



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl samosoudcem Mgr. Bohumilem Vašákem ve věci

žalobce: [osobní údaje žalobce] zastoupený advokátem Mgr. Dušanem Zachem
sídlem Na Zámecké 457/5, 140 00 Praha 4

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného]

o uložení povinnosti zaplatit náhradu za strpění vodního díla

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu za strpění umístění a užívání stavby studny „zásobování vodou objektů ŠTOK a KOLIANDR č.e. 2002 v Janově nad Nisou“, umístěné na pozemku parc. č. 63/2 v katastrálním území Horní Maxov, a to v částce 39 570 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náhradu nákladů řízení 27 964 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se v řízení zahájeném dne 21.12.2018 domáhal vydání rozhodnutí, jímž by byla žalovanému uložena povinnost zaplatit žalobci náhradu za strpění umístění a užívání stavby studny umístěné na pozemku parc. č. 63/2 v katastrálním území Horní Maxov. Svůj návrh odůvodnil tím, že je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 63/2 v katastrálním území Horní Maxov s tím, že tento pozemek nabyl od Pozemkového fondu ČR postupem dle § 11a zákona o půdě na základě smlouvy o převodu pozemku č. 21PR11/12 ze dne 31.5.2011, přičemž vklad vlastnického práva k pozemku byl povolen s právními účinky 7.6.2011. Žalobce tvrdil, že po nabytí předmětného pozemku a po jeho převzetí zjistil, že na pozemku je umístěna stavba studny „zásobování vodou objektů ŠTOK a KOLIANDR č.e. 2002 v Janově nad Nisou, jejíž

rozměry na povrchu pozemku jsou 2 x 2 m a která je ohraničena ochranným pásmem o rozměrech cca 20 x 20 m. Z dostupné dokumentace žalobce zjistil, že stavba byla povolena rozhodnutím OKÚ RŽP Jablonec nad Nisou č.j. ŽP 876/1991/235.1 ze dne 18.12.1991 a rozhodnutím Městského úřadu Jablonec nad Nisou odboru stavebního a životního prostředí č.j. OŽP/SR/26898 2005 ze dne 14.11.2005 byla uvedena do trvalého provozu a byl jí povolen odběr podzemních vod. Žalobce tvrdil, že dopisem ze dne 23.3.2018 jej kontaktoval žalovaný prostřednictvím svého advokáta a sdělil mu, že je vlastníkem stavby a žalobce upozornil na to, že stavba je vodním dílem ve smyslu § 55 vodního zákona a že je žalobce povinen stavbu na pozemku strpět a umožnit její užívání. Žalovaný vyzval žalobce k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene, na což žalobce reagoval emailovou zprávou svého advokáta z 13.11.2018, jímž žalovaného vyzval k doložení dokumentace vztahující se ke stavbě a k jednání o podmínkách úpravy právních vztahů. Dle žalobce podle § 59a vodního zákona je vlastník pozemku povinen strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1.1.2002 a jeho užívání, přičemž nedojde-li mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem vodního díla k dohodě o náhradě za užívání pozemku podle § 59a vodního zákona do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti zákona č. 303/2013 Sb. rozhodne na návrh vlastníka pozemku nebo vodního díla o výši náhrady soud. Z dokumentů, jež má žalobce k dispozici, žalobce dovozuje, že stavba je skutečně vodním dílem s tím, že vlastníkem stavby je žalovaný. Došlo-li tedy k tomu, že stavba studny na pozemku byla vybudována před 1.1.2002, náleží žalobci přiměřená náhrada ve smyslu shora specifikovaného ustanovení vodního zákona. Ke stanovení přiměřené výše náhrady za strpění umístění a užívání studny na pozemku navrhol žalobce ustanovit znalce.

2. Žalovaný se k žalobě vyjádřil tak, že nijak nezpochybnil existenci studny na pozemku žalobce s tím, že v reakci na předžalobní výzvu advokáta žalobce uvedl, že bude respektovat výši náhrady za omezení vlastnického práva žalobce a že souhlasí i s ustanovením znalce. Zároveň nabídl žalobci coby smírné vyřešení sporu částku 10 000 Kč, resp. nabídl žalobci k odkoupení tu část pozemku, kterou zabírá jeho studna při ceně 170 Kč za 1 m². Žalovaný zdůraznil, že necítí vinu na vzniklé situaci. Žalovaný uvedl, že v květnu 2016 koupil 5 let zavřené rekreační zařízení v Janově nad Nisou s tím, že rekreační areál se skládá ze dvou budov, přičemž obě budovy jsou zásobovány vodou z předmětné vrtané studny vybudované v roce 1991. Žalovaný podotkl, že na vrtanou stavbu bylo řádně vydáno stavební povolení a v roce 1992 byl vrt i zrealizován, avšak žalovanému ze záhadných důvodů ke kolaudaci studny došlo až 14.11.2005. Žalovaný v první řadě namítal to, že žalobce nemohl nevědět o tom, že na pozemku, který od Pozemkového fondu řádně nabyt, se nachází předmětná stavba studny. Dle žalovaného je předmětná stavba i zřetelně vidět, protože vyčnívá nad terén. Dále žalovaný poukazoval na to, že se pokoušel i se syny žalobce vyjednat smírné vyřešení sporu, ale k tomu bohužel nedošlo. Žalovaný namítal, že žalobce pořídil pozemek s předmětnou stavbou, tzn. že o této „závadě“ pozemku věděl, resp. musel vědět a dle jeho názoru se existence stavby musela promítnout do ceny, kterou žalobce za pozemek zaplatil, a proto měl žalovaný za to, že k žádné újmě na straně žalobce nedochází a není tudíž co hradit.

3. Pokud šlo o dokazování, soud vycházel z toho, že podstatné skutečnosti mezi účastníky jsou jasné a zejména vlastnické vztahy vyplývají z katastru nemovitostí, a proto soud vycházel z toho, že je evidentní, že je žalobce vlastníkem pozemku parc. č. 63/2 v katastrálním území Horní Maxov a žalovaný je vlastníkem vrtané studny, která se na předmětném pozemku nachází. Dále bylo mezi stranami nesporné, že vodní dílo – vrtaná studna vzniklo na počátku 90. let, ale ke kolaudaci došlo až v roce 2005. Ve věci byl zadán znalecký posudek, kdy úkolem znalce bylo stanovit obvyklou cenu služebnosti – přístupu a možnosti obsluhovat vodní dílo na předmětném pozemku s tím, že znalec postupoval tak, že věcné břemeno ocenil tak, že vzal celkovou plochu, kterou stavba vodního díla – vrtané studny na pozemku žalobce zabírá včetně ochranného pásma, což je 344,09 m² a tuto vynásobil cenou odpovídající obvyklému nájemnému, které však

v dané lokalitě nelze zjistit, a proto vycházel ze simulovaného nájemného, které dle jeho zjištění bylo 115 Kč/m².

4. Podle § 59a zák.č. 254/2001 Sb. vlastník pozemku je povinen strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání. Dle odborné literatury, jež se věnuje předmětnému ustanovení, se mimo jiné traktuje, že nejrozšířenější odvození výše nájemného je z obvyklé ceny pozemku, tedy z tzv. simulovaného nájemného. To bylo v rámci znaleckého zkoumání stanoveno znalcem s tím, že z judikatury (viz zejména rozhodnutí spisové značky 28 Cdo 5820/2016) vyplývá, že při stanovení výše náhrady za omezení pozemku vodním dílem je nutné zohlednit i ostatní skutkové okolnosti, které mohou na výši náhrady mít vliv, např. to, zda vlastník pozemku o předmětném vodním díle věděl, dále v jakém rozsahu vodní dílo pozemek omezuje atd. V daném případě dospěl k závěru, že není namístě jakýmkoliv způsobem navyšovat nebo naopak krátit výši náhrady, která vyplývá z výše uvedeného tzv. simulovaného nájemného, jak to navrhl v posudku znalec, protože v daném případě jde o standardní vodní dílo, které zabírá tu výměru, která byla zmíněna výše, vlastníka pozemku nevyřazuje zcela z výkonu jeho vlastnických práv, pouze jej omezuje. Vychází-li součin studnou zabrané plochy pozemku (včetně ochranného pásma) a jednotkové ceny za metr čtvereční na 39 750 Kč, jde dle názoru soudu o náhradu, kterou lze označit za přiměřenou skutkovým okolnostem, zejména rozsahu, jakým je vlastník pozemku omezován a spravedlivému uspořádání zjištěných poměrů. Soud vzal v potaz i tu skutečnost, že žalovaný vyjádřil v rámci předsoudního vyjednávání vůli respektovat výši náhrady, když bude stanovena znalcem. Proto bylo žalobě v plném rozsahu vyhověno.

5. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst.1 o.s.ř. a ve sporu zcela úspěšnému žalobci soud přiznal na náhradě nákladů řízení částku 27 964 Kč, která sestává ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 2 000 Kč, odměny za 5 úkonů právní služby (převzetí zastoupení, předžalobní upomínka, sepsání žaloby a účast při 2 jednáních soudu), přičemž je počítáno z tarifní hodnoty 35 000 Kč dle § 9 odst.3 písm. c) adv. tarifu, 5 režijních paušálů po 300 Kč dle § 13 odst.3 adv. tarifu, cestovného na trase Praha Liberec a zpět osobním automobilem zn. Ford Galaxy a náhrady za promeškaný čas 6 x 100 Kč, zaplacené zálohy na znalečné v částce 5000 Kč a 21% DPH dle § 137 odst.3 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

Nesplní-li žalovaný povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, může se žalobce domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Liberec 22. února 2021

Mgr. Bohumil Vašák v. r.
soudce