



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Kateřiny Burešové a soudců Mgr. Kláry Hrobské a JUDr. Tomáše Němce v právní věci

žalobkyně: **MUDr. L. M.**, narozená
bytem
zastoupená advokátkou Mgr. Lenkou Mikolášovou
sídlem Letenské náměstí 76/3, 170 00 Praha 7

proti
žalovanému: **J. Z.**, narozený
bytem
zastoupený advokátkou JUDr. Radkou Chlebcovou, Ph.D.
sídlem Astlova 3205/1, 153 03 Praha 5

o určení existence práva odpovídajícímu věcnému břemenu, resp. služebnosti stezky a cesty, eventuálně o zřízení nezbytné cesty, a o vzájemném návrhu žalovaného na zaplacení částky 9 506 Kč, o odvolání žalobkyně proti rozsudku Okresního soudu Praha – západ ze dne 7. 2. 2018, č. j. 3 C 379/2014-298, ve znění opravného usnesení ze dne 24. 5. 2018, č. j. 3 C 379/2014-322

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výrocích II. a III. mění tak, že se zřizuje právo nezbytné cesty spočívající v právu průchodu a průjezdu ve prospěch vlastníka nemovitostí - chaty č. e. ■■■, která je součástí pozemku parc. č. st. ■■■ – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku parc. č. st. ■■■ – zastavěná plocha a nádvoří, a pozemku parc. č. ■■■ – zahrada, v katastrálním území ■■■, obec ■■■, zapsaných na LV č. ■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ, a to přes část pozemku parc. č. ■■■ – ostatní plocha, v katastrálním území ■■■, obec ■■■, zapsaném na LV č. ■■■ u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

Praha – západ, v rozsahu určeném geometrickým plánem Ing. P. H. ze dne 28. 12. 2018, č. 1202-223/2018, schváleným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ dne 3. 1. 2019, pod č. PGP-3651/2018-210, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.

- II. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku IV. mění tak, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému jako úplatu za zřízení nezbytné cesty částku 30 000 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroci I. a V. potvrzuje.
- IV. Žalobkyně je povinna zaplatit České republice na účet Okresního soudu Praha – západ náhradu nákladů řízení 15 814 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaný je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu Praha – západ náhradu nákladů řízení 15 814 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně ani soudem odvolacím.

Odůvodnění:

1. Rozsudkem ze dne 7. 2. 2018, č. j. 3 C 379/2014-298, ve znění opravného usnesení ze dne 24. 5. 2018, č. j. 3 C 379/2014-322, rozhodl Okresní soud Praha – západ (dále jen „soud prvního stupně“) výrokem I., že se zamítá žaloba, kterou se žalobkyně domáhala určení, že na služebném pozemku parc. č. – ostatní plocha, v kat. území , obec , zapsaného na LV č. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, vážne časově neomezené právo odpovídající věcnému břemenu, jenž spočívá v právu stezky a cesty spočívající v právu chodit po ní nebo se po ní dopravovat lidskou silou, a právo, aby po stezce jiní přicházeli k oprávněné osobě a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali, a právu jezdit přes služebný pozemek p. č. – ostatní plocha, v kat. území , obec , zapsaného na LV č. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, motocykly s objemem válců motorů do a nad 1 850 m³ a nákladními vozidly s největší přípustnou hmotností do 12 000 kg nebo přípojně vozidlo s největší přípustnou hmotností nad 3 500 kg do 10 000 kg v rozsahu vyznačeném šrafováním na geometrickém plánu č. 863-496/2010, vyhotoveném společností Geodetický servis Praha, s.r.o., Praha 10, Hostivařská 210/20 dne 25. 8. 2010, s nímž vyslovil Katastrální úřad pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha-západ souhlas dne 7. 9. 2010, ve prospěch žalobkyně a každého dalšího vlastníka pozemku st. – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 64 m², a pozemku p. č. o výměře 388 m² – zahrada, vše v kat. území , obec , zapsané na LV č. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – západ. Výrokem II. bylo rozhodnuto, že se zřizuje nezbytná cesta vážnoucí na pozemku žalovaného parc. č. o výměře 216 m² – ostatní plocha, v kat. území , obec , zapsaného na LV č. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, za účelem zajištění přístupu k nemovitostem ve vlastnictví žalobkyně, potažmo dalších vlastníků, a to chatě ev. č. , která je součástí pozemku st. o výměře 64 m² – zastavěná plocha a nádvoří, a dále pozemku p. č. o výměře 388 m² – zahrada, vše v kat. území , obec , vše zapsáno na LV č. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, která spočívá v právu chodit po nezbytné cestě o šíři 1,5m vedoucí k pozemku žalobkyně nebo se po ní dopravovat lidskou silou a aby po ní jiní přicházeli k žalobkyni (a jiné oprávněné osobě) a odcházeli od ní nebo se lidskou silou dopravovali, a to v rozsahu vyznačeném studií geodetické kanceláře Ing. M. N. ze dne 20. 2. 2017, č. 12/2013, která je součástí tohoto rozsudku. Rovněž

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

bylo rozhodnuto, že žalobkyni se v rámci nezbytné cesty vážnoucí na pozemku parc. č. [REDACTED] o výměře 216 m² – ostatní plocha, v kat. území [REDACTED], obec [REDACTED], zapsaného na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, zřizuje na dobu jejího života právo parkovat na pozemku žalovaného parc. č. [REDACTED] na parkovacím stání o rozměrech 3,5 x 5 m, a to v rozsahu vyznačeném studií geodetické kanceláře Ing. M. [REDACTED] N. [REDACTED] ze dne 20. 2. 2017, č. 12/2013, která je součástí tohoto rozsudku (výrok III.). Dále bylo stanoveno, že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému jako úplatu za zřízení nezbytné cesty částku 32 750 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok IV.), a že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému částku 9 506 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok V.). Konečně pak soud prvního stupně rozhodl, že žalobkyně a žalovaný jsou povinni zaplatit na nákladech státu každý 6 674,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, na účet Okresního soudu Praha-západ (výrok VI.) a že žalobkyně je povinna zaplatit žalovanému na nákladech řízení 36 997,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám právní zástupkyně žalovaného (výrok VII.).

2. V případě žaloby na určení existence práva odpovídající věcnému břemenu soud prvního stupně uzavřel, že byt' má žalobkyně na tomto určení naléhavý právní zájem ve smyslu ust. § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, v platném znění (dále jen „o. s. ř.“), žaloba není důvodná. K uvedenému právu věcného břemene nebyl prokázán právní titul (ten byl prokazován k jinému, odlišnému pozemku) s tím, že žalobkyně, resp. její právní předchůdce (otec žalobkyně) nemohl uvedené právo ani vydržet z důvodu nedostatku dobré víry. Proto byla žaloba v této části zamítnuta (výrok I.). S ohledem na tento závěr přistoupil soud prvního stupně ke zřízení nezbytné cesty za podmínek uvedených v § 1029 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 2014 (dále jen „o. z.“) tak, jak je uvedeno ve výrok II. napadeného rozsudku, včetně zřízení parkovacího místa po dobu života žalobkyně s ohledem na její zdravotní stav (výrok III.). Nezbytnou cestu zřídil soud prvního stupně v pravé části služebního pozemku tak, aby byl tento pozemek co nejméně zatížen s přihlédnutím k podnikatelskému záměru žalovaného, který je vlastníkem i vedlejšího pozemku, a hodlá oba pronajímat za účelem parkování obytných přívěsů. Na základě znaleckého posudku Ing. Diany Novákové, kterou soud prvního stupně ustanovil, bylo rozhodnuto o povinnosti žalobkyně zaplatit žalovanému náhradu za zřízení uvedené nezbytné cesty ve výši 32 750 Kč (výrok IV.). Stejná žalobkyně pak k zadání soudu prvního stupně stanovila výši bezdůvodného obohacení, vzniklého na straně žalobkyně užíváním předmětného pozemku žalovaného bez právního důvodu v (žalovaném) období od 10. 2. 2012 do 31. 12. 2017 ve výši 9 506 Kč. O povinnosti žalobkyně zaplatit tuto částku žalovanému bylo rozhodnuto výrokem V. napadeného rozsudku.
3. Proti tomuto rozsudku podala žalobkyně včasné odvolání. V něm uvedla, že pokud jde o posouzení smlouvy o věcném břemenu ze dne 7. 8. 1962, správnost parcelního čísla, zde uvedeného pozemku, nebyla předtím, než tuto námitku vznesl žalovaný, nikdy v minulosti nikým zpochybněna, což vyplynulo i z výpovědi svědků. Ověření parcelního čísla v době vzniku citované smlouvy nebylo možné, neboť neexistuje pozemková dokumentace zachycující stav k roku 1962. Všechny listiny, a to i listiny vydané orgány veřejné správy, však shodně uvádějí, že stavba a tím i věcné břemeno se týkaly pozemku parc. č. [REDACTED], který se v důsledku výstavby postupně rozděloval a vznikaly pozemky nové. Soud prvního stupně si ale k posouzení této otázky nevyžádal žádné odborné stanovisko, případně neustanovil znalce. Nevypořádal se ani s důkazy, jimiž žalobkyně prokazovala dobrou víru svého právního předchůdce. Ten (otec žalobkyně) neměl sebemenší důvod nebyt' v dobré víře, že číselné označení pozemku, na kterém plánoval a poté i realizoval výstavbu rekreační chaty, je správné. K prokázání dobré víry není ani dle ustálené judikatury vyžadováno, aby si subjekt každý rok ověřoval stav uvedený v pozemkových knihách. Soud prvního stupně ignoroval předložené listiny z doby výstavby a pominul, že otec žalobkyně byl v dobré víře ve správnost

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

rozhodnutí orgánů veřejné správy. Žalobkyně poukázala na to, že dohoda o zřízení práva osobního užívání k pozemku ze dne 30. 7. 1971 podle § 205 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, účinného do 31. 12. 2013 (dále jen „obč. zák.“) obsahuje již parcelní číslo [REDAKCE] a p. č. k. [REDAKCE], tedy již nové parcelní číselné označení, a nikoliv parc. č. [REDAKCE] či [REDAKCE]. Daná listina tak neobsahuje údaj, který by mohl zavdat sebemenší pochybnost o tom, že parc. č. [REDAKCE], uvedené ve veškeré předchozí dokumentaci, bylo uvedeno chybně. Nadto parc. č. [REDAKCE] a p.č.k. [REDAKCE] v roce 1971 plně korespondovalo se zápisem v katastru nemovitostí a se skutečným umístěním předmětných nemovitostí (chaty), a otec žalobkyně tedy neměl sebemenší důvod přezkoumávat téměř 10 let zpětně správnost předchozí dokumentace. Byť pak nelze ze všech svědeckých výpovědí dovodit nerušené užívání příjezdové cesty k roku 1962 (s výjimkou svědka V[REDAKCE]), nelze pominout, že uvedené výpovědi toto nerušené užívání potvrzují od 70. let 20. století. Soud prvního stupně se tak nedostatečně vypořádal s počátkem běhu lhůty pro vydržení, která dle žalobkyně počala běžet dnem uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene. Žalobkyně odkázala na ust. § 134 odst. 1, § 129 odst. 1 a § 130 odst. 1 obč. zák., jakož i § 116 odst. 1 zákona č. 141/1950 Sb. Uvedla pak, že dobrá víra může vzniknout i na základě tzv. putativního úkonu, tj. úkonu domnělého, omylem pokládaného za platný. V tomto směru poukázala na rozsudek Nejvyššího soudu ČR (dále jen „NS ČR“) ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 702/2002, nález Ústavního soudu ČR (dále jen „ÚS ČR“) ze dne 3. 8. 2011, sp. zn. II. ÚS 3381/10, či rozsudek NS ČR ze 17. 2. 2009, sp. zn. 22 Cdo 60/2008. Dále žalobkyně citovala ust. § 1095 a § 1096 o. z., upravující mimořádné vydržení, která lze dle ní na daný případ aplikovat. Pokud by snad odvolací soud dospěl k odlišnému názoru, je namístě zřízení služebnosti soudem ve smyslu ust. § 1029 o. z. Dle žalobkyně by podmínky citovaného zákonného ustanovení splnilo zřízení nezbytné cesty v rozsahu a místě jí navrhovaném (tj. tak jak byla cesta doposud užívána) nebo alespoň v místě při pravém kraji pozemku žalovaného, ale v rozsahu umožňujícím i příjezd motorovými vozidly každému vlastníkově předmětných nemovitostí, které jsou nyní ve vlastnictví žalobkyně. Plocha zatížená takovou nezbytnou cestou, se nebude lišit od plochy nezbytné cesty dle návrhu žalovaného a rozsudku soudu prvního stupně. Zároveň by tak byl vyřešen, byť se značnými náklady (dle rozpočtového listu Ing. M[REDAKCE] ze dne 1. 2. 2017 celkem 158 609,39 Kč), zákonem zaručený přístup žalobkyně k jejím nemovitostem. Argumentaci žalovaného, že chce oba své pozemky zcelit a takto využívat, považuje žalobkyně za účelovou. Od roku 2006 takto žalovaný neučinil. Navíc i přes jeho druhý pozemek vede dosud příjezdová cesta vlastníků sousedního rekreačního objektu, a to při hranici s pozemkem, přes který vede příjezdová cesta žalobkyně. Oba tyto pozemky jsou také zatíženy zákonnými věcnými břemeny k inženýrským sítím (elektřina, voda, kanalizace), která byť nejsou zapsána v katastru nemovitostí, musí být ze zákona zachována. Pozemky žalovaného tedy nelze zastavět. Pokud hodlá žalovaný pozemky pronajímat pro umístění obytných přívěsů či mobilheimů, dosavadní příjezdová cesta tomu nebude nijak bránit a nebude nepřiměřeně obtěžovat žalovaného a zatěžovat jeho pozemek. Žalovaný totiž bude muset rozmístit obytné přívěsy právě s ohledem na uvedená zákonná věcná břemena. Konečně pak žalobkyně namítala, že žalovaný měl možnost si před zakoupením pozemek řádně prohlédnout a zjistit existenci příjezdové cesty. Pokud tak neučinil, nejednal s běžnou opatrností. Dle žalobkyně pak žalovanému nesvědčí právo na vydání bezdůvodného obohacení, neboť naopak žalobkyni svědčí právo odpovídající věcnému břemeni v rozsahu jejího užívání přístupové cesty. Žalobkyně navrhla, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že vyhověl jejímu návrhu na určení existence práva odpovídajícímu věcnému břemeni se specifikací jako ve výroku I. napadeného rozsudku, zamítne vzájemný návrh žalovaného na zaplacení částky 9 506 Kč (vydání bezdůvodného obohacení) a přizná žalobkyni právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů, případně aby jej zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

4. Žalovaný k odvolání žalobkyně uvedl, že je pravdou, že žádný důkaz nezachycuje stav pozemků k roku 1962. Žalobkyně neunesla důkazní břemeno, protože nebyla schopna prokázat, kde se nacházel pozemek parc. č. [REDAKCE], k němuž bylo smlouvou ze dne 7. 8. 1962 věcné břemeno zřízeno. Nebylo tak možno prokázat jakoukoliv souvislost pozemku parc. č. [REDAKCE] s pozemkem

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

žalovaného, resp. že se pozemek žalovaného vyčlenil právě z pozemku parc. č. [REDACTED]. Existence práva věcného břemene tedy takto prokázána nebyla. Pokud žalobkyně tvrdila vydržení tohoto práva, předložená rozhodnutí orgánů veřejné správy dobrou víru právního předchůdce žalobkyně neprokazují. Kromě svědka V [REDACTED] pak všichni ostatní svědci vypovídali o pozdějším období než o tom, které se týkalo počátku užívání cesty právním předchůdcem žalobkyně. Právě výpověď svědka V [REDACTED] je pak podstatná, jelikož prokazuje, že právní předchůdce žalobkyně nemohl být v dobré víře ohledně umístění příjezdové cesty. Vyplyvá z ní, že hlavní příjezdová cesta původně vedla přímo pod chatami a k přístupu k pozemku žalobkyně tedy nebylo třeba překonávat pozemek žalovaného tak, jako dnes. K posunutí příjezdové cesty na současné místo došlo až v 70. letech z důvodu budování inženýrských sítí. I pokud by tedy lhůta k vydržení počala běžet dnem uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, jednalo by se o podmínku pro vydržení přístupové cesty na původním místě, tj. tam, kde vedla do 70. let. Právě kvůli uvedenému posunutí nemohl být právní předchůdce žalobkyně v dobré víře. To samé pak platí i o samotné žalobkyni, které v době tohoto přesunu bylo minimálně 14 let. Uvedená argumentace tedy vylučuje použití žalobkyní citovaného ust. § 130 odst. 1 obč. zák. a nelze rovněž použít ust. § 1095 a § 1096 o. z. Pokud jde o zřízení služebnosti soudem, má žalovaný za to, že krátká několikametrová vzdálenost od parkovacího stání k chatě žalobkyně rozhodně nevybočuje z obvyklé vzdálenosti staveb od místa příjezdu (viz citované rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2667/2004). Žalovaný poukázal na to, že nemá ze zákona povinnost zřízovat (zpevnit) případné parkovací stání zřízené pro žalobkyni. Pokud by byla zřízena přístupová cesta v levé části pozemku žalovaného ve směru od přístupové komunikace, došlo by k faktickému rozdělení jeho pozemků, se kterými má určitý podnikatelský záměr, který by pak byl zmařen. Žalovaný nemá v úmyslu pozemky zastavět, nicméně zachování současné příjezdové cesty pro žalobkyni by znemožnilo uskutečnit jeho záměr využívat pozemky např. k parkování obytných přívěsů. Nelze pak opomenout, že soused žalobkyně pan V [REDACTED] má přístupovou cestu situovanou podobně jako žalobkyně, a proto by v případě, kdy cesta bude ponechána na stávajícím místě (u žalobkyně i pana V [REDACTED]), došlo k rozdělení pozemků žalovaného na celkem 5 malých částí a tím znemožnění jejich dalšího efektivního využívání. Žalovaný konečně namítal, že žalobkyni opakovaně nabízel možnost koupě pozemku za cenu stanovenou znaleckým posudkem, případně možnost smírného vyřešení sporu s tím, že jí bezplatně umožní zřízení přístupové cesty a parkovacího stání pro invalidy v pravé části svého pozemku, což však žalobkyně odmítala. Navrhl, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně potvrdil a přiznal mu náhradu nákladů odvolacího řízení.

5. Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně ve znění opravného usnesení, jakož i řízení, které jejich vydání předcházelo, ve smyslu ust. § 212 a § 212a o. s. ř. a zjistil, že odvolání je částečně důvodné.
6. V řízení před soudem prvního stupně bylo prokázáno, že žalobkyně je vlastnící pozemku parc. č. st. [REDACTED] – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. evidenční [REDACTED] pro rodinnou rekreaci, a dále zahrady parc. č. [REDACTED] v obci [REDACTED], katastrální území [REDACTED], vše zapsáno na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. Vlastnické právo nabylo na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 4 ze dne 15. 10. 2002, č. j. 34 D 288/2002-52 (právní moc dne 17. 12. 2002), a to z dědictví po svém otci MUDr. P [REDACTED] B [REDACTED], zemřelém dne [REDACTED]. Žalovaný je vlastníkem pozemků mj. parc. č. [REDACTED] (o výměře 216 m²) a parc. č. [REDACTED] (o výměře 212 m²) - oba ostatní plocha, v obci [REDACTED], katastrální území [REDACTED], vše zapsáno na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ. Vlastnické právo nabylo na základě kupní smlouvy ze dne 19. 11. 2010, uzavřené s P [REDACTED] M [REDACTED] (jednou z osob oprávněných podle zákona č. 229/1991 Sb., kterým byla vydána v lokalitě [REDACTED] řada pozemků, mezi nimi i pozemek parc. č. [REDACTED]). Oba tyto pozemky nabylo žalovaný za kupní cenu 200 000 Kč. Právní účinky vkladu uvedené smlouvy nastaly dnem 19. 11. 2011. Žalovaný má s oběma pozemky podnikatelský

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

záměr. Hodlá je jako jeden celek využívat k pronájmu – k parkování obytných přívěsů. V tomto směru předložil 2 poptávky z roku 2015 a 2016 (M. S., P. F.). Dopisem z 10. 5. 2010 oslovila žalobkyni realitní kancelář Bc. M. H. (jako zástupce oprávněných osob) s nabídkou uzavřít kupní smlouvu na pozemek parc. č. [redacted] za částku 1 250 Kč za 1 m²; nabídka s touto cenou byla platná do konce května 2010.

7. Rozhodnutím Odboru výstavby a vodního hospodářství rady ONV Praha-jih ze dne 13. 4. 1959, sp. zn. Výst. 2044/59, bylo rozhodnuto o přípustnosti stavby pro MUDr. P. B. a to stavby rekreační chaty ve [redacted], obec [redacted], na pozemku č. kat. [redacted] blok [redacted], parcela č. [redacted]. Smlouvou ze dne 7. 8. 1962 bylo Lidovým družstvem pro rekreační výstavbu slapské oblasti zřízeno právo stavby jeho členu MUDr. P. B., a to na pozemku č. kat. [redacted] ve vlastnictví uvedeného družstva, podle územního plánu pro rekreační středisko [redacted]. Bylo dohodnuto, že MUDr. P. B. je oprávněn užívat tento pozemek a do 4 let od jeho přidělení je zavázán a oprávněn postavit na něm chatu. Právo stavby mělo přejít i na dědice s tím, že bylo možno jej i darovat. Právo stavby bylo zřízeno na dobu životnosti stavby. Smlouvou o zřízení věcného břemene, uzavřenou dne 7. 8. 1962 mezi Lidovým družstvem pro rekreační výstavbu slapské oblasti a jeho členem MUDr. P. B., bylo MUDr. P. B. zřízeno právo odpovídající věcnému břemenu, spočívající v právu cesty vozové přes pozemek č. kat. [redacted] zapsaný ve vl. č. [redacted], kat. území [redacted], s tím, že vlastník chaty je oprávněn po cestě chodit a je oprávněn k právu cesty vozové v nezbytném rozsahu a v souladu s místní zvyklostí, tj. od uvedené chaty k přístupové komunikaci, a toto věcné břemeno svědčí i všem dalším vlastníkům uvedené chaty. Rozhodnutím Odboru výstavby ONV Praha-západ ze dne 12. 10. 1964, č. j. Výst. 328/2-8624/64, bylo rozhodnuto o povolení k obývání a užívání novostavby rekreační chaty č. evidenční [redacted] na pozemku [redacted], blok [redacted], parcela č. [redacted] ve [redacted] – [redacted] od 1. 10. 1964 (stavba započata v květnu 1959 a dokončena v srpnu 1964). Mezi Lidovým družstvem pro rekreační výstavbu slapské oblasti a manželi MUDr. L. a MUDr. P. B. byla uzavřena dohoda o právu osobního užívání pozemku č. kat. [redacted] a [redacted] – stavební parcela, o výměře 452 m², kat. území [redacted], okr. Praha – západ, registrovaná Státním notářstvím v Praze – západ dne 8. 12. 1971 pod č. j. Reg. II 880/71.
8. Původně nebyly v lokalitě žádné cesty, na tzv. předzahrádkách (mj. pozemky parc. [redacted] a parc. č. [redacted], v současné době ve vlastnictví žalovaného) byla louka. Když chataři začali stavět chaty, vytvořili si každý příjezdovou cestu ke své chatě. V 70. letech byly na hlavní cestě kolem této louky vybudovány inženýrské sítě a družstvo rozhodlo tak, že se chataři budou starat o uvedené „předzahrádky“ a díky tomu mohou používat příjezdové cesty ke svým chatám. Do 70. let byly příjezdové cesty vedeny tak, že hlavní cesta vedla přímo pod chatami (těsně podél chat). Když se v 70. letech budovaly uvedené inženýrské sítě, byla příjezdová cesta a hlavní cesta posunuta o cca 10 m a je tedy na jiném místě. Před restitucí uvedených „předzahrádek“ nebyly příjezdové cesty zpochybňovány.
9. Nemovitosti účastníků se nacházejí v chatové oblasti [redacted], příjezdová pozemní komunikace k těmto nemovitostem je velmi úzká, vejde se na ni pouze jedno vozidlo. Zejména v létě na uvedené příjezdové komunikaci parkují auta návštěvníků poloostrova, neboť oblast je využívána k rekreaci – koupání ve Slapské přehradě. Ve směru napravo od příjezdové komunikace se nachází pozemek žalovaného, přes tento pozemek je vstup na pozemek žalobkyně k chatě žalobkyně. Na pozemek žalobkyně nevede z příjezdové komunikace žádná přístupová cesta. Vstup na pozemek žalobkyně je v současné době zajištěn cestou přes pozemek žalovaného, tato cesta je dostatečně široká pro průjezd osobním automobilem. Pro vjezd na pozemek žalobkyně jsou v plotě osazena vjezdová vrata. Příjezdová cesta je na levé straně z pohledu od příjezdové komunikace. Účastníci ještě před podáním žaloby jednali o případném zřízení věcného břemene pro žalobkyni, eventuálně

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

o nabídce žalovaného k odkoupení pozemku parc. [REDAKCE], avšak s ohledem na nesoulad v cenách a platbách za věčné břemeno, případně za odkup pozemku, k dohodě nedošlo. V průběhu řízení žalovaný v rámci pokusu o mimosoudní řešení věci navrhl žalobkyni zřízení parkovacího místa na svém pozemku, tuto nabídku však žalobkyně odmítla.

10. Žalobkyně je osoba těžce zdravotně postižená, od 1. 9. 2011 jí byly přiznány mimořádné výhody II. stupně pro těžce zdravotně postižené občany – průkaz ZTP. Dle posudkového lékaře MUDr. M. [REDAKCE] M. [REDAKCE] je žalobkyně osobou invalidní. Absolvovala 3 operace páteře, 6 operací ramene, operaci kolene, zápěstí, má prasklé šlachy na obou rukou, musí nosit ortézy. Její hybnost je ztížena, velmi špatně chodí, nemůže nosit žádná břemena.
11. Výše bezdůvodného obohacení na straně žalobkyně za užívání pozemku parc. č. [REDAKCE] v šíři 3,5 m o výměře 41 m² za období od 10. 2. 2012 do 31. 12. 2017 činí celkem 9 506 Kč.
12. S takto zjištěným skutkovým stavem věci se odvolací soud plně ztotožňuje, neboť má oporu v provedeném dokazování. Odvolací soud proto na shora uvedené skutkové závěry soudu prvního stupně pro stručnost odůvodnění tohoto rozsudku plně odkazuje.
13. Vzhledem k tomu, že se však rozhodl řešit zřízení práva nezbytné cesty jiným způsobem než soud prvního stupně, bylo zapotřebí, aby doplnil dokazování ve smyslu ust. § 213 odst. 4 ve spojení s ust. § 213a odst. 1 o. s. ř.
14. Takto tedy zadal Ing. Pavlu Hruškovi, znalci z oboru geodézie a kartografie, aby vypracoval geometrický plán nezbytné cesty umístěné na pozemku žalovaného parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], obec [REDAKCE], za účelem zajištění přístupu k nemovitostem ve vlastnictví žalobkyně, a to chatě ev. č. [REDAKCE], na pozemku st. [REDAKCE], a dále pozemku parc. č. [REDAKCE], vše v katastrálním území [REDAKCE], obec [REDAKCE], vedené při hranici s pozemkem parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], obec [REDAKCE], a spočívající v právu chůze a průjezdu osobním automobilem s tím, že šířku nezbytné cesty je zapotřebí stanovit v souladu s platnou ČSN jako minimální pro průjezd osobním autem. Znalec vyhotovil geometrický plán ze dne 28. 12. 2018, č. 1202-223/2018, schválený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha - západ dne 3. 1. 2019, pod č. PGP-3651/2018-210, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.
15. Z výpovědi znalec pak odvolací soud zjistil, že v místě, kde by se dle zadání odvolacího soudu měla zřízovat nezbytná cesta, jsou stromy, porosty (které bude zapotřebí odstranit) a dále oplocení trvalého charakteru. Pokud jde o šířku nezbytné cesty, odkázal znalec na bod 2. přílohy č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb s tím, že při stanovení šířky vjezdu je zapotřebí počítat i s požární technikou a záchrankou. Proto musí být tyto vjezdy určeny v minimální šířce 3,5 m. ČSN č. 73 6101, konkrétně její bod 5, hovoří dokonce o šířce 4 m (viz tabulka č. 2). Takto je upravena i šířka účelové pozemní komunikace, kterou by se nezbytná cesta dala nazvat.
16. Odvolací soud dále zadal Ing. Dianě Novákové, znalkyni z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, vyhotovení znaleckého posudku, kterým bude stanovena výše náhrady za zřízení nezbytné cesty umístěné na pozemku žalovaného za účelem zajištění přístupu k nemovitostem ve vlastnictví žalobkyně, spočívající v právu chůze a průjezdu osobním automobilem, v rozsahu dle geometrického plánu Ing. Pavla Hrušky ze dne 28. 12. 2018, č. 1202-223/2018, citovaného shora. Z tohoto posudku včetně výsledku znalkyně odvolací soud zjistil, že rozsah „záboru“ pozemku žalovaného parc. č. [REDAKCE] nezbytnou cestou – věčným břemenem činí 39 m² (informace získala od geodetické firmy Georeal s.r.o, která vypracovávala citovaný geometrický plán). Znalkyně při oceňování věčného břemene – nezbytné cesty vycházela zásadně z ceny pozemku parc. č. [REDAKCE] stanovené srovnávací metodou, kdy odhad obvyklé ceny této

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

nemovitosti činí 1 100 Kč/m². Pokud jde o obvyklé nájemné z uvedeného pozemku, vyšla z hodnoty této nemovitosti s přihlédnutím ke způsobu jejího užívání. Jde o odvození výše obvyklého nájemného z obvyklé ceny pozemku pomocí míry kapitalizace. Znalkyně v daném případě stanovila míru kapitalizace (čistý výnos vlastníka) ve výši 5 % z ceny pozemku. Objasnila, že dle odborné literatury (citované v posudku na straně 3-4) může tato míra činit 4-5 %, dle informací realitních kanceláří dokonce 5-7 %, maximálně 10 % z ceny pozemků. Výslednou částkou tedy bylo 55 Kč/m²/rok (5 % z částky 1 100 Kč/m²). Zohlednila účel užití pozemku (stezka – chůze, cesta – jízda, sezónní užívání), zároveň však vysoce ceněnou lokalitu a polohu pozemku v blízkosti pláže, a současně i zatížení služebního pozemku a omezení jeho vlastníka. Při výměře 39 m² (část vymezená věcným břemenem – nezbytnou cestou) činí tedy celkové obvyklé nájemné částku 2 145 Kč/rok. Věcné břemeno nezbytné cesty je v daném případě zřizováno na dobu neurčitou. Znalkyně postupovala dle § 16b odst. 1 zákona č. 151/97 Sb., o oceňování majetku, v platném znění (dále jen „zákon o oceňování majetku“), a ve smyslu § 16b odst. 3 tohoto zákona stanovila maximální dobu „trvání“ (pro účely ocenění) věcného břemene na 5 let. Takto orientačně ocenila věcné břemeno částkou 10 725 Kč (2 145 Kč x 5), kdy se však podle ní jedná o cenu podle zákona, která nezohledňuje dostatečně zátěž nemovitosti. Proto je dle znalkyně zapotřebí vycházet z obvyklé ceny a tzv. metody věčné renty. Znalkyně vyšla z přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o oceňování majetku, kdy použila kategorii „ostatní nemovité věci neuvedené“, kde je míra kapitalizace stanovena na 8 %. Konkrétně tedy k výsledné částce dospěla tak, že částku 2 145 Kč vydělila 8 a výsledek 268,125 Kč násobila 100. Takto dospěla k částce 26 813 Kč, kterou stanovila jako náhradu za zřízení nezbytné cesty na pozemku žalovaného. Znalkyně zároveň uvedla, že se (pro porovnání) jedná zároveň o 2,5 násobek zákonem stanovené částky 10 725 Kč. Tuto zákonem stanovenou částku by však stanovila např. v případě odvodu daní apod., neboť nezohledňuje uvedenou zátěž.

17. Odvolací soud předně souhlasí se soudem prvního stupně, že pokud jde o žalobu na určení existence práva odpovídajícímu věcnému břemenu, žalobkyně má na daném určení naléhavý právní zájem ve smyslu ust. § 80 o. s. ř., a to vzhledem k jejímu žalobnímu tvrzení a zároveň stavu zápisu v katastru nemovitostí. Bez daného určení by nebylo možné provést změnu zápisu v katastru nemovitostí a příslušné právo zapsat.
18. Jestliže pak žalobkyně opírala svůj nárok o listinu – smlouvu o zřízení věcného břemene, uzavřenou mezi jejím otcem a Lidovým družstvem pro rekreační výstavbu slapské oblasti dne 7. 8. 1962, je odvolací soud ve shodě se soudem prvního stupně, že se tato listina týká jiné nemovitosti (konkrétně pozemku parc. č. ■■■■■), než předmětného pozemku žalovaného parc. č. ■■■■■, resp. nebylo prokázáno, že by se vztahovala k pozemku parc. č. ■■■■■, v současné době ve vlastnictví žalovaného. Stejně jako soud prvního stupně dospěl i odvolací soud k závěru, že žalobkyně, resp. její právní předchůdce, právo odpovídající věcnému břemenu, spočívajícím v právu stezky a cesty, nevydrželi. V tomto směru odkazuje odvolací soud na rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 8. 1987, sp. zn. 3 Cz 42/87, které dle jeho názoru na danou věc dopadá a jeho závěry lze v projednávaném případě aplikovat. Dle právní věty citovaného rozhodnutí „k naplnění dobré víry nestačí, když tvrzené "právo" k nemovitosti bylo dlouhodobě vykonáváno, aniž vlastník nemovitosti v jeho výkonu bránil, popřípadě, že bylo vykonáváno "od nepaměti" například i jinými obyvateli obce apod. Nabyvatelovo přesvědčení o tom, že mu právo odpovídající věcnému břemenu náleží, že nejedná bezprávně, musí být podloženo důvodem opravňujícím k takovému přesvědčení, tedy okolnostmi svědčícími o poctivosti nabytí“. Soud prvního stupně správně uzavřel, že provedeným dokazováním (smlouva o zřízení věcného břemene, výslechy svědků a výslech žalobkyně) nebylo prokázáno, že by existoval jakýkoliv právní titul či jiný důvod, který by opravňoval žalobkyni či jejího právního předchůdce k přesvědčení o oprávněnosti tohoto jednání.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

V tomto směru odvolací soud zdůrazňuje, že vyslechnutí svědci se (s výjimkou svědka V[]) nevyjadřovali k období, kdy mělo dle žalobkyně věcné břemeno vzniknout dle shora citované smlouvy, resp. kdy mělo být započato s výkonem tohoto práva (z dokazování vyplynulo, že stavba chaty započata v květnu 1959 a byla dokončena v srpnu 1964, smlouva o zřízení věcného břemene byla uzavřena v srpnu 1962), ale k období daleko pozdějšímu, a to od roku 1975 dále (Ing. M[], MUDr. S[], MUDr. S[]), případně byli svědci (a ostatně i žalobkyně) v rozhodném období nízkého věku (MUDr. S[], svědkyně R[]). Jediný svědek, který se k uvedenému období mohl relevantně vyjádřit, byl svědek V[] (vlastník sousední nemovitosti, jehož „předzahradkou“ je pozemek parc. č. [], rovněž ve vlastnictví žalovaného). Ten se narodil v roce 1941 a do uvedené nemovitosti jezdí od roku 1959. Ani ten však nepotvrdil, že by právní předchůdce žalobkyně mohl být v dobré víře o tom, že mu právo odpovídající tvrzenému věcnému břemenu svědčí. Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 7. 8. 1962 pozemek žalovaného parc. č. [] (resp. pozemek, z něhož by pozemek žalovaného později vznikl např. oddělením) nezmiňuje, a sám svědek V[] hovoří o určité dohodě s družstvem až v 70. letech 20. století, což tvrzení žalobkyně a jí předkládané smlouvě neodpovídá. Navíc vypovídá o posunu příjezdových cest o cca 10 m právě v 70. letech 20. století s tím, že přístupové cesty původně vedly jinudy, konkrétně těsně podél vystavěných chat. Všechny tyto uvedené skutečnosti vedou k závěru, že právní předchůdce žalobkyně MUDr. P[] B[] nemohl být v dobré víře ve smyslu ust. § 130 odst. 1 obč. zák. (resp. § 145 odst. 1 ve spojení s § 116 odst. 1 zákona č. 141/1950 Sb., občanského zákoníku, účinného od 1. 1. 1951), a nemohl tak právo odpovídající věcnému břemenu vydržet dle ust. § 134 obč. zák. Správný je pak závěr soudu prvního stupně, že k vydržení tohoto práva nemohlo dojít ani žalobkyní. Ona sama je vlastnící předmětných nemovitostí až od 17. 12. 2002 (právní moc dědického rozhodnutí) a ke zpochybnění oprávněnosti užívat část pozemku žalovaného jako věcné břemeno došlo před uplynutím doby 10 let, konkrétně v roce 2010, a to právními předchůdci žalovaného, jak uvádí sama žalobkyně v žalobě. Vzhledem k prokázanému nedostatku dobré víry otce žalobkyně nelze pak postupovat dle § 134 odst. 3 obč. zák., neboť se u něj nejednalo o držbu oprávněnou. V každém případě však odvolací soud uzavírá, že právo odpovídající věcnému břemenu, specifikované žalobkyní v žalobním petitu, nesvědčí žalobkyni ani dle smlouvy o zřízení věcného břemene ze 7. 8. 1962, a žalobkyně, resp. její právní předchůdce, toto právo ani nevydrželi. Soud prvního stupně tedy postupoval správně, pokud žalobu v této části výrokem I. napadeného rozsudku zamítl.

19. Na základě shora uvedeného je pak odůvodněný nárok žalovaného na vydání bezdůvodného obohacení ve smyslu ust. § 451 a násl. obč. zák., resp. § 2991 o. z., uplatněný vzájemným návrhem. Je nepochybné, že žalobkyně užívala pozemek žalovaného parc. č. [] bez právního důvodu rozhodně i v žalovaném období, tj. od 10. 2. 2012 do 31. 12. 2017. Odvolací soud nemá pochybnosti o správnosti závěrů znaleckého posudku Ing. Diany Novákové, která stanovila výši bezdůvodného obohacení za uvedené období částkou 9 506 Kč. Ostatně proti takto určené výši ani proti jí zjištěnému rozsahu dosavadního užívání pozemku žalovaného žalobkyní účastníci zásadně nebrojili. Správně tedy soud prvního stupně výrokem V. napadeného rozsudku rozhodl o povinnosti žalobkyně zaplatit žalovanému uvedenou částku ve lhůtě do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (§ 160 odst. 1 o. s. ř.).
20. Za uvedeného stavu postupoval soud prvního stupně správně, pokud přistoupil ke zřízení nezbytné cesty dle § 1029 a násl. o. z., neboť bylo prokázáno, že žalobkyně nemá možnost jiného přístupu ke své nemovitosti než přes pozemek žalovaného. V daném případě jde o konstitutivní rozhodnutí (v judikatuře již pevně zakotveno – viz např. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 4242/2015 nebo sp. zn. 22 Cdo 903/2016). Platí proto, že i v řízeních zahájených před 1. 1. 2014 se s odkazem na § 3028 odst. 1,2 část věty před středníkem o. z. prosadí úprava dle § 1029 a násl. o. z. V tomto

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

případě však bylo řízení zahájeno dne 13. 8. 2014. Protože jsou zákonné podmínky pro povolení nezbytné cesty v obou právních úpravách (obč. zák. i o. z.) – až na některé odlišnosti – vymezeny zásadně totožně, lze pak použít i judikaturu vytvořenou za účinnosti dosavadní právní úpravy (v tomto směru srovnej např. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 4242/2015 či sp. zn. 22 Cdo 4015/2016).

21. Podle § 1029 o. z. vlastník nemovité věci, na niž 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 (odst. 1). Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.
22. Hmotné právo upravuje podmínky pro vznik, změnu či zrušení práva nezbytné cesty jen rámcově. Rozhodnutí je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená (viz např. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2595/2008 či sp. zn. 22 Cdo 4015/2016).
23. Judikatura hovoří o tom, že právo cesty (je-li zřizována jako služebnost) se zásadně sestává jak z práva přes zatížený pozemek procházet, tak přes něj projíždět. Výjimečně pak může být zřízena služebnost spočívající pouze v právu chůze, když se zohledňuje vzdálenost nemovitosti od hranice zatíženého pozemku. Zásadně je však třeba zvážit okolnosti konkrétního případu. Odvolací soud odkazuje v tomto směru na rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 4015/2016, sp. zn. 22 Cdo 4690/2017, sp. zn. 22 Cdo 1593/2007 (v něm se hovoří o tom, že musí být zjištěny výjimečné okolnosti pro to, aby bylo právo omezeno pouze na průchod), či sp. zn. 22 Cdo 2667/2004.
24. Odvolací soud považuje v daném případě za přiměřené a vhodné, aby byla nezbytná cesta zřízena rovněž jako právo průjezdu motorovým vozidlem. Byť se jedná o objekt k rekreaci, jde v podstatě o stavbu na pozemku, konkrétně rodinný dům s plnou výbavou, užívaný takto dlouhodobě. Právo průjezdu bylo zřízeno i s ohledem na zdravotní stav žalobkyně a zároveň s přihlédnutím k tomu, že příjezdová cesta není ani dle místního šetření soudu prvního stupně vhodná k parkování vozidel, je úzká zhruba na šířku 1 auta, a navíc na ní zejména v letní sezóně parkují i turisté, kteří využívají poloostrov ke koupání ve Slapské přehradě. Nelze si tak představit, že by bylo možno na této cestě automobil žalobkyně (případně dalších vlastníků) zanechat. Je namístě, a dle odvolacího soudu přiměřené poměrům v místě, aby měla žalobkyně, potažmo další vlastníci, možnost zajet autem na svůj pozemek. Toto řešení je dlouhodobé, koncepční a dle odvolacího soudu i spravedlivé jak ve vztahu k žalobkyni, tak ve vztahu k žalovanému. Takovým řešením by naopak dle odvolacího soudu nebylo parkovací stání po dobu života žalobkyně s právem průchodu, které převzal soud prvního stupně do svého rozsudku dle návrhu žalovaného. Nejedná se o koncepční a dlouhodobé vyřešení přístupu vlastníka oprávněné nemovitosti. Nejde zde totiž pouze o vyřešení přístupu samotné žalobkyně, ale i všech dalších vlastníků předmětné nemovitosti. Ostatně i judikatura hovoří o tom, že účelem zřízení služebnosti cesty je zajištění příchodu a odchodu, příp. příjezdu a odjezdu přes část služebného pozemku, nikoliv zajištění parkování na tomto pozemku (srovnej rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 4690/2017). To vše při zohlednění toho, že na pozemku žalobkyně je již parkovací stání vybudováno. Proto nebude žalovaný (ale i další budoucí vlastníci služebného pozemku) obtěžován parkováním cizího auta na svém pozemku.
25. Je třeba zdůraznit, že žalovaný věděl, když pozemek kupoval, že přes něj musí žalobkyně přejít, resp. přejet, aby se dostala do své nemovitosti. Byť v katastru nemovitostí nebylo zapsáno žádné omezení zcizovaného pozemku, bylo to zjevné pouhým pohledem (viz stávající cesta a vrata na

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

hranici mezi pozemky účastníků). Náklady na zřízení nového vjezdu a vchodu nese žalobkyně a i k nim je třeba (při stanovení přiměřené úplaty za nezbytnou cestu) přihlídnout. Nezohledňuje se tedy jen omezení vlastníka zatíženého pozemku, ale rovněž tyto další okolnosti.

26. Jak již bylo konstatováno, žalobkyně nemá možnost jiného přístupu do své nemovitosti než přes pozemek žalovaného. Pokud jde o případný prodej dotčeného pozemku, žalovaný nabízel žalobkyni nikoliv pouze část, po které má nezbytná cesta vést (cca 39 m²), ale prodej celého pozemku (216 m²). V tomto směru odkazuje odvolací soud např. na rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 4690/2017, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004 či sp. zn. 22 Cdo 38/2005. Jestliže pak žalovaný souhlasil se zřízením práva průchodu a dále parkovacího místa pro dobu za života žalobkyně, nelze brát k tíži žalobkyně, že tuto variantu nepřijala, když tím není obecně vyřešen příjezd k nemovitosti žalobkyně i pro další budoucí vlastníky (viz rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2854/2010). Nejedná se tak o trvalé řešení.
27. Právo nezbytné cesty bylo tedy jako právo průchodu i průjezdu zřízeno v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu, který je přílohou tohoto rozsudku a který byl vyhotoven zcela dle zadání soudu a schválen katastrálním úřadem. Při jeho zadávání bylo vzato v úvahu, že žalovaný má s dotčeným pozemkem parc. č. [REDACTED] a sousedním pozemkem parc. č. [REDACTED] podnikatelský záměr, což prokázal listinnými důkazy (poptávky M [REDACTED] S [REDACTED] a P [REDACTED] F [REDACTED] z roku 2015 a 2016). Ve prospěch žalovaného tak odvolací soud zachoval oba pozemky jako funkční celek, přesto, že se zřízením nové (umělé) nezbytné cesty budou spojeny nemalé náklady, které ponese žalobkyně. Ke zřízení nové (umělé) cesty tak odvolací soud přistoupil právě s ohledem na práva a zájmy žalovaného. Umístěním nezbytné cesty v pravé části pozemku žalovaného parc. č. [REDACTED] z pohledu od příjezdové pozemní komunikace (při hranici s pozemkem parc. č. [REDACTED]) nedojde k rozdělení (oddělení) obou zmíněných pozemků a žalovaný je bude moci lépe využít ke komerčním účelům, konkrétně k pronájmu za účelem umístění obytných přívěsů, jak zamýšlí. Pokud jde o geometrický plán, vypracovaný Ing. Hruškou, žalovaný zejména namítal, že šířka nezbytné cesty (vjezdu) neodpovídá právní úpravě. Odvolací soud na tomto místě konstatuje, že „zábor“ pozemku žalovaného ve prospěch nezbytné cesty v šířce 3,5 m nepovažuje v intencích citovaného ust. § 1029 o. z. za nikterak nepřiměřený. Přihlédl přitom navíc i k tomu, že sám žalovaný navrhoval mj. zřízení parkovacího místa po dobu života žalobkyně právě v této šířce (viz studie geodetické kanceláře Ing. Martina Nedomy ze dne 20. 2. 2017, č. 12/2013).
28. Vzhledem k tomu, že odvolací soud zřizuje tzv. umělou (novou) cestu, připomíná ust. § 1031 o. z., dle kterého tuto cestu zřídí a udržuje ten, v jehož prospěch byla povolena, v daném případě tedy žalobkyně, resp. vlastník pozemku parc. č. st. [REDACTED], jehož součástí je chata č. ev. [REDACTED] a pozemku parc. č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED].
29. Podle ust. § 1030 odst. 1 o. z. za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.
30. Pokud jde o výši náhrady za zřízení nezbytné cesty v rozsahu uvedeném ve výroku I. tohoto rozsudku včetně přílohového geometrického plánu, vyšel odvolací soud zásadně ze znaleckého posudku znalkyně Ing. Diany Novákové, který považuje za přesvědčivý. Znalkyně při svém výslechu u odvolacího soudu dostatečně a srozumitelně objasnila případné nejasnosti a techniku výpočtu či způsob uvažování při vyhotovování posudku. Dle odvolacího soudu správně vyšla ze zjištěné obvyklé ceny zatížené nemovitosti 1 100 Kč/m² (nikoliv z tzv. ceny vyhláskové 408 Kč/m², která neodráží realitu trhu), potažmo pak ceny obvyklého nájmu (55,-Kč/m²/rok; při výměře věcného břemene 39 m² tedy 2 145 Kč/rok), a poté kombinovanou metodou ocenila uvedenou služebnost nezbytné cesty. Tuto možnost (náhradní metodika) ostatně dále uvedená

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

judikatura připouští, a to zejména při nedostatku srovnatelných údajů (nedostatek srovnatelných nemovitostí nabízených k pronájmu), tedy v případech jako je právě projednávaná věc. Takto tedy (pro odvolací soud transparentně) dospěla k výši náhrady za zřízení nezbytné cesty na pozemku žalovaného v částce 26 813 Kč. Odvolací soud poté volnou úvahou stanovil jako výši náhrady – úplaty za uvedenou služebnost částku 30 000 Kč, když zohlednil kritéria stanovená NS ČR v jeho sjednocující judikatuře (srovnej rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 3247/2008 a sp. zn. 22 Cdo 2854/2010). Judikatura pak preferuje v tomto směru jednorázové plnění (např. sp. zn. rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2854/2010).

31. Ze všech shora uvedených důvodů proto odvolací soud výrokem I. změnil rozsudek soudu prvního stupně ve věcných výrocích II. a III. podle ust. § 220 odst. 1 o. s. ř. tak, že zřídil právo nezbytné cesty průchodu a průjezdu v rozsahu určeném geometrickým plánem, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku. Dále jej změnil podle ust. § 220 odst. 1 o. s. ř. i ve výroku IV., pokud jde o výši úplaty za zřízení nezbytné cesty s tím, že žalobkyně je povinna takto zaplatit žalovanému částku 30 000 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (viz výrok II. tohoto rozsudku). Ve výrocích I. a V. byl pak rozsudek soudu prvního stupně jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. výrokem III. tohoto rozsudku potvrzen.
32. Vzhledem k tomu, že došlo ke změně rozsudku soudu prvního stupně, rozhodl odvolací soud ve smyslu ust. § 224 odst. 2 o. s. ř. i o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně, a to dle § 142 odst. 2 o. s. ř. Úspěch a neúspěch obou účastníků řízení při zohlednění žaloby na určení existence práva, včetně eventuálního petitu, jakož i vzájemného návrhu žalovaného, je dle názoru odvolacího soudu zásadně stejný. Stejný závěr učinil odvolací soud, i pokud jde o náklady odvolacího řízení (§ 224 odst. 1 ve spojení s § 142 odst. 2 o. s. ř.). Proto rozhodl výrokem VI. svého rozsudku tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
33. Pokud jde o náhradu nákladů řízení státu, tomu vznikly náklady v podobě znalečného (znalkyně Ing. Nováková a znalec Ing. Hruška) vyplaceného z rozpočtových prostředků soudů obou stupňů v celkové výši 31 628 Kč. Odvolací soud rozhodl dle § 148 odst. 1 o. s. ř. výroky IV. a V. svého rozsudku, že je každý z účastníků povinen zaplatit na účet soudu prvního stupně ½ těchto nákladů řízení, tj. částku 15 814 Kč, když vycházel z toho, že úspěch a neúspěch obou účastníků řízení je zásadně stejný. Proto rozdělil tyto náklady řízení státu mezi oba účastníky rovným dílem (viz odůvodnění výroku VI.).

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu Praha - západ. Dovolání je přípustné v případě, že dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolání nelze podat z důvodu vad podle § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

Praha 21. srpna 2019

JUDr. Kateřina Burešová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Brejchová

