



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl soudcem JUDr. Jaroslavem Lockenbauerem ve věci žalobce **Petra Straky, nar. 13. 11. 1972**, bytem Mezilesí 2075/12, 193 00 Praha 9 – Horní Počernice, zastoupeného Mgr. Jaroslavem Zemanem, advokátem se sídlem Masarykovo nám. 225, 256 01 Benešov, proti žalovanému **Ing. Pavlu Součkovi, nar. 21. 2. 1970**, bytem Záhřebská 189/18, 120 00 Praha 2, zastoupenému Mgr. Markétou Komárkovou Knapovou, advokátkou se sídlem Saskova 1625, Kladno, **o zřízení služebnosti nezbytné cesty,**

t a k t o :

I. Žaloba, již se žalobce domáhá, aby soud:

- a) ve prospěch žalobce, jakožto vlastníka nemovité věci – pozemkové parcely st. p. č. 23/3, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. – výroba a pozemkové parcely č. 93, vše v k. ú. Kamenné Žehrovice, povolil a zřídil nezbytnou cestu spočívající v právu průchodu a průjezdu přes pozemkovou parcelu žalovaného, parc. č. 600/23 v k. ú. Kamenné Žehrovice, a to v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č. 957-1/2016 vyhotoveném Danou Staňkovou dne 22. 2. 2016 a schváleném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, kat. pracoviště Kladno dne 24. 2. 2016 pod č. PGP-145/2016-203, který je přílohou tohoto rozsudku,
- b) uložil žalobci povinnost zaplatit žalovanému úplatu za povolení a zřízení práva nezbytné cesty ve výši 30 000 Kč,
- c) uložil žalobci povinnost poskytnout žalovanému jistotu ve výši 10 000 Kč,
- d) a aby stanovil, že žalobce je oprávněn v rozsahu nezbytné cesty tak, jak je vymezena ve výroku I. písm. a) tohoto rozsudku k úpravě pozemkové parcely č. 600/23 v k. ú. Kamenné Žehrovice, zejména pak v rozsahu nezbytné cesty odstranit veškeré překážky z pozemkové parcely č. 600/23 v k. ú. Kamenné Žehrovice, které brání výkonu práva nezbytné cesty,

se zamítá.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému náhradu nákladů řízení ve výši 20 600 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku, k rukám právní zástupkyně žalovaného.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce u zdejšího soudu podal dne 31. 5. 2016 žalobu o zřízení služebnosti nezbytné cesty spočívající v právu průchodu a průjezdu žalobce jako vlastníka stavební parcely č. 23/3, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. – výroba a pozemkové parcely č. 93, nacházejících se v k. ú. Kamenné Žehrovice, přes pozemkovou parcelu č. 600/23 ve vlastnictví žalovaného, která se nachází v tomtéž k.ú., a to v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č. 957-1/2016 vyhotoveným Danou Staňkovou dne 22. 2. 2016 schváleným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, kat. pracoviště Kladno dne 24. 2. 2016, pod č. PGP-145/2016-203.

Žalobce svůj návrh odůvodnil následovně. Žalobce je vlastníkem pozemku č. 23/3, jejíž součástí je stavba bez č.p./č.e. – výroba a dále pozemku č. 93, vše v k.ú. Kamenné Žehrovice (dále také jako „předmětné pozemky“ a „bývalá stodola“). Uvedenou stavbu žalobce pronajímá společnosti STRATOS 07 s. r. o., která má v místě výrobní prostory pro výrobu padáků. Tato provozovna byla původně zemědělským zařízením. Poté, co pozemky a stavbu nabyla do svého vlastnictví paní Sylvie Kroupová (právní předchůdkyně žalobce), tuto pronajala právě společnosti STRATOS 07 s. r. o. Již v době, kdy v místě současné provozovny hospodařilo tamní JZD, byla jedinou cestou k budově současné provozovny cesta, nacházející se na poz. parcele č. 600/7, která je dnes ve vlastnictví společnosti BARDWEL s. r. o. Tato cesta je však pro zajištění dopravní obslužnosti provozovny, jakož i pozemků žalobce, příliš úzká.

V roce 2006 společnost BARDWEL s. r. o. požadovala za užívání svého pozemku finanční protiplnění. Tehdy začalo docházet k utváření překážek v cestě tak, že tato nemohla být užívána (výkopy, postavení ocelových sloupů, odstavování překážek apod.). Tehdejší vlastnice předmětných pozemků pí Sylvie Kroupová nebyla schopná požadavek na finanční plnění za užívání cesty řešit, a proto společnost STRATOS 07 s. r. o. situaci vyřešila tak, že uzavřela, jak se společností BARDWEL s. r. o., tak i se žalovaným dohody o užívání pozemků tak, aby bylo možné jako cestu užívat jak parcelu č. 600/7, tak i část parcely č. 600/23, která cestu kopíruje a je ve vlastnictví žalovaného. V roce 2015 společnost STRATOS 07 s. r. o. nabídla společnosti BARDWEL s. r. o. odkoupení těchto pozemků pod cestou, popř. zřízení služebnosti cesty, jednání však úspěšná nebyla.

Žalovaný dne 3. 7. 2015 podal žádost o výstavbu plotu, který by zasáhl do žalobcem užívané cesty. Žalobce ani společnost STRATOS 07 s. r. o. nebyli účastníky správního řízení o povolení výstavby plotu. V listopadu 2015 následně obdržela společnost STRATOS 07 s. r. o. od žalovaného výpověď dohody o užívání části pozemku č. 600/23 ze dne 20. 11. 2015. Jednání mezi paní Syvií Kroupovou, společností STRATOS 07 s. r. o. a žalovaným k uzavření dohody nevedla. Společnost STRATOS 07 s. r. o. uvedenou cestu používá jako dopravní cestu k provozovně (zaváží materiál, odváží výrobky apod.). Následně po krachu jednání paní Sylvie Kroupová prodala dne 30. 12. 2015 předmětné pozemky včetně provozovny žalobci.

Na žalobce současně s koupí předmětných nemovitostí přešla práva a povinnosti z nájemní smlouvy uzavřené mezi původní vlastníci paní Syvií Kroupovou a společností STRATOS 07 s. r. o., z níž vyplývá, že žalobce je povinen zabezpečit řádný a nerušený výkon nájemního práva. V současné době je příslušná cesta po pozemku č. 600/7 fakticky průjezdná. Jiná cesta, např. korytem přilehlého potoka, možná není, neboť se jedná o chráněný vodní tok, Navíc tato stezka podél potoka nevede přímo k provozovně. Žalobce považuje správní

rozhodnutí o povolení stavby plotu na předmětném pozemku žalovaného za nesprávné, neboť bylo vydáno na základě nesprávně zjištěného skutkového stavu.

Žalobce je prokuristou společnosti STRATOS 07 s. r. o. a jediným jednatelem této společnosti je jeho otec. Ani další následná jednání mezi stranami nebyla úspěšná, a proto nechal žalobce vypracovat geom. plán, kterým je vymezeno věcné břemeno – služebnost cesty, a to v nezbytném rozsahu cca 37 m². Bez této cesty, resp. zřízení služebnosti, nelze s pozemky žalobce, jakož i s provozovnou hospodařit. Tato cesta je nezbytná i pro zajištění obslužnosti předmětných pozemků záchrannými složkami. Žalobce k předmětným pozemkům nemá potřebný přístup ani z ulice Žilinské, zde má zřízenou pouze služebnost stezky (na základě smlouvy ze dne 30. 12. 2015), to však k dopravní obsluze předmětných nemovitostí nepostačuje. Odpovídající částka za zřízení služebnosti ve vymezeném rozsahu je dle názoru žalobce 30 000 Kč (popř., necht' výši úplaty ocení znalec). Stejně tak pro případný vznik škody považuje žalobce za adekvátní poskytnutí jistoty ve výši 10 000 Kč (§ 1030 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o.z.“). Zřízení služebnosti cesty též vyžaduje odstranění stávajících ocelových sloupů na hranici pozemku žalovaného s pozemkem 600/7 v k. ú. Kamenné Žehrovice.

Žalovaný s žalobou nesouhlasil. Skutečnosti uvedené v žalobě jsou dle žalovaného účelově zkreslené a neodpovídají skutečnému stavu. Hlavní přístup k budově, ve které se nachází provozovna společnosti STRATOS 07 s.r.o., byl historicky z ulice Žilinské. Původně se totiž jednalo o průjezdní stodolu zemědělské usedlosti. Cca v roce 1997 došlo k zazdění vstupu do stodoly a k její rekonstrukci, kterou provedla pravděpodobně firma STRATOS 07 s. r. o. Tato společnost byla založena bratrem Sylvie Kroupové, který je zároveň otcem žalobce. Od té doby je stavba užívána v rozporu s platným územním plánem obce.

Dne 30. 12. 2015 předmětné pozemky včetně stavby prodala pí Sylvie Kroupová svému synovci (tj. žalobci), a to za cenu výrazně nižší než bylo možné v místě získat. Také v době totality jezdili zemědělci „kudy se dalo“, nicméně jediným přístupem byla cesta prostředkem pozemku parc. č. 23/3, přičemž argumentace hospodařením zemědělského družstva v době, kdy nebylo respektováno soukromé vlastnictví, považuje žalovaný za účelové a tendenční. I nyní je však možné přistupovat k pozemku č. 23/1 z veřejné komunikace tj. z ulice Žilinské.

Společnost STRATOS 07 s. r. o. si také na obecním pozemku parc. č. 1144/3 vybuďovala druhou příjezdovou cestu o šířce 220 až 300 cm, a to ze zámkové dlažby, kdy tato cesta vede směrem k pozemku č. 92/1, který vlastní Sylvie Kroupová a u něhož nyní probíhá správní řízení o zřízení věcného břemene stezky ve prospěch žalobce. Fakticky se však nejedná o stezku pro pěší, ale o regulérní pozemní účelovou komunikaci, která přímo navazuje na komunikaci třetí třídy.

Nemovité věci na poz. parc. č. 93 a st. parc. č. 23/3 jsou užívány v rozporu s územním plánem obce, když nemovitosti se nacházejí v oblasti „BV“, tj. bydlení venkovské, avšak na pozemcích žalobce dochází k přístavbám a rekonstrukcím bez příslušného stavebního povolení (např. vchod z ulice Žilinská postavený v prostoru koryta vyschlého potoka, budování rozsáhlých zpevněných ploch nad rámec možné zastavitelnosti apod.).

V průběhu roku 2015 společnost STRATOS 07 s. r. o. předkládala požadavky na odsouhlasení další výstavby na předmětných pozemcích (např. 50 m dlouhé haly), kterými by došlo k rozšíření stávajících staveb v rozporu s územním plánem obce a pravidly běžné sousedské zástavby. Žalovaný s tímto nesouhlasí a hodlá využívat svůj pozemek par. č. 600/23 pro své účely (výstavba bydlení), pro který jej ostatně pořídil a z tohoto důvodu také řádně ukončil smluvní vztah o užívání pozemku se společností STRATOS 07 s. r. o. (výpovědní lhůta uplynula 31. 5. 2016). Jediným cílem omezení vlastnického práva žalovaného k jeho pozemku je zajištění komfortu bydlení v obydlí na pozemku č. 23/1, přes nějž se do „bývalé stodoly“ vždy vjíždělo.

Dohody o užívání pozemků žalovaného byly v minulosti uzavřeny se společností STRATOS 07 s. r. o. a nikoli se žalobcem nebo Sylvii Kroupovou. STRATOS 07 s. r. o. má i nyní zajištěnu cestu přes pozemek č. 600/7, a to na základě dohody o užívání se společností BARDWEL s. r. o. ze dne 6. 11. 2006. Po této cestě projede jak osobní auto, tak i dodávka a průjezdnost je tedy zajištěna dostatečně.

Pokud žalobce namítá, že na svém pozemku žalovaný postavil ocelové sloupy, pak vlastník má vždy právo si svůj pozemek oplotit. Stavba plotu byla žalovanému řádně povolena. V rámci povolení řízení o umístění stavby oplocení byla ze strany tehdejší vlastnice předmětných pozemků pí Sylvie Kroupové podána námitka, v jejímž důsledku došlo k místnímu šetření a bylo pravomocně konstatováno, že předmětné nemovitosti jsou dopravně přístupné jak ze strany ulice K Jordánu, tak i z ulice Žilinské. Teprve poté došlo k účelovému rozdělení dosud jednotného souboru nemovitostí vlastněných Sylvii Kroupovou mezi původní vlastníci a žalobce. Tento krok měl dle žalovaného sloužit k předstírání personální a ekonomické nepropojenosti žalobce a Sylvie Kroupové (potažmo otce žalobce). Se stavbou oplocení na pozemku žalovaného souhlasil jak silniční správní úřad, tak i hasičský záchranný sbor, z čehož vyplývá, že tvrzení o nemožnosti přístupu předmětných pozemků pro složky IZS jsou účelové a tendenční. Tyto orgány by svůj souhlas v opačném případě jistě neposkytly.

Je také otázkou, proč žalobce kupoval předmětné nemovitosti, když dobře věděl, že nemá zajištěnu jejich dopravní obslužnost. Společnost STRATOS 07 s. r. o. má svou podnikatelskou činnost realizovat v průmyslových parcích a nikoli v obytné zóně.

Dále žalovaný namítá, že pro pouhé zlepšení dopravního spojení služebnost cesty zřídit nelze. Vzhledem k uvedenému se nemá žalobce obracet se svým požadavkem na žalovaného, ale na původní vlastníci Sylvii Kroupovou, od níž předmětné pozemky se znalostí stavu věci koupil. Dále existuje možnost spojení přes pozemek č. 600/8 ve vlastnictví paní Ševčíkové.

Žalovaný dále uvádí, že žalobci byl ze strany obce zamítnut jeho návrh na změnu územního plánu obce, jehož účelem bylo převedením předmětných nemovitostí ze zóny venkovského bydlení na plochy pro výrobu a pro komerční zařízení malá a střední (OM). Pozemek č. 600/7 v současné době není veden silničním správním orgánem jako účelová komunikace. Žalobci jde jen o zajištění cesty pohodlnější s tím, že si nedostatek přístupu způsobil sám, na to však žalovaný doplácet nemůže, proto žalovaný navrhl zamítnutí žaloby a přiznání náhrady nákladů řízení.

Účastníci učinili v řízení nesporným, že v minulosti měl žalobce zajištěn přístup k předmětným nemovitostem přes předmětný pozemek žalovaného, a to na základě smluvního vztahu, který však byl žalovaným vypovězen, přičemž tento právní titul již zanikl a dále, že Dohoda o užívání pozemku ze dne 6. 11. 2006 uzavřená mezi společností BARDWEL s.r.o. a STRATOS 07 s.r.o. je stále platná a účinná.

Na základě provedeného dokazování dospěl soud k těmto skutkovým zjištěním:

Z předložených výpisů z katastru nemovitostí (vše pro k.ú. Kamenné Žehrovice, obec Kamenné Žehrovice) byly zjištěny následující vlastnické vztahy k nemovitostem:

- a) dle LV č. 883 je vlastníkem pozemku 600/7 – ostatní plocha společnost BARDWEL s.r.o., s tím, že dle výpisu ze stejného LV ze dne 2. 1. 2017 je patrné, že došlo ke změně způsobu využití pozemku z „ostatní komunikace“ na „jiná plocha“,
- b) podle LV č. 870 je žalovaný vlastníkem mimo jiné i pozemku č. 600/23 – orná půda,
- c) žalobce je dle LV č. 954 vlastníkem nemovitostí, a to pozemku č. st. 23/3 jehož součástí je stavba bez čp/če – výroba, pozemku č. 91/4 – vodní plocha, č. 92/5 –

ostatní plocha a č. 93 ostatní plocha, přičemž nabývacím titulem je Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene – bezúplatná ze dne 30. 12. 2015 s účinky zápisu ke dni 30. 12. 2015 (zápis proveden 9. 2. 2016).

Z kupní smlouvy ze dne 30. 12. 2015 bylo zjištěno, že paní Sylvie Kroupová téhož dne prodala nemovitosti označené v předchozím odstavci pod písmenem c) žalobci, a to po předchozím rozdělení svých stávajících pozemků na základě geom. plánu pro rozdělení pozemku č. 928-62/2014 vyhotoveným Ing. Janem Podpěrou (např. zmenšení pozemku č. 23/1 a zvětšení pozemku č. 23/3). Předmětné nemovitosti byly prodány za kupní cenu ve výši 2 100 000 Kč. Zároveň touto kupní smlouvou došlo k bezúplatnému zřízení služebnosti stezky a inženýrské sítě přes pozemek prodávající č. 92/1, a to ve prospěch vlastníka pozemkové parcely č. 23/3 na dobu určitou, po kterou bude oprávněnou či panující nemovitost vlastnit kupující Petr Straka (tj. žalobce), popřípadě jeho příbuzní v řadě přímé.

Z dohody o užívání pozemku ze dne 6. 11. 2006 a jejího dodatku ze dne 5. 1. 2007 bylo zjištěno, že společností BARDWEL s.r.o. a STRATOS 07 s.r.o. uzavřely dohodu, na jejímž základě je společnost STRATOS 07 s.r.o. a jí určené osoby oprávněny užívat pozemek č. 600/7 ve vlastnictví společnost BARDWEL s.r.o. za účelem průchodu a průjezdu z pozemku č. 557/12 na pozemek č. 93. Společnost STRATOS 07 s.r.o. se zavázala za výše uvedené právo hradit 1 500 Kč měsíčně.

Z územního rozhodnutí vydaného odborem výstavby Magistrátu města Kladna č.j. Výst./2828/15/328/Hoř dne 31. 8. 2015 (právní moc 10. 9. 2015) bylo zjištěno, že ve prospěch žalovaného bylo tímto správním orgánem vydáno rozhodnutí o umístění stavby vodovodu, splaškové kanalizace, přípojky vody, kanalizace, plynu, elektro a oplocení na pozemku parc. č. 577/12, parc. č. 600/7, parc. č. 600/23 a parc. č. 1180/1 v k.ú. Kamenné Žehrovice. V rámci tohoto rozhodnutí byla mimo jiné vypořádána i námitka Sylvie Kroupové (tehdejší vlastnice předmětných pozemků), která požadovala, aby po celou dobu výstavby byla umožněna dopravní obslužnost motorovými vozidly k pozemku parc. č. 93. Této námitce nebylo vyhověno, neboť využití pozemku parc. č. 600/23 pro příjezd na pozemek parc. č. 93 není v souladu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu a v tomto směru není ani pozemek zatížen potřebným věcným břemenem. Dále bylo konstatováno, že dopravní obslužnost budovy na pozemku parc. č. 23/3 je zajištěna z veřejného prostoru bez omezení, a to stávajícím příjezdem z ulice Žilinská.

Z kopie územního plánu obce Kamenné Žehrovice bylo zjištěno, že předmětné nemovitosti ve vlastnictví žalobce se nacházejí v zóně „BV“ - bydlení venkovské, stejně tak jsou v tomto plánu zakresleny příjezdy k těmto pozemkům (včetně pozemku č. 23/3) z veřejné komunikace (ulice Žilinská) a také z ulice K Jordánu a jsou patrně označeny příslušných parcel a jejich umístění.

Z předložených fotografií založených na č.l. 51, 159, 161, 184, 188, 189, 190, 191 a 310-313 bylo zjištěno, že budova bez č.p./ č.e. na pozemku č. 23/3 je zcela evidentně zrekonstruovaná budova bývalé stodoly zemědělské usedlosti, která původně tvořila jeden funkční celek s ostatními stavbami umístěnými zejména na pozemku č. 23/1. Je evidentní, že došlo ke stavebnímu oddělení této „bývalé stodoly“ od pozemků a budov nacházejících se nyní na pozemcích Sylvie Kroupové s tím, že dopravní obslužnost této „bývalé stodoly“ byla fakticky zajišťována po pozemku č. 600/7 a 600/23 (viz zcela zřetelný průběh užívané cesty). V současné době je možné využít přístup toliko po pozemku č. 600/7, neboť na hranicích tohoto pozemku s pozemkem č. 600/23 je postavena konstrukce provizorního oplocení. Tímto současným přístupem bez problémů projedou menší dodávková auta, která lze využít i k přepravě paletového zboží (např. Ford Transit, Avia apod.), nikoli však pro pohyb těžších nákladních vozidel. V době rozhodování soudu je tato cesta v uvedeném rozsahu i nadále

průjezdná. Dále je zcela jasné patrné, že pozemek č. 23/1 vlastnice Sylvie Kroupové je bez problémů přístupný z veřejné komunikace (ulice Žilinské), a to původními širokými vraty bývalé zemědělské usedlosti, která je zcela zjevně dostatečně široká i pro pohyb těžší techniky, např. pro běžné typy nákladních automobilů. Pozemek č. 23/1 přímo sousedí s pozemkem č. 23/3. Stejně tak je zbudován faktický (nikoli právní) příjezd z ulice Žilinské k pozemku č. 23/3 přes pozemek č. 92/1, a to velmi masivní stavbou bez problémů fakticky využitelnou i pro pohyb vozidel.

Z geometrického plánu vyhotovenému Danou Staňkovou pod č. 957-1/2016 (schváleném KÚ pro Středočeský kraj dne 24. 2. 2016 pod č. PGP-145/2016-203), bylo zjištěno, že tímto geometrickým plánem došlo k vymezení rozsahu požadovaného zřízení věcného břemene – služebnosti cesty (ověřený Ing. Marií Moresovou).

Soud vzhledem k tomu, že z hlediska předmětu řízení došlo provedením výše uvedených důkazů k úplnému zjištění skutkového stavu potřebného pro vydání rozhodnutí ve věci samé, z důvodu absolutní nadbytečnosti, zamítl provedení těchto navržených důkazů:

nájemní smlouvou ze dne 1. 1. 1997 ve znění dodatku č. 1, místním šetřením, fotografiemi-leteckými snímky a plánky založenými v soudním spise vyjma shora uvedených, výslechem Mgr. Josefa Straky, výpisem z obchodního rejstříku společnosti STRATOS 07 s.r.o., dohodou o užívání pozemku se žalovaným ze dne 6. 11. 2016 včetně příloh, výpovědí dohody o užívání pozemku ze dne 20. 1. 2015 a doručenkami, písemnou a elektronickou komunikací mezi žalovaným a společností STRATOS 07 s.r.o., dopisy žalobce ze dne 28. 4. 2016, dopisem žalovaného ze dne 20. 5. 2016, znaleckým posudkem pro určení výše úplaty, dalšími územními plány obce (vyjma výše uvedeného), oznámením o zahájení územního řízení ze dne 27. 7. 2015, námitka Sylvie Kroupové do územního řízení ze dne 10. 8. 2015, výpověď žalovaného, výpovědi neoznačených pamětníků, žádostí o odstranění stavby ze dne 30. 12. 2015 a doručenkami, přehledem historických statků, průběhem řízení u katastrálního úřadu, souhlasného sdělení obce ke stavbě plotu ze dne 10. 11. 2004 a 16. 6. 2015, komunikací mezi žalovaným a obcí Kamenné Žehrovice, oznámením o zahájení stavby ze dne 20. 11. 2015 pro vlastníka s dodejkou, nákresey plánovaných staveb, informací z LV č. 10001 k.ú. Kamenné Žehrovice, informace realitní kanceláře Komfort reality s.r.o., specifikací staveb firmy STRATOS 07 s.r.o. s dodatečným povolením již umístěných staveb – povodí Vltavy, zápis zastupitelstva obce Kamené Žehrovice ze dne 29. 6. 2016 – usnesení č. 58/2016, stanovisko obce ze dne 2. 9. 2005, informace obce ze dne 8. 7. 2015, spisem katastrálního úřadu ve věci povolení změny využití pozemku č. 600/7, dopisem obecního úřadu Kamenné Žehrovice ze dne 25. 4. 2006 a ze dne 13. 4. 2006, dopisem pí Sylvie Kroupové ze dne 25. 4. 2006, dopisem pana Josefa Straky ze dne 25. 4. 2006, výslechem Sylvie Kroupové, výslechem JUDr. Kateřiny Balcarové.

Dle ust. § 1029 odst. 1 o.z. 1 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. Dle odst. 2 téhož ustanovení může soud povolit nezbytnou cestu 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.

Dle ust. § 1032 odst. 1 písm. b), písm. c) soud nezbytnou cestu nepovolí, způsobil-li si **nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti** či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo žádá-li se nezbytná cesta **jen za účelem pohodlnějšího spojení**.

Ust. § 1033 odst. 1 o.z., obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se uváží, přes který pozemek

je nejprůprirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2. **Zároveň však dle odst. 2 téhož ustanovení, ztratí-li nemovitá věc spojení s veřejnou cestou proto, že pozemek byl rozdělen, lze žádat nezbytnou cestu jen po osobě, která se na dělení podílela.** V takovém případě se nezbytná cesta povolí bez úplaty.

Předně je třeba konstatovat, že služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služebný pozemek jakýmkoli vozidly (viz § 1276 odst. 1 o.z.), t.j. i vozidly nákladními. Služebnost cesty tedy zakládá širší možnost využití pozemku než služebnost stezky.

V tomto případě soud dospěl k závěru, že faktický stav předmětných nemovitostí ve vlastnictví žalobce je takový, že bez využití části pozemku žalovaného č. 600/23 nemůže z jižního směru, tedy ze strany, s níž jeho pozemky sousedí s pozemkem č. 600/23 zabezpečovat svou dopravní obslužnost těžkými nákladními vozidly (na rozdíl od lehčích nákladních vozidel).

Toto zjištění však nestojí osamoceně a je nutné zkoumat, zda si žalobce tento nedostatek přístupu nezpůsobil sám (či jeho právní předchůdkyně) a také to, zda to má být právě žalovaný a nikoli některý z dalších sousedů žalobce, který by měl být služebností cesty omezen. A právě v této otázce dospěl soud k závěru, že podmínky pro zřízení služebnosti cesty ve výroku popsáném rozsahu dány nejsou.

Z provedeného dokazování a ze souhlasných tvrzení účastníků řízení je totiž zcela jednoznačné, že žalobce koupil předmětné nemovitosti (po jejich předchozím rozdělení) od své tety, paní Sylvie Kroupové, která i nadále vlastní pozemky (např. č. 23/1), na něž je bezproblémový přístup z veřejné komunikace (ulice Žilinská), přičemž tyto pozemky v jejím vlastnictví přímo sousedí s předmětným pozemkem žalobce č. 23/3. Původně byla paní Sylvie Kroupová vlastnící celé zemědělské usedlosti včetně výše specifikovaných předmětných pozemků ve vlastnictví žalobce. Byla to tedy ona, kdo jako vlastnice v minulosti rozhodovala o tom, jakým způsobem budou dopravně obsluhovány předmětné pozemky, včetně budovy „bývalé stodoly“, která navíc byla historicky postavena jako průjezdná. To, že v minulosti došlo k zazdění průjezdu tohoto stavení a kdy se tak stalo, není ve věci zcela rozhodující, podstatné však je, že původní vlastnice měla možnost naložit s touto stavbou tak, aby jak předmětné pozemky, tak i bývalá stodola byly plně dopravně obslužné z veřejné komunikace (ulice Žilinské), a to aniž by svým nakládáním se svými nemovitostmi omezovala své sousedy ve výkonu jejich vlastnických práv. Toto jediné možné řešení však nezvolila, což v žádném případě nemůže jít na úkor kohokoli jiného v jejím sousedství, byť by se jednalo o omezení sebenepatrnější.

Žalobce nejenom jako prokurista společnosti STRATOS 07 s.r.o. přirozeně velice dobře znal situaci na místě (a pokud nikoli tak ji znát měl a mohl), muselo mu být zcela zřejmé, že „bývalá stodola“ i předmětné pozemky jsou fakticky dopravně obsluhovány na základě tolika obligačního vztahu i přes pozemek žalovaného a že tedy tato budova včetně pozemků nemá zajištěný jiný přístup k veřejné komunikaci, bez toho aniž by zároveň došlo ke stavebním úpravám spočívajících v opětovném zprůjezdnění této „bývalé stodoly“, tak aby mohla být dopravně obsluhována jak bylo historicky určeno, tedy i z ulice Žilinské. Zároveň žalobce předmětné nemovitosti odkoupil za situace, kdy mu již bylo velice dobře známo, že žalovaný již vypověděl dohodu o užívání jeho pozemku č. 600/23 uzavřenou dříve se společností STRATOS 07 s.r.o.

Žalobce tedy nejenom jako vlastník, ale i jako prokurista společnosti, která si od něj předmětné pozemky i bývalou stodolu pronajímá za účelem své výrobní činnosti, při zajišťování svých potřeb a potřeb společnosti musí vždy postupovat tak, aby se vyvaroval rizik, které vlastnictví, potažmo i podnikání provází. Jestliže žalobce ve věci postupoval bez náležité opatrnosti, jedná se o jednání jdoucí pouze k jeho tíži (jednání hrubě nedbalé) a nemůže jít k tíži třetích osob (samozřejmě s výjimkou osoby paní Sylvie Kroupové, která mu předmětné nemovitosti po jejich předchozím rozdělení prodala).

V řízení bylo zcela spolehlivě prokázáno, že nebyly splněny podmínky pro zřízení služebnosti cesty, když předmětné nemovitosti ztratily přístup k veřejné komunikaci v důsledku přímého jednání žalobce a jeho právní předchůdkyně (např. ne/provedením možných stavebních úprav, rozdělením pozemků). Proto se žalobce nemůže domáhat zřízení služebnosti ve výroku popsaném rozsahu po žalovaném, ani uložení povinností se zřízením služebnosti souvisejících. Jediným po kom se žalobce může domáhat zřízení služebnosti cesty je jeho teta paní Sylvie Kroupová, a to dokonce bezplatně. Ochrana vlastnického práva, které je nejzákladnější podmínkou fungování demokratické společnosti má absolutní přednost, a ti i před zajištěním pohodlí pro žalobce či pohodlí bydlení pro jeho příbuzné.

Soud proto žalobu v plném rozsahu (tj. včetně souvisejících výroků) zamítl.

Vzhledem ke shora uvedenému se soud pro nadbytečnost nezabýval dalšími námitkami účastníků, které na věci samé, již nemohly nic změnit.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. tak, že přiznal žalovanému, který byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 20 600 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů právního zastoupení advokátem, kterému náleží odměna podle § 9 odst. 3 a § 7 bod 5 vyhl. č. 177/1996 Sb. za 7 úkonů právní služby (1. převzetí a příprava zastoupení, 2. písemné podání ze dne 24. 6. 2016, 3. písemné podání ze dne 8. 7. 2016, 4. písemné podání ze dne 10. 1. 2017, 5. odvolání proti rozhodnutí o předběžném opatření ze dne 24. 6. 2016, 6. doplnění odvolání ze dne 8. 7. 2016 a 7. účast při jednání dne 11. 1. 2017), ve výši 7 x 2 500 Kč, což činí 17 500 Kč a dále náhrada hotových výdajů ve výši 7 x 300 Kč za každý ze shora uvedených úkonů podle § 13 uvedené vyhlášky. Dále soud přiznal žalovanému náhradu za soudní poplatek 1 000 Kč, který žalovaný zaplatil za odvolání proti rozhodnutí o předběžném opatření.

O lhůtě k plnění bylo rozhodnuto dle ust. § 160 odst. 1 o.s.ř. o náhradě nákladů řízení k rukám právního zástupce žalobce pak dle ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím zdejšího soudu. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li povinná strana povinnosti uložené jí tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se oprávněná strana domáhat po jeho právní moci nařízení exekuce.

V Kladně dne 16. ledna 2017

JUDr. Jaroslav Lockenbauer
soudce