



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Kladně rozhodl samosoudkyní JUDr. Danou Zelenkovou ve věci

žalobců:

- a) **Zdeněk V** [redacted], narozený [redacted]
trvale bytem [redacted]
b) **Lucie V** [redacted], narozená [redacted]
trvale bytem [redacted]
c) **Mgr. Ludmila V** [redacted], narozená [redacted]
trvale bytem [redacted]
všichni zastoupeni advokátem JUDr. Martinem Smrkovským
sídlem Lucemburská 13, 130 00, Praha 3 - Vinohrady

proti
žalované:

Alena T [redacted], narozená [redacted]
trvale bytem [redacted]
zastoupené advokátem JUDr. Ivem Palkoskou,
sídlem Kleinerova 24, 272 01, Kladno

o zřízení služebnosti nezbytné cesty a služebnosti inženýrské sítě

takto:

- I. Zřizuje se služebnost nezbytné cesty přes pozemek - parcela č. [redacted] zapsaný na listu vlastnictví č. [redacted] pro k. ú. [redacted], obec [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno pro průjezd a průchod na parcelu č. [redacted] parc. [redacted], ve prospěch vlastníka parcely parc. č. [redacted], zapsaném na listu vlastnictví číslo [redacted] pro k. ú. [redacted], obec [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kladno, v šíři a rozsahu, který je uveden v geometrickém plánu Ing. Jaroslava R [redacted] ze dne 16. 5. 2018. Geometrický plán je nedílnou součástí tohoto rozsudku.
- II. Žalobci jsou povinni uhradit žalované společně a nerozdílně náhradu za zřízení služebnosti nezbytné cesty ve výši 5 000 Kč do 3 dnů od právní moci rozsudku.

Shodu s prvopisem potvrzuje Lenka Krobotová

- III. Žalobci jsou povinni hradit společně a nerozdílně za služebnost cesty částku 63 Kč ročně, splatnou vždy do každého 15. 1. toho kterého roku k rukám žalované.
- IV. Žalobci jsou povinni uhradit společně a nerozdílně žalované náklady řízení ve výši 85 654 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám JUDr. Palkosky.
- V. Žalobci jsou povinni uhradit společně a nerozdílně České republice, do pokladny Okresního soudu v Kladně na znalečném zálohovaném státem částku 12 077,45 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VI. Žalobci jsou povinni uhradit společně a nerozdílně České republice, do pokladny Okresního soudu v Kladně na znalečném zálohovaném státem 100% nákladů, které budou vyplaceny za znalecký posudek znalce Ing. Jaroslava R. [REDACTED] ve výši, která bude stanovena samostatným usnesením.

O d ů v o d n ě n í :

1. Žalobci se svým návrhem domáhali zřízení nezbytné cesty přes pozemek žalované s odůvodněním, že nemají jinou možnost jak se k nemovitosti dostat. Pozemek na stavbu svého domu získali koupí od právní předchůdkyně žalované, v době kdy pozemek kupovali, byl v tomto místě přístup přes pozemky veřejné. V roce 1989 bez vědomí žalobců byl předmětný pozemek č. parc. [REDACTED] vrácen právní předchůdkyni žalované a oni byli tímto vrácením odříznuti od přístupu z veřejné komunikace. Žalovaná žalobcům v průjezdu brání, staví do místa průjezdu popelnice a zabráňuje tak volném výjezdu z pozemku na veřejnou komunikaci. Jinou možnost přístupu na pozemek žalobci nemají, pokud někdy existovala možnost zřízení vjezdu na pozemek z druhé strany, tato možnost již dnes neexistuje a nikdy již existovat nebude.
2. Dále se žalobci domáhali zřízení služebnosti inženýrské sítě, neboť v obci probíhá výstavba kanalizace a žalovaná brání v tom, aby žalobci mohli přípojku kanalizace ke svému domu vystavět, nesouhlasila s položením kanalizace přes tento svůj pozemek. Jinou možnost přístupu ke kanalizačnímu řádu žalobci nemají.
3. Žalovaná navrhovala zamítnutí žaloby s odůvodněním, že žalobci měli možnost zakoupit si pozemek a zřídit si tak svoji vlastní cestu, této možnosti se však sami vzdali. Od roku 1988, kdy nemovitost získali, měli řadu možností uspořádat si vlastnické vztahy ohledně přístupu na pozemek, z neznámých důvodů tak ale neučinili. Vlastníci sousedních nemovitostí manželé G. [REDACTED] nabídli žalobcům odprodej části přilehlé parcely, nakonec k prodeji nedošlo. Zavinili si tak sami nedostatek přístupu na pozemky. Mezi účastníky neproběhlo žádné mimosoudní jednání, přestože spor o vstup na pozemek trvá již několik let. Žalobci poslali prostřednictvím svého zástupce dopis, neproběhlo však žádné jednání a poté byla rovnou podána žaloba. Služebnost inženýrské sítě nemůže soud vůbec zřídit, neboť zřízení této služebnosti neumožňuje žádný zákon.
4. Ve věci bylo rozhodnuto rozsudkem ze dne 28. 6. 2016 č. j. 8 C 21/2015, žalobě na zřízení služebnosti cesty bylo vyhověno za náhradu a žaloba na zřízení služebnosti inženýrské sítě byla zamítnuta. K odvolání žalobců odvolací soud potvrdil zamítavý výrok a ohledně služebnosti nezbytné cesty rozsudek zrušil a vrátil soudu zpět k vypracování znaleckých posudků, geometrického plánu, který by rozsah služebnosti vymezil a byl podkladem pro zápis právo do katastru nemovitostí. Zřízení této služebnosti zůstalo jediným předmětem řízení.

5. Z výpovědi účastníků, výpisů z katastrů nemovitostí, nesouhlasu se vstupem na pozemek, předložené fotodokumentace obou účastníků, žádost o prodej pozemku ze dne 13. 1. 2004, žádost o povolení terénních úprav z 14. 10. 1999, zápisu MNV [REDAKCE] z 30. 5. 1990, protokolu Katastrálního úřadu v kladně z 22. 7. 1997, geometrického a vytyčovacího plánu, ohledání na místě samém a sdělení odboru výstavby Magistrátu města Kladna z 9. 12. 2015 vzal soud za prokázaný následující skutkový děj:

Žalobci jsou podílovými spoluvlastníky pozemku č. parc. [REDAKCE], jehož součástí je dům č.p. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE]. Hranice pozemku je oddělena od veřejné komunikace částí pozemku ve vlastnictví jiných vlastníků a mimo jiné pozemkem parc. č. [REDAKCE], který je ve vlastnictví žalované. Jedná se o úzký pruh pozemku souběžný s veřejnou komunikací o celkové výměře 28m². Žalovaná umožnila žalobcům výstavbu plynové přípojky, při stavebním řízení ohledně kanalizační přípojky však nesouhlasila se vstupem na pozemek a ani obecnímu úřadu se nepodařilo dosáhnout smírného řešení mezi účastníky. Žalobci v současné době využívají k vjezdu na pozemek vrata, umístěná v šíři 5m od hranice pozemku s žalovanou, tato vrata jsou stabilně umístěna v oplocení žalobců. Žalovaná nesouhlasí s jejich umístěním v tomto místě proto, že vrata jsou cca 3m - 4m od jejího domu. Při otevírání dělají hluk, často žalobci vrata nezavírají a pak s nimi mlátí vítr a rovněž to dělá hluk. Kromě toho v případě otevření vrat ven do ulice nebo v případě, že v místě vjezdu je ponechán automobil, žalovaná při výjezdu ze svého pozemku nemá dostatečný přehled o provozu na veřejné komunikaci, která je dost rušná. Parkování žalobců před vjezdem jí tak způsobuje problémy při výjezdu z pozemku na komunikaci. Žalobci často ponechávají auta stát před vjezdem a přes její pozemek tak nejen přejíždějí, ale i na něm parkují. Souhlasila by proto, aby žalobci si vybudovali příjezd přes její pozemek na druhé straně svého pozemku, zde budou žalovanou méně obtěžovat hlukem a bude moci i bezpečněji vjíždět na komunikaci.

6. Znaleckým posudkem znalce Ing. Karla H. [REDAKCE] byla oceněna roční cena za užívání pozemku žalované pro průjezd a průchod částkou 192 Kč, z pozemku žalované je při šířce vjezdu 5m užíváno 7,34m². Cena za zřízení služebnosti k průjezdu a průchodu – nezbytné cesty byla mezi účastníky nesporná, shodli se na částce 5 000 Kč.
7. Znaleckým posudkem znalce EQUITA CONSULTING s.r.o. byl zjištěn nezbytný rozsah průchodu a průjezdu, který je třeba k tomu, aby žalobci mohli vjíždět a vyjíždět ze svého pozemku vozidly, které potřebují k obsluze domu, včetně vyvážení jímky. Znalec vyhodnotil i rozhledové poměry nově navrženého sjezdu na pozemek žalobců v souladu s českými normami. Dospěl k závěru, že v rozhledovém trojúhelníku se žádné překážky, které by svými rozměry bránily sjezdu a výjezdu, nenachází. Velikost služebnosti znalec posoudil pro vjezd nákladního vozu Tatra 815, který je typickým zástupcem vozového parku společností, vyvážejících jímky, a dospěl k velikosti rozsahu služebnosti 5,62 m². Znalecký posudek byl doplněn dodatkem, který uvažoval k vyvážení jímky menší vozidlo případně vyvážení nikoli po stočení vozidla rovnoběžně s domem, ale najetí kolmo k domu. Znalec dospěl k závěru, že vyvezení jímky tímto způsobem je technicky proveditelné a možné a snížil rozsah nezbytné služebnosti na plochu o velikosti 2,42 m².
8. Znaleckým posudkem znalce Ing. Jaroslava Rydla byl vypracován podle závěrů posudku geometrický plán, určující vytyčení služebnosti pro zápis do katastru nemovitostí.
9. Podle § 1276 odst. 1 občanského zákoníku služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služební pozemek jakýmkoli vozidly.

10. Podle § 1260 odst. 1 občanského zákoníku služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.
11. Podle § 1029 odst. 1 občanského zákoníku vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Podle odst. 2 tohoto ustanovení 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.
12. Podle § 1032 odst. 1 občanského zákoníku soud nepovolí nezbytnou cestu, pokud a) převyší škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty, b) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá nebo za c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.
13. Přístup musí být zajištěn k veřejné cestě, např. k silnici, místní či veřejně přístupné účelové komunikaci; je-li více možností, jak přístup zajistit, musí být vybrán ten, který nejméně zatěžuje vlastníka pozemku, přes který má cesta vést. V daném případě soud zjistil, že pozemek ve vlastnictví žalované je rozměry malý kousek pozemku, přiléhající k veřejné komunikaci. Protože jde o úzký pás pozemku vedle velmi rušné silnice, není pozemek žádným způsobem využitelný, nelze ho oplotit či jakkoli hospodářsky využívat. Pozemek vede po celé délce pozemku žalobců, kterou je možno k vjezdu použít a jiný přístup k veřejné komunikaci z pozemku žalobců u domu a přes něj na a ze zahrady žalobců dnes neexistuje. Žalovaná navrhovala vybudování nového vjezdu na druhé straně pozemku žalobců, znaleckým posudkem byl stanoven rozsah služebnosti tak, aby zásah do vlastnického práva žalované byl co nejmenší. Služebnost je zřízena jen na nezbytný průjezd na pozemek žalobců, zastavení na pozemku žalované je možné jen na dobu nezbytně nutnou k otevření a zavření vrat.
14. Jsou splněny i podmínky § 1032 občanského zákoníku, tedy že nepřevyší škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty a že se nežadá nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení. Pozemek žalované je již dnes ke vjezdu využíván, byť ve větším rozsahu a jinde, není možné ho využít pro žádný jiný účel, zejména ne hospodářsky. Žalované tak zřízením služebnosti nezbytné cesty žádná škoda nevznikne, pouze bude právně ošetřen stávající stav včetně finanční náhrady za zřízení služebnosti a využívání pozemku. Cesta není žádána za účelem pohodlnějšího spojení, možnost jiné cesty dnes neexistuje.
15. Pokud jde o námitku, že žalobci se vlastní vinou připravili o možnost vjezdu na pozemek z druhé strany, soud k této námitce nepřihlédl. V době, kdy existovala pro žalobce možnost zakoupení příjezdové cesty k pozemku z druhé strany, žádný zákon ustanovení o zákazu zřízení věcného břemene v případě zavinění nedostatku přístupu neobsahoval, ke dni vyhlášení rozsudku tato možnost již neexistuje. Předchozí občanský zákoník v § 151o uváděl, jakým způsobem lze zřídit věcné břemeno. Novelou občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., účinnou od 30. 6. 2001 byl doplněn do ustanovení odstavec 3, který uváděl, že není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Do té doby právo zřízení nezbytné cesty v zákonech chybělo, a to od účinnosti středního občanského zákoníku z roku 1950. Pokud by soud možnost vjezdu rozhodnutím neumožnil, žalobci by už o možnost vjezdu na pozemek přišli navždy. Kromě toho již

v judikatuře k zákonu č. 40/1964 Sb. bylo judikováno, že okolnost, že žalobce sám zavinil to, že k jeho stavbě není řádný přístup, nemůže zcela vyloučit možnost zřízení práva nezbytné cesty (viz rozsudek NS ČR 22 Cdo 2977/2009). Žalovaná navrhovala další důkazy k okolnosti, že a za jakých podmínek se žalobci o možnost jiné cesty připravili, soud tuto skutečnost již dále neprokazoval, neboť toto zjištění je dnes irelevantní. Soud při rozhodnutí vychází ze skutkového stavu v době rozhodnutí, v současnosti možnost zřízení přístupové cesty jinak a z jiného směru neexistuje a již nikdy existovat nebude.

16. Protože podmínky, pro které lze služebnost cesty zřídit byly splněny, na pozemku žalované zřízením služebnosti nevznikne žádná škoda a není splněna ani další z podmínek, za kterých nelze nezbytnou cestu povolit, soud žalobě na zřízení nezbytné cesty vyhověl.
17. Při stanovení náhrady vycházel soud z ustanovení § 1030 odst. 1 občanského zákoníku, podle něhož za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není –li již kryto úplatou. Pokud jde o částku za zřízení služebnosti, neboť nezbytná cesta byla zřízena jako služebnost, na této částce se účastníci dohodli, byla mezi nimi nesporná a soud proto tuto částku 5 000 Kč stanovil jako náhradu za zřízení služebnosti. Pokud jde o cenu opakujícího se plnění za využívání služebnosti v dalším období, tato cena byla stanovena znaleckým posudkem, proti jehož závěrům neměli účastníci žádné výhrady. Znalec došel k ceně za služebnost ve výši 192 Kč za užívání 7,34 m2 pozemku. Soud proto z důvodu hospodárnosti vzhledem k výsledné ceně již nepožadoval dodatek posudku poté, co se výměra služebnosti změnila. Cena prostým výpočtem činí částku 26,158 Kč ročně za 1 m2. Při velikosti služebnosti stanovené znaleckým posudkem na rozměr 2,42 m2 činí cena za užívání roční částku 63,30 Kč. Soud částku zaokrouhlil pro případ, aby mohla být, vzhledem k její výši, placena v hotovosti.
18. Další námitkou, kterou se soud zabýval, bylo to, zda vjezd na pozemek v novém místě může povolit Krajská správa a údržba silnic, která se neoficiálně vyjádřila k tomu, že je možné, že žalobcům nebude v novém místě vjezd povolen. Aby se soud vyhnul tomu, že jeho rozhodnutí bude nevykonatelné, oslovil tento úřad. Z jeho zprávy bylo zjištěno, že zřízení vjezdu a výjezdu na komunikaci povoluje příslušný silniční správní úřad na základě projektové dokumentace. Navržený sjezd musí být v souladu s vyhl. č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích. Podle § 12 tohoto předpisu sjezdy a nájezdy na silnici a místní komunikaci lze zřídit, jen pokud splňují tyto podmínky: a) rozhled pro rozhodnutí najet na komunikaci, b) rozhled uživatele komunikace alespoň pro zastavení vozidla; vozidlo, které zastaví při odbočování vlevo na sjezd, nesmí bránit průjezdu ostatním vozidlům v přímém směru nebo na něj musí být výhled ze vzdálenosti nutné pro zastavení dalšího vozidla, c) vzájemné vzdálenosti připojení únosné z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu. Bližší informace jsou obsaženy v doporučených ČSN 73 6101 a ČSN 73 6110. Šířka sjezdu nebo nájezdu musí umožňovat vozidlům plynulé odbočení ze silnice nebo z místní komunikace a výjezd na ně. Parametry odbočovacích oblouků jsou obsaženy v závazné ČSN 73 6102. Tím, zda sjezd a nájezd splňuje uvedené závazné normy, se zabýval znalec ve svém znaleckém posudku a dospěl k závěru, že rozhledové podmínky jsou dobré a parametry stanovené normou jsou zachovány. Není tedy důvod, proč by na základě projektové dokumentace, vycházející z tohoto posudku, neměl být nový sjezd k domu žalobců povolen.
19. O nákladech řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobci se domáhali zřízení služebnosti nezbytné cesty, v této části bylo žalobě vyhověno. Služebnost však byla zřízena v jiném místě, než požadovali žalobci, na straně vzdálené od domu žalované, v místě, kde žalovaná byla ochotna umožnit zřízení nezbytné cesty dohodou. Druhý z výroků – zřízení služebnosti kanalizační přípojky soud zamítl, v této části měla plný úspěch žalovaná. Při posouzení úspěchu ve věci v části žaloby o zřízení nezbytné cesty vyšel soud z toho, že žalovaní požadovali zřízení cesty

v místě a rozsahu, jaký je dnes, při zachování současných vjezdových vrat. Nebyli ochotni akceptovat návrh žalované, která ještě před podáním žaloby emailem ze dne 17. 4. 2015 nabízela mimosoudní dohodu o zřízení nezbytné cesty tak, jak bylo nakonec soudem rozhodnuto. K soudnímu sporu tak žalovaná nezavdala příčinu, neboť služebnost byla zřízena v místě, které navrhovala a ještě v menším rozsahu, než nabízela mimosoudní dohodou. Proto soud rozhodl, že žalovaná má právo na náhradu nákladů v plné výši. Tyto náklady jsou tvořeny náklady právního zastoupení za celkem 16 úkonů právní pomoci po 5 000 Kč v řízení před soudem prvního stupně, odvolacím a prvního stupně po částečném zrušení rozsudku, 16 režijních paušálů po 300 Kč a náhradu za ztrátu času při cestě na místní ohledání a jednání odvolacího soudu. Dále bylo přiznáno cestovné k těmto dvěma úkonům a soudní poplatek z odvolání. Náklady řízení činí včetně DPH částku 85 654 Kč.

20. Ze stejného důvodu, pro který byly žalované přiznány náklady řízení v plné výši, rozhodl soud o nákladech státu. Podle § 148 o.s.ř. jsou žalobci povinni uhradit společně a nerozdílně náklady státu, které nebyly kryty zálohou a byly vyplaceny za znalecké posudky. Celkem to činí částku 12 077,45 Kč. O znalečném znalce, který vypracoval geometrický plán, dosud není pravomocně rozhodnuto, proto v této části rozhodl soud pouze o základu a výše jeho nákladů bude určena samostatným usnesením.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího ve třech vyhotoveních.

Nebude-li povinnost uložená tímto rozsudkem plněna dobrovolně, lze navrhnout soudní výkon rozhodnutí, nebo lze podat návrh na nařízení exekuce a pověření soudního exekutora jejím provedením.

Kladno 7. února 2019

JUDr. Dana Zelenková v. r.
samosoudkyně