

**ČESKÁ REPUBLIKA - OKRESNÍ SOUD PRAHA-VÝCHOD**

Na Poříčí 20/1044, 112 97 Praha 1

tel. 221 729 311 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 191/2021

**VAŠE ZNAČKA:** ///

**VYŘIZUJE:**

**DNE:** 16. září 2021

Vážený pane magistře,

ve shora uvedené věci sděluji, že bylo dohledáno jedno meritorní rozhodnutí ve věci žaloby o zaplacení náhrady dle § 59a vodního zákona, které Vám v anonymizované podobě zasíláme. Dále soud sděluje, že proti tomuto rozsudku bylo podáno odvolání, o němž však dosud nebylo rozhodnuto.

S pozdravem

Mgr. Jana Stejskalová v. r.  
předsedkyně Okresního soudu Praha – východ



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**  
(anonymizovaný opis)

Okresní soud Praha-východ rozhodl samosoudcem Mgr. Hanou Zdeňkovou ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně] zastoupená advokátkou JUDr. Janou Novákovou  
sídlem Neratovická 218, 277 13 Kostelec nad Labem

proti

žalovanému: Město Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, IČO 00240079  
sídlem Mariánské náměstí 28, 250 01 Brandýs nad Labem - Stará Boleslav  
zastoupený advokátem JUDr. Jiřím Brožem  
sídlem Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3

pro - o zaplacení peněžní náhrady v částce 372 900 Kč s přísl.

takto:

- I. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni částku 165 850 Kč s úrokem z prodlení ve výši 8,05 % ročně od 28.3.2017 do zaplacení, to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- II. Co do částky 34 595 Kč s úrokem z prodlení z částky 200 445 Kč ve výši 8,05 % ročně od 17.6.2014 do 27.3.2017 do zaplacení, s úrokem z prodlení z částky 34 595 Kč ve výši 8,05 % ročně od 28.3.2017 do zaplacení, se žaloba zamítá.
- III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů řízení částku ve výši 162 248 Kč, k rukám zástupkyně žalobkyně, do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

**Odůvodnění:**

1. Žalobkyně se žalobou podanou u zdejšího soudu dne 29.3.2017 domáhala zaplacení shora uvedené částky s odůvodněním, že na základě kupní smlouvy uzavřené s Městem Brandýs nad

Labem – Stará Boleslav (dále jen, „Město“) ze dne 20.6.2001, nabyla pozemky parc. [číslo] vše v k.ú. [příjmení] [jméno], [územní celek] – [příjmení] [jméno], zapsané na [list vlastnictví] (dále jen, „pozemky“). Teprve v roce 2006, při stavbě garáže, zjistila, že na uvedených pozemcích je umístěna kanalizační stoka ve vlastnictví žalovaného. Žalovaný jí o tomto nijak neinformoval, tato skutečnost nevyplývala ani z kupní smlouvy a ani z žádné předávané či dostupné dokumentace. Žalobkyně s odkazem na § 59a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), má za to, že jí náleží náhrada za vodní dílo, neboť nedošlo mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem vodního díla k dohodě o náhradě za užívání pozemku do 31.12.2015. Žalobkyně uvedla, že tuto situaci řešila s žalovaným již před rokem 2014, prokazatelně od 16.6.2014. Teprve v roce 2014, kdy měla zájem od žalovaného odkoupit část slepé ulice přilehlé k jejímu vjezdu, začal se žalovaný řešením kanalizační stoky zabývat, ovšem brzy poté iniciativa žalovaného, resp. jeho odstupujícího vedení, skončila. S novým vedením žalovaného poté žalobkyně věc řešila od února 2015, kdy bylo předběžně dohodnuto, že bude na pozemcích žalobkyně zřízeno věčné břemeno vedení kanalizace za částku 127.050 Kč včetně DPH. K uzavření smlouvy v tomto znění však ze strany žalovaného nedošlo. Žalobkyně proto dopisem ze dne 25.7.2016 vyzvala žalovaného k zaplacení náhrady podle § 59a vodního zákona s odkazem na znalecký posudek vyhotovený společností I R A, spol. s r.o., znaleckým ústavem Hálova 62/29, 190 15 Praha 9 ze dne 22.7.2016, kde požadovala trojnásobek ročního tržního nájemného za uložení kanalizace (37.290 Kč), za období od roku 2014 do 2016, v celkové výši 111.870 Kč. Žalovaný si nechal vyhotovit oponentní znalecký posudek, který určil obvyklé roční nájemné ve výši 29.000 Kč. Žalobkyně s tímto nesouhlasila. Poté žalobkyně snížila požadovanou částku na 35.000 Kč ročně, tj. 105.000 Kč celkově s úhradou do 30.12.2016. K tomu žalobkyně dodala, že se domnívala, že jí náleží náhrada opakovaně, za každá rok a náhrada byla požadována za roky 2014 až 2016. Žalovaný na to žalobkyni vyzval k dalšímu jednání, bez jakéhokoli návrhu. Toto žalobkyně považovala za průtahy, a proto podala žalovanému do podatelny předžalobní upomínku ze dne 24.2.2017. Na základě výše uvedeného proto žalobkyně požaduje náhradu za užívání pozemku parc. [číslo] kdy je na těchto pozemcích vodní dílo vybudované před 1.1.2002, a to ve výši 372.900 Kč s příslušenstvím. Požadovaná částka představuje desetnásobek ročního tržního nájemného ve výši 37.290 Kč.

2. Následně, v reakci na znalecký posudek Ing. Jaroslava Novotného, vzala žalobkyně svůj návrh zpět co od částky 172 455 Kč. Žalovaná s návrhem na částečné zpětvzetí souhlasila, soud proto řízení při jednání dne 3.2.2021 částečně zastavil.

3. Žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že nárok v celém rozsahu neuznává. Uvedl, že předpokladem pro vznik nároku na poskytnutí náhrady ve smyslu § 59a vodního zákona je splnění následujících podmínek, které v tomto případě splněny nebyly. V prvé řadě se jedná o podmínku existence cizího vodního díla zřízeného na pozemku před 1.1.2002, která je jako jediná v tomto případě splněna. Další nezbytnou podmínkou je zřízení vodního díla bez dohody s vlastníkem pozemku, popř. s právním předchůdcem vlastníka pozemku. Tato podmínka splněna není, neboť vodní dílo na pozemku nebylo zřízeno v době, kdy měla žalobkyně předmětný pozemek již ve vlastnictví, ale v době, kdy byl pozemek ve vlastnictví žalovaného a ten nechal vodní dílo zřídit na svém vlastním pozemku a podle svého uvážení. Žalobkyně nabyla pozemek již s tímto vodním dílem, o jehož existenci prokazatelně věděla a měla tedy možnost svobodně se rozhodnout, zda tento pozemek s vodním dílem nabyde do svého vlastnictví či nikoli. Kromě toho, existence vodního díla na pozemku byla zohledněna již při uzavírání kupní smlouvy v roce 2001 a náhrada za něj byla promítnuta v kupní ceně. Třetí podmínkou je pak jednorázový charakter této náhrady, tj. že náhrada za stpění užívání vodního díla nebyla vlastníku pozemku, popř. jeho předchůdci poskytnuta již v minulosti. Tato podmínka rovněž není splněna, neboť žalovaný nechal vodní dílo vybudovat na svém pozemku, nikoli na pozemku cizím, a proto není povinen poskytnout náhradu podle § 59a vodního zákona cizímu vlastníku pozemku jako kompenzaci za stpění zřízení tohoto vodního díla. Žalovaný má za to, že nárok na

náhradu je vypořádaný jednou provždy. Žalovaný ještě zdůraznil, že žalobkyně o existenci kanalizačního řádu na předmětném pozemku prokazatelně věděla, zejména proto, že přímo na pozemku žalobkyně se nacházely kanalizační skruže a kanalizační dekly svědčící o existenci kanalizačního řádu. Dále zmínil, že žalobkyně v kupní smlouvě prohlašuje, že je jí dobře znám stav převáděných nemovitostí a že před uzavřením kupní smlouvy byly prohlédnuty a v tomto stavu je bez výhrad kupuje. Žalobkyně se teď nemůže z důvodu své vlastní nedůslednosti dovolávat stavu pozemku. Pokud by i přes výše uvedené trvala na tom, že při koupi pozemku nevěděla o existenci kanalizačního řádu, měla by se po žalovaném domáhat slevy z kupní ceny, ale rozhodně ne náhrady ve smyslu § 59a vodního zákona, navíc, dle názoru žalovaného žalobkyně měla z vedení kanalizační stoky přes její pozemek užitek, neboť nemusela zbudovat kanalizační přípojku v takové délce, jako kdyby přes její pozemky kanalizační stoka nevedla. Žalovaný v závěru poukázal na nesprávný výpočet náhrady, kdy by se mělo postupovat podle § 16b odst. 3 zákona o oceňování majetku, tj. ve výši pětinasobku ročního užítku, nikoli desetinásobku, jak požaduje žalobkyně. S ohledem na výše uvedené navrhl žalobu v celém rozsahu zamítnout.

4. Okresní soud Praha východ žalobu rozsudkem č.j.: 4 C 47/2017-98, ze dne 4.12.2017 zamítnul, Krajský soud v Praze jej (k odvolání žalobkyně) rozsudkem č.j.: 19 Co 90, 91/2018-176, ze dne 7.3.2019 potvrdil. Okresní soud Praha – východ svoje rozhodnutí odůvodnil tím, že na straně žalobkyně nebyly splněny předpoklady pro vznik nároku podle ustanovení § 59a vodního zákona, neboť žalovaný v době, kdy vodní dílo zřizoval, byl vlastníkem pozemku.

7. Následně, na základě dovolání žalobkyně, Nejvyšší soud České republiky rozsudkem č.j.: 22 Cdo 3631/2019-205, ze dne 23.6.2020, oba shora citované rozsudky soudů prvního i druhého stupně zrušil a věc vrátil zdejšímu soudu k dalšímu řízení. V odůvodnění vyslovil Nejvyšší soud právní názor (pro zdejší soud závazný), podle něž je, závěr nalézacích soudů, že žalobkyně nabyla vlastnické právo již omezené, a to ve stejném rozsahu omezení, jaké představuje zákonná služebnost ve smyslu ustan. §59a vodního zákona, není správný, neboť žalovanému nesvědčil po prodeji pozemků k jejich užívání žádný právní důvod, od 1.1.2014 je tímto důvodem zákonná služebnost ve smyslu ustan. § 59a vodního zákon, která pozemky žalobkyně zatěžuje do budoucna a za budoucí omezení vlastnického práva (zatěžující i případné právní nástupce žalobkyně) je nutné jí poskytnout jednorázovou náhradu“.

8. Soud k prokázání tvrzených skutečností provedl následující důkazy:

9. Z informace o pozemku soud zjistil, že pozemek parc. [číslo] pozemku parc. [číslo] pozemek parc. [číslo] v k.ú. [příjmení] [jméno], [územní celek] – [příjmení] [jméno], zapsaný na [list vlastnictví] je ve vlastnictví žalobkyně.

10. Ze zápisu z veřejného zasedání zastupitelstva města, konaného dne [ ] ve spojení se zápisem z veřejného zasedání zastupitelstva města, konaného dne [ ] soud zjistil, že při jednání došlo k upozornění, že na jednom z pozemků, který je předmětem prodeje, je uložena městská kanalizace a bude nutné zřídit k těmto pozemkům úplatné věcné břemeno, přičemž se jednalo o předmětné pozemky žalobkyně.

11. Z kupní smlouvy ze dne 20.6.2001, uzavřené mezi žalobkyní a žalovaným soud zjistil, že žalobkyně nabyla do výlučného vlastnictví předmětné nemovitosti.

12. Ze sdělení a souhlasu MÚ Brandýs nad Labem – Stará Boleslav ze dne 6.8.2001 soud zjistil, že došlo k dělení pozemků parc. [číslo] v k.ú. [příjmení] [jméno].

13. Z návrhu na odkoupení pozemku ze dne 20.1.2003 soud zjistil, že žalobkyně žádala o odkup části odděleného pozemku parc. [číslo].

14. Ze žádosti o prodej městského pozemku parc. [číslo] spojené s nabídkou na uzavření smlouvy o služebnosti ve prospěch města k pozemkům č. parc. [číslo], [číslo] a [číslo] v k.ú. [příjmení] [jméno] soud zjistil, že žalobkyně vede jednání s žalovaným v tomto směru od roku 2014.
15. Z dopisu žalovaného ze dne 10.6.2014 soud zjistil, že žalovaný eviduje žádost žalobkyně na odkup části pozemku parc. [číslo] dále, že požaduje dořešení záležitostí ohledně zřízení věcného břemene.
16. Z dopisu žalobkyně ze dne 16.6.2014 soud zjistil, že žalobkyně jednala o odprodeji nemovitých věcí ve vlastnictví žalovaného a dále jednala o dořešení záležitostí ohledně kanalizační stoky.
17. Z oznámení žalovaného ze dne 19.4.2014 soud zjistil, že návrh žalobkyně na odkup části pozemku parc. [číslo] byl předán jednotlivým odborům k připomínkování a že o výsledku bude informována.
18. Z dopisu manželů [příjmení] ze dne 31.7.2014 soud zjistil, že tito nesouhlasí s prodejem části pozemku parc. [číslo].
19. Ze zápisu jednání ze dne . . . v kanceláři místostarosty soud zjistil, že město spojilo jednání ve věci odkoupení části pozemku a zřízení věcného břemene.
20. Ze zápisu z jednání ze dne . . . v kanceláři místostarosty soud zjistil, že odbor územního rozvoje a památkové péče nedoporučil prodej pozemku parc. [číslo] žalobkyni, neboť přes část pozemku vede kanalizační přípojka k domu [adresa]. Dále soud zjistil, že místostarosta města sdělil, že pokud nedojde k prodeji požadované části pozemku, tak není ze strany města nezbytné řešit uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene pro kanalizační řad.
21. Ze zápisu z jednání MěÚ, odboru majetku města ze dne . . . ; soud zjistil, že účastníci jednali o odkupu části pozemku parc. [číslo] ve vlastnictví žalovaného a dále o uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene k předmětným pozemkům.
22. Z emailové korespondence žalobkyně ze dne 2.12.2015, resp. 8.12.2015 soud zjistil, že se žalobkyně domáhala vyřešení situace s kanalizační stokou.
23. Z žádosti o uzavření nájemní smlouvy k části pozemku č. parc. [číslo] v k.ú. [příjmení] [jméno] ze dne 8.5.2016 soud zjistil, že žalobkyně žádala o uzavření nájemní smlouvy pro shora uvedený pozemek a dále pak uzavření nájemní smlouvy pro předmětné pozemky, v nichž je uložena kanalizační stoka.
24. Ze znaleckého posudku č. ZÚ – 1654 2016, vypracovaný I R A, spol. s r.o., ze dne 22.7.2016, včetně jeho příloh, soud zjistil, že tržní nájemné za uložení kanalizace na předmětných pozemcích činí celkem 37.290 Kč za rok.
25. Z faktury č. 3316076 a příjmového pokladního dokladu soud zjistil, že ZÚ vyčíslil náklady na zhotovení znaleckého posudku na částku 12.100 Kč, které žalobkyně zaplatila.
26. Z výzvy k zaplacení náhrady ze dne 25.7.2016 soud zjistil, že žalobkyně vyzvala žalovaného k zaplacení částky 111.870 Kč jako náhrady za uložení kanalizace v jejích pozemcích.
27. Z dopisu žalovaného ze dne 24.8.2016 soud zjistil, že žalovaný obdržel výzvu k zaplacení náhrady ve smyslu § 59a vodního zákona.
28. Z výzvy ke splnění povinností – vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků ze dne 30.8.2016 soud zjistil, že žalobkyně vyzvala žalovaného k vydání bezdůvodného obohacení za tři roky zpětně.
29. Z dopisu žalovaného ze dne 26.10.2016 soud zjistil, že žalovaný měl zájem ukončit jednání ohledně uložení kanalizačního řadu, avšak nesouhlasil s výší náhrady, nechal si proto vypracovat oponentní znalecký posudek.

30. Ze zápisu žalovaného ze dne 5 soud zjistil, že žalobkyně neakceptovala výši náhrady podle oponentního znaleckého posudku. Jednání však ukončena nebyla.
31. Z oznámení žalovaného ze dne 13.12.2016 soud zjistil, že žalovaný neakceptoval návrh žalobkyně na zaplacení úhrady za bezdůvodné obohacení ve výši 105.000 Kč a vyzval žalobkyni k dalšímu jednání.
32. Z předžalobní upomínky ze dne 16.12.2016 soud zjistil, že žalobkyně vyzvala žalovaného k zaplacení náhrady podle § 59a vodního zákona ve výši 105.000 Kč.
33. Ze zápisu ze dne 27.2.2017 soud zjistil, že podá předžalobní výzvu k úhradě bezdůvodného obohacení za kanalizaci v jejich pozemcích.
34. Z předžalobní výzvy ze dne 24.2.2017 soud zjistil, že žalobkyně vyzvala žalovaného k zaplacení náhrady ve výši 372.900 Kč s příslušenstvím.
35. Po zrušení rozhodnutí nalézacích soudu provedl soud k prokázání tvrzených skutečností následující důkazy:
36. Ze znaleckého posudku poř. č. 1756-06/2020 Ing. Jaroslava Novotného, vyplynulo, že znalec uskutečnil prohlídku nemovitostí, při které zjistil, že trasa vedení kanalizační stoky není na nemovitostech viditelně patrná, pohledem jsou zjistitelné pouze dvě kanalizační šachty na pozemku parc. [číslo]. Výkresová dokumentace, kterou znalec získal na stavebním úřadu plně neodpovídá vedení trasy zakreslené v geometrickém plánu. Pro posouzení věci vzal proto znalec jako základ geometrický plán společnosti GEOKA, na jehož podobě se strany shodly. Znalec při ocenění vyšel z toho, že obvyklá cena věci se určí jejím porovnáním, při úvaze o výši náhrady za zřízení věcného břemene zohlednil znalec cenu pozemku, ke kterému bylo věcné břemeno zřízeno a výši nájemného (roční užitek), jehož by bylo možno v dané době a v daném místě za pronájem tohoto pozemku a zároveň vzal v úvahu míru omezení vlastníka (tzn. zda stavba omezuje užívání pozemku, charakter pozemku, možnost budoucího využití pozemku). U pozemků parc. [číslo] znalec dospěl k závěru, že s ohledem na stávající zastavěnost neovlivňuje vedené kanalizační stoky nijak zásadně do budoucna využití pozemků, naopak u pozemku parc [číslo] je třeba případné budoucí využití k zástavbě zohlednit vedení kanalizační stoky, byť je stoka vedena při západní hranici pozemku. Srovnáním určil znalec obvyklou cenu pozemku v rozmezí 2 100 – 2 200 Kč/m<sup>2</sup> k 1.1.2014, výši obvyklého ročního nájemného pak stanovil jako 5% z obvyklé ceny pozemku, neboť jinak jej nelze, s ohledem na specifika pozemků, zjistit. Současně dospěl znalec k závěru, že průměrná míra spoluužívání/omezení vlastníka pozemků odpovídá poměru 40% vlastníkem kanalizační sítě: 60% ve prospěch užívání vlastníkem pozemku. Roční nájemné/užitek z předmětných pozemků znalec určil na 43- 44 Kč za 1m<sup>2</sup> plochy s tím, že průměrný roční růst do současnosti činil cca 5%. Na základě uvedených skutečností pak znalec stanovil výši obvyklé náhrady za zřízenou služebnost jako součin ročního užítku a počtou let užívání (maximálně 5 let), na částku 145 000Kč.
37. Při jednání dne 3.2.2021 znalec ke svému znaleckému posudku doplnil, že si nejprve provedl rešerši technických podkladů tzn. navštívil Stavební úřad, měl sám k dispozici spis a poté se pustil do přípravy znaleckého posudku. Jako první bod zadání soudu bylo určit obvyklou cenu nemovitostí k datu 2014, to, jakým způsobem se určuje obvyklá cena, říká zákon o oceňování majetku. Snažil se s tím vypořádat, nicméně je to skutečně neobvyklá záležitost z toho pohledu porovnání, protože takové situace se obvykle na trhu nevyskytují. Znalec se snažil získat cenové informace k roku 2014, které se pokusil vzhledem k vlastnostem těch pozemků nějak přizpůsobit a vypořádat se s tou neobvyklostí. Dospěl k nějakému závěru, který vyčíslil, tzn. odhadl obvyklou cenu pozemků k datu 2014. Jako druhý bod zadání bylo stanovit výši obvyklého nájemného. Nájemné z pozemku zpravidla, na trhu se vyskytuje tak, že ten pozemek je užíván, k nějakým účelům, například skladování, nebo rekreačním, nebo jiným. Vedení kanalizační stoky je poměrně neobvyklá záležitost, a pokud k tomu, k té dohodě o nějaké nájemné nedojde předem, tak je

velmi obtížné hledat cestu zpětně - dopátrat se k nějakému výsledku. Zákon o oceňování říká, jak se k těmto situacím přistupuje, znalec se s tím pokusil vypořádat, jakým způsobem popsal ve znaleckém posudku. Pro určení obvyklé náhrady za zřízení služebnost znalec zvolil přístup, který je obvyklý a který právní předpisy připouštějí, aby se dopracoval k nějakému výsledku, který v posudku uvedl. K dotazu soudu znalec uvedl, že se pokoušel jednat se správcem kanalizace, jakým způsobem tedy dochází k nějakým zásahům, nebo nějakým omezením vlastníka, to se mu bohužel nepodařilo, proto na základě svých odborných zkušeností a stupně poznání věci na místě, usoudil, že zátěž by mohla být v poměru, který uvedl v posudku. Funkční celek nemovitostí, který znalec viděl, tzn. 2 čísla popisná a soubor pozemkových parcel, z pohledu znalce tím vedením stoky až tak dalece znehodnocen není, protože obě ty budovy musí být nějakým způsobem odkanalizovány, čili kanalizační přípojky by po těch předmětných pozemcích do veřejné sítě musely vést. Na druhou stranu stoka o průměru 300 mm není běžnou kanalizační přípojkou, takže k nějakému omezení dochází, nicméně tak jak je stoka vedena, tak výrazněji ovlivňuje stav toho velkého pozemku, který má 5000 m<sup>2</sup>, který pokud by se odděloval od toho funkčního celku, tak by v určitých okamžicích mohl mít vliv. Nicméně zase ta trasa vede podél hranice pozemku a nevede třeba napříč pozemkem tak, aby ho výrazně znehodnotila, takže z toho všeho znalec usuzoval i o té míře zátěže kanalizačního vedení. Ten pozemek je nevyužitelný, nad vedením stoky se samozřejmě nedá stavět. K dotazu zástupkyně žalobkyně znalec uvedl, že vycházel z principu obvyklosti. Obvykle se využívá 5 % to pěti procentní sazba, pokud by se měla použít vyšší, asi by bylo nutné to nějakým způsobem zdůvodnit. K dotazu zástupkyně žalobkyně, pokud by použil 6 – 7%, jaké by měl mít parametry tento pozemek, znalec uvedl, že zátěž pozemku v rámci ročního užitku tzn., že pozemek by byl pronajat celý a vlastník by ho vůbec neužíval. K dotazu soudu, znalec uvedl, že v zadání soudu bylo ocenit k 1.1. 2014. Čili vycházel ze skutečně realizovaných cen, které byly v roce 2014 realizovány. Čerpal z údajů z Katastru nemovitostí, které byly veřejně přístupné. Použít ceny z jiného data nepovažoval za vhodné, navíc není tedy schopen se konkrétně vyjádřit k těm jednotlivým pozemkům, které popisuje realitní kancelář, ale ze zkušenosti ví, že i ceny nabídkové, jsou často vyšší než ceny skutečně realizované. Na trhu s nemovitostmi se profesionálně pohybuje 30 let a jisté zkušenosti má, a proto se tedy využil ceny, které byly realizovány v roce 2014, a pokusil se je nějakým způsobem přizpůsobit těm posuzovaným nemovitostem. Pokud nejsou k dispozici údaje, tak je třeba se s tím vypořádat a jeden z možných přístupů může být ten, který popsala zástupkyně žalobkyně - používá se zejména bankovní praxi a mezi odbornou veřejností to koeficientování zpětně k nějakému datu není považováno za příliš objektivní. V posuzované věci znalec čerpal především z údajů v okolí posuzovaný pozemků a tu podobnost k posuzovanému pozemku upravil koeficienty. K dotazu soudu, zda znalec může uvést důvod, proč někde koeficienty upravoval a někde ne, znalec uvedl, že u pozemku 1 to zaznělo. Vstupní cena upravována není, ale je upravována koeficienty směrem nahoru, takže se snažil připodobnit výslednou hodnotu porovnání k tomu pozemku, čili je to vidět ve výsledku – vzorek č. 2 a vzorek č. 3 má vstupní cenu realizovanou 700 a 900 Kč +- a výsledná porovnávací hodnota 1 866 a 2 300 Kč těmi koeficienty, které jsou tam uvedeny, se snažil připodobnit to k těm posuzovaným pozemkům, a proto pak ty hodnoty výsledné, propočtené jsou v tom posledním řádku tabulky. K dotazu žalované, znalec uvedl, že z největší části vede stoka pouze po zatravněných plochách a z menší části, cca 25 % - 30 % vede pod zpevněnými plochami. K dotazu soudu znalec uvedl, že on by vedení kanalizační stoky nenazval bonusem, ta geneze celého toho stavu asi i historicky nějaké byla, pokud by se ty objekty odkanalizovávaly v době, kdy byly postaveny, tak bylo možné vedení kanalizačních přípojek vést jinudy, tak, jak k tomu došlo a ten stav faktický je, tak možná tak půl/napůl by to viděl, ale asi by musel podrobit nějaké hlubší analýze, jak by se případně dali ty přípojky vést, nicméně je fakt, že nějakým způsobem ty objekty musí být odkanalizovány.

38. Po zhodnocení provedených důkazů, a to každého jednotlivě a všechny ve vzájemné souvislosti; přitom přihlédl ke všemu, co vyšlo v řízení najevo včetně toho, co uvedli účastníci, zjistil soud následující skutkový stav věci: Žalobkyně na základě kupní smlouvy ze dne 20.6.2001

nabyla od žalovaného do vlastnictví mimo jiné pozemky parc. [číslo]. Prodej pozemků byl projednán na zastupitelstvu města, kde bylo mimo jiné upozorněno na uložení kanalizační stoky v předmětných pozemcích. V kupní smlouvě však o tomto není zmínka, rovněž není ani zřejmé, že by byla kupní cena snížena s ohledem na existenci kanalizační stoky. Následně došlo k oddělení pozemků parc. [číslo] v k.ú. [příjmení] [jméno] a vzniku pozemku parc. [číslo] jež je ve vlastnictví žalovaného. Žalobkyně již v roce 2003 požádala o odprodej části pozemku parc. [číslo] následně pak v roce 2014. Město doporučilo danou žádost o odkupu části pozemku parc. [číslo] spojit s jednáním ohledně zřízení věcného břemena za užívání pozemků žalobkyně městem z důvodu uložení kanalizační stoky. Mezi účastníky tak nebylo sporu, že na pozemcích žalobkyně se nachází vodní dílo ve vlastnictví žalovaného, zbudované před 1.1.2002, a proto mezi nimi probíhala jednání jak o odkupu části pozemku parc. [číslo] tak i o zřízení věcného břemene. Žalobkyně si nechala zpracovat znalecký posudek a na základě něho navrhla částku 111.870,- Kč. Tuto částku však žalovaný neakceptoval a navrhl jinou částku, s níž zase nesouhlasila žalobkyně. Žalobkyně následně navrhla částku 105.000 Kč, neboť se domnívala, že jde o nárok z bezdůvodného obohacení a jako takový jí přísluší opakovaně. Žalovaný ani na toto nepřistoupil a vyzval žalobkyni k dalšímu jednání. Poté, co nebyl příslušnými odbory schválen prodej části pozemku parc. [číslo] nepovažoval žalovaný za nezbytné uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene, neboť jako takové vzniklo ze zákona. Kupní smlouva mezi účastníky nebyla uzavřena, avšak jednání o zřízení věcného břemene nebyla ze strany žalovaného jednoznačně ukončena. Odmítnutí uzavření smlouvy se týkalo pouze kupní smlouvy. Žalobkyně se proto obrátila na žalovaného s nárokem podle § 59a vodního zákona a požadovala desetinásobek obvyklé roční tržní nájemní ceny, tj. částku 372.900 Kč.

39. Podle § 59a vodního zákona platí, že vlastník pozemku je povinen stpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání.

40. *V souladu s čl. LV zákona č. 303/2013 Sb. pak v případě, že mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem vodního díla nedojde 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 či vodního díla o výši náhrady soud.*

41. V dané věci je nesporné, že pod pozemky žalobkyně se nachází vodní dílo ve vlastnictví žalovaného a že toto dílo bylo zbudováno před 1.1.2002. Rovněž je nesporné, že mezi účastníky nedošlo k dohodě ohledně náhrady za strpění vodního díla ve lhůtě 24 měsíců, tj. ve lhůtě do 1.1.2016, a že žaloba byla podána dne 28.3.2017.

42. Při posouzení projednávané věci je pak soud vázán právním názorem Nejvyššího soudu ČR který vyjádřeném v rozsudku č.j.: 22 Cdo 3631/2019-205, ze dne 23.6.2020 Nejvyšší soud v citovaném rozhodnutí dospěl k závěru, že ke vzniku věcného břemene podle ustan. § 59a vodního zákona došlo až účinností uvedeného ustanovení, k čemuž v případě uvedeného zákonného ustanovení došlo zákonem č. 303/2013 Sb. ke dni 1.1.2014 a náleží vlastníkovu pozemku za budoucí omezení způsobené cizím vodním dílem zřízeném na jeho pozemku, rozhodné je to, zda k 1.1.2014 existovalo omezení vlastnického práva vlastníka pozemku. V takovém případě je nutné poskytnout vlastníkovu pozemku jednorázovou náhradu za budoucí omezení pozemku.

43. Nejvyšší soud se totožnou problematikou podrobněji zabýval ve věci vedené pod sp. zn.: 28 Cdo 5820/2016, zejména se vyjádřil ke způsobu stanovení náhrady za omezení vlastnického práva. Podle shora citovaného ustanovení, náhrada za omezení vlastnického práva (soudem prvního stupně mylně ztotožňovaná s bezdůvodným obohacením, jež je arci právním řádem konstruováno jako institut odlišný) má být stanovena na základě úvahy soudu zohledňující veškeré konkrétní okolnosti případu, kupříkladu intenzitu restrikce, délku jejího trvání, podmínky nabytí zatíženého pozemku, skutečnost, zda již v době převodu vlastnického práva dotčená limitace oprávnění vlastníka existovala (srov. přiměřeně namátkou rozsudek Nejvyššího soudu ze



dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1022/2014), jakož i předpokládaný vliv příslušného omezení na tržní cenu nemovitosti (viz například rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2507/2010). Pakliže tedy soudy obou instancí shledaly, že zákonem daná limitace vlastnického práva žalobce je takové intenzity, že si zasluhuje poskytnutí peněžité kompenzace (tento úsudek ostatně není dovoláním rozporován, přičemž Nejvyšší soud je při svém přezkumu uplatněnými dovolacími důvody vázán), bylo namístě, aby v návaznosti na zjištěné okolnosti uvážily příslušný způsob její kvantifikace, přičemž v rámci těchto svých vývodů mohou coby východisko uplatnit též znalecké posouzení hodnoty pozemků či zjištění obvyklého nájemného“.

44. V posuzované věci vycházel soud při stanovení výše náhrady za omezení vlastnického práva žalobkyně ze dvou znaleckých posudků, a to jednak ze znaleckého posudku předloženého žalobkyní, který vypracovala společnost I R A, spol. s r.o., podle kterého tržní nájemné za uložení kanalizace na předmětných pozemcích činí celkem 37.290 Kč za rok. Míru spoluužívání pozemků (neboť vlastník užívá pozemky jako funkční celek se stavbami) stanovil uvedený znalecký posudek ve výši 50%, tedy že pozemky jsou současně (spolu) užívány v uvedeném poměru vlastníkem pozemku i vlastníkem kanalizace. Pro srovnání použila znalecká kancelář pozemky určené k bydlení, jejichž průměrná cena obvyklá za 1m<sup>2</sup> byla znalcem stanovena na 3 052 Kč.

45. Znalce Ing. Jaroslava Novotného ustanovil soud, znalec ve svém posudku určil obvyklou cenu pozemků žalobkyně v rozmezí 2 100 – 2 200 Kč s tím, že průměrný roční růst obvyklé ceny pozemků činil cca 5%. Vzhledem k tomu, že obvyklé nájemné nelze podle znalce vzhledem ke specifčnosti posuzovaných pozemků zatížených cizím vodním dílem, objektivně určit, stanovil znalec roční užitek z ceny pozemku ve výši 5% obvyklé ceny za dobu 5ti let užívání, což je dle znalce maximální možná doba ocenění. Dále znalec dospěl k závěru, že průměrná míra spoluužívání pozemků odpovídá poměru 40% zasažení vlastníkem kanalizační sítě: 60% ve prospěch vlastníka pozemku. Znalec na základě shora uvedených úvah dospěl k výši obvyklé náhrady za zřízení služebnosti v částce 145 000 Kč.

46. Dle názoru soud oba znalecké posudky obstály a znalec Novotný svůj znalecký posudek navíc přesvědčivě obhájil i před soudem. S ohledem na skutečnost, že podrobnější způsob, jakým má být v stanovení náhrady za zřízení věcného břemene zřízeného dle ustan. § 59a vodního zákona, není stanoven zákonem ani dosud podrobněji judikován, nelze podle názoru soudu dospět k závěru, že některý ze znaleckých posudků je chybný. Oba znalci stanovili obvyklé nájemné ve výši 5% z hodnoty pozemku, a to znalecká společná IRA jako 5% z tržní hodnoty pozemku, znalec Ing. Novotný jako 5% z obvyklé ceny pozemku s tím, že dle názoru soudu zcela správně a logicky přihlédl znalec (v souladu se zadáním soudu) k průměrnému ročnímu růstu obvyklé ceny pozemků po dobu, za kterou výši náhrady stanovil, neboť náhrada za zřízení vodního díla na cizím pozemku má být dle ustan. § 59a vodního zákona stanovena jako náhrada za budoucí zatížení, proto je dle názoru soudu třeba vycházet z obvyklých cen budoucích, nikoli toliko z ceny k 1.1.2014, jestliže je výše náhrady vypočítána z obvyklého nájemného za dobu pěti let. Rozdíl ve stanovené výši náhrady uvedenými znaleckými posudky pak spočívá zejména ve výběru srovnávacích pozemků a dále rozdílným názorem znalců na míru spoluužívání pozemků vlastníkem kanalizace/vlastníkem pozemků. Znalec Ing. Novotný se dle názoru soudu podrobněji a přesvědčivěji vyjádřil k povaze a intenzitě omezení, která působí vlastníkově pozemků faktické vedení kanalizační stoky ve vlastnictví žalované, naopak ve znaleckém posudku společnosti IRA nebyly důvody, které znalce vedly ke stanovení míry spoluužívání pozemku, uvedeny vůbec. Přesto však, jak již bylo uvedeno výše, dospěl soud k závěru, že oba posudky obstály, proto stanovil výši náhrady za zřízené věcné břemeno aritmetickým průměrem částek, k nimž znalci dospěli, tzn. přiznal žalobkyni nárok na náhradu za zřízení věcného břemene na pozemcích v jejím vlastnictví ve výši 165 850 Kč s příslušenstvím, neboť dospěl k závěru, že omezení vlastnického práva žalobkyně v důsledku věcného břemene má vliv na tržní cenu pozemků žalobkyně (což jednoznačně vyplynulo ze znaleckého posudku Ing. Novotného) a míra

limitace vlastnického práva odůvodňuje poskytnutí peněžité kompenzace. Ve zbytku pak soud žalobu zamítnul.

47. K argumentům, které v průběhu řízení uplatnil žalovaný, soud považuje za nezbytné uvést následující:

48. Tvrzení žalovaného, že žalobkyně musela kanalizační stoce vědět a že vedení kanalizační stoky pod pozemky žalobkyně bylo zohledněno v kupní ceně pozemků se žalované nepodařilo prokázat. Z provedených důkazů vyplývá, že jediná zmínka o vedení kanalizační stoky přes pozemky žalobkyně je uvedena toliko ve zprávě z jednání zastupitelstva dne 29.5.2000. V kupní smlouvě uzavřené mezi účastníky dne 20.6.2001 žádná zmínka o vedení kanalizační stoky ve vlastnictví žalované uvedena není, smlouva obsahuje toliko deklaratorní prohlášení žalované, že na předmětu převodu nevážnou žádné právní vady, a že žalobkyni je stav pozemku znám. Žádná zmínka o kanalizační stoce pak není uvedena ani ve znaleckém posudku Ing. Štěpána Pohla, vyhotoveném dne 29.5.2000, i znalec Novotný uvedl, že uskutečnil prohlídku nemovitostí, při které zjistil, že trasa vedení kanalizační stoky není na nemovitostech viditelně patrná, pohledem jsou zjistitelné pouze dvě kanalizační šachty na pozemku parc. [číslo]. Značné pochybnosti o tvrzeních žalované ohledně vědomosti žalobkyně o vedení kanalizační stoky přes pozemky pak budí i skutečnost, že žalovaný neměl ještě ani v době vypracovávání posudku Ing. Novotným k dispozici dokumentace skutečného vedení kanalizační stoky, natož v době převodu vlastnictví na žalobkyni. Soud proto vzal za prokázanou skutkovou verzi žalobkyně, pokud uváděla, že jí o kanalizační stoce nebylo v době uzavírání kupní smlouvy nic známo a skutečnost, že je přes její pozemek vedeno vodní dílo ve vlastnictví žalované, nebyla nijak zohledněna v kupní ceně pozemků. K tvrzení žalované, že žalobkyně požaduje náhradu za cizí vodní dílo na svém pozemku, protože žalovaná nevyhověla její žádosti o prodej pozemku, považuje soud pro posouzení věci zcela irelevantní, neboť nárok žalobkyně jednoznačně vyplývá z ustan. § 59a vodního zákona, což ostatně judikoval již Nejvyšší soud ČR. Totéž soud uvádí k tvrzenému rozporu nároku žalobkyně s dobrými mravy, který žalovaný spatřuje v tom, že žalobkyně nárokuje náhradu 16 let po zakoupení pozemku. I v tomto soud opakuje, jak již bylo uvedeno shora, že oprávnění na náhradu za omezení způsobené cizím vodním dílem na pozemcích žalobkyně vzniklo ze zákona účinného až od 1.1.2014, byť k převodu vlastnického práva došlo v roce 2001, naopak v rozporu s dobrými mravy soud shledává, že žalovaná neinformovala při uzavírání kupní smlouvy žalobkyni o vedení kanalizační stoky, neboť se jednoznačně jedná o právní i faktickou vadu pozemku, která má nepochybně vliv na jejich cenu, a to zejména u pozemku parc. [číslo] neboť, jak uvedl znalec, nad kanalizační stokou se nedá stavět. Pokud tedy právo vlastníka pozemku žádat náhradu za omezení jeho vlastnického práva cizím vodním dílem postaveným na jeho pozemku před 1. lednem 2002 a jeho užíváním, bylo založeno novelou vodního zákona č. zákona č. 303/2013 Sb., účinnou od 1.1.2014, která dále stanovila lhůtu pro dohodu o výši náhrady na 2 roky, tedy do 31.12.15 a žalobkyně podala žalobu dne 28.3.2017, neshledal soud na postupu žalobkyně ničeho v rozporu s dobrými mravy, naopak její postup byl jednoznačně výkonem zákonného práva žalobkyně.

49. Při rozhodování o nároku na náhradu nákladů a jeho výši vycházel soud z ustan. § 142 odst. 3 o.s.ř., neboť výše přiznaného plnění závisela na znaleckém posudku a úvaze soudu a nadto soud přihlédl i k tomu, že v době podání návrhu se jednalo o skutkově zcela novou, dosud nejudikovanou věc a pro stanovení konkrétní výše náhrady příslušný zákon, který založil nárok žalobkyně, nic podrobnějšího neuváděl. Ze stejného důvodu soud při stanovení výše náhrady nákladů řízení nezohlednil ani částečné zpětvzetí návrhu žalobkyni a nepostupoval podle ustan. § 146 odst. 2 o.s.ř., neboť částečné zastavení řízení z důvodu zpětvzetí žalobkyně nelze s ohledem na ustanovení § 142 odst. 3 o.s.ř. klást procesně za vinnu žalobkyni.

50. Soud proto žalobkyni přiznal nárok na náhradu nákladů řízení v plném rozsahu, o náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 3 o. s. ř. tak, že přiznal žalobkyni nárok na náhradu nákladů řízení v částce 162 248 Kč Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku z

návrhu v částce 18 654 Kč, ze zaplaceného soudního poplatku z odvolání v částce 18 654 Kč a ze zaplaceného soudního poplatku z dovolání v částce 14 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 372 900 Kč sestávající z částky 9 880 Kč za každý z devíti úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (převzetí zastoupení, návrh, jednání soudu prvního stupně dne 23.10.2017, dne 4.12.2017, odvolání, jednání soudu druhého stupně dne 12.7.2018, dne 28.2.2019, dovolání) a dále sestávající z částky 2 x 4 910 Kč za dva úkony uvedené v § 11 odst. 2 a. t. (předžalobní upomínka, jednání odvolacího soudu dne 31.12.2019 za účelem vyhlášení rozhodnutí) včetně jedenácti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t., a dále z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 200 445 Kč sestávající z částky 9 140 Kč za jeden úkon uvedený v § 11 odst. 1 a. t. (jednání soudu dne 26.5.2021 po částečném zpětvzetí návrhu žalobkyní) včetně paušální náhrady výdajů ve výši 300 Kč dle § 13 odst. 4 a. t.

#### 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. Odvolání je třeba podat ve dvojím vyhotovení.

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

Praha 26. května 2021

Mgr. Hana Zdeňková  
samosoudkyně