



**ČESKÁ REPUBLIKA**

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Tomáše Kučery a soudkyň JUDr. Gordany Burianové a JUDr. Ireny Sekavové ve věci žalobce **Mgr. J. Š.**, bytem [redacted], zastoupeného Mgr. Viktorem Pavlíkem, advokátem se sídlem Opatovická 4, Praha 1, proti žalovanému **Ing. B. F.**, bytem [redacted], zastoupenému JUDr. Vladislavou Hanákovou, advokátkou se sídlem náměstí Dr. Tyrše 56, 257 65 Čechtice, **o povolení práva nezbytné cesty**, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu Praha-západ ze dne 11.10.2016, č.j. 6 C 146/2015-47, ve spojení s doplňujícím rozsudkem ze dne 29.5.2017, č.j. 6 C 146/2015-71,

**t a k t o :**

- I. Rozsudek soudu I. stupně ve výroku III. a doplňující rozsudek ve výroku II. se mění tak, že žalobci se nepřiznává právo na náhradu nákladů řízení; jinak se rozsudek soudu I. stupně ve spojení s doplňujícím rozsudkem potvrzuje.**
- II. Žalobci se nepřiznává právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.**

**O d ů v o d n ě n í :**

Žalobce se na žalovaném domáhal zřízení věcného břemene – služebnosti cesty přes pozemek parc. č. [redacted] v části obce [redacted], Katastrální území [redacted], s odůvodněním, že je vlastníkem pozemku st. parc. č. [redacted], jehož součástí je budova s č. e. [redacted], a pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted], obec [redacted], a žalovaný je vlastníkem pozemku parc. č. [redacted]. K nemovitostem ve vlastnictví žalobce je možný přístup pouze přes část

pozemku ve vlastnictví žalovaného, a to přes pozemek parc. č. [REDAKCE]. Žalobce měl zájem o odkoupení části pozemku, který se nachází bezprostředně v blízkosti vjezdu na pozemek žalobce, avšak žalovaný mu nabídl pouze možnost nájmu tohoto pozemku za částku 250,- Kč měsíčně. Podmínky smlouvy byly pro žalobce neakceptovatelné, proto byla podána žaloba na zřízení služebnosti cesty.

Odvolání napadeným rozsudek bylo rozhodnuto tak, že:

- I. Soud povoluje právo cesty jako služebnost přes pozemek parc. č. [REDAKCE] v obci a k.ú. [REDAKCE] zapsaný na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ na pozemek parc. č. [REDAKCE] v obci a k.ú. [REDAKCE] zapsaný na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 1100-107/2015 vypracovaný Area Geodet Čížková s.r.o. ověřeným Ing. Carmen Čížkovou dne 01.10.2015 pod č. 107/2015 odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ dne 01.10.2015 pod č. PGP-1908/2015-210.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému jednorázovou náhradu ve výši 10.000,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 21.940,- Kč k rukám právní zástupkyně žalobce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Jelikož soudem I. stupně vydaný rozsudek neobsahoval, jako součást, geometrický plán, ve kterém je vyznačen rozsah práva nezbytné cesty a nebylo rozhodnuto, že tento geometrický plán je součástí vydaného rozsudku, byl soudem I. stupně vydán doplňující rozsudek, kterým bylo rozhodnuto, že:

- I. Výrok I. rozsudku Okresního soudu Praha - západ ze dne 11.října 2016 č.j. 6C 146/2015 -47 se doplňuje tak, že zní:  
„Soud povoluje právo cesty jako služebnost přes pozemek parc. č. [REDAKCE] v obci a k.ú. [REDAKCE] zapsaný na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ na pozemek parc. č. [REDAKCE] v obci a k.ú. [REDAKCE] zapsaný na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 1100-107/2015 vypracovaný Area Geodet Čížková s.r.o. ověřeným Ing. Carmen Čížkovou dne 01.10.2015 pod č. 107/2015 odsouhlaseným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ dne 01.10.2015 pod č. PGP-1908/2015-210, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.“
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 3.388,- Kč k rukám právního zástupce žalobce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Spolu s doplňujícím rozsudkem byl účastníkům doručen původní rozsudek soudu I. stupně, jehož součástí byl geometrický plán vypracovaný Area Geodet Čížková, s.r.o.

Proti rozsudku soudu I. stupně podal odvolání žalovaný. Namítá, že odůvodnění rozsudku soudu I. stupně je nedostatečné s ohledem na to, že je podstatným způsobem

zasahováno do jeho vlastnických práv. V odůvodnění odvolání odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu, kde byla řešena obdobná právní problematika (sp. zn. 22 Cdo 2271/2016, 22 Cdo 1897/2004). Namítá, že v souzeném případě se soud I. stupně nevypořádal s tím, že přístup ke stavbě žalobce je možno zajistit i jinak, a to prostřednictvím nájemní smlouvy nebo prostřednictvím smlouvy kupní. Žalobce odmítl uzavření nájemní smlouvy, na základě které by mu bylo pronajato zhruba 250 m<sup>2</sup> pozemku žalovaného za částku 250,- Kč měsíčně. Druhým způsobem jak zajistit přístup k nemovitosti žalobce byla kupní smlouva, kterou by žalovaný žalobci prodal část pozemku představující příjezdovou cestu za částku 30.000,- Kč a současně by žalovanému bylo zřízeno na prodané nemovitosti věcné břemeno, neboť by došlo k rozdělení jeho nemovitosti na dvě části. Žalovaný odkazuje i na Komentář občanského zákoníku, kde je vysloveno, že nezbytnou cestu lze zřídit jen tehdy, nelze-li přístup zajistit jinak, tedy zejména smluvně. Přístup lze zajistit jinak i v případě, že vlastník stavby může přes pozemek přecházet na základě závazkového práva (může jít o právo cesty mezi stranami nebo o nájem části pozemku, který lze k přístupu využít). Pokud by vlastník pozemku jakékoliv smluvní zajištění odmítal s tím, že žalobci nijak v přístupu nebrání, byla by zřejmě uvedená podmínka ke zřízení práva splněna. Soud I. stupně se zabýval pouze dvěma předpoklady pro zřízení nezbytné cesty, a to existencí nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit ani ji užívat, a další podmínkou, že nemovitost není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Dle názoru žalovaného se však nezabýval další podmínkou a tou je nemožnost zajistit přístup jinak. Soud upřednostnil zájmy žalobce nad vlastnickým právem žalovaného za symbolickou náhradu 10.000,- Kč. S ohledem na výši nákladů řízení tuto náhradu považuje za formální, a to i s ohledem na to, že žalovaný nezavdal žádnou příčinu k zahájení řízení. Žalovaný také nikdy žalobci v přístupu k nemovitosti nebránil. Soudem přiznaná náhrada nekryje znehodnocení pozemku žalovaného. Žalobce také neměl plný úspěch ve věci, když se podanou žalobou domáhal zřízení věcného břemen po celé šíři svého pozemku, nikoli v rozsahu nezbytné cesty, v tomto smyslu žalobce nejen měnil žalobní petit, ale i geometrický plán a znalecké posudky. Rovněž zaslaná předžalobní výzva měla jiné parametry, než nyní soudem přiznaný nárok. Výzva byla nekonkrétní a nebyl k ní přiložen geometrický plán. Žalovaným navrhovaní svědci se měli vyjádřit k tomu, jak byl historicky vstup na pozemek žalobce řešen a v jaké podobě byl pozemek žalovaného před tím, než si jej žalobce uzpůsobil tak, aby přes něj měl přístup na svůj pozemek. Teprve odtěžením části zeminy z pozemku žalovaného došlo k faktické možnosti přístupu k nemovitostem žalobce. Právní předchůdci žalobce, jeho rodiče, nabyli své nemovitosti za určitých podmínek v určité době, a to od státu, kterému připadly jako odúmrť za kupní cenu, která byla zjevně nízká i na tehdejší podmínky. Žalobce neprojevil ochotu uzavřít se žalovaným nabízenou nájemní smlouvu, ani nabízenou kupní smlouvu. Rozsudek neupřesňuje podmínky zřízeného věcného břemene a nebyla zohledněna i další újma práv žalovaného, když na břemenem zatěžovaném pozemku bylo zřízeno věcné břemeno – služebnost stezky, průhonu, cesty a vedení sítí. Nesouhlasí ani s přiznanou výší nákladů řízení, když výzva zástupce žalobce k plnění ze dne 7.11.2014 obsahovala tvrzení o velikosti plochy k odprodeji 13,3 m<sup>2</sup> a plochy pro věcné břemeno 5,82 m<sup>2</sup>. V té době nebyl žalobcem vyhotoven žádný geometrický plán a toto tvrzení nebylo ověřitelné. Žalobce žalovaného vyzýval k předložení návrhu smlouvy o věcném břemenu a přesouval tak na něj povinnost vyhotovení odpovídající smlouvy. Geometrický plán potvrzený katastrálním úřadem uvádí plochu věcného břemene 55 m<sup>2</sup>, tedy plochu desetkrát větší než bylo uváděno v předžalobní výzvě. Další geometrický plán vyhotovený v průběhu řízení má opět vyznačenu jinou plochu břemene, a to 20 m<sup>2</sup>. Výzva před podáním žaloby nenaplnuje proto podmínky uvedené v § 142a o.s.ř. Žalovaný nijak nezavdal svým chováním příčinu k podání návrhu na zahájení řízení a soud měl proto o nákladech řízení rozhodnout podle ustanovení § 143 o.s.ř. a přiznat žalovanému náhradu nákladů řízení.

Žalovaný podal odvolání i proti doplňujícímu rozsudku soudu I. stupně. Zpochybňuje postup soudu I. stupně, který vydal doplňující rozsudek, avšak k tomuto rozsudku nepřipojil tam uvedený geometrický plán. Tento geometrický plán byl připojen k původnímu rozsudku a tento postup nepovažuje žalovaný za správný. Nesouhlasí ani s výrokem II., o nákladech řízení, neboť odměna zástupci žalobce byla přiznána za celý jeden úkon právní pomoci, avšak za účast při jednání, kde dochází toliko k vyhlášení rozsudku, náleží odměna ve výši jedné poloviny. Jinak žalovaný setrval na všech důvodech odvolání s tím, že byl ochoten žalobci právně upravit možnost užívání jeho pozemku nájemní smlouvou a navíc, pokud by žalobce předložil žalovanému geometrický plán v podobě, v jaké se stal součástí napadeného rozsudku, mohlo dojít k uzavření dohody mezi účastníky řízení. Žalovaný navrhoval změnu rozsudku soudu I. stupně ve spojení s doplňujícím rozsudkem tak, že žaloba bude zamítnuta, v případě potvrzení rozsudku soudu I. stupně navrhoval, aby žalovanému byly přiznány náklady řízení, neboť žalovaný svým jednáním nezavdal žalobci příčinu k podání žaloby.

Žalobce navrhl potvrzení rozsudku soudu I. stupně s tím, že mezi žalobcem a žalovaným proběhla osobní i písemná jednání, která však nevedla k vyřešení nastalé situace. Žalobce nabízel žalovanému, že od něj odkoupí část jeho pozemku a uhradí veškeré náklady s tím spojené. Žalovaný nikdy nabídku žalobce nepřijal, namísto toho navrhoval uzavření nájemní smlouvy. Nájemní smlouva není stálým řešením, neboť zakládá na straně žalobce právní nejistotu v tom směru, že ji žalovaný jakožto vlastník pronajímaného pozemku může kdykoliv vypovědět. Na základě intervencí soudu I. stupně proběhlo mezi účastníky další jednání s tím, že žalovaný předběžně souhlasil s prodejem části svého pozemku v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem, který je založen ve spisu, a to za částku 30.000,- Kč. Žalobcem navržená cena několikanásobně převyšuje skutečnou cenu – tržní cenu části pozemku. Znaleckým posudkem byla část sporného pozemku oceněna na částku 530,- Kč. Žalovaný v průběhu jednání měnil své podmínky a k dohodě nedošlo. Pozemek žalovaného, respektive sporná část, není jakkoliv hospodářsky či jinak využitelná, neboť se jedná o úzký pruh lemující pozemní komunikaci. Žalobce nemá jinou možnost jak si zajistit přístup k nemovitosti. Je třeba zvážit, zda po žalobci lze spravedlivě požadovat, aby se spokojil s přístupem zajištěným jen obligačně, neboť je s ohledem na okolnosti případu a právní jistotu žalobce vhodné upravit poměry mezi účastníky konstitutivním rozhodnutím o zřízení pozemkové služebnosti. Pokud jde o stanovení práv a povinností z věcného břemene, má žalobce za to, že zmíněná práva a povinnosti jsou stanoveny dostatečně určitě, neboť služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmikoliv vozidly. Nesouhlasí ani s odvoláním v části, pokud směřuje proti výrokům o nákladech řízení. Argumentaci žalovaného považuje za lichou, neboť ustanovení § 142a o.s.ř. dopadá na případy žalob týkajících se splnění povinnosti (žaloby na zaplacení).

Krajský soud v Praze, jako soud odvolací, přezkoumal rozsudek soudu I. stupně, jakož i řízení přecházející jeho vydání, a neshledal odvolání žalovaného ve věci samé důvodným.

Podle ustanovení § 1029 odst. 1 občanského zákoníku, vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.

Podle ustanovení § 1032 odst. 1 občanského zákoníku, soud nepovolí nezbytnou cestu,

- a) převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty
- b) způsobil-li se nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo
- c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

Při odvolacím jednání zástupkyně žalovaného odkazovala na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 3242/15, kde byla řešena otázka hrubé nedbalosti, kdy v takovém případě nelze právo nezbytné cesty zřídit. V tomto rozhodnutí je vyslovena právní věta, že „hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je důvodem zamítnutí žaloby podle § 1032 odst. 1 písm. b) o.z., může podle okolností případu spočívat nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou, ale i v nabytí nemovité věci bez zajištění spojení s veřejnou cestou.“

Podle názoru odvolacího soudu nelze v posuzované věci shledat žádné jednání žalobce, které by bylo možno hodnotit jako hrubě nedbalé či úmyslné. Žalobce nemovitost nabyl v roce 1998 darováním a je zřejmé, že v té době byla možnost přístupu k nemovitosti žalobce přes pozemky jiné, které byly posléze rozparcelovány a byly na nich postaveny stavby. Ani žalovaný neuváděl žádné jednání žalobce, které by vedlo k tomu, že se sám svým jednáním zbavil existující možnosti spojení s veřejnou cestou.

Odvolací soud se zejména zabýval námitkou žalovaného, že není splněna podmínka zřízení práva nezbytné cesty, neboť žalovaný byl ochoten část svého pozemku žalobci pronajmout, případně i prodat. Žalovaný odkazoval na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, kde byla vyslovena právní věta „podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není splněna, jestliže vlastník přilehlého pozemku, která má sloužit jako cesta, nabídl vlastníku stavby, že mu pozemek nebo jeho část prodá, anebo že mu zřídí věčné břemeno cesty smlouvou, a to za obvyklou cenu.“

Z důkazů provedených soudem I. stupně, vyplývá, že žalovaný nabízel žalobci možnost uzavření nájemní smlouvy, kdy by žalobci pronajal ze svého pozemku parc. č. [REDAKCE] část pozemku o velikosti 250 m<sup>2</sup> za částku měsíčního nájemného 250,- Kč. Návrh nájemní smlouvy obsahoval i inflační doložku a dohodu o smluvní pokutě. Tento návrh byl pro žalobce neakceptovatelný. Žalobce pak také nabízel žalovanému možnost odkupu části pozemku v rozloze 13 m<sup>2</sup> za částku 30.000,- Kč měsíčně, žalovaný sice neprojevil nesouhlas s možností prodeje části pozemku, avšak zároveň žádal o zřízení pozemkové služebnosti na tomto pozemku ve prospěch dalších pozemků žalovaného. Jestliže žalobce neakceptoval další podmínky prodeje části pozemku žalovaného, kdy prodávaný pozemek měl být zároveň zatížen služebností ve prospěch dalších pozemků žalovaného, nelze potom vykládat k tíži žalobce, že neakceptoval koupi části pozemku za těchto podmínek. Rovněž nabízená nájemní smlouva s možností výpovědi nájmu představovala nejistotu ohledně přístupu k nemovitosti žalobce i jeho případných právních nástupců.

Za dané situace má odvolací soud, stejně jako soud I. stupně, za to, že je namístě vyhovět žalobě žalobce o povolení nezbytné cesty před pozemek žalovaného parc. č. [REDAKCE] tak, jak byla tato nezbytná cesta stanovena v geometrickém plánu vypracovaném Ing. Carmen Čížkovou ze dne 1.10.2015. Tato nezbytná cesta podle geometrického plánu představuje zhruba 22 m<sup>2</sup> parcely žalovaného a podle tohoto geometrického plánu je zřízena pouze v takovém rozsahu, bez kterého by bylo znemožněno řádné užívání nemovitosti žalobce.

Jelikož k původně účastníkům řízení doručenému rozhodnutí soudu I. stupně nebyl jako jeho součást připojen geometrický plán a nebylo vysloveno, že tento geometrický plán je součástí rozhodnutí, vydal soud I. stupně doplňující rozhodnutí, kde bylo vysloveno, že geometrický plán je nedílnou součástí rozsudku. Soud I. stupně postupoval správně, pokud geometrický plán připojil k původně vydanému rozsudku, jako jeho součást, a opětovně jej doručil účastníkům. K námitkám žalovaného týkajícím se doplňujícího rozsudku lze pouze uvést, že vhodnější a dostačující by byla formulace výroku doplňujícího rozsudku tak, že se

výrok I. rozsudku doplňuje slovy „který je nedílnou součástí tohoto posudku“. Stávající formulace doplňujícího rozsudku však nepředstavuje vadu řízení či takové pochybení, které by mělo vliv na správnost rozhodnutí soudu I. stupně.

Jelikož odvolací soud shledal rozhodnutí soudu I. stupně ve věci samé správným, postupoval podle § 219 o.s.ř. a rozsudek soudu I. stupně ve spojení s doplňujícím rozsudkem ve věci samé potvrdil.

Odvolací soud však změnil rozsudek soudu I. stupně i doplňující rozsudek ve výrocích o nákladech řízení mezi účastníky navzájem. Při rozhodování o těchto nákladech použil ustanovení § 150 o.s.ř., neboť přiznání nákladů řízení v řízení úspěšnému žalobci se jeví jako nepřiměřená tvrdost vůči žalovanému. Důvody hodné zvláštního zřetele spatřuje odvolací soud především ve všech okolnostech konkrétní věci. Z obsahu spisu nevyplývá, že by se majetkové poměry účastníků tak výrazně lišily, že by se nepřiznání nákladů řízení žalobci dotklo významně jeho majetkových poměrů. Za zásadní považuje odvolací soud to, že právo nezbytné cesty bylo žalovanému povoleno za úhradu 10.000,- Kč, přičemž náklady řízení přesahují částku 20.000,- Kč. Již při porovnání těchto částek je zřejmé, že by uložená náhrada za zřízení práva nezbytné cesty neplnila svůj účel, když zřídit toto právo lze pouze za náhradu. Odvolací soud přihlížel i k postoji žalovaného v průběhu řízení, který nejevil zcela odmítavý postoj k řešení vzniklé situace, nelze mu však klást k tíži, že měl výhrady k různým návrhům řešení žalobce, když všechna řešení v podstatě znamenají omezení jeho vlastnického práva. I když předmět řízení – zřízení nezbytné cesty – je případem, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahů mezi účastníky, a soud proto není vázán návrhem a může případně umístění cesty a její rozsah zřídit jinak, nelze přehlédnout ani to, že v předžalobních jednáních mezi účastníky byl rozsah pozemku, na kterém mělo být zřízeno právo nezbytné cesty větší, než poté bylo uplatněno žalobou. Odvolací soud nedospěl k závěru, že se jedná o případ, kdy by mohlo být použito ustanovení § 143 o.s.ř. a přiznat náklady řízení naopak žalovanému, neboť tak by tomu bylo pouze v případě, že by žalobci před podáním žaloby nabízel zřízení povolení práva nezbytné cesty smluvně či nabízel prodej části pozemku bez výhrad a v podstatě by tak vyvolání sporu bylo nadbytečné. Ani o takový případ se nejedná. V projednávané věci má odvolací za to, že je spravedlivé, aby každý z účastníků nesl náklady řízení ze svého, neboť přiznáním nákladů řízení žalobci by uložená náhrada za povolení práva nezbytné cesty zcela ztrácela svůj smysl.

Stejnou úvahou se odvolací soud řídil i při rozhodování o nákladech řízení odvolacího, kdy rovněž ze stejných důvodů použil ustanovení § 150 o.s.ř. a v odvolacím řízení úspěšnému žalobci náklady řízení nepřiznal.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku je za podmínek uvedených v ustanovení § 237 o.s.ř. přípustné dovolání do dvou měsíců ode dne doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Okresního soudu Praha – západ.

V Praze dne 21. listopadu 2017

**JUDr. Tomáš Kučera, v.r.**  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:  
Věra Grofová