

- 30 -

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, ID datové schránky: zyaabwu

Naše značka: 43 Si 233/2020

e-Lectum, s. r. o.

Vaše značka: ///

Vyřizuje: XXXXXXXXXXXXXXXX

Dne: 21. prosince 2020

Informace dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážení,

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

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová
předsedkyně Okresního soudu Praha – východ



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud Praha-východ rozhodl samosoudkyně JUDr. Jitkou Sochorovou ve věci

žalobkyně: **FINE DREAM, s.r.o.**, IČO 27245039
sídlem U Papírny 9/614, 170 00 Praha 7
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Voříškem, Ph.D., LL. M
sídlem Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7

proti
žalované: **Energotrans, a.s.**, IČO 47115726
sídlem Duhová 1444/2, 140 00 Praha 4 - Michle

pro: žaloba o zřízení věcného břemene za náhradu ve výši 2 291 000 Kč

takto:

- I. Zřizuje se věcné břemeno nadzemního vedení horkovodu na těchto nemovitostech:
- pozemku parc. č. [REDACTED], druh pozemku: ostatní plocha, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 5 148 m²,
 - pozemku parc. č. [REDACTED], druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 864 m²,
 - pozemku parc. č. [REDACTED], druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 6 618 m²,
 - pozemku parc. č. [REDACTED], druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 5 618 m²,
 - pozemku parc. č. [REDACTED], druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 15 487 m², a
 - pozemku parc. č. [REDACTED] druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 12 768 m², které leží v katastrálním území [REDACTED] u Prahy, obec [REDACTED], okres Mělník a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrálním pracovištěm Mělník, na listu vlastnictví č. [REDACTED], a to v rozsahu specifikovaném v geometrickém plánu o vyznačení věcného břemene č. 1077/2003 ze dne 26. 3. 2003 zhotoveném společností

GEOUNIVERSUM v. o. s., IČO: 62413309, se sídlem Praha 10, Záběhlice, Žirovnická 2389, PSČ 106 00, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku.

- II. Žalovaná je povinna zaplatit Žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku náhradu za zřízení věcného břemene ve výši 288 060 Kč . Pro částku 2 002 940 Kč se žaloba zamítá
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se svým návrhem došlým soudu dne 17. 3. 2011 domáhal zřízení věcného břemene nadzemního vedení horkovodu na nemovitostech:

pozemku parc. č. [REDAKCE] druh pozemku: ostatní plocha dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 864m²

pozemku parc. č. [REDAKCE] druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 864m²

pozemku parc.č. [REDAKCE] druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 15977m²

pozemku parc. č. [REDAKCE] druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 6618m²

pozemku parc. č. [REDAKCE] druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 15487m²

pozemku parc. č. [REDAKCE] druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 5618m²

pozemku parc. č. [REDAKCE] druh pozemku: orná půda, dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí o výměře 12768m²

kteřé leží v katastrálním území [REDAKCE], obec [REDAKCE], okres Mělník a jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj se sídlem v Praze, Katastrálním pracovištěm Mělník, na listu vlastnictví č. [REDAKCE] a to v rozsahu specifikovaném v geometrickém plánu o vyznačení věcného břemene č. 1077/2003 ze dne 26. 3. 2003 zhotoveném společností GEOUNIVERSUM v. o. s., IČO: 62413390 se sídlem Praha 10 Záběhlice, Žirovnická 2389 a zaplacení částky ve výši 2.291.000 Kč za zřízení věcného břemena a nákladů tohoto řízení s odůvodněním, že žalobce nabyl předmětné nemovitosti v dražbě. Po vydražení žalobce zjistil, že na části jeho nemovitosti určené geometrickým plánem společnosti GEOUNIVERSUM v. o. s., IČO: 62413390 je veden dílem pod úrovní země a dílem nad zemí horkovod [REDAKCE] (dále jen horkovod). Z dražební vyhlášky nebylo žalobci zřejmé, že takový horkovod se na nabývaných nemovitostech nachází a nebylo to zřejmé ani z údajů v katastru nemovitostí. Horkovod je dle názoru žalobce neoprávněnou stavbou a do dne podání žaloby nebyla uzavřena žádná smlouva o zřízení věcného břemene. Žalobce považuje nemovitost za znehodnocenou umístěním horkovodu a nechal si zhotovit znalecký posudek, kterým je stanovena hodnota věcného břemena 2.291.000 Kč (posudek vypracovaný společností EQIUTA Consulting s. r. o., IČO: 25761421), žalovaný však uvedenou cenu odmítl zaplatit. Žalovaný se žalobou nesouhlasil, je vlastníkem horkovodu 2x DN 350 stavby TN Mělník – Praha, [REDAKCE] Městský úřad [REDAKCE] stavební odbor vydal na tuto stavbu stavební povolení a následně v roce 2003 kolaudační rozhodnutí na jehož základě byl nadále horkovod užíván. Nejedná se proto o neoprávněnou stavbu. Horkovod je mimo jiné umístěn na pozemcích –

pozemek p. č. [REDACTED]
 pozemek p. č. [REDACTED] (dříve PK p. č. [REDACTED])
 pozemek p. č. [REDACTED] (dříve PK p. č. [REDACTED])
 pozemek p. č. [REDACTED] (dříve PK p. č. [REDACTED])
 pozemek p. č. [REDACTED] (dříve PK p. č. [REDACTED])
 pozemek p. č. [REDACTED] (dříve PK p. č. [REDACTED])

pozemek p. č. [REDACTED] (dříve PK p. č. [REDACTED]) – dále jen dotčené pozemky. Žalovaný s dřívějším vlastníkem nemovitostí uzavřel smlouvu o zřízení věcného břemene ze dne 8. 12. 2003. Nepodařilo se však již provést vklad do katastru nemovitostí, protože byl nařízen výkon rozhodnutí prodejem předmětných nemovitostí. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 byla nařízena na předmětné nemovitosti exekuce. Po vydražení předmětných nemovitostí za žalovaného se žalobcem jednal zmocněnec Pražská teplárenská a. s.. Žalobce však odmítl uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene pro nedostatečnou úplatu. Žalovaný s odkazem na jím předložené listinné důkazy má za to, že nelze přisvědčit žalobci, že byl zmařen jeho podnikatelský záměr, protože právě z těchto listin vyplývá, že žalobce při náležitě obezřetnosti měl a mohl vědět o existenci věcného břemene. Pokud jde o žalobcem požadovanou cenu věcného břemena, žalovaný poukázal na nesrovnalosti ve znaleckém posudku, který si nechal žalobce zpracovat s tím, že posudek vychází ze závěru, že pozemky žalobce jsou v celém rozsahu využitelné bez ohledu na „ochranné pásmo“, které je podél horkovodu a že se jedná v celém rozsahu o stavební pozemky. Žalobce předložil jím zadané ocenění věcného břemena, které jednak vychází z nesprávné výměry pozemků zatížených věcným břemenem a jednak z nesprávného údaje, že se má jednat o pozemky zamýšlené pro výstavbu rodinných domků, přičemž až do doby rozhodování ve věci jsou předmětné pozemky stále v územním plánu obce vedeny jako nezastavěné zemědělské pozemky. Žalobce oficiálně nežádal o změnu územního plánu, zástupci žalobce se pouze zúčastnili jednání rady nebo zastupitelstva.

2. Rozsudkem Okresního soudu Praha - východ č. j. 8C 87/2011-121 ze dne 30. 3. 2015 bylo ve věci rozhodnuto tak, že žalobě bylo vyhověno, pokud jde o zřízení věcného břemena a žalovaná bylo uloženo zaplatit náhradu za zřízení věcného břemena částku 182 000 Kč. Nikomu z účastníků nebylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení a účastníkům bylo uloženo zaplatit státu na nákladech řízení částku 7 567 Kč každý jednou polovinou. Doplňujícím usnesením Okresního soudu Praha - východ č. j. 8C 87/2011 ze dne 10. 9. 2015 bylo rozhodnuto, že žalobce je povinen zaplatit státu ČR náklady řízení 694 Kč a žalovaný částku 693 Kč a to na účet Okresního soudu Praha - východ. Usnesením Krajského soudu v Praze č. j. 21 Co 127/2016-151 a 21 Co 128/2016 ze dne 7. 4. 2016 byl uvedený rozsudek ve znění doplňujícího usnesení zrušen a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
3. Usnesením podepsaného soudu č. j. 8C 87/2011-273 ze dne 16. 7. 2018 byla připuštěna změna žaloby, kterou žalobkyně upřesnila okruh předmětných pozemků. Nadále požaduje zřídit věcné břemeno (služebnost) nadzemního vedení horkovodu na pozemku parcelních čísel dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí - pozemek parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] orná půda vše v k. ú. [REDACTED] obec [REDACTED] v rozsahu specifikovaném v geometrickém plánu o vyznačení věcného břemene č. 107/2003 zhotoveném společností GEOUNIVERSUM s. o. s. IČO 62413309.
4. Z provedených důkazů byly zjištěny následující skutečnosti:
5. Z výpisu z obchodního rejstříku bylo zjištěno, že žalovaná je akciová společnost s předmětem činnosti výroba a přenos a odbyt elektřiny a tepla, obchod s elektřinou, měření znečišťujících a pachových látek, zpracování rozptylových studií, výroba a obchod a služby neuvedené

v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona. Žalobce je společností s ručením omezeným a předmětem jejího podnikání je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, zemědělská výroba.

6. Z výpisu z katastru nemovitostí, LV [redacted] pro obec [redacted] a k. ú. [redacted] bylo zjištěno, že žalobce je vlastníkem mimo jiné pozemků -
pozemek p.č. [redacted]
pozemek p.č. [redacted] (dříve PK p. č. [redacted])
pozemek p.č. [redacted] (dříve PK p. č. [redacted])
pozemek p.č. [redacted] (dříve PK p. č. [redacted])
pozemek p.č. [redacted] (dříve PK p. č. [redacted])
pozemek p.č. [redacted] (dříve PK p. č. [redacted])
pozemek p.č. [redacted] (dříve PK p. č. [redacted]) s tím, že k shora uvedenému označení nemovitostí došlo po obnově katastrálního operátu, která proběhla dne 17. 2. 2011 – dále předmětné pozemky.
7. K tomu je připojen soupis srovnávacího sestavení parcel pro obec [redacted] a k. ú. [redacted] k LV [redacted] k 17. 2. 2011.
8. Z geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene pro vyznačení věcného břemene zhotoveného spol. GEOUNIVERSUM v. o. s. pod č. 234-4/2003 dne 6. 2. 2003 byl zjištěn průběh vedení horkovodu ve vztahu k předmětným pozemkům žalobce.
9. Z usnesení o nařízení dražebního jednání (dražební vyhláška) ve věci Exekutorského úřadu Mělník pověřeného provedením exekuce nařízené na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 10, č. j. 49Nc 3834/2006-14 z 6.11.2006 pro uspokojení pohledávky AB-Credit a.s., IČO: 40522610, CITY EMPIRIA, Na Strži, Praha 10, pro pohledávku 89.310.067,79 Kč a pro náklady exekuce bylo zjištěno, že bylo nařízeno dražební jednání pro nemovitosti v dražební vyhláše uvedené (mimo jiné pro nemovitosti, které jsou předmětem této žaloby). Výsledná cena dražených nemovitostí byla stanovena 29.320.000,-Kč. Vyvolávací cena byla stanovena 19 546 667 Kč. V čl. VII. dražební vyhlášky se uvádí, že na předmětu dražby - parcela [redacted] a parcela č. [redacted] vážnou závady, které prodejem nemovitosti v dražbě n e z a n i k n o u – věcné břemeno vedení nadzemního horkovodu pro Energotrans, a. s.
10. Z korespondence mezi účastníky (žalovaný zastoupen společností Pražská teplárenská a.s.) – dopisy z 17. 8. 2009, 31. 8. 2009, 18. 1. 2010, 3. 2. 2010, 26. 4. 2010, - bylo zjištěno, že žalobce oslovil dne 17. 8. 2009 žalovaného s tím, že jeho pozemky jsou zatíženy vedením horkovodu a dosud nebylo zřízeno věcné břemeno tj. žalovaný užívá pozemky žalobce ve zjednodušené evidenci (PK) parc. č. [redacted] a pozemky parc. č. [redacted] bez právního důvodu. Žalovaný objasnil existenci horkovodu a skutečnost, že ve vztahu k pozemkům parc. č. [redacted] a [redacted] bylo věcné břemeno již zřízeno a ve vztahu k pozemkům ve zjednodušené evidenci PK č. [redacted] byla s předchozím vlastníkem uzavřena smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemena. Návrh na vklad do KN byl ale z důvodu probíhajícího soudního řízení a následně nařízení exekuce zamítnut. Nabídka žalovaného na zřízení věcného břemena za úplaty 161 975 Kč (odpovídající sazbě 55 Kč/m²) byla žalobcem jako nedostatečná zamítnuta a to s odkazem na cenu stanovenou znaleckým posudkem EQUIUTA CONSULTING s.r.o.
11. Z žalobcem předložené listiny označené znalecký posudek č. N40482/10 vypracované společností EQUIUTA CONSULTING s.r.o. v dubnu 2010 bylo zjištěno, že uvedená společnost měla k dispozici pro vypracování uvedeného materiálu výpis z KN, fotokopii geometrického plánu č. 234-4/2003 z 6. 2. 2003, fotokopii vyjádření zastupitelstva obce [redacted] ze 12. 1. 2010 o změně využití území v pěti lokalitách obce [redacted] - územní plán obce [redacted]. Rozsah

předpokládaného věcného břemena byl vymezen tak, že předmětem by mělo být vedení, umístění, užívání a údržba, opravy, úpravy horkovodu a dále povinnost strpět právo oprávněného vstupovat a vjíždět technickými prostředky za účelem zabezpečování provozu horkovodu na pozemkových parcelách p. č. [redacted] v k. ú. [redacted] okres Praha-východ zapsané na LV [redacted] přičemž autor materiálu vycházel z územního plánu obce [redacted], kde je převážná většina parcel určena s funkčním využitím jako PS - průmyslová výroba a sklady a dle písemného vyjádření obce byla již schválena změna funkčního využití ze současného PS (průmyslová výroba a sklady) na OS (smíšené obytné území) nebo OV (všeobecné obytné území). Hodnota věcného břemene zřízeného k tíži parcel č. [redacted] bylo stanoveno částkou 2 291 000 Kč. V rámci posudku je oceněno i právo vstupovat a vjíždět na cizí nemovitost v souvislosti se zřizováním a provozem rozvodného zařízení dané žalovanému zákonem č. 458/2000Sb. §76 odst. 5 písm. b) ve vztahu k pozemku p. č. [redacted]

12. Z žalovaným předloženého znaleckého posudku znalce Petra Ondrascheka ze dne 8. 9. 2014 (ve znal deníku pod č. 991) bylo zjištěno, že znalci bylo zadáno ocenit právo odpovídající věcnému břemenu k části p.č. [redacted] vše v k. ú. [redacted]. Ze zjištění znalce vyplývá, že předmětné pozemky jsou v ÚPd obce [redacted] vedeny v kategorii TI-technická infrastruktura, inženýrské sítě, DS – dopravní infrastruktura - silniční, NZ- nezemědělské plochy a NSp - plochy smíšené nezastavitelného území - přírodní. V aktuálním stavu pozemky jsou nestavební. Využití pozemků je limitováno ochranným pásmem komunikací, železnice a el. vedení 22kV. Ve skutečnosti je předmět ocenění převážně obdělávanou zemědělskou půdou. Ocenění práv odpovídajících věcnému břemenu bylo vypočítáno ze simulovaného nájmu. Obvyklé nájemné u předmětných pozemků p. č. [redacted] vše v k. ú. [redacted] bylo počítáno pro výměru 2.945m² za jednotkovou cenu 25,-Kč/m² představuje částku 36 812,50 Kč za rok. Sjednané nájemné za předmětné pozemky shora označené znalec ocenil stejnou částkou, neboť roční užitek v daném případě by bylo možno určit ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu ale takto vypočtený roční užitek je o 1/3 nižší než cena obvyklá. Výpočtová doba pro výpočet ročních užitků představuje 5 let, ocenění věcného břemene pak činí 184 062,50 Kč. Tržní hodnotu ocenění věcného břemena stanovil znalec po zaokrouhlení částkou 179 919,20 Kč. Protože výsledky obou metod vykázaly velice podobné hodnoty, stanovil znalec hodnotu odpovídající věcnému břemenu jako průměr výsledků obou metod, která po zaokrouhlení činí 182 000 Kč.
13. Z předložené kopie smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene uzavřené mezi povinným ZH Servis spol. s.r.o. a oprávněným Pražská teplárenská a.s. bylo zjištěno, že mezi uvedenými subjekty bylo sjednáno, že oprávněný do jednoho roku od kolaudace horkovodu vyzve povinného k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemena s obsahem uvedeným ve smlouvě o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemena. Obsahem smlouvy o zřízení věcného břemena bylo ujednání mezi vlastníkem nemovitostí - pozemků označených v pozemkovém katastru č. [redacted] v k. ú. [redacted] a oprávněným (vlastníkem rozvodného tepelného zařízení, technologického zařízení horkovodu na pozemcích označených v pozemkovém katastru č. [redacted] v k. ú. [redacted]) o uzavření dohody o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu podle ustanovení § 151a a následujících občanského zákoníku č.40/1964Sb. v platném znění a to za jednorázové plnění ve výši 55 Kč/m².
14. Z předložené kopie smlouvy o zřízení věcného břemena uzavřené dne 8. 12. 2003 mezi povinným ZH Servis spol. s.r.o. a oprávněným Pražská teplárenská a.s. bylo zjištěno mezi shora uvedenými společnostmi byla uzavřena smlouva o zřízení věcného břemena k pozemkům parc. č. v [redacted] v k. ú. [redacted] o

- výměře 2945m² pro horkovod včetně ochranného pásma dle geometrického plánu č. 234-4/2003 z 6. 2. 2003.
15. Z kopie rozhodnutí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj č. j.: V -602/2004-209 z 24. 2. 2004 bylo zjištěno, že návrh na vklad práva odpovídající věcnému břemenu podle smlouvy uzavřené mezi účastníky ZH Servis, spol. s r. o., IČ 45794022 se sídlem Praha 10, U Hráze 144/6 a Energotrans a. s. IČ: 47115726 se sídlem Praha 7, Partyzánská 7 se zamítá. Z odůvodnění rozhodnutí vyplývá, že předmětem vkladu je podle smlouvy věcné břemeno pro horkovod včetně ochranného pásma dle geometrického plánu č. 234-4/2003 a práva vstupu a bezplatného užívání dotčených pozemků za účelem provozování horkovodu včetně provádění údržby a oprav k nemovitostem parc. č v [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE]. Návrh na vklad do KN byl zamítnut, protože nebyly splněny podmínky stanovené pro vklad navrhovaného práva do katastru nemovitostí neboť bylo zjištěno, že účastník vkladového řízení - povinný, je omezen ve smluvní volnosti v nakládání s nemovitostmi, které jsou předmětem návrhu na vklad a to ke dni podání návrhu na vklad.
 16. Z veřejné vyhlášky MÚ [REDAKCE] - odbor výstavby a územního plánování č. j. OVÚP-7076/02/Čá z 17. 10. 2001 bylo zjištěno, že uvedeným stavebním povolením bylo povoleno napojení soustavy CZT Neratovice na soustavu ZTMP -TN Mělník - Praha, [REDAKCE] stavba měla být umístěna na pozemcích v k. ú. [REDAKCE] ppk [REDAKCE]
 17. Ze sdělení MÚ [REDAKCE] odbor výstavby a územního plánování č. j. OVÚP-1004/02 ze dne 9. 12. 2002 bylo zjištěno, že stavební úřad vzal na vědomí změnu stavebníka stavby napojení soustavy CZT na TN Mělník - Praha z Pražské teplotárenské a. s. na Energotrans a. s.
 18. Z veřejné vyhlášky - kolaudačního rozhodnutí vydané MÚ [REDAKCE] - odbor výstavby a územního plánování č.j. SO-5019/03/Čá z 16. 5. 2003 bylo zjištěno, že bylo právní mocí uvedeného rozhodnutí povoleno užívání stavby - napojení soustavy CZT Neratovice na soustavu ZTMP -TN Mělník - Praha, Kojetice u Prahy, Lobkovice, Neratovice na pozemcích v k. ú. [REDAKCE] ppk [REDAKCE]. Z připojené kopie stavební dokumentace k předmětné stavbě označené jako výkres č.1 tepelný napajec [REDAKCE] - [REDAKCE] bylo zjištěno umístění shora uvedené stavby v k. ú. [REDAKCE].
 19. Z kopie geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene vypracovaného spol. GEOUNIVERSUM v. o. s. pod č. 234-4/2003 bylo zjištěno rozmístění pozemků, na kterých je veden horkovod oprávněného Pražská teplotárenská a.s. na pozemcích v k. ú. [REDAKCE] obec [REDAKCE]. Geometrický plán obsahuje výkaz dosavadního a nového stavu údajů katastru nemovitostí s tím, že z výkazu dosavadního a nového stavu údajů v katastru nemovitostí vyplývá, že parcely, které jsou předmětem této žaloby dříve vedené v evidenci PK měly k 6. 2. 2003 označení - původně parcela PK [REDAKCE] nově parc. č. [REDAKCE] původně parcela PK [REDAKCE] nově parc. č. [REDAKCE], původně parcela PK [REDAKCE] nově parc. č. [REDAKCE] vše na LV [REDAKCE] pro obec [REDAKCE], k. ú. [REDAKCE].
 20. Z usnesení o určení ceny nemovitostí ve věci Exekutorského úřadu Mělník sp. zn. 031 Ex 384/06-117 z 15. 4. 2007 ve znění usnesení 031Ex 384/06-120 z 26. 4. 2007 bylo zjištěno, že předmětem ocenění jsou nemovitosti ve vlastnictví povinného ZH Servis spol. s r. o. v k. ú. [REDAKCE] mimo jiné nemovitosti na LV [REDAKCE] označené před obnovou katastrálního operátu pro uvedené k. ú. parc. č. [REDAKCE]
 21. Z dopisu zaslání předchůdcem žalovaného (Pražská teplotárenská a.s.) žalobci bylo zjištěno, že žalobci bylo sděleno, že v KN je již řádně zapsáno věcné břemeno týkající se vedení horkovodu na pozemcích parc. č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] - Zároveň byl žalobce vyzván

- k návrhu na řešení vedení horkovodu, který zásobuje město [redacted] ve vztahu k pozemkům parc. č. [redacted] a pozemkům ve zjednodušené evidenci PK č. [redacted]
22. Z dopisu pr. předchůdce žalovaného žalobci z 26. 2. 2010 bylo zjištěno, že žalobci byl zaslán v kopii znalecký posudek Ing. Petra Ondrascheka z 9. 2. 2010, dle kterého obecná cena věcného břemena činí 169 340 Kč.
 23. Z dopisu pr. předchůdce žalovaného žalobci z 12. 5. 2010 bylo zjištěno, že žalovaný odmítl závěr žalobce, že právo žalovaného odpovídající věcnému břemenu považuje za zmařeno investici s tím, že žalobce získal vydražením pozemky s umístěným horkovodem.
 24. Ze sdělení starostky obce [redacted] z 4. 1. 2010 a 20. 6. 2011a fotokopie územního plánu obce – využití funkčních ploch bylo zjištěno, že poslední změna územního plánu obce [redacted] byla schválena 28. 12. 2006. Žádost společnosti FINE DREAM s.r.o. ohledně změny územního plánu byla projednávána 4. 1. 2010. K dalším jednáním s žadatelem (případně dalšími vlastníky) v dotčené lokalitě nedošlo a nedošlo k pořízení změny územně plánovací dokumentace obce [redacted]. Lokalita dotčená vedením horkovodu je v územním plánu obce [redacted] nadále vedena v kategorii průmyslová výroba a sklady.
 25. Z předložené kopie územního plánu obce [redacted] z července 2014 bylo zjištěno, že k uvedenému datu je severní strana ulice [redacted] je vedena jako přirozená zeleň.
 26. Ze znaleckého posudku vypracovaného soudem ustanoveným znalcem Petrem Brabcem ve znění doplnění dne 29. 6. 2012 (ve znal deníku pod. č. 3856-57/12) ve spojení s dodatkem k uvedenému znaleckému posudku ze dne 5. 10. 2014(ve znal deníku pod č. 4150-105/14) bylo zjištěno, že soudem ustanovený znalec ocenil věcné břemeno částkou 959 062,50 Kč s tím, že obvyklou cenu věcného břemene za dobu 1rok stanovil 95 900 Kč a obvyklou cenu na dobu neurčitou stanovil tak, že cenu za 1 rok násobil deseti. Tento postup potvrdil i v doplňku znaleckého posudku, kde upřesnil výměry a označení předmětných věcným břemenem dotčených pozemků. Znalec ke znaleckému posudku uvedl, že na rozdíl od listinného materiálu označeného znalecký posudek vypracovaného společností EQUITA počítal s rozlohou dotčených pozemků o 1000m2 méně, protože je třeba si uvědomit, že lze počítat pouze s částí rozlohy pozemků, která je skutečně zatížena. Znalec provedl výpočet ocenění zatížení pozemků za použití metody, která počítá s faktem, že nejvýnosnější pro vlastníka pozemků je jejich zařazení v kategorii pozemků pro výstavbu rodinných domů a s ohledem na uspořádání předmětných pozemků dospěl k závěru, že vlastnické právo je omezeno z 50%. V nákresu znalce je barevně vyznačeno vedení horkovodu ve vztahu k uvedeným pozemkům, přičemž znalec při ocenění zatížení pozemků vycházel z předpokladu, že předmětné pozemky by mohly být využitelné pro výstavbu rodinných domků s jím popsáním omezením (t. j. např. pás mezi stavbami a horkovodem s jiným využitím). Znalec dále uvedl, že při zpracování posudku vycházel z interní informace získané od obce [redacted], že v předmětné lokalitě, pokud jde o územní plán, se počítá s výstavbou rodinných domů. I pro případ, že by lokalita byla v režimu průmyslová zóna, by se ocenění zatížení pozemků nelišilo. U pozemků p. č. [redacted] a pův.PK [redacted] jedná o pozemky za krajskou komunikací, kde je horkovod veden nad terénem. Znalec proto u těchto pozemků zvolil ocenění pouze pro stavby obecně. K písemným doplňujícím dotazům žalovaného znalec dále doplnil, že při ocenění zatížení pozemků nemá zásadní vliv přítomnost sloupů vysokého napětí, protože sloupy vysokého napětí jsou umístěny v průměru ve vzdálenosti 60m od pozemků. V době vypracování znaleckého posudku pracoval znalec s informací od starostky obce, že je záměr v předmětné lokalitě změnit územní plán a vést lokalitu jako průmyslovou zónu. Tento záměr se zatím nepodařilo realizovat, obec je připravena provést změnu územního plánu v lokalitě na pozemky pro výstavbu rodinných domů. Znalec pak na jednotlivé parcely nahlížel z hlediska tržního prostředí jako na pozemky pro výstavbu rodinných domů a jejich obvyklá cena – potažmo pak obvyklé nájemné bylo odvozováno od možné využitelnosti. Při výpočtu ocenění věcného břemena znalec poukázal na ustanovení § 16b odst. 3 a 4 s tím že při výpočtu ocenění

věcného břemena vycházel z toho, že není předem určena doba trvání oprávnění z věcného břemena a proto byl roční užitek dle odst. 4 § 16 vyhl. č. 151/97Sb. násoben deseti. U pozemků [REDAKCE] [REDAKCE] které jsou od zastavěné části obce odděleny krajskou komunikací znalec předpokládal zemědělské využití a použil cenu 500 Kč za m², která se předpokládá u pozemků, které nejsou zahrnuty do územního plánu jako stavební, ale u kterých se z hlediska jejich možného využití jako stavebních pozemků pouze uvažuje.

27. Ze znaleckého posudku č. 4285-25/2017 z 30. 4. 2017 a jeho doplňku č. 4346-18/2018 22. 5. 2018 soudního znalce Ing. Kubíka, který vypracoval znalecký posudek a jeho doplněk po vrácení věci Krajským soudem k novému projednání bylo zjištěno, že znalec ocenil obvyklou hodnotu věcného břemena – vjezdu a vstupu na pozemek za účelem umístění, provozování, užívání a provádění oprav stavby horkovodu zřízeného k tíži pozemkových parcel č. [REDAKCE] [REDAKCE], Praha-východ. Cenu stanovil znalec ve výši 288 056,50 Kč. K vypracování znaleckého posudku znalec mimo jiné použil kolaudační rozhodnutí stavebního odboru MÚ [REDAKCE] ze dne 16. 5. 2003, schválený územní plán obce [REDAKCE] daný opatřením obecné povahy č. 1/2, 2014 ze dne 11. 8. 2014. Z uvedeného územního plánu vyplývá, že předmětné pozemky jsou situovány ve dvou částech, a to jednak západně od silnice spojující [REDAKCE] a jednak severně od ulice [REDAKCE] směrem k železniční trati [REDAKCE]. Všechny pozemky jsou v právním stavu v katastru nemovitostí vedené v druhu pozemku orná půda s výjimkou pozemku parc. č. [REDAKCE], který je veden v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň.
28. Podle ustanovení § 1257 zákona č. 89/2012Sb. (dále jen obč. z.)
- (1) Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.
 - (2) Vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku.
29. Podle ustanovení § 1258 obč. 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.
30. Podle ustanovení § 1259 obč. z.
- Kdo je oprávněn ze služebnosti, může se domáhat ochrany svého práva; § 1040 až 1043 se použijí obdobně.
31. Podle ustanovení § 1260 obč. z.
- (1) 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.
 - (2) Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá.

32. Podle ustanovení § 1262 obč. z.
- (1) Zřizuje-li se právním jednáním služebnost k věci zapsané ve veřejném seznamu, vzniká zápisem do takového seznamu. Vzniká-li služebnost k věci zapsané do veřejného seznamu na základě jiné právní skutečnosti, запиše se do veřejného seznamu i v takovém případě.
 - (2) Zřizuje-li se služebnost k věci nezapsané ve veřejném seznamu, vzniká účinností smlouvy.
33. Podle ustanovení § 1263 obč. z.
- Oprávněná osoba nese náklad na zachování a opravy věci, která je pro služebnost určena. Užívá-li však věci i ten, kdo je služebností obtížen, je povinen na náklad poměrně přispívat, anebo se užívání zdržet.
34. Podle ustanovení § 1266 obč. z.
- K věci lze zřídit i několik služebností, pokud není novější právo na újmu právům starším.
35. Podle ustanovení § 1267 obč. z.
- (1) 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.
 - (2) Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.
 - (3) Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednáno, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.
36. Podle ustanovení § 3028 obč. z.
- (1) Tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti.
 - (2) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.
 - (3) Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.
37. Věc byla dle ustanovení shora citovaného § 3029 obč. z. posouzena dle příslušných ustanovení zákona č.89/2012 Sb. – dále obč. z. - neboť se v řízení jedná o vznik věcného práva.
38. Po zhodnocení všech provedených důkazů ve smyslu ustanovení §132 o. s. ř. má soud za prokázané vlastnictví žalobce k předmětným pozemkům a existenci vedení horkovodu ve vlastnictví žalovaného na předmětných pozemcích žalobce v rozsahu dle geometrického plánu vyhotoveného společností Geouniversum ze dne 6. 2. 2003. U pozemku [REDAKCE] je zřízeno věcné břemeno a to dle energetického zákona (z. č. 458/200Sb.) a je vyznačeno v Katastru

nemovitostí. V řízení bylo prokázáno (zejména dražební vyhláškou Exekutorského úřadu Mělník sp. zn. 031 Ex 384/06-117 z 15. 4. 2007 ve znění usnesení 031Ex 384/06-120 z 26. 4. 2007), že žalobce měl při nabývání předmětných nemovitostí k dispozici informace o existenci horkovodu na předmětných pozemcích. Provedenými důkazy, zejména shora uvedenými rozhodnutími MÚ [redacted] - odboru výstavby bylo prokázáno, že uvedený horkovod není neoprávněná stavba. V průběhu řízení mezi stranami došlo ke shodě, že je nutno uzavřít dohodu event. rozhodnout o zřízení věcného břemena (služebnosti) vedení horkovodu za situace, kdy fakticky již horkovod jako zkolaudovaná stavba existuje a dílem se nachází na předmětných pozemcích žalobce v rozsahu, který rovněž není mezi účastníky sporný. Spornou mezi účastníky zůstala výše ocenění věcného břemena- služebnosti. K výši ocenění věcného břemena-služebnosti měl soud v prvním stupni řízení ve fázi před zrušením rozsudku č.j. 8C 87/2011-121 ze dne 30. 3. 2015 usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 7. 4. 2016 č.j. 21 Co 127/2016-151 pro rozhodnutí k dispozici tři důkazy vztahující se k ocenění služebnosti. Žalobce doložil listinný materiál vypracovaný společností EQUITA CONSULTING s.r.o. v dubnu 2010. Bylo zjištěno, že uvedená společnost měla k dispozici pro vypracování uvedeného materiálu výpis z KN, fotokopii geometrického plánu č. 234-4/2003 z 6. 2. 2003, fotokopii vyjádření zastupitelstva obce [redacted] ze 12. 1. 2010 o změně využití území v pěti lokalitách obce [redacted] - územní plán obce [redacted]. Uvedená společnost vyšla z předpokladu, že se jedná o pozemky určené k výstavbě rodinných domků a počítal celkem s rozlohou pozemků 3953m2, obecná cena věcného břemene byla stanovena částkou 2 291 344 Kč. Ze znaleckého posudku č. 3856-57/12 ze dne 29. 6. 2012 (ve znění jeho doplnění č. 4150-105/14 z 5. 10. 2014) soudem ustanoveného znalce Petra Brabce bylo zjištěno, že znalec vypočetl hodnotu věcného břemena za rok částkou 95 907 Kč. Hodnotu věcného břemena výslednou stanovil ve výši 959 070 Kč, částku ocenění za rok násobil deseti. Znalec vycházel s předpokladu, že v dané věci se u pozemků v ulici [redacted] jedná o stavební pozemky a u pozemků ostatních se jedná o pozemky pro zemědělské využití. Tento svůj předpoklad o charakteru pozemků opřel dle svého vyjádření o informace od starostky předmětné obce s tím, že se pro danou lokalitu počítá s výstavbou rodinných domů. Ze znaleckého posudku ze dne 8. 9. 2014 předloženého žalovaným bylo zjištěno, že znalci Ing. Petru Ondraschekovi bylo zadáno ocenit právo odpovídající věcnému břemenu k části p. č. [redacted]. Znalec zjistil, že předmětné pozemky jsou v ÚPd obce [redacted] vedeny v kategorii TI-technická infrastruktura, inženýrské sítě, DS –dopravní infrastruktura- silniční, NZ- nezemědělské plochy a NSp- plochy smíšené nezastavitelného území- přírodní. V aktuálním stavu pozemky jsou nestavební. Využití pozemků je limitováno ochranným pásmem komunikací, železnice a el. vedení 22kV. Ve skutečnosti je předmět ocenění převážně obdělávanou zemědělskou půdou. Ocenění práv odpovídajících věcnému břemenu bylo vypočítáno ze simulovaného nájmu. Znalec stanovil hodnotu předmětného věcného břemena částkou 182 000 Kč.

39. Ve stadiu řízení před soudem prvního stupně po zrušení rozsudku č. j. 8C 87/2011-121 ze dne 30. 3. 2015 usnesením Krajského soudu v Praze ze dne 7. 4. 2016, č. j. 21 Co 127/2016-151 soud ustanovil k ocenění hodnoty služebnosti znalce z oboru ekonomika-ceny a odhady nemovitostí. Musel být ustanoven proto, že soudní znalec Petr Brabec znaleckou činnost ukončil, nebylo mu proto možno uložit vypracování doplňku znaleckého posudku dle pokynu Krajského soudu v Praze. Vypracování znaleckého posudku k ocenění, stanovení hodnoty služebnosti bylo uloženo znalci Ing. Ladislavu Kubíkovi, který ocenil obvyklou hodnotu věcného břemena – vjezdu a vstupu na pozemek za účelem umístění, provozování, užívání a provádění oprav stavby horkovodu zřízeného k tíži pozemkových parcel č. [redacted] (dříve PK [redacted]), p. č. [redacted] v k. ú. [redacted] Praha-východ. Cenu stanovil znalec ve výši 288 056,50 Kč, přičemž při výpočtu ceny zohlednil i schválený územní plán obce [redacted] daný opatřením obecné povahy č. 1/2, 2014 ze dne 11.8.2014. Z uvedeného územního plánu vyplývá, že předmětné pozemky jsou situovány ve dvou částech, a to jednak západně od silnice spojující Prahu a Mělník a jednak

- severně od ulice [REDAKCE] směrem k železniční trati Neratovice- Praha. Všechny pozemky jsou v právním stavu v katastru nemovitostí vedené v druhu pozemku orná půda s výjimkou pozemku parc. č. [REDAKCE] který je veden v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití zeleň. K ceně stanovené znalcem Ing. Ladislavem Kubíkem byli účastníci bez výhrad.
40. Soud při rozhodování ve věci vyšel ze shodného stanoviska účastníků a rozhodl o zřízení věcného břemena - služebnosti vedení horkovodu v rozsahu dle geometrického plánu zhotoveného společností GEOUNIVERSUM v.o.s., IČO: 62413390 se sídlem Praha 10 Záběhllice, Žirovnická 2389 ze dne 6. 2. 2003. Účastníci potvrdili, že žalovaný s předchozím vlastníkem předmětných nemovitostí aktivně jednal a připravená dohoda o zřízení věcného břemena za sjednanou cenu se nemohla stát podkladem pro zápis věcného břemena do katastru nemovitostí z důvodu zahájeného exekučního řízení. Před podáním žaloby v této věci žalovaný s žalobcem opět jednali a z předložené korespondence je zřejmé, že mezi nimi jediným sporným bodem bylo ocenění případně zřízeného věcného břemena – služebnosti ve shora popsáném rozsahu. Tuto skutečnost účastníci nečiní spornou. Pokud jde o stanovení výše částky, která by měla odpovídat hodnotě věcného břemena- služebnosti, soud v této věci rozhodl tak, že uložil žalovanému zaplatit žalobci jako hodnotu věcného břemena částku uvedenou ve výroku II. tohoto rozsudku. To znamená, že uložil žalované zaplatit žalobci na hodnotu služebnosti dle určené ceny znaleckým posudkem vypracovaným Ing. Ladislavem Kubíkem částku ve výši 288 060 Kč. Protože žalobce se v řízení i po změně petitu, která byla připsána usnesením podepsaného soudu č. j. 8C 87/2011-273 ze dne 16. 6. 2018 domáhal zaplacení ceny za služebnost ve výši 2 291 000 Kč, soud ve zbývající částce přesahující 2 291 000, tj. pro částku 2 002 940 Kč žalobu žalobce zamítl.
41. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 150 o. s. ř., žádnému z účastníků nebyla přiznána náhrada nákladů řízení. S odkazem na shora uvedené jsou v této věci dány zvláštní okolnosti případu, kdy žaloba byla podána i přes to, že žalovaný s předchůdcem žalobce aktivně jednal o zřízení věcného břemena na totožných pozemcích, přičemž byla již i sjednána cena za zřízení věcného břemena. Žalobce následně požadoval za zřízení věcného břemena podstatně odlišnou cenu, jejíž výše se však ukázala v tomto řízení s přihlédnutím k závěrům znalců nedůvodná. Žalovaný od počátku řízení nabízel žalobci jako cenu věcného břemena částku velmi se blížíící částce uložené k zaplacení tímto rozsudkem. K věci je třeba ještě doplnit, že pokud jde o otázku zřízení věcného břemena- tato mezi účastníky nebyla sporná, sporná byla výše úplaty za zřízení věcného břemena – služebnosti, kde žalobkyně nebyla zcela úspěšná a nelze proto v tomto řízení hovořit ani o zcela převažujícím úspěchu některého z účastníků ve sporu. Pokud jde o ocenění hodnoty věcného břemena, soud rozhodl o zřízení služebnosti v rozsahu dle výroku I. tohoto rozsudku a cenu stanovil s ohledem na závěry znaleckého posudku Ing. Kubíka jak je uvedeno ve výroku II. tohoto rozsudku. Za těchto okolností soud vzhledem k postupu obou účastníků v řízení náklady řízení nikomu z účastníků nepřiznal.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné odvolání, které lze podat do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení. Odvolání se podává ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu podepsaného.

V Praze, dne 24. října 2018

JUDr. Jitka Sochorová
samosoudkyně

Tento rozsudek ze dne 24. 10. 2018, č. j. 8C 87/2011-295 nabyl právní moci

výrok I. - dnem 15. 2. 2019,

výrok II. - dnem 15. 2. 2019 - v rozsahu, kterým byla žalovaná uznána povinnou zaplatit žalobkyni do tří dnů od právní moci rozsudku náhradu za zřízení věcného břemene ve výši 288 060 Kč

- dnem 3. 6. 2020 - v rozsahu, kterým byla žaloba pro částku 2 002 940 Kč zamítnuta

- ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 21 Co 10/2020-386,

výrok III. - dnem 3. 6. 2020 - ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Praze č. j. 21Co 10/2020-386

a vykonatelnosti **výrok II.** dnem 19. 2. 2019.