k této původní cestě žalobci předložili *dopis Zastupitelstva obce v Líštanech z 2.9.2011*, ve kterém žádají, aby bylo podpořeno obnovení původní cesty zaznamenané v katastru nemovitostí přes pozemky ■■■, ■■■, ■■■ a ■■■ ve vlastnictví Lesů ČR, případně zřídit novou servisní cestu severní. *Obec reagovala dopisem*, kde podpořila zřízení původní komunikace přes pozemky Lesů ČR. Z *dopisu Lesů ČR z 6.11.2013* je zřejmé, že Lesy ČR vydali žalobci výjimku ze zákazu vjezdu po lesních cestách za účelem příjezdu k rekreační chatě (*pozn. tzv. severní cestou*) s tím, že se však tato výjimka netýká příjezdu nákladního vozu za účelem vyvezení septiku, když toto je možné pouze přes pozemek žalované. Z *dopisu Lesů ČR z dubna 2012* žalobci a) je zřejmé, že 22.3.2012 proběhlo místní šetření, při němž bylo zjištěno, že nelze provést zprovoznění původní komunikace (*pozn. která vedla při kraji lesa podél pozemku žalované*), a která vykazuje parametry přibližovací linky s tím, že celá tato komunikace není ve správě Lesů ČR a v současnosti neslouží Lesům ČR k obsluhování příslušného lesního pozemku. Dále je uvedeno, že navíc tato komunikace nedosahuje až k nemovitostem žalobců. Současně byl žalobcům nabídnut přístup po stávající obslužné dopravní síti severně nad nemovitostmi, kde je dojezd cca 50 metrů od nemovitostí. Jedná se o lesní cesty odvozní, zpevněné štěrkem a v konečné části o přibližovací vegetační nezpevněnou linku. Z *výsledku J■■■ T■■■, zaměstnance LČR* vyplynulo, že tento v minulosti s účastníky procházel lesní pozemek patřící k LČR s tím, že mezi žalobci a žalovanou vznikl spor, kdy žalovaná nechtěla, aby žalobci jezdili při kraji lesa po louce, která jí náleží. Současně bylo zjišťováno, zda lze severní cestou zajistit žalobcům přístup k jejich objektu. Na základě šetření bylo žalobcům povoleno touto severní cestou k objektu jezdit, byť nešlo o klasickou komunikaci, ale v závěrečné fázi pouze cestu sloužící k přibližování dřeva. Žalobci přitom řešili i vyvážení septiku, to však severní cestou podle svědka není možné, neboť přibližovací cesta končí nikoliv na hranici pozemku žalobců, ale o kousek dál, v okolí jsou stromy a není možné, aby se tam nákladní vůz vytočil, muselo by dojít k pokácení dřeva. Svědek rovněž uvedl, že u lesního pozemku, který sousedí s pozemkem žalované byla původně cesta, která však byla zarostlá, svědek však uvedl, že

pán, který v té době ještě nejméně dva roky dělal v oblasti revírníka si nepamatuje, že by tam ta cesta vedle louky fakticky byla, už tehdy byla zarostlá. O obnovení cesty neuvažovali, neboť by to bylo obtížné. Předchozí revírník z LČR S. B. byl rovněž vyslechnut, s tím, že tuto část lesa, která sousedí s pozemky žalované spravoval od roku 2000 do roku 2011. Uvedl, že ví o tom, že za loukou poblíž lesa byla rekreační chata s rybníkem. Problém s příjezdem k chatě však tehdy neřešili. Pokud ví, tak se k chatě bylo možné dostat při kraji lesa po louce, kde byla vyježděná cesta od aut, nezpěvněná. Ví, že v katastru byla zakreslena cesta, která vedla lesem, ta však byla zarostlá. Dále uvedl, že ani od svých předchůdců neví o tom, že by tu cestu LČR využívaly. Současně uvedl, že k chatě byl přístup také z horní části, ze severu, přibližovací linkou ve vzdálenosti zhruba 25 metrů od chaty, když jde o cestu, která je až za rybníkem a potokem.

Mezi účastníky bylo nesporné, že žalovaná je vlastníkem pozemku , v k.ú. . Aktuálně na základě Usnesení zastupitelstva obce Líštany z 3.9.2014 se změnila povaha pozemku č. z původní „nezastavěné zemědělské plochy“ na „plochu zastavitelnou, smíšenou, obytnou“ tak, jak je to uvedeno v Územním plánu obce Líštany, který je spojen s Usnesením č. 204/14 z 3.9.2014. Jak vyplývá z kupní smlouvy ze 7.10.1999 původním vlastníkem pozemku žalované byl pan J. H., ten byl jako svědek k věci vyslechnut, a uvedl, že uvedené pozemky vlastnil v roce 2010-2011, předchozí majitelkou byla paní V. D., která bydlí v a jenž jej vlastnila od roku 1945, když osidlovala pohraničí. V době kdy je koupil šlo o zemědělskou půdu. Fakticky šlo o louku, kterou využíval na sečení sena. Z právního hlediska v době koupě pozemek nebyl zatížen věcným břemenem. V době, kdy pozemek kupoval vedle louky byla příjezdová cesta až k posedu, která končila 50-70 metrů před koncem louky. Pokud ví, cesta byla běžně užívaná pro příjezd, jezdili tam houbaři apod. Louka byla také průjezdná. Zarostlá cesta v lese byla podle svědka náletovými dřevinami kolem roku 2005-2007. Svědek uvedl, že žalobce v podstatě užíval část jeho pozemku, té louky a vyjezdil tam cestu. Dále uvedl, že žalobce žádal, aby po louce nejezdil a vyčistil si tu lesní cestu, která je vedle. Podle svědka tam žalobci jezdili na víkendy. Svědek připustil, že tu cestu na louce nevyjeli pouze žalobci, ale i případní houbaři. LČR louku využili jen výjimečně a předem mu volali, zda ji mohou použít k převozu dřeva.

Pokud jde o povahu rekreační chaty žalobců, tak z rozhodnutí o stavebním povolení z 11.7.1977 je zřejmé, že původním vlastníků J. a D. K. vydal Stavební úřad Okresního národního výboru Plzeň – sever stavební povolení, kde topení je zajišťováno vytápěním dřevem (přes komín), dále je nutno zřídit záchod s nepropustnou a neprodyšnou krytou žumpou, současně stavebníkovi vzniká vydáním stavebního povolení nárok na zřízení elektrického osvětlení a přístupové cesty s tím, že tyto investice si musí hradit stavebník z vlastních finančních prostředků. Ve vazbě na stavební povolení bylo 4.6.1984 původním vlastníků vydáno kolaudační rozhodnutí na objekt rekreační chaty s tím, že v popisu stavby je, že chata obsahuje odkanalizování do jímky na vyvážení. Ze zprávy T. Ch. z 21.6.2014 vyplynulo, že v minulosti pro žalobce zajišťoval vyvážení septiku chaty č.e. , a to nákladním cisternovým vozem, kterým přijel po cestě při kraji louky, takže se k septiku dostal až na vzdálenost 10 metrů ve stejné rovině se septikem a vyčerpání proběhlo bez problémů. K chatě je možno přijet i lesní cestou, která končí cca 40 metrů od septiku s převýšením 10 metrů, z těchto důvodů je vývoz septiku tímto způsobem jeho cisternovým vozem technicky neproveditelný, a to bez ohledu na stav příjezdové lesní cesty, kde je maximální sklon zpevněný povrch i dešťové počasí. Ze zprávy LČR z 19.6.2014 plyne, že žalobcům byla udělena výjimka ze zákazu vjezdu motorových vozidel, a to na lesní cestu vč. možnosti použití navazující nezpěvněné přibližovací linky procházející lesním porostem cca

50 metrů nad pozemkem [REDAKCE], který je ve vlastnictví manželů L [REDAKCE]. Jde o používání lesní odvozní cesty provedené šterkovým zakalením, která se nemůže používat pro nákladní dopravu v nepříznivém počasí a jež slouží převážně k převozu dřevní hmoty odvozními soupravami a pojezdu ostatní lesní techniky. Dále pokračuje traktorová nezpevněná přibližovací linka s vegetačním povrchem, která je součástí lesního pozemku, kde se počítá s případným občasným přístupem mechanizace, a to traktorem či za pomoci vyvážecí. Z dopisu z 27.11.2013 LČR adresovaného žalované je zřejmé, že tento státní podnik odmítá povolit vyvážení odpadních vod přes lesní pozemky ve vztahu k rekreační chatě [REDAKCE], k.ú. [REDAKCE], a to z toho důvodu, že část cesty vede po nezpevněné traktorové přibližovací lince s vegetačním povrchem, který je součástí lesního pozemku. Jde o linku, která není místy dosti široká, vystupují zde kořeny i pařezy, kdy v důsledku pojezdu či manipulace hrozí poškození stávajícího porostu vyvážecí soupravou odpadních vod. Nad chatou se v současnosti nachází porost o stáří 86 let, který je sice podle hospodářského lesního plánu určen s ohledem na věk k vymýcení, následně je však třeba vytěženou holinu osadit novými sazenicemi a případné užití jako příjezdovou cestu by vedlo k poškození sazenic či následně rostoucích stromků. Žalobce ve svém výsledku uvedl, že objekt rekreační chaty užíval víceméně v letním období, neboť tam lze přebývat víceméně v době, kdy není třeba topit, tedy od května do října, intenzivněji v období července a srpna, a to v období víkendu. Objekt užívali on, manželka a případně další osoba. Nemovitost vlastní zhruba 13 let a za tu dobu museli vyvážet jímku dvakrát v časovém rozmezí 4 let. Kapacita septiku je podle žalobce zhruba 1,5 metr krychlového. Odpadní voda, která v souvislosti s užíváním objektu vzniká je v souvislosti s užitím toalety a jednoho umyvadla.

Soud provedl za účasti stran 30.8.2013 *místní šetření*, kdy prošel obě možné přístupové cesty k nemovitosti žalobců tj. navrhovanou žalobci a tzv. severní cestu a v této souvislosti byla vyhotovena *fotodokumentace (přílohová obálka č.l. 178)*. Výsledky místního šetření jsou takové, že pozemky, přes které chtějí žalobci vést cestu, jsou pozemky svojí povahou loukou, kudy nevede zpevněná cesta. V době místního šetření zde bylo z části zřejmé, že jsou zde vyježděné koleje od osobních automobilů, a že při kraji louky byla pro tento účel příjezdu k lesu louka užívána. Tzv. severní cesta vede pozemky LČR, které jsou svojí povahou lesem a kam je bez dalšího zakázán vjezd osobních automobilů s výjimkou případů, kdy LČR vjezd povolí. Severní cesta je cestou, která více jak z poloviny je cestou zpevněnou, užívanou automobily, které mají výjimku, z části pak cesta, která vede k chatě žalobců je cestou nezpevněnou a končí ve vzdálenosti zhruba do 50 metrů od hranice pozemku, na němž je umístěna chata žalobců. Vzdálenost obou přístupových cest je zhruba stejná. Cesta navrhovaná žalobci je přímější bez větších zatáček a převýšení, na druhou stranu není ani z části zpevněná, avšak umožňuje přímý příjezd, až k hranici pozemků žalobců. Severní cesta je zčásti zpevněnou komunikací, vede však lesem pro nějž platí zákonná omezení z hlediska ochrany funkce lesa a nekončí až u hranice pozemků žalobců.

Soud v tomto směru z hlediska právního posouzení s přihlédnutím k okamžiku, kdy ve věci rozhoduje, vycházel z *občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (ObčZ) § 1029-1036*, kdy podle § 1029 odst. 2 ObčZ soud může na základě žaloby vlastníka nemovité věci zřídit nezbytnou cestu, a to pouze v případě, že vlastník nemovité věci současně není vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka k nemovitosti nelze zřídit jinak. Zároveň podle § 1032 odst. 1 písm. c) ObčZ pro pouhé zlepšení spojení nelze nezbytnou cestu zřídit. Základní podmínkou pro zřízení nezbytné cesty je dále to, že nemovitost není dostatečně spojena s veřejnou cestou a z tohoto důvodu nelze na nemovité věci řádně hospodařit ani jinak užívat. Přitom podle § 1029 odst. 2 věta 1 ObčZ rozsah povolení zřídit nezbytnou cestu soudem musí

odpovídat potřebám vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejnižšími a lze ji zřídit i formou služebnosti. Zároveň je třeba dbát na to, aby byl soused zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To je třeba zvláště zvážit, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty. Současně platí, že obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich, přitom se uváží přes který pozemek je přirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem uvedeným v § 1029 odst. 2 ObčZ (podle § 1033 odst. 1 ObčZ). Negativní podmínkou pro zřízení nezbytné cesty soudem podle § 1032 ObčZ tj. případ, kdy nelze povolit zřízení nezbytné cesty je, převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu z nezbytné cesty a způsobil-li nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo nezbytnou cestu žádá, případně žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení nebo jde-li o zřízení nezbytné cesty přes prostor uzavřený za tímto účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup nebo přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit. V případě zřízení práva nezbytné cesty má vlastník zatížené nemovitosti podle § 1030 ObčZ právo na úplatu k odčinění újmy, není-li toto kryto úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrnuje úplata i zvýšené náklady na její údržbu. Vlastník nemovité věci, v jehož prospěch je nezbytná cesta povolena, poskytne jistotu přiměřenou případné škodě způsobené na dotčeném pozemku, náhrada se poskytuje jednorázově či ve splátkách či v opakujících se dávkách. Je-li povoleno podle § 1031 ObčZ zřídit na dotčeném pozemku cestu jako umělou, zřídí a udržuje ji ten, v jehož prospěch bylo povoleno. Vlastník dotčeného pozemku může požadovat, aby žadatel do svého vlastnictví převzal pozemek potřebný pro nezbytnou cestu, je-li zde třeba zřídit nezbytnou cestu jako umělou. Cena se stanoví se zřetelem k ceně postoupeného pozemku a s ohledem na znehodnocení zbývajících nemovitých majetku dotčeného vlastníka.

Soud má za to, že z provedeného dokazování, zejména místního šetření a na to navazujících výslechů svědků, zejména předchozích vlastníků pozemků, v jejichž prospěch má být nezbytná cesta zřízena a kterými má být nezbytná cesta zatížena, jsou dány podmínky (co do základu) pro to, aby mezitímním rozsudkem bylo žalobě vyhověno (**výrok I.**) – a to, co se týče vyslovení existence nároku žalobkyně na zřízení věcného břemene ve formě práva nezbytné cesty jízdy nákladním automobilem přes pozemky žalované za účelem vývozu septiku, který je u rekreační chaty žalobkyně. Je zřejmé, že další možná přístupová cesta přes pozemky LČR není možná s ohledem na charakter tohoto pozemku zejména v závěrečné fázi, kde se jedná pouze o lesní přibližovací linku, prostřednictvím které nelze zajistit vývoz septiku, což je zřejmé z *místního šetření, zprávy T. Ch., stanoviska LČR* a toho, že uvedené pozemky jsou *lesem, u něž platí zvláštní podmínky pro užívání z hlediska jeho ochrany*. Současně je přitom zřejmé, že uvedená rekreační chata byla zřízena v souladu se stavebními předpisy tak, že její součástí je také toaleta se septikem určeným pro vyvážení. Z hlediska řádného hospodaření s nemovitostí, je žalobkyně oprávněna domáhat se zajištění přístupu k nemovitosti za účelem vývozu septiku, když nevlastní žádný ze sousedních pozemků. S ohledem na malou frekvenci s níž, že nezbytné zajistit přístup žalobkyně k jejím nemovitostem za účelem vyvážení septiku soud zvažoval, zda nelze aplikovat *ustanovení § 1021 ObčZ* možnosti domáhat se vstupu na sousední pozemek ze účelem nezbytného hospodaření na něm, dospěl však k závěru, že posuzované ustanovení na danou situaci nedopadá, neboť se týká jiných forem údržby.

Naopak pokud jde o přístup k rekreační chatě formou příjezdu osobního automobilu či pěšky, je zřejmé, že v tomto ohledu tzv. severní cesta zpřístupňuje žalobkyni nemovitost dostatečnou formou, a Lesy ČR jako vlastník pozemku, kde tato přístupová cesta leží, vydávají výjimku ze zákazu povolení vjezdu osobním automobilem, kterým lze dojet až

zhruba 50 metrů od hranice pozemku, kde rekreační chata leží. Dále je třeba jít pěšky. Vzhledem na povahu nemovitosti, kdy se jedná o rekreační chatu, užívanou převážně v letních měsících (jak sám vypověděl žalobce) a s přihlédnutím k jejímu vybavení, kdy zde není ani elektřina a plyn, ale pouze vlastní voda a toaleta se septikem, je zřejmé, že jde o objekt k občasnému užívání a je třeba vyjít z toho, že pohodlí oprávněného při užívání není hlavním kritériem při existenci přibližně více rovnocenných cest (viz. *rozhodnutí NS ČR z 20.3.2013 sp.zn. 22 Cdo 2711/2011*). V tomto ohledu tedy podle soudu *není dán nárok* na zřízení věcného břemene ve formě práva cesty osobním automobilem přes pozemky žalované ani práva chůze přes pozemky žalované, neboť žalovaná má možnost přístupu jinou, rovnocennou cestou a proto byla žaloba zčásti pod **výrokem II.** zamítnuta.

Naopak, pokud jde o námitky žalované, lze konstatovat s ohledem na charakter pozemku a jeho faktické využití, přes nějž má přístupová cesta vést, že případné věcné břemeno nevede k nepřiměřenému omezení vlastnického práva žalované. Pokud se v průběhu řízení změnila povaha pozemku ze zemědělského na pozemek, který lze zastavět, pak tato skutečnost se může odrazit pouze ve výši míry náhrady za zřízení věcného břemene. Sama skutečnost, že na služebním pozemku dosud nevede cesta nemůže být důvodem zamítnutí žaloby, když zákon jak shora uvedeno počítá, že taková cesta bude jako umělá zřízena a udržována na náklady oprávněné osoby z věcného břemene. Současně v řízení nebylo zjištěno, že by žalobci v minulosti svojí hrubou nedbalostí či úmyslně způsobili nedostatek přístupu k nemovitosti. Původní cesta lesem při okraji louky ve vlastnictví žalované byla v době, kdy nemovitosti měli v držení žalobci již zarostlá náletovým dřevem a vlastníkem lesa, podle výpovědí bývalých revírníků, již nepoužívaná.

Pokud jde o konkrétní podmínky, za nichž věcné břemeno (práva jízdy nákladním vozem za účelem vývozu septiku) bude zřízeno, tedy kde konkrétně cesta povede, jaké stavební či jiné úpravy případně bude muset žalobkyně coby oprávněná na své náklady uvést a následně cestu udržovat, jak často bude oprávněna cestu použít a za jakou peněžitou náhradu hrazenou žalované, bude předmětem dalšího dokazování v případě, že se tento mezitímní rozsudek o základu nároku se stane pravomocným.

V této souvislosti, pokud jde o mezitímní rozhodnutí, bylo pod **výrokem V.** rozhodnuto o tom, že definitivní vypořádání nákladů řízení mezi žalobkyní a žalovanou bude provedeno v konečném rozsudku.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Plzni, prostřednictvím soudu zdejšího (§ 201 a § 204 odst.1 o.s.ř.). Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení..

Nebude-li tento rozsudek, stane-li se pravomocný a vykonatelný, plněn řádně a včas, lze se jejího plnění domáhat cestou soudního výkonu rozhodnutí nebo prostřednictvím soudního exekutora.

V Plzni 22. června 2015

Mgr. Antonín P e k t o r, v.r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení: Jiřina Cochlarová