



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Heleny Papouškové a soudců JUDr. Marie Korbelové a JUDr. Františka Koláře v právní věci žalobců **a)** , nar. , bytem , b) , nar. bytem , při zastoupení obou žalobců JUDr. Janem Károu, advokátem v Kaplici, Dlouhá 154, proti žalovanému , nar. , bytem zastoupenému JUDr. Pavlínou Pomijovou, advokátkou v Českých Budějovicích, Riegrova 2668/6c, o zřízení služebnosti, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu v Českém Krumlově ze dne 16.12.2016, č.j. 9 C 104/2010-502,

#### t a k t o :

Rozsudek soudu prvního stupně **s e m ě n í** takto:

- I. Povoluje se služebnost nezbytné cesty přes parcelu č. zahrada o výměře 1078 m<sup>2</sup> zapsanou v katastru nemovitostí pro Katastrální území a obec u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, na LV č. v rozsahu, jak je vyznačen v geometrickém plánu č. 220-327/2011, který tvoří nedílnou součást tohoto rozsudku, a to ve prospěch každého vlastníka bytové jednotky č. zapsané v katastru nemovitostí u téhož katastrálního úřadu na LV č. pro katastrální území a obec , když s vlastnictvím této bytové jednotky je spojeno vlastnictví

spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. na st. p. č. a na st. p. č. ve výši jedné ideální 1610/4762 celku s tím, že oba spoluvlastnické podíly jsou zapsány na LV č. pro katastrální území a obec , a to za jednorázovou náhradu ve výši 35.110 Kč, kterou je žalobkyně a) povinna zaplatit žalovanému do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- II. Povoluje se služebnost nezbytné cesty přes parcelu č. zahrada o výměře 1078 m<sup>2</sup> zapsanou v katastru nemovitostí pro Katastrální území a obec u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov, na LV č. v rozsahu, jak je vyznačen v geometrickém plánu č. 220-327/2011, který tvoří nedílnou součást tohoto rozsudku, a to ve prospěch každého vlastníka bytové jednotky č. zapsané v katastru nemovitostí u téhož katastrálního úřadu na LV č. pro katastrální území a obec když s vlastnictvím této bytové jednotky je spojeno vlastnictví spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. na st. p. č. a na st. p. č. ve výši jedné ideální 854/4762 celku s tím, že oba spoluvlastnické podíly jsou zapsány na LV č. pro katastrální území a obec to za jednorázovou náhradu ve výši 35.110 Kč, kterou je žalobce b) povinen zaplatit žalovanému ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům na náhradě nákladů za řízení před soudem prvního stupně částku 92.916,50 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.
- IV. Žalovaný je povinen zaplatit žalobcům na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 11.304 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobců.
- V. Žalovaný je povinen zaplatit České republice – na účet Okresního soudu v Českém Krumlově na nákladech řízení státu částku 12.467,96 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

### **O d ů v o d n ě n í :**

Rozsudkem označeným v záhlaví tohoto rozhodnutí soud prvního stupně ve výroku v odstavcích I. povolil služebnost nezbytné cesty, jakož i služebnost skládání a nakládání břemen přes parcelu č. zahrada o výměře 1078 m<sup>2</sup> zapsanou v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Český Krumlov na LV č. v rozsahu, jak vyznačeno v geometrickém plánu č. 220-327/2011, jež tvoří nedílnou součást rozsudku, když uvedené služebnosti takto byly

zřízeny (podle odstavce I. výroku) ve prospěch vlastníka bytové jednotky č. [ ] zapsané v katastru nemovitostí u téhož katastrálního úřadu na LV č. [ ] pro katastrální území a obec [ ], když s vlastnictvím této bytové jednotky je spojeno vlastnictví spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. [ ] na st. parc. č. [ ] na st. parc. č. [ ] ve výši ideální 854/4762 celku zároveň s tím, že tyto oba spoluvlastnické podíly jsou zapsány na LV č. [ ] pro katastrální území a obec [ ]. Stejná služebnost (dle výroku III. rozsudku) byla povolena ve prospěch vlastníka bytové jednotky č. [ ] zapsané v katastru nemovitostí u téhož katastrálního úřadu na LV č. [ ] pro katastrální území a obec [ ] když s vlastnictvím této bytové jednotky je spojeno vlastnictví spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p. [ ] na st. p. č. [ ] a na st. p. č. [ ] ve výši ideální 1610/4762 celku s tím, že oba spoluvlastnické podíly jsou zapsány na LV č. [ ] pro katastrální území a obec [ ]. Dále soud prvního stupně ve výroku v odstavcích II. a IV. rozhodl, že služebnosti se povolují na dobu neurčitou, a to úplatně, když žalobce b) [ ] je povinen žalovanému zaplatit částku 12.593 Kč a žalobkyně a) [ ] takto povinna zaplatit žalovanému částku 23.741 Kč, vždy do tří dnů od právní moci rozsudku. Žalovanému pak byla ve výroku v odstavci V. uložena povinnost zaplatit žalobcům náklady řízení ve výši 96.916,50 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobců. Konečně uložil soud prvního stupně žalovanému povinnost zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Českém Krumlově náklady řízení ve výši 12.467,96 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.

Podle odůvodnění uvedeného rozsudku vycházel soud prvního stupně ze skutkového zjištění, že žalobkyně a) [ ] je jednak podílovým spoluvlastníkem na stavbě – domu č.p. [ ] na a se stavební parcelou č. [ ] v k.ú. [ ], když zároveň je žalobkyně výlučným vlastníkem bytové jednotky č. [ ] v uvedeném domě č.p. [ ], a žalobce b) [ ] je rovněž podílovým spoluvlastníkem na stavbě - domu č.p. [ ] i stavební parcely č. [ ] v k.ú. a obci [ ] když jeho spoluvlastnické podíly na stavbě a stavební parcele jsou spojeny s jeho výlučným vlastnictvím bytové jednotky č. [ ] v tomto domě. Dále bylo připomenuto, že žalovaný je jediným vlastníkem parcely č. [ ] – zahrada o výměře 1078 m<sup>2</sup>, když tato byla nově vytvořena z parcely č. [ ], kterážto tvořila funkční celek se stavební parcelou č. [ ], přičemž přístup k uvedenému domu, tedy příchod i příjezd, od doby vybudování tohoto domu ve 30. letech 20. století byl realizován výlučně pouze přes pozemek p.č. [ ]. Žalovaný nabyl vlastnictví parcely č. [ ] podle kupní smlouvy z 30.4.2002, přičemž i v následujících letech, a to až do 31.8.2009, měli vlastníci bytových jednotek bez jakýchkoliv omezení umožněn příchod i příjezd k domu z účelové komunikace na parcele č. [ ] ve vlastnictví obce [ ] z oploceného prostoru p.č. [ ]. Přípisem z 31.8.2009 oznámil žalovaný „obyvatelům“ domu, aby si zřídili do konce září 2009 vlastní přístup přes oplocení z hlavní silnice na zahradu p.č. [ ], která jim zůstala v užívání. Následně žalovaný žalobcům vjezd i chůzi v původním rozsahu znemožnil. Rovněž tak jim takto bylo znemožněno i ukládání otopu do sklepních prostor tvořících součásti jejich nemovitostí, když k oknům, kudy se otop ukládá, nejprve uložil dřevo a jiné movité věci, později u čelní části domu ze strany od silnice postavil sluneční kolektory. Soud konstatoval dále, že „věcné břemeno práva jízdy a chůze“ nelze zřídit ani po pozemku [ ] a rovněž ani v kombinaci pozemku č. [ ] a následně pozemku [ ], když uvedené

pozemky jsou vlastnictvím obce , která se vyjádřila záporně k možnému zřízení věcného břemene s tím, že zároveň takové řešení je vyloučeno i s ohledem na stanovisko Městského úřadu Kaplice, odboru dopravy a silničního hospodářství, které bylo vydáno při vědomí záporných stanovisek Správy a údržby silnic pro Jihočeský kraj a Krajského ředitelství policie pro Jihočeský kraj – Územního odboru Český Krumlov, dopravního inspektorátu. V dalším soud prvního stupně citoval ust. § 1029 odst. 1 i 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 1.1.2014 (o.z.) a uzavřel, že obě zákonné podmínky pro možné povolení služebnosti nezbytné cesty byly v daném případě splněny, neboť žalobcům je ze strany žalovaného bráněno v řádném průchodu a průjezdu k jejich nemovitostem, zároveň je jim znemožňováno i ukládání otopu do sklepních prostor, jež jsou součástí jejich nemovitostí, tedy bytových jednotek č. a . K námitkám žalovaného se soud prvního stupně vyjádřil tak, že rozsah omezení vlastnického práva žalovaného, tak, jak jej žalobci navrhují, je nezbytný, když po dotčeném pozemku je třeba žalobcům umožnit nejen chodit, ale i skládat a nakládat břemena, a to zejména otop, jehož dovoz nákladním vozidlem vyžaduje dostatek prostoru pro vjezd. Vzhledem k tomu, že posledně uvedeným způsobem bude žalovaný omezován jen výjimečně, nebylo nutné rozhodovat o stanovení nejvyšší hmotnosti vozidla. K argumentaci žalovaného, že pro přístup žalobců do domu by bylo možné použít pozemek č. a č. , kde již existuje sjezd na veřejnou komunikaci, soud prvního stupně uzavřel, že sice přístup na pozemek z místní komunikace je možný stávajícím vjezdem, avšak chybí sjezd z pozemku na pozemek , když zároveň bylo zdůrazněno, že přístup k domu, resp. služebností zřízenou na posledně uváděných pozemcích by stejně byl dotčen pozemek žalovaného č. i vchodu do domu. Takovou variantu tedy označil soud za zcela nevhodnou, když v tomto ohledu odkazoval na závěry znaleckého posudku Michaela Šmucra, podle kterého ze stavebnětechnického hlediska je tato varianta méně vhodná a finančně náročnější, přičemž zároveň bylo připomínáno i to, že povrch pozemku tvoří antuka, tedy jemně mletá hlína, jejíž vlastnosti se se změnou počasí, resp. ročního období, mohou zhoršit natolik, že po určité období by to mohlo i znemožnit používání takové komunikace k jízdě. Konečně argumentoval soud názorem obecně zastávaným právní teorií, a to, že právo cesty se má zpravidla uplatnit vůči sousedovi, vůči kterému je to nejméně zatěžující, když je nerozhodné, zda taková cesta bude praktická či pohodlná pro danou věc. Uzavřel, že varianta navrhaná žalobci je nejméně zatěžující s tím, že sice vlastníkem pozemků č. a je veřejnoprávní korporace (obec), avšak na tu je nutné pohlížet jako na každého jiného vlastníka, přičemž varianta navrhaná žalovaným by vyžadovala další úpravy, a to nad rámec toho, co je nutné. K tomu bylo podotknuto, že žalovaný naproti tomu nebude nijak nadměrně zatěžován, pokud žalobcům umožní pozemek užívat způsobem běžným v době, kdy byla budova postavena. Zároveň není třeba zřizovat novou cestu. Závěrem bylo konstatováno, že existenci solárních kolektorů vybudovaných žalovaným na pozemku budou muset vzít žalobci na vědomí a vyvarovat se takového výkonu svého práva, který by vedl k jejich poškození. S odkazem na ust. § 1030 odst. 1 věta první o.z. rozhodoval soud prvního stupně o úplatě a odčinění újmy za nezbytnou cestu s tím, že výše úplaty za služebnost práva chůze a jízdy, skládání a nakládání břemen podle znaleckého posudku činí 33.500 Kč, odčinění újmy částku 36.720 Kč, tedy celkem jde o částku 76.220 Kč (správně o částku 70.220 Kč). Bez bližšího vysvětlení pak soud prvního stupně s konstatováním, že žalobkyně a) má podíl na

nemovitostech ve výši 1610 na celku 4.762 Kč, proto „výše odčinění újmy“ jí byla stanovena v částce 23.741 Kč, žalobce b) má podíl ve výši 854 na celku 4.762 Kč, jemu tudíž byla určena úplata a odčinění újmy v částce 12.593 Kč. Výrok o nákladech řízení byl odůvodněn aplikací ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., když úspěšným žalobcům byly přiznány dále přesně konkretizované náklady právního zastoupení, dále náhrada zálohy zaplacené na znalecký posudek v částce 6.000 Kč a soudní poplatek z žaloby 1.000 Kč. O nákladech řízení státu bylo rozhodnuto dle ust. § 148 odst. 1 o.s.ř., když tyto náklady jsou představovány znalečným vyplaceným jak znalci Ing. Michaelu Šmucrovi, tak znalci Ing. Zdeňku Kubískovi, a to po odečtení záloh složených žalobci (celkem v částce 6.000 Kč) a žalovaným (5.000 Kč).

Proti tomuto rozsudku se včas odvolal žalovaný. V obsáhlém odvolání vytýkal soudu prvního stupně jak nesprávná skutková zjištění s tím, že ten ani neprovedl důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností, rovněž se v odůvodnění rozsudku nevypořádal s konkrétními námitkami žalovaného a rozsudek je tak zčásti i nepřezkoumatelný. V úvodu odvolání namítal žalovaný, že pro zřízení práva nezbytné cesty nebyla splněna v dané věci jedna z hmotněprávních podmínek spočívajících v tom, že varianta navrhaná žalobci neumožňuje bez dalšího přístup k veřejné cestě z pozemku parc. č. , neboť k takovému přístupu musí být využit i pozemek parc. č. Žalovaný pak brojil rovněž proti tomu, že napadeným rozsudkem je zřizována služebnost skládání a nakládání břemen, a to v rozporu s tím, že právní úprava umožňuje pouze zřizovat nezbytnou cestu, nikoliv například služebnost skládání a nakládání břemen. Za situace, kdy chybí výslovná zákonná úprava takové služebnosti, pak lze jen spekulovat o skutečném obsahu služebnosti skládání a nakládání břemen, přičemž zřízení takové služebnosti by potenciálně mohlo znamenat zásadní omezení vlastnického práva žalovaného, když lze uvažovat o tom, že by bylo umožněno skládání a nakládání břemen na celé zatěžované části pozemku. V tomto ohledu bylo mimo jiné odkazováno na závěry z rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1814/2015 a konečně bylo argumentováno tak, že výkon práva skládání otopu do sklepních prostor lze mít za výkon práva nikoliv s pravidelnou průběžnou frekvencí, ale jen příležitostný s tím, že tento nárok je možné posuzovat dle ust. § 1021 o.z. Proto žalovaný trval na názoru, že nárok na zřízení služebnosti skládání a nakládání břemen měl být zamítnut. S odkazem na závěry z rozsudku NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2909/2016 měl žalovaný za to, že ve výroku rozsudku měly být blíže specifikovány způsoby výkonu a obsahu věcného břemene (např. právo průchodu bez omezení a právo projíždět vozidlem, které může být limitováno jak časově, tak i pokud jde o druh vozidla). Podle žalovaného se pak soud prvního stupně dostatečně nevypořádal s jinými možnými přístupy žalobců do domu č.p. , vytýkal mu nedostatek skutkových zjištění, a to zejména v důsledku toho, že soud prvního stupně sám neprováděl místní šetření ve vztahu k posouzení možných dalších variant přístupu k domu, když pro náležité posouzení měl k dispozici jen katastrální mapy a fotografie. Opětovně žalovaný zdůrazňoval, že je nutno dbát zásady minimalizace zásahu do vlastnických práv, přičemž postižení pozemku žalovaného parc. č. ředmětným omezením bude ve svém důsledku znamenat, že žalovaný nebude mít žádné zázemí pro jiné soukromoprávní využití, kdežto využití pozemku obce jako veřejnoprávní korporace by korespondovalo se základní povinností obce podle ust. § 2 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích v platném znění, neboť obec při realizaci vlastnického oprávnění naplňuje veřejnoprávní účely své existence. K tomu konkrétně bylo poukazováno

na to, že právě pro jím navrhovaný alternativní přístup bylo možné užít obecní pozemek parc. č. 1, když by se to dotklo jeho části nevyužívané ke sportovním aktivitám, přičemž tato část zatíženého pozemku by mohla být využívána jako přístup ke kurtu nebo také pro přístup k domu s byty žalobců. Šlo by tak jen o spoluužívání již existující přístupové cesty k:

. Odvolatel dále citoval závěry z řady rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, které se týkají dané problematiky, zejména s tím, že tyto se nově promítly v ust. § 1029 odst. 2 o.z. Soud prvního stupně tak měl zvažovat, při které z daných možností by bylo právo žalobců řádně nemovitosti užívat zajištěno a jak ta která z variant omezuje příslušného vlastníka. Opakovaně vytýkal soudu prvního stupně nevhodné posouzení potřeby skládat otop z pozemku žalobce do jejich sklepa s tím, že tato otázka pro posouzení práva nezbytné cesty navíc ani není ve věci relevantní. Náležitě dle žalovaného neposuzoval soud prvního stupně ani kvalitu obou alternativních cest, když náklady na provedení cesty ve variantě navrhované žalovaným podle znalce by nebyly nijak extrémní, přičemž by šlo o cestu kvalitnější, než je ta, jíž se žalobci domáhají, neboť ta je zanedbaná, což je patrné z předložené fotodokumentace. Dle žalovaného nepřipustně soud prvního stupně vycházel ze závěrů znalce, když posouzení nejpřirozenějšího přístupu je otázkou právní. Poukazoval rovněž na to, že existence solárních kolektorů vylučuje v daném rozsahu výkon práva cesty, ve vztahu k předmětné části pozemku parc. č. je rozsudek zjevně nepřiměřeně zatěžující, tyto části pozemku nejsou pro právo cesty potřebné. Konečně žalovaný namítal, že nesprávně byla určena úplata a odčinění újmy, jak je upravena v ust. § 1030 o.z. V tomto ohledu bylo argumentováno závěry z rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2854/2010, a to s tím, že hlediska pro stanovení náhrady tam vypočtená nebyla soudem prvního stupně vůbec vzata v potaz, nepřipustně soud vycházel jen z cen určených znalcem. Zároveň za nesmyslný označil odvolatel postup soudu, kdy podle podílů žalobců na nemovitostech krátil znalcem určené ceny, když tento svůj postup nikterak blíže neodůvodnil. V této části je tedy napadené rozhodnutí nepřezkoumatelné. K tomu pak ještě dodal, že neexistuje právní důvod pro krácení úplaty a odčinění újmy, když každý z nároků uplatněný žalobci má povahu samostatného nároku, jež mohl být také samostatně uplatněn. Žalovaný navrhoval, aby odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně změnil a žalobu zamítnul, případně aby byl rozsudek zrušen a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobci se k podanému odvolání žalovaného vyjádřili tak, že rozhodnutí soudu prvního stupně považují za věcně správné a navrhovali jeho potvrzení. Připomínali, že to byl žalobce, kdo bez jakéhokoli důvodu změnil pokojný stav trvající beze změny po dobu téměř osmdesát let, kdy okolo domu č.p. a čtyřmi samostatnými byty bylo vybudováno i oplocení na podezdívce, kdy plot byl osazen brankou pro pěší a vraty. Po celou dobu byl průchod i průjezd k domu realizován právě přes stávající parcelu č. Ačkoliv žalovanému byla situace v místě dobře známa, přesto začal vlastníkům bytových jednotek bránit v dosavadním příchodu i příjezdu ke vchodu do domu. Takové jednání žalobci pokládají za zneužití vlastnického práva, rovněž za jednání v rozporu s dobrými mravy s tím, že způsob jeho výkonu tedy nepoživá ochrany. Ohledně námítky žalovaného, že mezi jeho parcelou č. a veřejnou cestou se nachází pozemek jiného vlastníka, a to parcela č. (ve vlastnictví České republiky), uvedli žalobci, že tato skutečnost nemá pro danou věc význam, když mezi veřejnou cestu a parcelu žalovaného zasahuje pruh posledně uvedené

parcely ve tvaru trojúhelníku, kdy vzdálenost odvěsen od sebe je na počátku vjezdu cca 25 cm a 45 cm na konci vjezdu. Uvedenou část parcely č. je nezbytné považovat za účelovou komunikaci, když průchod a průjezd přes tuto část je realizován po dobu delší než osmdesát let. Ve vztahu k námitce žalovaného ohledně zřízení služebnosti skládání a nakládání břemen žalobci vyjádřili názor, že na takový případ nedopadá ust. § 1021 o.z., když žalobcům nejde jen o možnost ukládání otopu. Zároveň zdůrazňovali, že žalovaný brání i výkonu těch činností, které ze své povahy předcházejí vlastnímu skládání a nakládání břemen. Napadený rozsudek je dle žalobců dostatečně určitý, a to mimo jiné s tím, že nelze spravedlivě trvat na tom, aby taxativně byly vymezeny jednotlivé druhy vozidel, na jejichž vjezd na parcelu č. se služebnost vztahuje či nikoliv. Také pokud jde o posouzení alternativních přístupových cest, ztotožnili se žalobci s tím, jak věc posoudil soud prvního stupně, když takto odkazovali na závěry písemného znaleckého posudku a také výslech znalce Ing. Romana Šmucra, přičemž variantu navrhouvanou žalobci je možné realizovat prostým „otevřením původního vstupu“, stejně tak vyznělo i finanční porovnání nákladů, kdy nový přístup by si vyžádal náklady v desetitisících korunách, u stávajícího je třeba provést jen důkladnější údržbu a drobné opravy. Konečně žalobci poukazovali na to, že žalovaným navrhouvaná přístupová cesta nepočítá ani s možným přístupem žalobců ke sklepním kójm. Závěrem konstatovali, že varianta určená v napadeném rozsudku odpovídá požadavkům v ust. § 1029 o.z., stejně tak se okresní soud vypořádal s požadavky na doplnění dokazování, jak mu bylo uloženo ve zrušujícím rozhodnutí odvolacího soudu.

Odvolací soud zjistil, že přípustné odvolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou podle ust. § 201 a § 202 o.s.ř., v zákonem stanovené lhůtě podle ust. § 204 odst. 1 o.s.ř. Odvolací soud přezkoumal odvoláním napadený rozsudek soudu prvního stupně postupem podle ust. § 212 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalovaného je zčásti důvodné.

Soud prvního stupně o žalobou uplatněném nároku správně rozhodoval podle zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen o.z.), byť žaloba byla podána za účinnosti občanského zákoníku platného do 31.12.2013, a uplatněný nárok posoudil jako nárok na zřízení nezbytné cesty podle ust. § 1029 a násl. o.z.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, přičemž je vhodné navíc připomenout, že odvolací soud při svém rozhodování vycházel i z vlastních poznatků získaných při místním šetření dne 27.8.2015 (tedy důkazu provedeného dle ust. § 213 odst. 4 o.s.ř. v předchozím odvolacím jednání), když takto získal ucelenou představu o situaci v konkrétním místě, jak je ostatně podrobně dokládána fotodokumentací založenou ve spise. Zjištění učiněná takto odvolacím soudem při místním ohledání dne 27.8.2015 (viz protokol na č.l. 379) korespondují se zjištěními soudu prvního stupně, která vyplývají z provedených důkazů.

Podle ust. § 1029 odst. 1, 2 o.z. 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. 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 zvlášť zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

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.

Dle ust. § 1033 odst. 1 o.z. obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Při tom se uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem v § 1029 odst. 2.

Úvodem je vhodné poznamenat, že podle závěrů konstantní judikatury (když tyto závěry, byť byly přijaty při aplikaci ust. § 151o odst. 3 obč. zák., dopadají na posouzení práva nezbytné cesty i podle nynější právní úpravy) sestává právo cesty jak z práva přes pozemek přecházet, tak přes něj projíždět (viz rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2667/2004). Zároveň je namístě zdůraznit, že obecně je respektován i závěr, že zřízení nezbytné cesty je případem, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, soud tudíž není vázán návrhem, a to zejména ve vztahu k tomu, zda žalobce navrhuje nevhodné umístění cesty, případně jakým způsobem může být právo vykonáváno, jaký je jeho obsah (viz rozhodnutí NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1075/2006). Konečně je takto – zatím v obecné rovině – vhodné připomenout, že právní teorie pod služebnost cesty (ust. § 1276) zahrnuje mimo jiné i služebnost jízdy, přičemž její rozsah se má řídit potřebou panujícího pozemku, kterou bylo lze předpokládat v době zřízení služebnosti, tedy například byl-li na něm rodinný dům, běžnou frekvencí průjezdu osobního automobilu oprávněného a obvyklých návštěv k němu směřujících, včetně potřebné obsluhy domu (odvoz odpadu, dovoz paliva, stěhování a podobně), k tomu viz publikaci JUDr. Jiří Spáčil, CSc. a kol., Občanský zákoník III, Věcná práva (§ 976 - § 1474), strana 986.

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, přičemž ve vztahu k právnímu posouzení věci mu přisvědčil, pokud jde o hodnocení zákonných předpokladů pro možné zřízení služebnosti nezbytné cesty ve prospěch žalobců coby vlastníků nemovité věci; jiný názor zastává odvolací soud pokud jde o určení náhrady za zřízení práva cesty.

Za zcela nepochybné má odvolací soud, že v konkrétní projednávané věci jsou splněna zákonná kritéria pro zřízení služebnosti nezbytné cesty zakotvená v ust. § 1029 odst. 1 a 2 o.z., když bytové jednotky žalobců nacházející se v domě č.p. ... v ... postrádají spojení s veřejnou cestou, neboť podle nepochybného zjištění byl tento přístup od doby vybudování předmětného domu ve 30. letech 20. století realizován přes parcelu ve vlastnictví obce č. ..., z níž byl následně oddělen pozemek parc. č. ... o výměře 1078 m<sup>2</sup>, který koupil žalovaný dne 30.4.2002, přičemž právě přes tento pozemek se realizoval přístup k domu, avšak v roce 2009 žalobce zamezil žalovaným možný průchod i průjezd. Dále znovu odvolací soud posuzoval zákonný požadavek, aby vlastníci sousedního, resp. dotčeného



pozemku byl co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. Ke zjištění rozhodných skutečností provedl soud prvního stupně naprosto dostatečné dokazování.

Předně je namístě konstatovat, že zřízení žádané služebnosti nebrání okolnost, že k přístupu k veřejné cestě (z parcely č. ...) je nezbytné využít i pozemek parc. č. ... ve vlastnictví státu (nikoliv pozemku č. ... jak původně namítal žalovaný). Při odvolacím jednání dne 23.5.2013 totiž účastníci učinili nesporným, že předmětná část pozemku parc. č. ... přiléhající k dotčenému pozemku žalovaného (p.č. ...) se nachází vně oplocení pozemku žalovaného, přičemž s ohledem na konkrétní situaci v daném místě je zcela nepochybné, že jde ve smyslu ust. § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, o účelovou komunikaci.

Odvolací soud sdílí závěr soudu prvního stupně, že shora prezentovaným požadavkům neodpovídá stanovisko žalovaného, tedy, že zřízení služebnosti by bylo vhodnější přes parcelu č. ... a následně přes pozemek č. ..., když v tomto ohledu je namístě přisvědčit závěru soudu prvního stupně, že takovýto způsob by se stejně dotkl pozemku žalovaného č. ..., neboť ten by byl zasažen bezprostředně u vchodu do domu a nezajistil pro žalobce přístup k jejich sklepům pro možné ukládání otopu. Stejně tak pro soudem zvolenou variantu svědčí závěry znaleckého posudku Michaela Šmucra, který se podle zadání soudu vyjadřoval k tomu, zda lze ze stavebnětechnického hlediska provést žalovaným navrhovanou variantu, když, jak bylo v napadeném rozsudku zdůrazněno, znalec předmětnou variantu označil za mnohem méně vhodnou, když pro takové řešení by se musela upravit minimální šířka komunikace na 2,25 metru, dále zajistit minimální poloměr pro odbočení z parcely č. ... na pozemek p.č. ... a zejména také odstranit „schod“, tedy výškový rozdíl mezi pozemkem č. ... a veřejné komunikace na p.č. ..., který je cca 0,45 metrů, a to zahloubením přístupové cesty na parcele č. ... v délce cca 5 metrů. Konečně by při této variantě musela přístupová cesta umožnit i otočení nebo bezpečné vycouvání vozidla. Znamenalo by to tedy nezbytnost úprav (odtěžení, odvezení výkopku na skládku, zhutnění pláně), jež by se týkalo přibližně 113 metrů čtverečních plochy. Rovněž znalec zdůraznil, že konečnou úpravu by zřejmě ovlivnila i stanoviska dotčených orgánů. Jednoznačně znalec doporučoval využití původního přístupu a příjezdu. Výše popsaná zjištění korespondují i s poznatky odvolacího soudu učiněnými při místním šetření dne 27.8.2015. I za situace, kdy z veřejné komunikace je sjezd na parcelu č. ..., kde se nachází sportovní areál ..., přičemž po pravé straně tohoto areálu určitý pruh plochy slouží pro příjezd, resp. přístup až k budově umístěné v samé zadní části pozemku, přesto je odvolací soud toho názoru, že využití, byť části, zmíněného „pruhu plochy“ pro příjezd a příchod k domu č.p. ... by znamenalo neúměrné zatížení tohoto pozemku ve srovnání s tím, jak bude „zasažen“ pozemek ve vlastnictví žalovaného. Slouží-li předmětný sportovní areál na pozemku obce ... ke sportovnímu vyžití jejích obyvatel, pak ale zbudování přístupové cesty pro žalobce jako dva vlastníky bytových jednotek v domě nacházejícím se na parcele v sousedství by evidentně využití sportovního areálu významně omezilo, když v kteroukoli dobu by osoby využívající sportovní areál musely zohledňovat, že mohou být obtěžováni průchodem a zejména průjezdem k domu č.p. ... Za nezanedbatelné je třeba pokládat i to, že nově by se muselo řešit s žalobci i případné uzavírání celého areálu. Rovněž jako soud prvního stupně odvolací soud nemá za relevantní

námítku žalovaného spočívající v tom, že obec jako veřejnoprávní korporace (na rozdíl od žalovaného jako fyzické osoby) by měla být služebností spíše zatížena. Takové hledisko nemá oporu v žádném zákonném ustanovení, naopak, jak bylo shora naznačeno, zvolenou variantou bude evidentně chráněn zájem většího počtu občanů v nerušeném využití sportovního areálu nacházejícím se na pozemku obce, oproti tomu, kdy je zatěžován žalovaný jako vlastník pozemku, který desítky let přístupu k uvedenému domu pro všechny jeho obyvatele sloužil.

Obtěžování žalovaného užíváním určené nezbytné cesty ve smyslu ust. § 1029 lze mít za přiměřené tomu, jak lze spravedlivě žádat, aby to žalovaný strpěl, když k tomu je nezbytné zdůraznit, že i žalovaný stejný přístup do domu č.p.      využívá (resp. zřejmě umožňuje jeho využití osobám, které užívají byt, jehož je vlastníkem).

Odvolací soud neshledal ani důvody ve smyslu ust. § 1032 odst. 1 o.z., za nichž soud nezbytnou cestu nepovolí. Nelze usoudit na vznik škody na nemovité věci žalovaného, která by převýšila výhodu nezbytné cesty. Stejně tak v posuzované věci nelze dovodit, že by nedostatek přístupu k domu žalobci způsobily z hrubé nedbalosti či úmyslně, neboť v době, kdy byl pozemek parc. č.      přiléhající z pravé strany k předmětnému domu, po němž existoval nikým nerušený přístup všem obyvatelům k domu nabízen k prodeji, žalobci nekoupili, ale koupil ho v roce 2002 žalovaný, nemůže svědčit o jejich hrubé nedbalosti či úmyslu zbavit se možného přístupu k domu. Naopak lze usuzovat na to, že neměli nejmenší důvod pochybovat o tom, že i do budoucna jim takový přístup bude umožněn, což poté také přibližně po dobu sedmi let platilo. Konečně nelze ani usoudit, že by žalobci žádali nezbytnou cestu pouze za účelem pohodlnějšího spojení. Z provedených důkazů vyplývá, že dosavadní přístup je nejjednodušší a nejlogičtější, tento přístup k domu existuje již od doby jeho výstavby, když stávající situace byla podmíněna vlastnickými změnami, jež souvisely s tím, že v jiné době došlo „k privatizaci“, resp. prodeji bytových jednotek v domě č.p.      v jiném období se pak obec rozhodla prodat i pozemek přiléhající k předmětnému domu.

Jak je patrné z výroku tohoto rozsudku, není oproti rozhodnutí soudu prvního stupně žalobcům zřizována služebnost skládání a nakládání břemen, když v tomto ohledu odvolací soud jednak přisvědčuje žalovanému v tom, že zřízení takové služebnosti podle zákona č. 89/2012 Sb. není možné, avšak zejména, a to s odkazem na výše popsané obecné závěry týkající se služebnosti cesty, je zcela nepochybné, že služebnost zřizovaná tímto rozhodnutím zahrnuje i oprávnění žalobců k výkonu potřebné obsluhy domu, tedy včetně dovozu paliva. Pokud pak je povaha dané věci definována tak, že jde o případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, pak je odvolací soud toho názoru, že v části, v níž soud prvního stupně povolil pro žalobce služebnost skládání a nakládání břemen, pak v této části nemusela být odvolacím soudem žaloba zamítána. Odvolací soud se pak shoduje se soudem prvního stupně v tom, že v případě, kdy je zatížený pozemek žalobci využíván právě k dovozu a uložení otopu, pak je věcí samotných žalobců, aby si počínali tak, aby případně nepoškodili věci ve vlastnictví žalovaného, tedy kolektory umístěné v těsné blízkosti oken vedoucích do jejich sklepů.

Soudu prvního stupně odvolací soud nepřisvědčil v jeho úvahách o výši náhrady za povolení nezbytné cesty přes pozemek žalovaného, když ten nehodnotil všechny významné okolnosti ve smyslu ustálené judikatury, zejména rozsudku NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2854/2010, která je nepochybně aplikovatelná i pro právní úpravu práva nezbytné cesty podle ust. § 1029 a násl. o.z. Dle znaleckých posudků Ing. Kubíska činí cena věcného břemene 33.500 Kč a újma za znehodnocení pozemku částku 36.720 Kč. Podle názoru odvolacího soudu je ve věci zásadní, že každý z žalobců se domáhal zřízení práva nezbytné cesty pro svoji nemovitou věc (procesně se tudíž v tomto řízení projednávaly dvě samostatné spojené věci), byť by tedy žalobu podal jen jeden z nich, muselo by se vycházet z celých částek výše uvedených. Nicméně ve smyslu shora uvedeného je nezbytné zvážit všechny okolnosti případu. Nelze vycházet jen z částek určených znalcem, tak je zejména nutno hodnotit, proč zůstaly bytové jednotky žalobců v domě č.p. bez přístupu k veřejné cestě a rovněž negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese. Náhrada za zřízení práva nezbytné cesty zahrnuje i náhradu za újmu, kterou vlastník utrpí i tím, že zpravidla klesne cena zatíženého pozemku a jeho vlastník bude výkonem tohoto práva omezen v užívání jeho pozemku a podobně. Obecně se rovněž zohledňuje, že se právo zřizuje bez časového omezení. Okresní soud vyšel ze znaleckého posudku a bez bližšího objasnění určoval z celkových částek stanovených znalcem podíly odpovídající podílu toho kterého žalobce na společných částech domu a na stavební parcele, na níž dům stojí. Odvolací soud má za to, a to s ohledem na výše vyjmenovaná obecná hlediska, že při stanovení výše náhrady je třeba přihlídnout k tomu, že nepochybně v době, kdy nabízela k prodeji parcelu č. žádný z žalobců nepředpokládal, že v budoucnu (když stejný způsob spojení domu s veřejnou cestou „fungoval“ desítky let) by se měla situace změnit. Zároveň, jak bylo rovněž výše zmíněno, je patrné, že stejný rozsah pozemku č. pro příjezd a příchod využívá ať již žalovaný sám nebo osoby, které užívají jeho byt v domě, přičemž nic nenasvědčovalo tomu, že by i žalovaný do budoucna hodlal využívat zcela jiný přístup do domu, tudíž předmětná část pozemku č. je již k nezbytné cestě užívána samotným žalovaným. Posledně uvedené svědčí i pro závěr, že výkonem tohoto práva ze strany žalobců nebude žalovaný jako vlastník užívání pozemku významně omezen, a to se zřetelem k tomu, že žalovaný netvrdil, natož aby prokazoval, že v době pořízení tohoto pozemku neměl vědomost o tom, že jeho významná část slouží všem obyvatelům domu č.p. jako přístupová cesta k domu a zejména, že bezprostředně po koupi hodlal s tímto pozemkem naložit k jiným účelům, které by nedovolovaly žalobcům přístup k domu využívat. Nicméně i odvolací soud si je vědom toho, že zřízením služebnosti nezbytné cesty dochází ke znehodnocení zbylé části pozemku, z něhož byl pozemek pro zřízení nezbytné cesty geometrickým plánem oddělen. Za daného stavu věci po zhodnocení všech výše vypočtených kritérií stanovil odvolací soud každému z žalobců náhradu za zřízení práva nezbytné cesty zahrnující i náhradu za újmu, kterou žalovaný utrpí, vždy v částce 35.100 Kč.

Odvolací soud je přesvědčen, že je namístě zřídit nezbytnou cestu ve formě služebnosti (ust. § 1029 odst. 2 o.s.ř.), byť nová právní úprava nevylučuje, že by nezbytná cesta mohla mít i jiný právní režim. V takovém případě by ale nezbytná cesta svědčila pouze vlastníku nemovitosti a nepřecházela by na právní nástupce oprávněné osoby, obdobná situace

by zřejmě nastala i na straně osoby povinné. Takový postup odvolací soud v této věci za vhodný nepokládá.

Ze shora popsanych důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně podle ust. § 220 o.s.ř. změnil, a to zejména s ohledem na jiný závěr o výši náhrady za zřízení nezbytné cesty.

Výrok o nákladech řízení je odůvodněn užitím ust. § 224 odst. 1 a 2 o.s.ř. a ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. V řízení úspěšným žalobcům náleží právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů, které jsou představovány, a to za první fázi tohoto řízení (do vydání rozsudku soudu prvního stupně dne 5.2.2015, č.j. 9 C 104/2010-345) zejména náklady právního zastoupení, a to odměnou advokáta určenou podle ust. § 9 odst. 3 ve spojení s ust. § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., a to v částce 2.500 Kč za každý úkon právní služby, a to za zastoupení každého z žalobců. Takto na odměně advokáta za tuto etapu řízení náleží uvedené odměny za 12 úkonů právní služby, dále rovněž 12x tzv. režijní paušál podle ust. § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. po 300 Kč, dále jízdné právního zástupce žalobců k jednáním soudu prvního stupně rovněž ke dvěma jednáním odvolacího soudu dne 5.8.2014, 14.8.2014 v celkové částce 2.575 Kč, rovněž náhrada za ztrátu času cestou k uvedeným jednáním, a to v celkové částce 1.400 Kč s tím, že výše uvedené nároky bylo třeba zvýšit dle ust. § 137 odst. 1 a 2 o.s.ř. o 21 % DPH, když zástupce žalobců je plátcem této daně. Konečně k uvedeným nákladům náleží i náhrada zálohy složené žalobci na vyhotovení znaleckého posudku v částce 6.000 Kč a soudní poplatek z žaloby 1.000 Kč. Za následující část řízení (tedy po vydání rozhodnutí soudem prvního stupně dne 5.2.2015, č.j. 9 C 104/2010-345) takto náleží žalobcům rovněž náklady právního zastoupení, a to na odměnách právního zástupce celkem za 7 úkonů právní služby po 4.000 Kč, dále náhrada hotových výdajů advokáta, a to za 7 tzv. režijních paušálů částka 2.100 Kč, na jízdném 2x za cestu z Kaplice do Českých Budějovic a zpět po 358 Kč, dále jízdné za cestu z Kaplice do a zpět v částce 239 Kč a na jízdném za 4 cesty k jednání soudu prvního stupně z Kaplice do Českého Krumlova a zpět jízdné ve výši 860 Kč. Konečně k nákladům advokáta žalobců náleží i náhrada za ztrátu času na cestách k jednáním, a to celkem za 14 započatých půlhodin, celkem v částce 1.400 Kč. Rovněž výše vypočtené náklady právního zastoupení bylo nezbytné zvýšit o 21 % DPH, tudíž za uvedenou „druhou“ část tohoto řízení náleží na nákladech řízení žalobců částka 40.311 Kč, celkem tak svědčí žalobcům právo na zaplacení částky 92.916,50 Kč.

O nákladech tohoto odvolacího řízení bylo rozhodnuto za užití ust. § 224 odst. 1 ve spojení s ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. Úspěšným žalobcům náleží nárok na účelně vynaložené náklady spojené s tímto řízením, konkrétně se jedná o náklady právního zastoupení, tedy odměnu advokáta znovu určenou dle ust. § 9 odst. 3 písm. c) ve spojení s ust. § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., a to za užití ust. § 12 odst. 4 téže vyhlášky s tím, že jeden úkon právní služby (při zastupování dvou osob) náleží na odměně advokáta vždy částka 4.000 Kč. Takto tedy za písemné vyjádření k odvolání žalovaného a za účast při jednání odvolacího soudu dne 23.5.2017 náleží celkem obnos 8.000 Kč. Na náhradě hotových výdajů dle ust. § 13 odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. náleží celkem částka 600 Kč, na jízdném k odvolacímu jednání dne 23.5.2017 náleží celkem částka 342 Kč, a to za cestu advokáta z Kaplice do Českých

Budějovic a zpět, tedy celkem cestu v délce 60 km osobním vozem Renault Laguna Grand Tour, reg. značky 5C6 5504, s tzv. kombinovanou spotřebou 6,3 l nafty/100 km, při ceně nafty 28,60 Kč za 1 litr a sazbě základní náhrady 3,90 Kč na 1 km (dle vyhlášky č. 440/2016 Sb.). Konečně takto na nákladech náleží i náhrada za promeškaný čas cestou k odvolacímu jednání a zpět, a to za čtyři půlhodiny, tedy celkem částka 400 Kč. Náklady právního zastoupení tak celkem činí 9.342 Kč, s připočtením 21 % DPH v částce 1.962 Kč mají žalobci právo na náklady odvolacího řízení v částce 11.304 Kč.

Konečně o nákladech řízení státu bylo rozhodnuto podle ust. § 148 odst. 1 o.s.ř. s tím, že žalovanému (a to podle výsledku řízení) bylo uloženo zaplatit státu náklady, které byly uhrazeny ze státních prostředků, konkrétně jde o část znalečného vyplaceného znalci Ing. Zdeňku Kubískovi, a dále rovněž část znalečného vyplaceného Ing. Michaelu Šmucrovi, když jen z části byly tyto náklady hrazeny ze záloh složených žalobci částkou 6.000 Kč a žalovaným v částce 5.000 Kč. Takto ze znalečného Ing. Zdeňka Kubíska (uhrazeného celkem v částce 9.720 Kč) nebylo pokryto zálohou 2.720 Kč, z celkového znalečného znalce Michaela Šmucra zbývá takto po odečtení zálohy žalovaného neuhrazeno 8.747,96 Kč.

**P o u č e n í :** Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání z důvodů dle ust. § 237 o.s.ř. Dovolání lze podat ve lhůtě dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu ČR v Brně prostřednictvím Okresního soudu v Českém Krumlově.

Krajský soud v Českých Budějovicích  
dne 30. května 2017

Za správnost vyhotovení:  
Jana Švepešová



JUDr. Helena P a p o u š k o v á , v.r.  
předsedkyně senátu