

# OKRESNÍ SOUD PRAHA-VÝCHOD

Na Poříčí 1044/20, 112 97 Praha 1

Tel.: 221 729 311 (399), Fax.: 257 005 060

e-mail: [podatelna@osoud.phav.justice.cz](mailto:podatelna@osoud.phav.justice.cz), ID datové schránky: zyaabwu

---

Naše značka: 43 Si 143/2019

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Vaše značka: ///

Vyřizuje: XXXXXXXXXXXXXXX

Dne: 25. července 2019

## Informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážený pane magistře,

ve shora uvedené věci zasílám Vámi požadovaná rozhodnutí v anonymizované podobě.

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová  
předsedkyně Okresního soudu Praha – východ



ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha - východ rozhodl samosoudkyní Mgr. Alenou Zemkovou ve věci žalobce [redacted], bytem [redacted] zastoupeného JUDr. Radoslavem Bolfem, advokátem se sídlem Zádušní 2590/2, 276 01 Mělník, proti žalovaným 1) [redacted], bytem [redacted] 2) [redacted] bytem [redacted] 3) [redacted] bytem [redacted], 4) [redacted], bytem [redacted], 5) [redacted], bytem [redacted], 6) [redacted] bytem [redacted] zastoupeným JUDr. Hanou Tichou, advokátkou se sídlem Jandova 8, 190 00 Praha 9 – Vysočany, o zřízení služebnosti,

t a k t o :

- I. Žaloba, jíž se žalobce domáhal zřízení nezbytné cesty ve formě služebnosti práva vstupu a vjezdu na pozemek parc.č. [redacted] zatěžující pozemek parc.č. [redacted] v k.ú. [redacted] a zřízení služebnosti vedení vodovodní přípojky, kanalizační přípojky, elektrické přípojky a plynové přípojky ve prospěch pozemku parc.č. [redacted] zatěžující pozemek parc.č. [redacted] v k.ú. [redacted], se zamítá.
- II. Žalobce je povinen zaplatit žalovaným náhradu nákladů řízení 80.223,- Kč k rukám zástupce žalovaných, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění :

Žalobce se svou žalobou domáhal zřízení nezbytné cesty ve formě služebnosti práva vstupu a vjezdu na pozemek parc.č. [redacted] zatěžující pozemek parc.č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zřízení služebnosti vedení vodovodní přípojky,

kanalizační přípojky, elektrické přípojky a plynové přípojky ve prospěch pozemku parc.č. [REDACTED], zatěžující pozemek parc.č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED]. Uvedl, že žalobce je vlastníkem pozemku parc.č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED] (dále jen „panující pozemek“), žalovaní jsou spoluvlastníky pozemku parc.č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED] (dále jen „služební pozemek“), každý podílem ve výši 1/5. Panující pozemek je platným územním plánem určen k zástavbě, žalobce plánuje na panujícím pozemku vybudovat inženýrské sítě, zřídit obslužné komunikace a na zasíťovaných pozemcích vystavět rodinné domy, případně jednotlivé pozemky prodat. Z vypracovaného geometrického plánu je patrné, jakým způsobem by měla vypadat případná budoucí výstavba, plánované dělení pozemku navazuje na stávající zástavbu na okolních pozemcích. Žalovaní však odmítají umožnit žalobci vést přes služební pozemek cestu a inženýrské sítě. Služební pozemek je součástí veřejného prostranství a bezprostředně navazuje na pozemek parc.č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED] který je využíván jako veřejná komunikace. Územní plán dotčeného území navrhuje v podélném směru přes celé území panujícího pozemku vytvoření místní obslužné komunikace, která bude v západní části navazovat na sousední již zastavěnou lokalitu. Popsaným řešením by mělo dojít k dopravnímu propojení území se současnou možností zaokružování inženýrských sítí. Stavební úřad žalobci sdělil, že zajištění přístupu a dopravní obslužnosti uvedeného pozemku pouze z pozemku parc.č. [REDACTED] není žádoucí. Podle žalobce je tak zřejmé, že dopravní obslužnost panujícího pozemku přes služební pozemek je nejen žádoucí, ale prakticky jediná možná varianta, jak panující pozemek řádně obsluhovat. V současné době tak podle žalobce nelze panující pozemek řádně užívat, protože není dostatečně spojen s veřejnou cestou. Dále žalobce žádal zřízení služebnosti inženýrské sítě, neboť je žádoucí napojit plánovanou výstavbu inženýrských sítí na stávající infrastrukturu, což jinak než přes služební pozemek není možné. Žalobce je přesvědčen, že zřízení služebnosti inženýrské sítě je při absenci výslovného zákonného zmocnění možné v souladu s ustanovením § 2 odst. 1, 3 a § 6 odst. 2 občanského zákoníku. Žalovaní v daném případě zneužívají svého vlastnického práva a svým negativním postojem ke zřízení služebnosti neúměrně omezují žalobce jako vlastníka sousedního pozemku v jeho užívání; již vznik služebného pozemku při parcelaci dotčené lokality je veden zřejmou snahou žalovaných blokovat žalobce v jeho záměru využít panující pozemek k výstavbě rezidenčního bydlení, což je zřejmé z jeho zanedbatelné výměry a umístění.

Žalovaní k žalobě uvedli, že pozemek žalobce je přístupný z ulice [REDACTED], která je veřejnou komunikací náležející obci [REDACTED], zřízenou na pozemku parc.č. [REDACTED]. Žalobce po celý rok 2016 jednal s obcí [REDACTED] o možném napojení technické infrastruktury právě přes uvedený obecní pozemek, který s pozemkem žalobce sousedí. Dále upozornili, že v době, kdy žalovaní řešili obdobný problém, tedy parcelaci a zasíťování jejich pozemků, přizvali žalobce k jednání a spolupráci na realizaci zasíťování lokality, žalobce se však odmítl spolupráce zúčastnit, vyčkal, až žalovaní provedou nákladné zasíťování lokality a po jeho dokončení požádal o napojení. Skutečnost, že žalobce odmítl participovat na vybudování přístupové cesty od ulice [REDACTED], tj. ulice vybudované žalovanými, je zřejmé i ze zápisu zasedání zastupitelstva z 2.3.2016. Celkové náklady na vybudování infrastruktury dosáhly cca 15 mil. Kč, na úhradu se žalovaní podíleli poměrně. Podle žalovaných se tak žalobce pokouší o variantu připojení se k dílu, jež žalovaní vybudovali nákladem 15 mil. Kč, prakticky zdarma, z tohoto pohledu lze mít pochybnosti o poctivosti jeho jednání ve smyslu § 6 občanského zákoníku a nelze mu přiznat ochranu. Při jednání dále žalovaní uvedli, že pokud by byl dotčený pozemek využíván, jezdila po něm těžká technika, došlo by ke znehodnocení investic, které žalovaní provedli. Pokud jde o požadavek služebnosti inženýrských sítí, je nutné si uvědomit, že inženýrské sítě ani k pozemku, k němuž má být zřízena služebnost,

-25-

nevedou.

Z informativního výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že vlastníkem pozemku parc.č. [REDACTED], zapsaného na LV č. [REDACTED], pro obec [REDACTED] katastrální území [REDACTED] je žalovaný. Dále zjistil, že vlastníkem pozemku parc.č. [REDACTED] zapsaného na LV č. [REDACTED] pro obec [REDACTED], katastrální území [REDACTED], jsou žalovaní 1) – 6), vlastníkem pozemku parc. č. [REDACTED], zapsaného na LV č. [REDACTED] pro obec [REDACTED], katastrální území [REDACTED], je [REDACTED] (dříve [REDACTED]) (žalovaná 6)).

Ze snímku katastrální mapy soud zjistil umístění jednotlivých pozemků účastníků. Z nákresu komunikace a inženýrských sítí pro budoucí výstavbu a z projektu kanalizace a vodovodů, lokalita [REDACTED] soud zjistil umístění sítě kanalizace a vodovodu.

Z Vyjádření obce [REDACTED] ze dne 25.5.2017 soud zjistil, že obec připravuje s žalobcem jako vlastníkem a investorem budoucí zástavby na pozemku parc.č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED] plánovací smlouvu, v níž bude mimo jiné uvedena podmínka obce, aby při zástavbě uvedeného pozemku bylo provedeno zaokružování všech sítí, včetně páteřní komunikace se sítěmi a komunikacemi na pozemku parc. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED]

Z vyjádření Středočeských vodáren k dokumentaci pro rozhodnutí o umístění stavby ze dne 14.2.2017 soud zjistil, že vodovodní řad v lokalitě (ulice [REDACTED], pozemek parc.č. [REDACTED]) bude propojen na stávající vodovod po vyřešení majetkových poměrů v dané lokalitě, poté je zde požadavek na zaokružování a propojení vodovodního řadu do ulice [REDACTED]

Z Vyjádření obce [REDACTED] ze dne 20.9.2017 soud zjistil, že přístup k pozemku žalobce je umožněn po komunikaci [REDACTED] (pozemek parc.č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED]), vedené v pasportu komunikací jako veřejná účelová komunikace. Přípravovaná plánovací smlouva bude smluvně řešit umožnění používání této veřejné účelové komunikace jako přístupové komunikace k zástavbě na pozemku parc.č. [REDACTED] a připojení všech sítí zde vedených. Jednou z podmínek obce bude závazek investora po skončení zástavby jeho pozemku oprava celé komunikace [REDACTED], další podmínkou bude zaokružování všech inženýrských sítí a propojení budoucí páteřní komunikace v zástavbě přes pozemek parc.č. [REDACTED] na pozemek parc.č. [REDACTED]

Z Vyjádření obecního úřadu [REDACTED] ze dne 26.10.2016 soud zjistil, že pozemek žalobce je územním plánem obce určen jako zastavitelná plocha s funkčním vymezením jako plocha bydlení v rodinných domech; územní plán navrhuje v podélném směru přes celé území vytvoření místní obslužné komunikace, která bude v západní části navazovat na sousední již zastavěnou lokalitu s veřejným prostranstvím na pozemku parc.č. [REDACTED] a parc.č. [REDACTED] a ve východní části s napojením na pozemek parc.č. [REDACTED]

Ze zápisů ze zasedání zastupitelstva obce [REDACTED] (5/2016, 6/2016, 20/2016, 21/2016, 22/2016) soud zjistil průběh projednávání žádosti žalobce o umožnění příjezdu k jeho pozemku v souvislosti s jeho rozdělením a provedením zasíťování jednotlivých parcel.

Soud neprovedl důkaz navržený žalobcem, a to dotaz na Středočeské vodárny, ohledně toho, z jakého důvodu je technicky nevhodné izolované vedení vodovodního řadu a proč trvají na propojení se sousedním vedením, když tento považoval pro rozhodnutí ve věci za

nadbytečný s ohledem na závěry uvedené dále. Soud rovněž neprovedl důkazy navržené žalovanými k prokázání způsobu a rozsahu jejich investic při budování komunikace a zasíťování pozemků mimo jiné sousedících s pozemkem panujícím, včetně jejich úhrady, neboť pro posouzení otázky splnění předpokladů pro zřízení služebností nebyly rozhodné.

Podle ustanovení § 1257 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), může být věc zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet. Podle odst. 2 téhož ustanovení vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.

Podle ustanovení § 1260 odst. 1 OZ se služebnost 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.

Podle ustanovení § 1029 odst. 1 OZ 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 téhož ustanovení může soud nezbytnou cestu 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 ustanovení § 1267 odst. 1 OZ služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné vedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě.

Podle ustanovení § 2 odst. 1 OZ každé ustanovení soukromého práva lze vykládat jenom ve shodě s Listinou základních práv a svobod a ústavním pořádkem vůbec, se zásadami, na nichž spočívá tento zákon, jakož i s trvalým zřetelem k hodnotám, které se tím chrání. Rozejde-li se výklad jednotlivého ustanovení pouze podle jeho slov s tímto příkazem, musí mu ustoupit. Podle odst. 3 téhož ustanovení výklad a použití právního předpisu nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění. Podle ustanovení § 6 odst. 2 OZ nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.

Po zhodnocení zjištěného skutkového stavu věci dospěl soud k závěru, že žalobě nelze vyhovět. Zásadní podmínkou pro zřízení práva nezbytné cesty je skutečnost, že nemovitost, v jejíž prospěch má být služebnost nebytné cesty zřízena, nemá přístup (či dostatečný přístup) z veřejné cesty a vlastník takové nemovité věci na ní nemůže řádně hospodařit či ji jinak řádně užívat. Na pozemek žalobce parc. č. [REDAKCE] však existuje přístup z obecního pozemku, který funkčně slouží jako veřejná komunikace. Z vyjádření obce [REDAKCE] vyplynulo, že z této komunikace je nejen umožněn přístup na pozemek žalobce, ale smlouva, kterou obec s žalobcem připravuje, bude zároveň řešit i připojení všech sítí zde vedených. Názoru žalobce, že jeho pozemek nelze řádně užívat, neboť není dostatečně spojen s veřejnou cestou, tak nelze

přisvědčit.

Nad to je nutno upozornit, že žalobcem požadované řešení by neznamenal zajištění přístupu z (jiné) veřejné cesty, neboť z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že pozemek parc.č. [REDAKCE] který bezprostředně sousedí se služebným pozemkem, je dosud ve vlastnictví žalované 6), není veden jako komunikace (dosud orná půda) a pokud žalobce uváděl, že svůj žalobní návrh činil i s ohledem na to, že v budoucnu bude tento pozemek převeden do vlastnictví obce a bude jako komunikace používán, je v tomto směru jeho návrh předčasný.

Dále žalobce žádal zřízení služebnosti inženýrských sítí (vedení vodovodní přípojky, kanalizační přípojky, elektrické přípojky a plynové přípojky), neboť je žádoucí napojit plánovanou výstavbu inženýrských sítí na stávající infrastrukturu, což jinak než přes služebný pozemek není možné. Žalobce je přesvědčen, že zřízení služebnosti inženýrské sítě je při absenci výslovného zákonného zmocnění možné v souladu s ustanovením § 2 odst. 1, 3 a § 6 odst. 2 OZ, neboť žalovaní v daném případě zneužívají svého vlastnického práva a svým negativním postojem ke zřízení služebnosti neúměrně omezují žalobce jako vlastníka sousedního pozemku v jeho užívání; již vznik služebného pozemku při parcelaci dotčené lokality je veden zřejmou snahou žalovaných blokovat žalobce v jeho záměru využít panující pozemek k výstavbě rezidenčního bydlení, což je zřejmé z jeho zanedbatelné výměry a umístění.

Soud může rozhodnout o zřízení služebnosti při zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví rozdělením věci, v případě tzv. nezbytné cesty nebo za podmínek zákona o pozemních komunikacích. Soud může zřídit služebnost výhradně v případech, kdy je mu to zákonem umožněno. V případě, že zákon tuto možnost soudu pro určitou situaci nestanoví, soud nemůže svým rozsudkem oprávnění ze služebnosti založit, a to ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevílo zřízení služebnosti vhodným východiskem k jeho řešení (Občanský zákoník III. Věcná práva, Praha: C.H.Beck, 2013, s. 923). Podle názoru soudu pak deficit zákonného zmocnění nelze překlenout odkazem na obecná ustanovení občanského zákoníku; v tomto případě nejde o výklad či použití právního předpisu, které by bylo v rozporu s dobrými mravy, byť žalobce tvrdil, že žalovaní svým postojem ke zřízení služebnosti a svým postupem při vytvoření služebného pozemku zneužívají svého práva (přičemž je nutno uvést, že taková skutečnost bez dalšího z důkazů provedených v řízení nevyplývá).

Dále je nutno pro úplnost uvést, že z důkazů provedených v řízení vyplynulo, že některé ze sítí, v jejichž případě žalobce požadoval zřídit služebnost, jsou uloženy v pozemku parc.č. 205/239, jehož vlastníkem, jak bylo shora uvedeno, je žalovaná 6), nikoliv však ve služebném pozemku.

Vzhledem k uvedenému soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že přiznal žalovaným, kteří byli v řízení úspěšní, nárok na náhradu nákladů řízení ve výši 80.223,- Kč za zastoupení advokátem dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif). Odměna advokáta činí 2.500,- Kč podle ustanovení § 9 odst. 3 písm. c) advokátního tarifu za převzetí a přípravu zastoupení za každého z žalovaných, když tento úkon dle soudu nelze považovat za úkon společný, dále 2.000,- Kč dle ustanovení § 9 odst. 3 písm. c) advokátního tarifu ve spojení s ustanovením § 12 odst. 4 advokátního tarifu (tedy částka 2.500,- Kč snižená o 20%) za každou osobu, a to za každý z pěti úkonů právní služby (vyjádření ve věci ze dne 30.1.2017

za čtyři žalované a ze dne 3.3.2017 za dva žalované, účast na jednání dne 11.4.2017, 17.8.2017 a ze dne 26.9.2017), paušální náhrada výdajů po 300,- Kč za uvedené úkony právní služby dle ustanovení § 13 odst. 1, 3 advokátního tarifu (celkem za 11 úkonů) a daň z přidané hodnoty ve výši 21%.

O splatnosti náhrady nákladů řízení k rukám zástupce žalovaných soud rozhodl podle § 149 odst. 1 o.s.ř., lhůta ke splnění povinnosti byla určena podle ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř., neboť ke stanovení jiné lhůty neshledal soud důvody.

**Poučení :** Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Praze, prostřednictvím Okresního soudu Praha - východ.

Nebude-li dobrovolně splněna povinnost stanovená tímto rozhodnutím, lze se jejího výkonu domáhat podáním návrhu u soudu (§ 251 o.s.ř.) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem (zákon č. 120/2001 Sb.) u soudního exekutora.

V Praze dne 26. září 2017

**Mgr. Alena Zemková, v.r.**  
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:





ČESKÁ REPUBLIKA  
ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-východ rozhodl samosoudcem Mgr. Filipem Jankem ve věci

žalobce : [redacted] bytem [redacted]  
zastoupeného Mgr. Michalem Burčkem, advokátem se sídlem Ostrovského  
253/3, 150 00 Praha 5,

proti  
žalovanému: [redacted], bytem [redacted]  
zastoupenému Mgr. Ondřejem Keharem, advokátem se sídlem Radimova  
136/27, 169 00 Praha 6

o zřízení práva cesty

t a k t o :

- I. Povoluje se právo cesty spočívající v průchodu přes pozemek parc. č. st. [redacted] na pozemek parc. č. [redacted], pro každého vlastníka pozemku parc. č. [redacted] vše v obci [redacted] katastrální území [redacted], a to v rozsahu, jak je vymezeno geometrickým plánem Ing. Karla Bendy č. 1268-18/2016, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.
- II. Za zřízení tohoto práva cesty ve formě služebnosti je žalobce povinen zaplatit žalovanému náhradu ve výši 20 000 Kč, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Předběžné opatření nařízené usnesením Okresního soudu Praha – východ ze dne 27.9.2013 č.j. 7 C 438/2013-18 se v rozsahu, v němž ukládá žalovanému povinnost umožnit žalobci průjezd přes pozemek parc. č. st. [redacted] mezi budovou [redacted] na pozemku parc. č. st. [redacted] a pozemkem parc. [redacted] v katastrálním území a obci [redacted], zrušuje.



- IV. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradu nákladů řízení částku ve výši 11 572 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce.
- V. Žalovaný je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu Praha – východ na náhradu nákladů řízení částku 5 467 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- VI. Žalobce je povinen zaplatit České republice na účet Okresního soudu Praha – východ na náhradu nákladů řízení částku 2 734 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

## O d ů v o d n ě n í :

1. Žalobou doručenou soudu dne 20.9.2013 se žalobce domáhal zřízení práva cesty formou věcného břemene ve prospěch pozemku parc. [redacted] vůči zatíženému pozemku parc.č.st. [redacted] za účelem průchodu a průjezdu mezi budovou č.p. [redacted] na pozemku parc.č. [redacted] a pozemkem parc.č. [redacted], vše v katastrálním území a obci [redacted].
2. Žalobce tvrdil, že je vlastníkem pozemku parc.č. st. [redacted] a budovy č.p. [redacted] na něm postavené ( dále jen dům ) a pozemku parc.č. [redacted] zahrady v [redacted]. Jediný přístup z domu do zahrady je přes pozemek žalovaného parc.č. st. [redacted], jiný přístup možný není. Všechny pozemky byly do roku 1950 spojené, poté došlo znárodněním k oddělení pozemku žalovaného, který byl po znárodnění ve vlastnictví národního podniku Středočeské pekárny a cukrárny, závod Brandýs nad Labem. Již tehdy se majitelé domu a zahrady snažili o odkoupení pozemku patřícího nyní žalovanému, popřípadě o zřízení práva užívání. Žádná dohoda však uzavřena nebyla. Přesto bylo právo cesty přes pozemek během let fakticky vykonáváno, neboť žalobce mohl bez větších obtíží navštěvovat svoji zahradu. Problémy nastaly v roce 2006 pronájmem pozemku parc.č.st. [redacted] původními vlastníky žalovanému a následně jeho převodem na žalovaného. Ačkoli původními majiteli a zčásti i žalovaným byl průchod, a v nejnútnejších případech i vjezd automobilem, umožňován ( byla v tomto směru uzavřena i ústní dohoda ), žalovaný se v poslední době rozhodl znepřístupnit žalobci cestu na jeho zahradu a neumožňuje mu vstup. Dohoda mezi účastníky, o níž se žalobce snažil, nebyla možná, žalobce neúspěšně volil i postup ochrany pokojného stavu podle § 5 obč.zák. Ani obec ani stavební úřad nebyli schopni žalobci pomoci, situace se vyhroutilá poté, kdy žalovaný svůj pozemek oplotil a odmítl umožnit žalobci na jeho pozemek vstup. Žalobce tak nemá ke své zahradě umožněn přístup z veřejné pozemní komunikace, ani z jiného svého pozemku. Měl za to, že neexistuje žádná překážka, která by bránila soudu právo cesty formou věcného břemene přes pozemek žalovaného na jeho zahradu zřídit, když je zřejmé, že z důvodu vyhrcoených vztahů mezi ním a žalovaným není možno vyřešit situaci jinak ( uzavřením dohody ).
3. Žalovaný nárok uplatněný žalobou neuznal. Připustil, že jak před rokem 1989, tak i po něm docházelo k občasnému využití přechodu přes jeho pozemek právními předchůdci žalobce, tomu odpovídala i dohoda z roku 2006 mezi tehdejšími zástupci žalobce a žalovaného, podle níž bylo možné využít jeho pozemek jen v nejnútnejších případech. Žalobce a jeho předchůdci tohoto práva využívali zřídka a byli si vědomi, že jde o laskavost ze strany žalovaného. Ohradil se proti tvrzení, že se žalobce snažil řešit spor smírně a je to pouze on, kdo je nucen domáhat se svého zákonného práva. Naopak žalobce šikanuje žalovaného a jeho rodinné příslušníky různými naschvály a bráněním v přístupu k ostatním nemovitostem žalovaného.

4. Dle žalovaného současná hmotněprávní úprava pro daný případ neposkytuje oporu pro zřízení věcného břemene cesty, jak jej požaduje žalobce. Průjezd přes pozemek žalovaného na pozemek žalobce je nemožný, neboť na konci jeho pozemku sousedícím se zahradou žalobce je zídka vyšší než půl metru a bylo by nemravné a odporující zákonu, by žalovaný pro žalobce vystavěl nájezd. Podle žalovaného si také žalobce vybral pro sebe nejvhodnější cestu, aniž by zvažoval, zda je na místě jiná možnost. Dle žalovaného by žalobce měl na svůj pozemek přístup také přes pozemek parc.č.st. [REDACTED] ( pozemek paní [REDACTED] ), který také využíval a přestal jej využívat v době, kdy byl mezi pozemkem parc.č.st. [REDACTED] a jeho zahradou vybudován plot, resp. vysoká zeď, jak později doplnil žalovaný. Racionálnější variantou by také bylo, kdyby žalobce pro vstup na svůj pozemek přes pozemek žalovaného používal cestu přes svůj dům a využíval tak pouze menší část pozemku žalovaného.

5. K vyjádření žalovaného žalobce trval na tom, že jediná realizovatelná cesta vede přes pozemek žalovaného. S ohledem na nabytí účinnosti nového občanského zákoníku navrhoval, aby byla soudem povolena nezbytná cesta na jeho pozemek ve formě služebnosti dle § 1029 a násl. o.z. Pokud se jedná o obsah této služebnosti, nejvhodnější by bylo vést cestu kolem tzv. pekárny. Žádal, aby obsahem této služebnosti byl nejenom průchod, ale i průjezd tak, aby v budoucnosti mohlo docházet k bezproblémovému obhospodařování zahrady a kůlny na ní umístěné.

6. Žalovaný posléze uvedl, že se shoduje s žalobcem v tom, že na jeho pozemek parc.č. [REDACTED] není možný přístup z veřejné komunikace. Požadovanou cestu kolem pekárny z nemovitosti žalobce jakožto nejkratší cestou na zahradu žalobce označil za racionální změnu pohledu. Tvrdil však dále, že žalobce by měl na svůj pozemek jiný přístup, a to přes pozemek paní [REDACTED] parc.č. [REDACTED]. Musela by se však zbourat ta zeď. Pokud se jedná o průjezd na pozemek, nespatořoval jako nezbytné, aby bylo umožněno žalobci vjíždět na pozemek, a to i s ohledem na to, že se jedná o zahradu. Pokud by byla nějaká naléhavá potřeba k tomu, aby na tu zahradu musel vjet, tak tento vjezd umožňuje zákon. Žalovaný by se také nebránil jednotlivému vjezdu. Nelze však po něm spravedlivě požadovat, aby vybudoval průjezd na pozemek žalobce.

7. Smírná jednání mezi účastníky, byť byla dlouhou dobu vedena, nevedla pro množství dalších sporů mezi nimi a nemožnost jejich komplexního vyřešení, ke konečné dohodě.

8. Z provedeného dokazování má soud za prokázání následující skutkový stav. Žalobce je vlastníkem pozemku parc.č. st. [REDACTED], budovy č.p. [REDACTED] na něm postavené ( dále jen dům ) a pozemku parc.č. [REDACTED] ( dále jen zahrada ) v [REDACTED]. Na svoji zahradu nemá přístup z veřejné komunikace, také jediný přístup z domu do zahrady je přes pozemek ve vlastnictví žalovaného parc.č.st. [REDACTED] jiný přístup možný není ( informace o pozemku z nahlížení do katastru nemovitostí, geometrický plán Ing. Vladimíry Brejchové ze dne 1127-200/2013, znalecký posudek č. 60-16 s dodatkem a přílohou geometrický plánem Ing. Karla Bendy č. 1268-18/2016, fotografie ).

9. Pozemky a nemovitosti, které byly původně jedním funkčním celkem, jsou vlastnický rozděleny poté, kdy došlo znárodněním k oddělení pozemku nyní patřícího žalovanému a jeho převedení do vlastnictví národního podniku Středočeské pekárny a cukrárny, závod Brandýs nad Labem. Již v dřívější době se majitelé domu a zahrady snažili o odkoupení pozemku žalovaného, popřípadě o zřízení práva užívání. Žádná dohoda však uzavřena nebyla ( dopis ze dne 8.3.2013, vyjádření stavebního úřadu ze dne 4.10.2012, zápis ze dne 4.7.1974 ).

10. Právo cesty přes pozemek bylo během let fakticky vykonáváno, na zahradě také právní předchůdci žalobce postavili kurník. Různé sousedské problémy nastaly kolem roku 2006, když byl pozemek parc.č.st. [redacted] pronajat původními vlastníky žalovanému a následně převeden na žalovaného. Původními majiteli ( a zčásti i žalovaným ) byl však průchod, a v nejnútnejších případech i vjezd automobilem, právním předchůdcům žalobce a žalobci i poté umožňován, byla v tomto směru uzavřena i ústní dohoda. Zhruba od 2012 žalovaný osadil u vstupu na svůj pozemek vrata a i způsobem užívání pozemku žalobci cestu na jeho zahradu znepřístupnil. Žalovaný žije na adrese [redacted] neužívá tedy objekt na pozemku parc.č.st. [redacted] k bydlení a parcelu č.st. [redacted] užívá k parkování automobilů, karavanů, návěsů, uskladnění pout'ových atrakcí, železných konstrukcí apod. ( rozhodnutí o přípustnosti stavby ze dne 19.12.1974, prohlášení [redacted] ze dne 24.10.2014, dopis ze dne 9.6.2006, dopis ze dne 8.3.2013, protokol o podání vysvětlení ze dne 1.8.2007, záznam o podání vysvětlení ze dne 22.7.2012, úřední záznam o podání vysvětlení ze dne 7.2.2014, dopis ze dne 1.8.2012, fotografie ).

11. Neshody mezi účastníky byly oboustranné. Také žalobce poté, kdy mu na jeho zahradu zamezil žalovaný přístup, zamezil žalobci v přístupu do jeho nemovitosti přes svůj pozemek parc.č. [redacted]. Spory se snažil řešit také obecní úřad, ale dohoda mezi účastníky nebyla možná ( vyjádření stavebního úřadu ze dne 4.10.2012, záznam ze dne 11.9.2012, úřední záznam o podání vysvětlení ze dne 7.2.2014, úřední záznam o podání vysvětlení ze dne 4.6.2014, fotografie ).

12. Původní požadavek na povolení cesty z veřejné komunikace přes pozemek žalovaného na zahradu žalobce, posléze žalobce v řízení změnil s tím, že žádal o nejkratší cestu ze svého domu č.p. [redacted] přes pozemek žalovaného na svoji zahradu tak, aby žalovaný byl tímto co nejméně obtěžován. Takto navrhovaná cesta přes pozemek žalovaného odpovídala i vyznačení možného přístupu, jak jej v rámci jednání zakreslil do katastrální mapy žalovaný. Následně byl v řízení zpracován znalecký posudek Doc. Ing. Milanem Humlem, CSc., který nejprve navrhl nejvhodnější variantu pro možnou cestu, jež se shodovala se shora uvedenými pohledy stran, když dle znalce z praktického hlediska ani neexistuje jiné řešení. Poté znalec vypracoval geometrický plán pro vyznačení této cesty jako nezbytné cesty formou služebnosti do katastru nemovitostí ( geometrický plán Ing. Vladimíry Brejchové ze dne 1127-200/2013, plánek z nahlížení do katastru nemovitostí s vyznačenými cestami, znalecký posudek č. 60-16 s dodatkem a přílohou geometrický plánem Ing. Karla Bendy č. 1268-18/2016 ).

13. Účastníci se zprvu neshodli na výši náhrady, jakou by měl žalobce hradit žalovanému za soudem povolovanou cestu. Soud proto k návrhu žalobce zadal zpracování znaleckého posudku, kterým byla obvyklá cena služebnosti ( věcného břemene ) nezbytné cesty pro průchod přes pozemek žalované, jak je vyznačena v geometrickém plánu Ing. Karla Bendy, určena, a to ve výši 20 000 Kč ( znalecký posudek Ing. Dagmar Leebové č. 5765/37/2018 ). Při jednání dne 10.8.2018 účastníci učinili výši náhrady, která by v případě zřízení služebnosti na pozemku žalovaného měla být ze strany žalobce žalovanému zaplácena, nespornou, a to právě ve výši 20 000 Kč.

14. Z ostatních listin ( oznámení o neprovedení zápisu ze dne 14.3.2013, zpráva Rady Okresního národního výboru ze dne 11.11.1955 ) soud žádné pro posouzení věci významné skutečnosti nezjistil.

15. Podle § 3028 odst. 1 zák.č. 89/2012 Sb. o.ř. byla ve sporu aplikována ustanovení nového občanského zákoníku zák.č. 89/2012 Sb.

*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 § 1029 odst. 2 o.z. nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.*

*Podle § 1030 odst. 1 o.z. za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Povolí-li se spoluh užívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.*

*Podle § 1260 odst. 1 o.z. služebnost se nabyvá 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 nabyvá v případech stanovených zákonem.*

16. Z provedeného dokazování má soud za prokázané, že žalobce nemá přístup na svůj pozemek ( zahradu parc.č. [redacted] ) z veřejné cesty ( nemá na něj přístup vůbec ) a nemůže jej tak řádně obhospodařovat a užívat. Původní ústní dohoda o umožnění přístupu vzhledem ke zhoršujícím se vztahům mezi účastníky a také s ohledem na úpravy na místě samém již není dodržována. Jinou dohodu se účastníkům nepodařilo přes značnou dobu trvající úsilí o narovnání vztahů v nemovitosti domluvit a je zřejmé, že otázku přístupu na pozemek žalobce je nutno řešit soudně. Jiný přístup než přes pozemek žalobce parc.č.st. [redacted] na zahradu žalovaného není možný. Namítal-li žalovaný, že je jiný přístup býval přes pozemek parc.č.st. [redacted] patřící paní [redacted] toto tvrzení nebylo potvrzeno, naopak listiny provedené ve věci k důkazu svědčí tomu, že přístup býval vždy přes pozemek žalovaného, což je také vzhledem k uspořádání nemovitostí logické. Protože bylo nesporné, že v současné době ( a dle žalobce je tomu tak již 25 let ) je mezi pozemkem paní [redacted] parc.č. st. [redacted] a zahradou žalobce parc.č. [redacted] vysoká zeď, o jejíž masivnosti si soud mohl učinit obrázek z fotografií, uzavřel soud, že tento žalovaným tvrzený přístup možný není, aniž by se dále zabýval tím, zda snad v dřívější době byl někdy předchůdci žalobce užíván.

17. Co se týče námítky žalovaného, že zřízením práva cesty ve formě služebnosti bude znemožněno propojení jeho pozemků st. [redacted], není tato námítka důvodná. Povolení práva cesty přes pozemek žalovaného neznamená nic jiného, než povinnost žalovaného jako vlastníka pozemku parc.č.st. [redacted] umožnit žalobci jako vlastníku pozemku parc.č. [redacted] přístup na tento pozemek. Pakliže tam již snad žalobce ( jak by se podávalo z fotografií učiněných znalci při místních šetřeních ) vybudoval jakýsi betonový koridor, zřízení práva cesty, ani dříve uložené předběžné opatření, jej k tomu nikterak neopravňuje a brání-li něco propojení pozemků žalovaného není to právo cesty, ale právě tento betonový zátaras, jehož odstranění se může žalovaný domáhat.

18. Soud neshledal ani jiné důvody, pro které by nebylo možno nezbytnou cestu dle ustanovení § 1029 odst. 1, 2 rozhodnutí ve smyslu § 1260 odst. 1 o.z. zřídit. Zvažoval přitom i omezení dané ustanovením § 1032 odst.1 a 2 o.z. a je přesvědčen, že v posuzovaném případě toto ustanovení zřízení cesty nebrání. Žalovaným nebylo z tohoto pohledu ani ničeho namítáno a z provedeného dokazování je zřejmé, že si nedostatek přístupu žalobce nikterak nezpůsobil, naopak jeho právní předchůdci se snažili nedostatek v přístupu na pozemek vzniklý ze změny právních vztahů již v sedmdesátých letech neúspěšně řešit. Účelem odstavce druhého je pak ochrana soukromí a

tento vychází z § 4 zák.č. 140/1896 ř.z. podle něhož platilo, že „ jest vyloučeno propůjčit nezbytnou cestu staveními, uzavřenými dvory a zahradami, při obytných staveních ležící a obsazenými ( oplocenými ) za tímž účelem, aby přístup cizím osobám byl zabráněn „. Jak bylo zjištěno žalobce na dotčeném pozemku nebydlí, užívá jej k parkování a uskladnění věcí a jeho soukromí tak nemůže být občasným průchodem na zahradu žalobce výrazným způsobem dotčeno. Především však nejde ani o prostor, který by byl ve smyslu tohoto ustanovení uzavřen za účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, neboť hranici tohoto prostoru tvoří právě nemovitost žalobce s přímým vstupem na pozemek žalovaného. Předpokladem „ uzavření „ prostoru ve smyslu daného ustanovení však musí být, že jej zcela uzavírá osoba, jejíž soukromí má být střeženo.

19. Jinou věcí je ovšem omezení dané ustanovením § 1029 odst. 2 o.z., podle něhož nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci rádně 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. Obecně právo cesty ve formě služebnosti ( dříve věcného břemene ) zahrnuje v sobě právo přes zatížený pozemek přecházet i přejíždět. Žalobce také požadoval jak právo průchodu, tak i právo průjezdu. Daným návrhem však není soud vázán a musí posoudit přiměřenost požadované služebnosti, tak aby zatěžovala žalovaného co nejméně, přitom však zajišťovala dostatečný přístup žalobci k jeho pozemku ( srovnej k tomu např. rozhodnutí NS ČR sp.zn. 22 Cdo 2667/2004 ). V dané věci bylo zjištěno, že žalobcovým pozemkem je zahrada s kůlnou, kde má mít umístěn motocykl a parkuje na něm automobil Avia. K užívání a obhospodařování zahrady žalobce příjezd motocyklem ani automobilem nepotřebuje. Motocykl může odvézt zřízenou cestou a za součinnosti žalovaného, který ochotu k jejímu poskytnutí v řízení vyslovil, je možno jednorázově odvézt i automobil. Možnost parkování má žalobce zajištěnu na veřejné komunikaci u svého domu a také, jak bylo vidět na fotografiích, na svém pozemku, není nutné, aby měl možnost parkovat i na zahradě. Z tohoto pohledu není žádného důvodu, proč by mělo být právo cesty zřízeno také ve formě průjezdu. Navíc bylo zjištěno, že mezi pozemky parc.č. st. 31/2 - dvorem žalovaného a 31/1 - zahradou žalobce, je v místě, kde by bylo možno projet vozidlem Avia, nízká zídka. Zajištění opakovaného průjezdu by si nutně vyžádalo terénní úpravy a také by omezilo žalovaného v užívání jeho pozemku, neboť by jeho značnou část musel v takovém případě ponechat volnou k průjezdu vozidla od vrat z komunikace až na pozemek žalobce. Takovéto omezení je nutno považovat za nepřiměřené, a soud proto povolil pouze právo cesty ve formě průchodu, které je pro užívání zahrady zcela postačující. Za této situace, kdy se jedná o průchod, pak i znalec, který měl stanovit nejméně zatěžující ( a nejvhodnější ) variantu pro právo cesty, označil jako jedinou možnou tu, která je vtělenu do geometrického plánu, jež je součástí rozsudku. Nakonec pokud účastníci uvažovali o dohodě, pak i oni jako možné řešení navrhovali právě takovýto přístup.

20. Na výši náhrady za povolenou nezbytnou cestu ( § 1029 odst. 1 o.z. ) se strany žalobce se účastníci poté, co byl ve věci zpracován znalecký posudek, shodli. A takto byla také ve výroku II. stanovena.

21. S ohledem na shora uvedené soud podané žalobě po provedeném dokazování ve výroku I. zčásti vyhověl.

22. Protože podané žalobě bylo vyhověno co do povolení práva cesty spočívající pouze v průchodu nikoli již průjezdu na pozemek žalobce, bylo částečně zrušeno zdejším soudem dne 27.9.2013 pod č.j. 7 C 438/2013-18 nařízené předběžné opatření, podle kterého měl žalovaný

povinnost umožnit i průjezd přes svůj pozemek ( výrok III. ). V tomto rozsahu již předběžné opatření vyhlášením rozsudku pozbylo odůvodnění, také situace na místě, jak se v průběhu řízení vytvořila k umožnění průchodu na pozemek, průjezd na pozemek neumožňuje.

23. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 151 odst. 1 o.s.ř. Ve věci, ve které sice žalobci bylo vyhověno v povolení zřízení nezbytné cesty, ovšem jeho úspěch není možno považovat za úplný, když žádal, jak právo průchodu ( které mu povoleno bylo ), tak i právo průjezdu ( které mu povoleno nebylo ), za odpovídající poměr úspěchu a neúspěchu považuje soud poměr dvou třetin ku jedné třetině. Žalobci, který měl ve věci z větší části úspěch, proto podle § 142 odst. 2 o.s.ř. přiznal třetinu jeho nákladů řízení. Náklady řízení tvoří soudní poplatek za podanou žalobu ve výši 2 000 Kč, soudní poplatek za podaný návrh na vydání předběžného opatření ve výši 1 000 Kč, náklady za zálohy na znalečné ve výši 8 000 Kč a náklady právního zastoupení spočívající v odměně ve výši 17 500 Kč ( tj. odměna za sedm úkonů právní služby po 2 500,- Kč – převzetí a příprava zastoupení, podání žaloby a návrhu na vydání předběžného opatření ve stejný den, které soud považuje ze jediné podání, účast na jednání soudu ve dnech 4.9.2014, 4.11.2014, 17.2.2015, 25.7.2017 a 10.8.2018 ) dle § 9 odst. 3, písm. c), § 7, § 11 odst. 1, písm. a), d) a g), vyhlášky č. 177/1996 Sb., 7 režijních paušálů po 300,- Kč podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. a 21 % DPH z uvedených částek ve výši 4 116 Kč podle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem tedy 34 716 Kč, z čehož jedna třetina činí 11 572 Kč. O splatnosti náhrady nákladů k rukám zástupce žalobce rozhodl soud podle § 149 odst. 1 o.s.ř.

24. Podle § 148 odst. 1 o.s.ř. s přihlédnutím k poměru úspěchu a neúspěchu ve věci také uložil soud žalobci povinnost zaplatit státu třetinu nákladů, které stát platil. Žalovanému byla tato povinnost určena ve výši dvou třetin nákladů placených státem. Tyto se skládají z části znalečného ( 16 201 Kč ), jež nebylo kryto zálohou vybranou od žalobce ( 8 000 Kč ), jde tedy o částku 8 201 Kč, z níž žalobci bylo uloženo uhradit částku 2 734 Kč a žalovanému částku 5 467 Kč.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost stanovenou tímto rozhodnutím, lze se jejího výkonu domáhat podáním návrhu u soudu ( § 251 o.s.ř. ) nebo za podmínek daných zvláštním zákonem ( zákon č. 120/2001 Sb. ) u soudního exekutora.

Praha dne 10. srpna 2018

Mgr. Filip Janek  
samosoudce