



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl dne 27.6.2016 předsedkyní senátu JUDr. Reginou Sypeckou jako samosoudkyní ve věci žalobců a) [redacted] bytem [redacted] b) [redacted] bytem [redacted] c) [redacted] d) [redacted] obou bytem [redacted] e) [redacted] bytem [redacted] f) [redacted] g) [redacted] bytem [redacted] h) [redacted] i) [redacted] nar. [redacted] j) [redacted] k) [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted] a l) [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted] všech právně zast. JUDr. Petrem Ulmannem, advokátem se sídlem Jestřabí 974/1, Liberec, proti žalovanému [redacted] nar. [redacted] bytem [redacted] zast. Mgr. Jiřím Douskem, advokátem se sídlem ul. 8.března 21/13, Liberec, o zřízení práva nezbytné cesty, t a k t o :

- I. Soud povoluje nezbytnou cestu jako služebnost ve prospěch vlastníků bytových jednotek č. 1264/4 a 1264/13 v budově č.p. 1264 v ulici Horská v části obce Liberec XIV-Ruprechtice vystavěné na pozemku p.č. 2118/40, katastrální území Ruprechtice, a ve prospěch vlastníků jednotek č. 1265/1, 1265/2, 1265/5, 1265/6, 1265/7, 1265/8, 1265/9 a 1265/12 v budově č.p. 1265 v ulici Horská v Liberci vystavěné na pozemku p.č. 2118/39, katastrální území Ruprechtice, pro chůzi a jízdu osobními automobily a nákladními automobily o hmotnosti do 3,5t v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem Ing. Petra Staňka č. 2486-244/2013 ze dne 27.11.2013 s tím, že je vlastník pozemkové parcely č. 2118/35 v k.ú. Ruprechtice v obci Liberec

zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec povinen tuto služebnost strpět.

- II. Žalobkyně a) [REDAKCE] je povinna zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 4.334,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
- III. Žalobkyně b) [REDAKCE] je povinna zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
- IV. Žalobci c) [REDAKCE] jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 4.334,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
- V. Žalobkyně e) [REDAKCE] je povinna zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VI. Žalobci f) [REDAKCE] jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VII. Žalobci h) [REDAKCE] jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
- VIII. Žalobci j) [REDAKCE] jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
- IX. Žalobce l) [REDAKCE] je povinen zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku.
- X. Žalovaný je povinen nahradit každému ze žalobců náklady řízení ve výši 16.781,-Kč, to vše do tří dnů po právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalobců.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobci podali u zdejšího soudu žalobu, kterou se domáhali vydání rozhodnutí, jímž by byla povolena nezbytná cesta ve smyslu ust. § 1029 a násl. zák.č. 89/2012 Sb. o.z. jako služebnosti, dle § 1257 a násl. cit. zák. Žalobu odůvodnili tak, že všichni žalobci jsou vlastníky bytových jednotek a někteří i garážových stání v domech čp. 1264 a čp. 1265 v Horské ul., v Liberci, v části obce Liberec XIV – Ruprechtice. Žalovaný je vlastníkem pozemku p.č. 2118/35 v k.ú. Ruprechtice, přes který vede jediná možná přístupová cesta k domu čp. 1264 a čp. 1265 a tím i k jednotkám a k suterénním garážím v těchto domech z veřejné komunikace a zpět v opačném směru z obou domů

na tuto komunikaci. Žalovaný je právní nástupce původních vlastníků, a to prarodičů žalovaného [REDAKCE], kteří organizovali výstavbu bytových domů Horská čp. 1264 a čp. 1265 jako developer výstavby v rámci společnosti Thano s.r.o., IČ 27326128. Na žalobce pak byly následně převedeny na základě kupních smluv bytové jednotky v těchto domech s podílem na společných částech domů a pozemcích, na nichž se domy nacházejí, tedy na p.č. 2118/40 p.č. 2118/39 i na pozemcích, které domy a stavební parcely obklopují 2118/6 a 2118/5. Již při převodech těchto nemovitostí do vlastnictví žalobců bylo ze strany právních předchůdců žalovaného přislíbeno, že bude pro žalobce zřízeno věcné břemeno průchodu a průjezdu přes pozemek č. 2118/35 v k.ú. Ruprechtice. Do dnešního dne však k tomu nedošlo. Žalobci následně opakovaně vyzývali prostřednictvím svého právního zástupce právní předchůdce i žalovaného k uzavření smlouvy o věcném břemenu. Předložili návrh této smlouvy, ze strany žalovaného však na toto nebylo nijak reagováno. Uzavření konkrétní smlouvy nebylo ze strany žalovaného ani nabídnuto. Žalobci se domáhali zřízení práva nezbytné cesty již v předchozím soudním řízení žalobou ze dne 5.2.2014, žalobě bylo vyhověno. Opakovanými převody vlastnického práva k předmětnému pozemku ze strany žalovaného na svého pradědečka a poté krátce před vyhlášením rozsudku zpět na žalovaného, byl způsoben nedostatek pasivní legitimace na straně žalovaného a žaloba byla z toho důvodu zamítnuta. Situace se od té doby nezměnila. Žalobci nemají nadále zajištěno právně spojení svých nemovitostí s veřejnou cestou. Žalovaný nečiní žádné kroky, které by mohly vést k smírnému vyřešení tohoto stavu. Provedené stavební úpravy na pozemcích p.č. 2118/6 a 2118/5 v k.ú. Ruprechtice z jiných stran domů čp. 1264 a 1265 než ze strany, kde tyto budovy sousedí s pozemkem p.č. 2118/35 ve vlastnictví žalovaného, kdy se jedná o zvýšený terén o cca 2metry oproti vedlejším veřejným komunikacím, pevně zabudované kovové oplocení, zřízené hřiště a sadové úpravy, znemožňují jakýkoliv jiný přístup a příjezd k domům čp. 1264 a čp. 1265 a jejich napojení na síť veřejných komunikací. Vchody do domů a vjezdy do suterénních garáží jsou navíc orientovány na veřejnou komunikaci právě přes tento předmětný pozemek. Protože se jedná o stav, kdy žalobci jako vlastníci nemovitostí nemohou nemovitou věc řádně užívat, řádně na ní hospodařit, neboť není dostatečně spojená s veřejnou cestou, žalobci se obrátili na žalovaného, aby zřídil nezbytnou cestu způsobem, který by jej co nejméně zasáhl, nabídli mu úplatu za zřízení takového práva nezbytné cesty, a to ve výši určené znaleckým posudkem. Na toto však opět žalovaný nereagoval. Žalobci se tedy obrátili se svým nárokem na soud.

Žalovaný vyjádřil s žalobou nesouhlas, označil ji jako nedůvodnou s tím, že ze strany žalovaného ani jeho právního předchůdce [REDAKCE] nebylo nikdy žalobcům bráněno v užívání předmětné části pozemku žalovaného, který mají zájem žalobci užívat jako přístupovou cestu ke svým nemovitostem. Namítl, že žaloba nenaplnuje podmínky dané ust. § 1260 odst. 1 o.z. ve spojení s § 1029 o.z., kde jsou řešena kritéria pro povolení práva nezbytné cesty. Žalovaný poukázal na to, že s jinými vlastníky bytů a spoluvlastníky domů v minulosti uzavřel smlouvu o věcném břemenu, pokud o to projevili zájem. Dále žalovaný vznesl námitku promlčení ve smyslu § 633 odst. 1 o.z. s tím, že k převodům bytů došlo před více jak třemi lety. Žádný z žalobců neřešil situaci podáním žaloby v uvedené tříleté lhůtě.

Vzhledem ke vznesené námitce promlčení zabýval se soud nejprve důvodností této námítky. Dle § 633 odst. 1 o.z. brání-li osoba zavázaná z věcného břemene výkonu práva, promlčí se věcné břemeno, pokud oprávněná osoba neuplatní své právo do tří let. V daném případě žalovaný vycházel z mylného závěru, že je v pozici osoby zavázané

z věcného břemene a že bylo na žalobcích, aby jako osoby oprávněné ve lhůtě tří let uplatnili své právo z věcného břemene vyplývající. V daném případě došlo v letech 2010 a 2011 pouze k převodu vlastnického práva k předmětným bytovým jednotkám a společným částem na domu a pozemcích, nebyla uzavřena žádná smlouva o věcném břemenu právě mezi buď právními předchůdci žalovaného či žalovaným a žalobci, v rámci které by měl žalovaný bránit výkonu tohoto práva. Námitka promlčení s odkazem na shora uvedené skutečnosti je tedy zcela nedůvodná.

Žalovaný dále namítl, že žaloba je nedůvodná i z toho důvodu, že žalovaný měl dobrou vůli vyřešit spor smírnou cestou. Uzavření smlouvy o věcném břemenu se nikdy nebránil, pokud o to protistrana měla zájem. Poukázal na uzavřené smlouvy o věcném břemenu v jiných případech s dalšími vlastníky bytů v předmětných domech. Uvedl, že žalobcům byly předloženy nabídky na uzavření smlouvy o věcném břemenu. Účastníci se však neshodli na podmínkách, proto k uzavření smlouvy v případě žalobců nedošlo. Soud v rámci ustanovení § 118a o.s.ř. vyzval žalovaného, aby doplnil svá skutková tvrzení pokud jde o tvrzený vstřícný postoj žalovaného k uzavření smlouvy o věcném břemenu, předložení nabídek této smlouvy a k doplnění tvrzení o to, jak žalobci na toto reagovali. Dále byl vyzván, aby v kontextu s tvrzením žalobců a předloženými důkazy poskytl tvrzení o důvodech, pro které nebylo reagováno za strany žalovaného na žalobci zaslaný návrh smlouvy a na výzvu k zaslání vlastního návrhu smlouvy o věcném břemenu. K tomu pak, aby nabídl i důkazy. Žalovanému byla poskytnuta lhůta 30 dnů. Žalovaný se však v poskytnuté lhůtě omezil pouze na návrh výsledku svědka, a to právního předchůdce žalovaného [REDAKCE] s tím, že tento se může vyjádřit k otázce nabídky a vyjednávání se zájemci o zřízení věcného břemene, dále o přístupu žalobců k těmto jeho nabídkám. Dále ve stanovené lhůtě navrhl jako dalšího svědka [REDAKCE] – předsedu výboru Společenství vlastníků Horská 1265. Je nutné uvést, že prvořadou povinností žalovaného jakožto účastníka řízení je tvrdit rozhodující skutečnosti, na nichž staví svoji obranu proti žalobou uplatněnému nároku a teprve následně označovat a předkládat důkazy k prokázání svých tvrzení. Navržené svědecké výpovědi nemohou nahradit tuto povinnost tvrzení ze strany žalovaného, a protože tato tvrzení nebyla řádně doplněna, zamítl soud návrh na provedení těchto důkazů, když nebylo zřejmé jaké tvrzené skutečnosti mají být svědeckou výpovědí prokázány.

Z účastnické výpovědi žalobkyně [REDAKCE] soud zjistil, že tato je vlastníkem dvou bytů v předmětných lokalitách, kdy jeden nabyla do vlastnictví v r.2010, druhý v r.2012. Žalobkyně uvedla, že již od počátku žádala o zřízení práva věcného břemene, a to zajištění přístupu k domu a garáži. Vždy jednala s [REDAKCE] který toto opakované ústně slíbil, nikdy však k uzavření této smlouvy nedošlo. Pokud žalovaný poukazuje na uzavřené smlouvy s dalšími vlastníky bytů, uvedla žalobkyně, že tyto smlouvy uzavřel právní předchůdce žalovaného s těmi vlastníky, s nimiž má osobní či obchodní vztah a kteří mu zároveň s touto smlouvou uhradili částku 160.000,-Kč za parkovací místo na pozemku, jehož část měl v úmyslu právní předchůdce odkoupit od města Liberec. Jednalo se o část pozemku č.843/1, kdy [REDAKCE] měl zájem o odkoupení za účelem zřízení parkovacích míst na tomto pozemku. Město Liberec jako vlastník předmětného pozemku však před uzavřením této smlouvy zřídil na této části pozemku věcné břemeno ve prospěch vlastníků bytových jednotek a garážových stání v domech čp. 1264 a 1265. Poté byl pozemek nabídnut k prodeji [REDAKCE] Tento však dle informací žalobkyně již neměl zájem pozemek s tímto zatížením odkoupit. Žalobkyně má zájem jeden byt prodat. Bez zajištění přístupu a příjezdu je však byt neprodejný. Žalobkyně popřela tvrzení

žalovaného, že se ani on ani jeho právní předchůdci v minulosti nedopustili nikdy žádného jednání, kterým by bránili žalobcům v příjezdu a přístupu k jejich nemovitostem. Popsala dvě situace, kdy v jednom případě ona sama, v druhém případě jiná vlastnice bytu zaparkovaly své auto před domem na pozemku, o který měl předchůdce žalovaného zájem, aby zde zřídil parkování a ze strany rodiny žalovaného bylo reagováno tak, že bylo žalobkyni znemožněno odjetí s autem, volána policie. Dále uvedla, že žalobkyně [REDAKCE] měla zájem o zajištění služeb ze strany O₂, a to o telefonní linku, toto jí však bylo ze strany této společnosti odmítnuto s tím, že jim majitel předmětného pozemku p.č. 2118/35 neumožnil kabelový vstup do domu, resp. žádal tak vysokou částku za zřízení věcného břemene, že se jednalo pro tuto společnost o zcela nevýhodnou smlouvu, služby tedy uvedené zájemkyni odmítla.

Ze spisu Okresního soudu v Liberci vedeného pod sp.zn. 32 C 38/2014 soud provedl dokazování listinnými důkazy, a to návrhem smlouvy o zřízení práva cesty jako věcného břemene, předloženého právním zástupcem žalobců v lednu 2014, protokolem o místním šetření, geometrickým plánem ing.Petra Staňka a znaleckým posudkem ing.Tomíčka. Z návrhu smlouvy o zřízení práva cesty jako věcného břemene má soud za prokázané, že dne 7.1.2014 se práv. zástupce žalobců obrátil na žalovaného s žádostí o zajištění přístupu k nemovitostem ve vlastnictví žalobců, kdy jako přílohu dopisu přiložil návrh smlouvy o zřízení práva cesty. S odkazem na znalecký posudek ing. Zdeňka Tomíčka na zjištění hodnoty tohoto věcného břemene pak byla navržena úplata ze strany každého vlastníka ve výši 2.167,-Kč. Ze znaleckého posudku ing. Zdeňka Tomíčka ke zjištění obvyklé hodnoty věcných břemen v souladu se zák.č. 151/97 Sb., vyhotoveného ke dni 7.12.2013 odhal znalec hodnotu věcného břemene na částku 65.000,-Kč. V novém řízení pak soud krátkou cestou učinil dotaz na znalce, zda od data vyhotovení znaleckého posudku došlo ke změnám ve výši hodnoty věcného břemene. Ze strany znalce bylo sděleno, že žádné změny nenastaly. Se závěrem znaleckého posudku se lze tedy ztotožnit i v tomto řízení v r.2016. Geometrický plán ing.Petra Staňka č. 2486-244/2013 ze dne 27.11.2013 pak graficky znázornil část pozemku p.č. 2118/35, a to ve dvou místech, kde mají žalobci zájem o to, aby v těchto částech byl zajištěn přístup i příjezd žalobců k jejich nemovitostem z veřejné komunikace.

V rámci provedeného místního šetření soud zjistil, že oba domy čp. 1264 a čp.1265 stojí v blízkosti veřejné komunikace s vchodovými dveřmi a vraty do garážových prostor směrem k této veřejné komunikaci, přístup či příjezd z jiných směrů není možný, aniž by bylo přejížděno přes pozemky ve vlastnictví jiných osob, kdy navíc po straně obou domů je vytvořena parková úprava se zelení a vzrostlými stromy, tyto pozemky jsou oploceny plotem s betonovými základy. I stavební řešení samotných budov zcela vylučuje, aby byl možný příjezd z jiné strany než z čelní části domů tedy od veřejné komunikace přes pozemek ve vlastnictví žalovaného.

Ze zkrácených verzí výpisu z katastru nemovitostí má soud za prokázané, že žalobci jsou vlastníky vymezených jednotek, dále společných částí domů a pozemků, dále garážových stání tak, jak je uvedeno v žalobě, kdy toto nebylo ani ze strany žalovaného rozporováno.

Z výzvy k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 13.7.2015 má soud za prokázané, že právní zástupce žalobců se za konkrétní vlastníky bytových jednotek a garážových stání obrátil na žalovaného s výzvou k uzavření smlouvy o

služebnosti stezky a cesty jako věcného břemene a to s odůvodněním, na základě kterého toto jeho klienti žádají.

Z dopisu žalovaného ze dne 10.8.2015 soud zjistil, že žalovaný zde odkázal na výzvu učiněnou jeho příbuznými [REDAKCE] a na jaře r.2015 i jím samotným, s tím, že s přihlédnutím k tomu, že přístup k domům čp. 1264 a čp. 1265 je možno realizovat i jiným způsobem než přes pozemkovou parcelu ve vlastnictví žalovaného a která byla následně žalovaným zhodnocena, bude jednání odvislé od konkrétních dohod s jednotlivými vlastníky bytů včetně otázky ceny.

Z dopisu práv. zástupce žalobců ze dne 26.8.2015 soud zjistil, že práv. zástupce vyzval žalovaného k zaslání návrhu smlouvy o služebnosti nezbytné cesty přes pozemkovou parcelu ve vlastnictví žalovaného, a to ve stanoveném termínu s tím, že ze strany žalobců bude posouzen jeho obsah a zváženo přijetí. Žalovaný byl dále seznámen s tím, že pokud nebude z jeho strany ve stanovené lhůtě reagováno, bude podána žaloba na zřízení práva nezbytné cesty soudem.

Ze strany žalovaného nebyly předloženy žádné důkazy o předložení konkrétního návrhu smlouvy o věcném břemenu, na který mohli žalobci reagovat.

Podle § 1029 odst. 1 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. Podle odst. 2 cit. 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 s zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvláště zváženo má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty. Podle § 1030 odst. 1 o.z. za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Podle § 1032 odst. 1 o.z. soud nepovolí nezbytnou cestu převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty, nebo 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.

V daném případě má soud za prokázané, že žalobci jako vlastníci bytových jednotek a garážových stání včetně společných částí na domu a pozemcích nemají tyto své nemovitosti dostatečně spojeny s veřejnou cestou. Mezi veřejnou komunikací p.č. 843/1 a pozemky č.2118/5 a 2118/6 se nachází pozemková parcela č. 2118/35 ve vlastnictví žalovaného. Z provedeného dokazování vyplynulo, že je žalobcům jako vlastníkům těchto nemovitostí i aktivně bráněno ze strany žalovaného a jeho příbuzných, zejména právních předchůdců žalovaného v řádném užívání nemovitostí, když bylo např. znemožněno uzavření smlouvy o poskytnutí služeb ze strany společnosti O₂, dále bylo kontroverzně řešeno zaparkování aut některých vlastníků na pozemku sousedícím s pozemkem žalovaného, kdy se jednalo o část veřejné komunikace, jež měla být následně využívána k parkování apod. Logickým výkladem z ust. § 1032 odst. 1 vyplývá, že jsou zákonem vymezené podmínky, pro které soud nezbytnou cestu nepovolí, a pokud není ani jedna z těchto podmínek naplněna, pak je namístě postupovat tak, že je nezbytná cesta přes pozemek souseda povolena. V daném případě nebylo prokázané, že by žalovanému vznikla taková škoda, která by převýšila zřejmě výhodu nezbytné cesty pro žalobce, když se jedná o pozemek využívaný jako

komunikace, na němž je položena zámková dlažba. Soud má dále za vyloučené, že by žalobci z hrubé nedbalosti či úmyslně si způsobili nedostatek přístupu, když se jedná o nemovitosti, které byly vystavěny developerskou firmou a teprve následně jednotlivé bytové jednotky i společné části domů a pozemků prodány jednotlivým vlastníkům. Od počátku tedy domy se svými vstupy a vjezdy do garážových stání byly orientovány směrem k veřejné komunikaci přes pozemek žalovaného. Dále má soud za vyloučené i třetí podmínku, tedy že je žádána nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení, jestliže z místního šetření vyplynulo, že žalobci nemají v daném terénu a při využití okolních nemovitostí žádný jiný možný přístup a příjezd na pozemní komunikaci než tak, jak bylo i vyznačeno shora uvedeným geometrickým plánem. Ačkoliv žalovaný postavil svou obranu na tvrzení, že uzavření této smlouvy o věcném břemenu nic nebrání, nijak neodůvodnil, že k uzavření této smlouvy dosud nedošlo, ačkoliv je zřejmé, že žalobci o toto měli zájem. Žádali o vyřešení situace mimosoudní cestou, kdy toto prokázaly písemné výzvy ze strany právního zástupce k uzavření smlouvy, a to k uzavření smlouvy předložené ze strany žalobců, či k předložení vlastní verze smlouvy žalovaným. Žalovaný v závěru poukázal na to, že s některými žalobci mají příbuzní žalovaného spory, které mají určitý vliv na další jednání mezi žalobci a žalovaným. Tyto důvody však nelze zohlednit při posuzování naplnění podmínek ust. § 1032 odst. 1 o.z. Žalovaný neprokázal, že je žaloba nadbytečná z toho důvodu, že je připraven uzavřít smlouvu o povolení nezbytné cesty mimosoudně, neboť tak neučinil do dnešního dne a v závěru toto nakonec i odůvodnil osobními důvody vůči jednotlivým žalobcům. Vzhledem ke shora uvedeným skutečnostem soud tedy shledal žalobu důvodnou, proto jí v celém rozsahu vyhověl a povolil nezbytnou cestu jako služebnost ve prospěch žalobců jako vlastníků bytových jednotek a dalších přiléhajících poz. parcel. V souladu se znaleckým posudkem ing. Tomíčka pak rozhodl o povinnosti každého ze žalobců zaplatit žalovanému úplatu za tuto nezbytnou cestu, a to ve výši 2.167,-Kč za každou bytovou jednotku, kterou mají žalobci ve svém vlastnictví. Dle názoru soudu se jedná o odpovídající hodnotu i s ohledem na smlouvy uzavírané mezi žalovaným a dalšími vlastníky bytových jednotek, kdy ze strany žalovaného bylo požadováno pouze 1.000,-Kč od každého jednotlivého vlastníka bytové jednotky.

V souladu s ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. rozhodl soud i o povinnosti žalovaného nahradit žalobcům, kteří měli ve věci plný úspěch náklady řízení. Tyto náklady spočívají v zaplacení soudního poplatku ve výši 1.000,-Kč a dále v právním zastoupení, kdy se jedná o 6 úkonů po 2.000,-Kč (§ 12 odst. 4 adv.tar.), 6x paušální náhrady po 300,-Kč a 21% DPH. Ve vztahu ke každému ze žalobců činí tyto náklady částku 16.698,-Kč. Soud rozhodl, že žalovaný je povinen nahradit tyto náklady tak, jak je uvedeno ve výroku rozsudku.

P o u č e n í : Proti rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení, prostřednictvím zdejšího soudu ke Krajskému soudu v Ústí n.L.

V Liberci dne 27.června 2016

JUDr.Regina Sypecká v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení: Romana Klesalová



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Horákové a soudců JUDr. Petry Kořínkové a JUDr. Lenky Rutové ve věci žalobců a)

b) [redacted] –
Ruprechtice, c) [redacted] obou
bytem [redacted] e) [redacted] bytem

[redacted] f) [redacted]
[redacted] g) [redacted]

[redacted] i) [redacted]
[redacted] j) [redacted]

[redacted] 8
a k) [redacted] I-

[redacted] a l) [redacted]
[redacted] všech právně zast. JUDr. Petrem Ulmannem, advokátem se sídlem Jestřabí
974/1, Liberec, proti žalovanému [redacted] bytem [redacted]
[redacted] zast. Mgr. Jiřím Douskem, advokátem se sídlem ul. 8.března 21/13, Liberec,
o zřízení práva nezbytné cesty, o odvolání žalovaného proti rozsudku Okresního soudu
v Liberci ze dne 27.6.2016, č.j. 32 C 115/2015-101, ve spojení s opravným usnesením
č.j. 32 C 115/2015-121 ze dne 10.2.2017,

t a k t o :

- I. Rozsudek okresního soudu se ve výrocích I. až IX. **potvrzuje**, se změnou v označení žalobců j) a k) ve výroku VIII. tak, že jsou jimi ad j) [redacted] ad k) [redacted] na místo [redacted]
- II. Žalobci jsou povinni zaplatit společně a nerozdílně České republice na účet Okresního soudu v Liberci doplatek soudního poplatku za zahájení řízení ve výši 4.000,- Kč do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- III. Rozsudek okresního soudu se ve výroku X. o nákladech řízení **mění** tak, že žalovaný je povinen nahradit žalobcům náklady řízení před soudem prvního stupně společně a nerozdílně ve výši 5.000,- Kč a každému z žalobců ve výši 16.698,- Kč, to vše do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku u advokáta JUDr. Petra Ulmanna.
- IV. Žalovaný je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Liberci doplatek soudního poplatku za zahájení odvolacího řízení ve výši 4.000,- Kč do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- V. Žalovaný je povinen nahradit každému z žalobců náklady řízení před odvolacím soudem ve výši **4.356,- Kč**, to vše do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku u advokáta JUDr. Petra Ulmanna.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem okresní soud rozhodl výrokem I. tak, že povoluje nezbytnou cestu jako služebnost ve prospěch vlastníků bytových jednotek č. 1264/4 a 1264/13 v budově č.p. 1264 v ulici Horská v části obce Liberec XIV-Ruprechtice vystavěné na pozemku p.č. 2118/40, katastrální území Ruprechtice, a ve prospěch vlastníků jednotek č. 1265/1, 1265/2, 1265/5, 1265/6, 1265/7, 1265/8, 1265/9 a 1265/12 v budově č.p. 1265 v ulici Horská v Liberci vystavěné na pozemku p.č. 2118/39, katastrální území Ruprechtice, pro chůzi a jízdu osobními automobily a nákladními automobily o hmotnosti do 3,5t v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem Ing. Petra Staňka č. 2486-244/2013 ze dne 27.11.2013, který je nedílnou součástí rozsudku s tím, že je vlastník pozemkové parcely č. 2118/35 v k.ú. Ruprechtice v obci Liberec zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec povinen tuto služebnost strpět. Výrokem II. byla žalobkyně a) [redacted] shledána povinnou zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 4.334,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem III. byla žalobkyně b) [redacted] shledána povinnou zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem IV. byli žalobci c) [redacted] a d) [redacted] shledáni povinnými zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 4.334,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem V. byla žalobkyně e) [redacted] shledána povinnou zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem VI. byli žalobci f) [redacted] a g) [redacted] shledáni povinnými zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem VII. byli žalobci h) [redacted] a i) [redacted] shledáni povinnými zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem VIII. byli žalobci j) [redacted] a k) [redacted] shledáni povinnými zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem IX. byl žalobce l) [redacted] shledán povinným zaplatit žalovanému jednorázovou úplatu ve výši 2.167,-Kč a to do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem X. byla žalovanému uložena povinnost nahradit každému ze žalobců náklady řízení ve výši 16.781,-Kč, to vše do tří dnů po právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobců.

Rozsudek je odůvodněn tak, že žalobci jsou vlastníky bytových jednotek č. 1264/4 a 1264/13 v budově č.p. 1264 v ulici Horská v části obce Liberec XIV-Ruprechtice vystavěné na pozemku p.č. 2118/40, katastrální území Ruprechtice, a jednotek č. 1265/1, 1265/2, 1265/5, 1265/6, 1265/7, 1265/8, 1265/9 a 1265/12 v budově č.p. 1265 v ulici Horská v Liberci vystavěné na pozemku p.č. 2118/39, katastrální území Ruprechtice a garážových stání včetně společných částí na domu a pozemcích. Žalobci nemají tyto své nemovitosti dostatečně spojeny s veřejnou cestou. Mezi veřejnou komunikací p.č. 843/1 a pozemky č.2118/5 a 2118/6 se nachází pozemková parcela č. 2118/35 ve vlastnictví žalovaného. Přístup či příjezd z jiných směrů není možný, aniž by bylo přejížďeno přes pozemky ve vlastnictví jiných osob, kdy navíc po straně obou domů je vytvořena parková úprava se zelení a vzrostlými stromy, tyto pozemky jsou oploceny plotem s betonovými základy. I stavební řešení samotných budov zcela vylučuje, aby byl možný příjezd z jiné strany než z čelní části domů tedy od veřejné komunikace přes pozemek ve vlastnictví žalovaného. Okresní soud tedy shledal, že vlastníci nemovitostí nemají žádný jiný možný přístup a příjezd na pozemní komunikaci než tak, jak je vyznačeno geometrickým plánem Ing. Petra Staňka č. 2486-244/2013 ze dne 27.11.2013, tj. ve dvou místech graficky znázorněných na části pozemku p.č. 2118/35. Na straně žalovaného a jeho předchůdců bylo shledáno, že žalobcům v užívání pozemku aktivně brání, například znemožněním uzavření smlouvy o poskytování služeb O₂, nebo zásahem do parkování na sousedním pozemku. Na straně žalobců pak nebylo shledáno, že by z hrubé nedbalosti či úmyslně si způsobili nedostatek přístupu, když se jedná o nemovitosti, které byly vystavěny developerskou firmou a teprve následně jednotlivé bytové jednotky i společné části domů a pozemků prodány jednotlivým vlastníkům. Žalobci naopak jednali již s právními předchůdci žalovaného. V lednu 2014 se pak zástupce žalobců obrátil na žalovaného s žádostí o zajištění přístupu k nemovitostem ve vlastnictví žalobců, kdy jako přílohu dopisu přiložil návrh smlouvy o zřízení práva cesty s odkazem na znalecký posudek ing. Zdeňka Tomíčka na zjištění hodnoty tohoto věcného břemene navrhl úplatu ze strany každého vlastníka ve výši 2.167,-Kč. Další výzva k uzavření smlouvy o služebnosti stezky a cesty jako věcného břemene pak byly učiněna ze strany žalobců 13.7.2015. Žalovaný na to reagoval dopisem ze dne 10.8.2015, kde odkázal na výzvu učiněnou jeho příbuznými [redacted] a [redacted] a na jaře r. 2015 i jím samotným s tím, že s přihlédnutím k tomu, že přístup k domům čp. 1264 a čp. 1265 je možno realizovat i jiným způsobem než přes pozemkovou parcelu ve vlastnictví žalovaného, která byla žalovaným zhodnocena s tím, že jednání bude odvislé od konkrétních dohod s jednotlivými vlastníky bytů včetně otázky ceny. Zástupce žalobců dopisem ze dne 26.8.2015 vyzval žalovaného k zaslání návrhu smlouvy o služebnosti nezbytné cesty přes pozemkovou parcelu ve vlastnictví žalovaného, a to ve stanoveném termínu s tím, že ze strany žalobců bude posouzen jeho obsah a zváženo přijetí. Žalovaný byl dále seznámen s tím, že pokud nebude z jeho strany ve stanovené lhůtě reagováno, bude podána žaloba na zřízení práva nezbytné cesty soudem. Ze strany žalovaného nebyly navrženy žádné důkazy o předložení konkrétního návrhu smlouvy o věcném břemenu, na který mohli žalobci reagovat. Vlastníci bytů proto zahájili u Okresního soudu v Jablonci nad Nisou pod sp.zn. 32 C 38/2014 shodné řízení již 5.2.2014 proti žalovanému [redacted] který však dotčený pozemek převedl přechodně na [redacted] a ten před vyhlášením rozsudku okresního soudu opět převedl pozemek zpět na žalovaného, na tuto změnu již žalobci nezareagovali, což byl důvod pro změnu rozhodnutí v odvolacím řízení, která vedla k zamítnutí této žaloby pro nedostatek pasivní legitimace. Ani v tomto řízení nebyl vznesen ze strany žalovaného žádný konkrétní

návrh na uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene a naopak jako důvod postoje žalovaného byla uváděna okolnost, že s některými žalobci mají příbuzní žalovaného spory, které mají vliv na další jednání mezi žalobci a žalovaným, přičemž s ostatními vlastníky bytů smlouvy o zřízení věcného břemene uzavřeny byly. Hodnota věcného břemene tedy byla určena ze znaleckého posudku ing. Zdeňka Tomíčka ke zjištění obvyklé hodnoty věcných břemen v souladu se zák.č. 151/97 Sb., vyhotoveného ke dni 7.12.2013, kde odhal znalec hodnotu věcného břemene na částku 65.000,-Kč. Okresní soud krátkou cestou učinil dotaz na znalce, zda od data vyhotovení znaleckého posudku došlo ke změnám ve výši hodnoty věcného břemene. Ze strany znalce bylo sděleno, že žádné změny nenastaly. Se závěrem znaleckého posudku se tedy okresní soud ztotožnil i v tomto řízení.

Po právní stránce okresní soud věc posoudil tak, že se řídí zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem (dále jen o.z.), kde podle § 1029 odst. 1 o.z. platí, že 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 cit. 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 se 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. Podle § 1030 odst. 1 o.z. za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Podle § 1032 odst. 1 o.z. soud nepovolí nezbytnou cestu, převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty, nebo 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. Okresní soud tedy shledal naplnění shora uvedených podmínek pro povolení nezbytné cesty jako služebnosti a v souladu se znaleckým posudkem ing. Tomíčka pak rozhodl o povinnosti každého ze žalobců zaplatit žalovanému úplatu za tuto nezbytnou cestu, a to ve výši 2.167,-Kč za každou bytovou jednotku, kterou mají žalobci ve svém vlastnictví. Dle názoru okresního soudu se jedná o odpovídající hodnotu i s ohledem na smlouvy uzavírané mezi žalovaným a dalšími vlastníky bytových jednotek, kdy ze strany žalovaného bylo požadováno pouze 1.000,-Kč od každého jednotlivého vlastníka bytové jednotky. Okresní soud neshledal důvodnou ani námitku promlčení vznesenou žalovaným ve smyslu § 633 odst. 1 o.z. s tím, že k převodům bytů došlo před více jak třemi lety a žalobci se svých práv v tříleté lhůtě nedomáhali. Ustanovení § 633 odst. 1 o.z. však uvádí, že brání-li osoba zavázaná z věcného břemene výkonu práva, promlčí se věcné břemeno, pokud oprávněná osoba neuplatní své právo do tří let. Okresní soud tedy uzavřel, že žalovaný vycházel z mylného závěru, že je v pozici osoby zavázané z věcného břemene a že bylo na žalobcích, aby jako osoby oprávněné ve lhůtě tří let uplatnili své právo z věcného břemene vyplývající. V daném případě došlo v letech 2010 a 2011 pouze k převodu vlastnického práva k předmětným bytovým jednotkám a společným částem na domu a pozemcích, avšak nebyla uzavřena žádná smlouva o věcném břemenu. Námitka promlčení s odkazem na shora uvedené skutečnosti je tedy zcela nedůvodná. Žalobě tedy bylo vyhověno.

O nákladech řízení před okresním soudem bylo rozhodnuto s ohledem na plný procesní úspěch žalobců dle § 142 odst. 1 o.s.ř. Náklady řízení se sestávají ze soudního poplatku ve

výši 1.000,-Kč a dále v právním zastoupení, kdy se jedná o 6 úkonů po 2.000,-Kč (§ 12 odst. 4 adv.tar.), 6x paušální náhrady po 300,-Kč a 21% DPH. Ve vztahu ke každému ze žalobců činí tyto náklady částku 16.698,-Kč.

Rozsudek napadl včas podaným odvoláním žalovaný. Namítá, že nebyly naplněny podmínky pro zřízení práva nezbytné cesty podle § 1029 odst. 1 o.z., který je výjimečným institutem, neboť zasahuje do základního práva s tím, že nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu, jak stanoví čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Veřejný zájem je pak judikaturou dovozován jako zájem na vykonávání vlastnického práva či zájem na údržbě stavby. Tomu však žalovaný žádným způsobem nebrání, přístup žalobců není nijak fakticky omezen. Omezení nelze spatřovat v tom, že žalovaný požadoval za zřízení břemene vůči společnosti O₂ peněžitou náhradu. Není tedy dán veřejný zájem na omezení vlastnického práva. Není ani splněna podmínka § 1029 odst. 1 o.z., že vlastník nemůže řádně hospodařit či jinak řádně užívat nemovitou věc. Žalovaný je dále přesvědčen, že zřídit právo nezbytné cesty lze pouze, pokud nelze přístup k nemovité věci zajistit jinak. Takový přístup vlastníka stavby může spočívat, například i v právu přecházet přes pozemek na základě závazkového vztahu. Žalovaný v rámci nalézacího řízení opakovaně tvrdil a prokázání svých tvrzení navrhoval i důkazy, že žalobci měli možnost s ním smlouvu o zřízení věcného břemene uzavřít. K tomu žalobce odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, která stanoví, že podmínka není splněna, pokud vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, nabídl vlastníku stavby, že mu pozemek nebo jeho část prodá, anebo že mu zařídí břemeno cesty smlouvou, a to za obvyklou cenu. Vzhledem k tomu, že smlouva nebyla uzavřena toliko z důvodu, že mezi stranami nedošlo ke konsensu o bližších podmínkách, má odvolatel za to, že zde nebyla naplněna ani podmínka nezbytnosti. Žalovaný je dále toho názoru, že okresní soud pochybil, když neprovedl jím navržené důkazy výsledkem svědků [REDAKCE] a [REDAKCE] pro nedostatek tvrzení ze strany žalovaného. Žalovaný od počátku tvrdil, že žalobci měli možnost uzavřít s žalovaným smlouvu o zřízení věcného břemene, když o tomto probíhala vyjednávání mezi oběma stranami. [REDAKCE] se měl vyjádřit k otázce nabídky a vyjednávání se zájemci o zřízení a rovněž přístupu žalobců těmto nabídkám, když pan [REDAKCE] měl z titulu své pozice předsedy výboru společenství vlastníků Horská 1265 při členské schůzi společenství vlastníků přednést návrh na uzavření smluv o zřízení věcného břemene. Nebyl tedy dán důvod pro závěr, že by žalovaný nedostál své povinnosti tvrzení nebo, že nešlo o skutečnosti, které vyšly v průběhu nalézacího řízení najevo. Žalovaný dále namítá, že nebylo nezbytné zřídit právo nezbytné cesty jako služebnost, jde o nadbytečně citelnější zásah do vlastnického práva. Žalovaný rovněž nesouhlasí s výší úplaty za nezbytnou cestou. Okresní soud nesprávně vycházel z neaktuálního znaleckého posudku a z pouhého sdělení znalce, že ke změnám hodnotě věcného břemene nedošlo. Takové závěry znalce jsou zcela nepřezkoumatelné. Žalovaný proto navrhuje, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a rozhodl tak, že žaloba zamítá a současně rozhodl o nákladech řízení.

Žalobce s odvoláním žalovaného nesouhlasil, rozsudek okresního soudu považoval za věcně správný. Zdůrazňoval, že námitky žalovaného jsou za účelové a v rozporu s výsledky dokazování u okresního soudu. Žalovaný činil od počátku obstrukce k prosazení požadavků žalobců již tím, že převáděl vlastnictví, čímž bylo zmařeno uplatnění práva žalobci v předchozím řízení. Nadále trvají zábrany ze strany žalovaného vůči žalobcům v používání přístupu k jejich nemovitostem. Pokud jde o výši náhrady, soud na základě znaleckého posudku určil náhradu ve výši 2 167 Kč za jednu jednotku, přitom pokud žalovaný uzavřel

s jinými vlastníky bytových jednotek smlouvy o zřízení věcného břemene, tak to bylo za cenu 1 000 Kč za bytovou jednotku. Není tedy zřejmé, proč považuje zřízení věcného břemene za podmínek stanovených soudem za neúčelné. Jde pouze o proužek pozemku 1,5 metru široký, kde bylo zřízení věcného břemene předpokládáno, z toho vychází i záměr města zřídit vedle domu parkoviště na pozemku města navazující na toto věcné břemeno, respektive služebnost k části pozemku žalovaného. Žalobci proto navrhli potvrzení rozsudku okresního soudu a přiznání náhrady nákladů řízení.

Krajský soud přezkoumal napadený rozsudek a řízení jemu předcházející (§ 212, § 212a o.s.ř.) a neshledal odvolání žalovaného důvodným.

Okresní soud správně zjistil skutkový stav, když provedl šetření v místě samém a shledal, že žalovaní jako vlastníci bytů a garáží v předmětném bytovém domě nemají fakticky jinou možnost přístupu a příjezdu než přes pozemek č. 2118/35 v k.ú. Ruprechtice v obci Liberec zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, který je ve vlastnictví žalovaného. Rozsah nezbytný pro chůzi a jízdu osobními automobily a nákladními automobily o hmotnosti do 3,5t v rozsahu byl vyznačen geometrickým plánem Ing. Petra Staňka č. 2486-244/2013 ze dne 27.11.2013. Žalovaní nemají žádný právní titul, který by upravoval užívání dotčeného pozemku žalovaného. K uzavření dohody s žalovaným ohledně zajištění přístupu žalovaných přes tento pozemek nedošlo.

V takové situaci okresní soud správně shledal nutnost upravit právní poměry účastníků zřízením práva nezbytné cesty, a to formou služebnosti. Právo nezbytné cesty upravuje § 1029 a násl. zákona 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen o.z.), který v odst. 1 stanoví, že 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 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 zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty. Podle § 1030 odst. 1 a 3 o.z. za nezbytnou cestu náleží vlastníku pozemku dotčeného povolením nezbytné cesty úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.

Podle § 1032 odst. 1 o.z. soud nepovolí nezbytnou cestu, a) převýší-li 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 c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

Podle § 1257 odst. 1 o.z. věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Podle § 1258 o.z. služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.

Podle Čl.11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod má každý má právo vlastnit majetek. Podle odst. 3 vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Podle odst. 4 je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Odvolací soud má za to, že omezení vlastníka pozemku zřízením nezbytné cesty formou služebnosti za náhradu, je institutem, který právě Listina základních práv a svobod předpokládá pro zajištění spravedlivého a hospodárného využití vlastnictví více vlastníků a ochrany před zneužitím vlastnického práva na újmu práv druhých. Zákonná úprava shora citovaná pak stanoví konkrétní podmínky, přičemž sleduje právě veřejný zájem na hospodárném využití vlastnictví při minimálním zasahování do práv vlastníka.

Odvolací soud má za to, že tyto podmínky byly v daném případě naplněny. Z nesporných tvrzení i výsledku žalobkyně [REDAKCE] vyplynulo, že žalovaní (event. jejich předchůdci) nabyli v letech 2010 až 2012 bytové jednotky v novostavbách developera výstavby společnosti THANO s.r.o., IČO 27326128 bez zajištění přístupu z veřejné komunikace s tím, že jim bylo zřízeno věcné břemeno přislíbeno. Žalovaní pak o tom vyjednávali již s právními předchůdci žalovaného [REDAKCE] a [REDAKCE] i se žalovaným, avšak k dohodě nikdy nedošlo. Okresní soud konkrétně poučil žalovaného, aby doplnil svá tvrzení týkající se jeho nabídky žalovaným. Žalovaný však svá tvrzení o tom, jakou konkrétní nabídku žalovaným učinil, neuvedl. Za doplnění těchto tvrzení nelze považovat označení svědků či uvedení obecného účelu jejich výpovědi, neboť nejprve je nutné konkrétní okolnosti tvrdit, teprve poté navrhopvat důkazy. Nelze ani říci, že by konkrétní okolnosti navržené dohody vyšly nějak v řízení najevo. Naopak bylo prokázáno, že ač žalobci vznášeli konkrétní nabídku, k žádné dohodě mezi účastníky nedošlo. Uvedené dokládá i to, že žalovaný ani v odvolacím řízení nesouhlasil s nabízenou cenou. Po právní stránce není právo nezbytné cesty mezi účastníky nijak do budoucna ošetřeno. Pokud žalovaný uváděl, že žalobcům v přístupu nijak nebrání, nelze to považovat za zřejmý projev vůle žalovaného do budoucna, když se odmítá smluvně zavázat k nějaké formě dlouhodobějšího vztahu zajišťujícího právo přístupu žalobcům na rozdíl od jiných vlastníků bytů, se kterými smlouvy o věcném břemeni uzavřel. Právní nejistota v tomto směru, snižuje hodnotu vlastnického práva žalovaných, jejich možnosti bytové jednotky převádět či úvěrovat, tedy snižuje hospodářskou využitelnost jejich vlastnických práv. Pozemek žalovaného naopak tvoří úzký pás mezi ostatními pozemky, které účelově souvisí s užíváním bytového domu a bytových jednotek a zatížení pro průchod a průjezd je v daném místě již dáno pro jiné vlastníky a vyplývá z celkového místního uspořádání. Odvolací soud má tedy ve shodě s okresním soudem za to, že zřízení práva nezbytné cesty ve prospěch žalobců ve formě služebnosti, je nezbytné pro úpravu vztahů do budoucna, neboť jako věcné právo bude vázat i další budoucí vlastníky zatíženého pozemku a sloužit dalším nabyvatelům bytových jednotek, čímž bude zajištěno předejití dalším sporům. Z průběhu řízení v dané věci i ve věci vedené u Okresního soudu v Liberci pod sp. zn. 32 C 38/2014, kdy došlo ke zmaření úspěchu žalující strany účelovým převodem dotčeného pozemku, je patrné, že žalovaný a jeho předchůdci zneužívají svého postavení, kdy převody dotčeného pozemku a vázáním podmínek na řešení jiných

sporů s žalobci, ztěžují možnost vyřešení situace. K tomuto hledisku bylo přihlédnuto i při stanovení ceny náhrady za zatížení pozemku. Zde odvolací soud ve shodě s okresním soudem shledává dostačujícím poskytnutí jednorázové náhrady, když jde o omezení v malém plošném rozsahu a pozemek slouží více osobám, tedy je nevhodné zavádět rozdílný režim pro jednotlivé vlastníky bytů. Pokud jde o výši náhrady, odvolací soud se ztotožňuje s částkami, které stanovil okresní soud jednotlivým žalobcům a v tomto směru na odůvodnění přiznání částek plně odkazuje. Odvolací soud neshledává správným postup okresního soudu, kterým si pouze telefonicky ověřil skutečnost, že znalec setrvává i s ohledem na uplynutou dobu na svých závěrech. Avšak odvolací soud má za to, že posudek není nutné aktualizovat a lze vyjít z původního znaleckého posudku, neboť i kdyby v mezidobí s ohledem na plynutí času narostla cena pozemku žalovaného, bylo by zneužitím práva a v rozporu s dobrými mravy požadovat po žalobcích vyšší náhradu s ohledem na shora uváděné průtahy ze strany žalovaného a jeho předchůdců, kterým bylo možné již přijetím nabízené dohody předejít.

Okresní soud správně posoudil námitku promlčení, kterou neshledal důvodnou, když § 633 odst. 1 o.z. se vztahuje na situace nebránění se porušování povinností z již existujícího věcného břemene, nikoliv práva se zřízení břemene domáhat.

Odvolací soud s ohledem na vše shora uvedené shledává výrok I. až IX. věcně správnými, a proto je potvrdil (§ 219 o.s.ř.) s částečnou změnou v označení žalobců ad j) a ad k), kdy bylo přihlédnuto k záměně účastníků připuštěné v odvolacím řízení usnesením č.j. 29 Co 312/2016-132 ze dne 10.5.2017.

Vzhledem k tomu, že okresní soud nesprávně vyměřil soudní poplatek ve výši 1000,- Kč, když dle Položky 4, písm. a) Sazebníku zákona č. 549/1991 Sb., ve znění ke dni zahájení řízení se za návrh na zahájení řízení, jehož předmětem není peněžité plnění se hradí 5.000,- Kč za každou nemovitou věc, kterou je v daném případě pozemek č. 2118/35 v k.ú. Ruprechtice v obci Liberec zapsané u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, bylo nezbytné žalobcům společně a nerozdílně doměřit soudní poplatek ve výši 4.000,- Kč. Tato skutečnost se pak promítla do výroku o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně, který byl jinak správně vyčíslen. Výrok X. byl proto změněn tak, že žalovanému byla uložena povinnost nahradit žalobcům náklady řízení před soudem prvního stupně společně a nerozdílně ve výši 5.000,- Kč a každému z žalobců ve výši 16.698,- Kč, to vše do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku u advokáta JUDr. Petra Ulmanna.

Povinnost zaplatit soudní poplatek z odvolání dle Položky 22, písm. b) Sazebníku zákona č. 549/1991 Sb. stíhá žalovaného rovněž ve výši 5.000,- Kč, tedy i žalovaný je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Liberci doplatek soudního poplatku za zahájení odvolacího řízení ve výši 4.000,- Kč.

O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle ust. § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř., když tarifní hodnotou odvolacího řízení byla rovněž částka 35.000,- Kč ve smyslu § 9 odst. 3 písm. c) vyhlášky 177/1996 Sb. a žalobci byli plně úspěšní, přičemž náklady jsou představovány 2 úkony právní služby advokáta (účast na jednání a na vyhlášení rozsudku) s přihlédnutím k zastoupení více účastníků ve smyslu § 12 odst. 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb., tedy pro každého žalobce za účast advokáta na jednání 2.000,- Kč a za účast na

vyhlášení rozsudku 1.000,- Kč po 30.620 Kč, dále 2x režijní paušál po 300,- Kč (§ 11 odst. 1 písm. d/, odst. 2 písm. f/ 4 vyhlášky č. 177/1996 Sb.), DPH 21 % ve výši 756,- Kč, tedy celkem je žalovaný povinen nahradit každému z žalobců **4.356,- Kč**.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení **n e n í** odvolání přípustné.

Lze proti němu podat dovolání do dvou měsíců ode dne doručení k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu v Liberci, ale pouze tehdy, jestliže 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolatel musí být již pro sepsí dovolání zastoupen advokátem, pokud není fyzickou osobou, která má právnické vzdělání, nebo právnickou osobou, za kterou jedná osoba s právnickým vzděláním.

V Liberci dne 8. června 2017

Za správnost vyhotovení:
Jana Podracká

JUDr. Hana Horáková, v. r.
předsedkyně senátu

Jana
Podracká

Digitálně podepsal Jana Podracká
DN: c=CZ, 2.5.4.97=NTRCZ-00215708,
o=KRAJSKÝ SOUD V ÚSTÍ NAD LABEM (IČ
00215708), ou=pobočka Liberec, ou=00740,
cn=Jana Podracká, sn=Podracká,
givenName=Jana, serialNumber=P149922,
title=zapisovatelka
Datum: 2017.07.10 12:00:21 +02'00'

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 21.07.2017 a vykonatelnosti dne 08.08.2017.
Připojení doložky provedla Romana Klesalová dne 08.08.2017.

