

USNESENÍ

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ivety Jiříkové a soudců Mgr. Ing. Martiny Lacinové a Mgr. Jana Jursíka ve věci

žalobce: a) [redacted], narozený [redacted],
bytem [redacted],
b) [redacted], narozená [redacted],
bytem [redacted],
oba zastoupeni advokátem Mgr. Michalem Pavlasem,
sídlem Na Sadech 4/3, České Budějovice,

proti
žalovaným: 1) [redacted], narozený [redacted],
bytem [redacted],
2) [redacted], narozená [redacted],
bytem [redacted],
oba zastoupeni advokátkou JUDr. Zlatuší Čaňovou,
sídlem Za Hřištěm 1141/2, České Budějovice,

o povolení nezbytné cesty,

o odvolání žalobců proti rozsudku Okresního soudu v Českých Budějovicích ze dne 13.2.2017, č.j. 28 C 242/2015-265,

takto:

Rozsudek soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc se mu **vrací** k dalšímu řízení.

Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem zamítl soud prvního stupně žalobu, na základě které se žalobci domáhali povolení, aby na své náklady zřídili a udržovali nezbytnou cestu, jako umělou, přes část pozemku parc. č. [redacted], v k.ú. [redacted], v rozsahu geometrického plánu č. [redacted], který dne 3.3.2015 ověřila [redacted] a dále aby ve prospěch pozemku parc. č. [redacted] a pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. [redacted] a všem jejich dalším vlastníkům a k tíži pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. [redacted] a všem jeho dalším vlastníkům byla zřízena služebnost nezbytné cesty s tím, že žalobci jsou povinni uhradit žalovaným za zřízení nezbytné cesty úplatu ve výši [redacted]. Žalobcům uložil povinnost zaplatit žalovaným společně a nerozdílně na nákladech řízení před soudem prvního stupně částku [redacted] do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaných. Žalobci se domáhali povolení zřídít a udržovat nezbytnou cestu přes část pozemku žalovaných a zřízení služebnosti nezbytné cesty s odůvodněním, že mají ve společném jmění manželů mimo jiné i pozemky parc. č. [redacted] a [redacted] v k.ú. [redacted], žalovaní mají v podílovém spoluvlastnictví mimo jiné pozemek parc. č. [redacted] v k.ú. [redacted], který je sousedním pozemkem pozemků ve vlastnictví žalobců. Žalobci nemají možnost na uvedených pozemcích řádně hospodařit či je jinak řádně užívat, protože nejsou dostatečně spojeny s veřejnou cestou. Soud prvního stupně po provedeném dokazování zjistil, že žalobci mají ve společném jmění manželů mimo jiné pozemky parc. č. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] v k.ú. [redacted] a žalovaní jsou podílovými spoluvlastníky, každý s podílem jedné poloviny, mimo jiné i pozemku parc. č. [redacted] v témže katastrálním území. Zjistil, že pozemky

žalobců i pozemek žalovaných sousedí s ulicí [redacted] a s pozemky ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice, parc. č. [redacted] a parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted]. Pozemek žalovaných parc. č. [redacted] sousedí z jedné strany s pozemkem žalobců parc. č. [redacted] a z druhé strany s pozemkem žalobců parc. č. [redacted] na kterém je nově vybudován sjezd z ulice [redacted]. Pozemek žalovaných o výměře [redacted] je součástí zemědělského půdního fondu. Pozemek parc. č. [redacted] ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice o výměře [redacted] je ostatní plochou se způsobem využití jiná plocha, na které nejsou evidovány žádné způsoby ochrany. Další pozemek parc. č. [redacted] ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice o výměře [redacted] je ornou půdou, která je součástí zemědělského půdního fondu. Šířka pozemku žalovaných v místě navrhovaného zřízení nezbytné cesty činí cca 19 m. Na pozemku parc. č. [redacted] ve vlastnictví statutárního města se nachází účelová komunikace č. NN1752, která dále navazuje na účelovou komunikaci NN 507, dále navazující jednak na ulici [redacted], z druhé strany pak na ulici [redacted] a [redacted]. Vjezd na tyto účelové komunikace není žádným způsobem dopravně omezen, s výjimkou omezení rychlosti po účelové komunikaci č. NN 507 v části přiléhající k hrázi [redacted], kde je omezena rychlost na 30 km/hod. Dopravní značka zakazující vjezd vozidel na účelovou komunikaci NN 1752 je zde umístěna bez povolení a není zakreslena v mapě pasportu místních komunikací. Žádné jiné dopravní omezení po těchto účelových komunikacích, a to ani pro vjezd nákladních vozidel, žalobci netvrdili. Na pozemku žalobců parc. č. [redacted] je vybudována hala, ke které je z ulice [redacted] sveden sjezd s asfaltovým povrchem vybudovaný na náklady žalobců podle stavebního povolení vydaného Krajským úřadem Jihočeského kraje. Sjezd má vybudovanu přípravu pro napojení žalované nezbytné cesty přes pozemek žalovaných. Z územní studie z března roku 2004 vyplývá, že na zmíněné účelové komunikaci č. NN 507 a NN 1752 bylo plánováno vybudovat navazující obslužnou komunikaci podél pozemku žalobců a žalovaných a podél břehu Nemanického rybníka. V současné době je zpevněný povrch účelové komunikace č. NN 1752 ukončen ve vzdálenosti cca 21 m od pozemku žalobců parc. č. [redacted]. Pomyslná spojnice od konce účelové komunikace NN 1752 s pozemky žalobců parc. č. [redacted] a [redacted] je tvořena travním porostem, dřevinami a keři. Pozemky žalobců parc. č. [redacted] a [redacted], stejně jako pozemek žalovaných parc. č. [redacted], jsou součástí plochy vyznačené v územním plánu města České Budějovice jako plocha smíšená, obytná, kolektivního charakteru v příměstí určená k zastavění vysoce různorodou stavbou s blokovou strukturou obytných funkcí kolektivního charakteru a funkcí veřejného vybavení, služeb a nerušícího podnikatelského využití místního až celoměstského významu. Pozemky ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice par. č. [redacted] a [redacted] jsou v územním plánu města České Budějovice součástí plochy pro sport a rekreaci určené k umístění staveb a zařízení za účelem zajištění rekreace a sportu v kvalitním prostředí. Jak plocha vyznačená v územním plánu jako plocha smíšená, obytná, kolektivního charakteru v příměstí, tak plocha pro sport a rekreaci, vyžadují z hlediska platného územního plánu pro případné územní řízení předchozí zpracování územní studie, která dosud nebyla zpracována. Sjezd vybudovaný z ulice [redacted] na náklady žalobců na jejich pozemek parc. č. [redacted] byl Krajským úřadem pro Jihočeský kraj povolen na základě předchozí územní studie z března roku 2004, která v důsledku změny územního plánu v návaznosti na rozšíření komunikace [redacted] ztratila na významu. V současné době je zpracována dopravní studie na předmětné území, Ředitelství silnic a dálnic ČR k této studii dosud nezaujalo stanovisko, jejím cílem je mimo jiné vyřešit i dopravní obslužnost v předmětné lokalitě. Způsob, jakým tato studie předpokládá vyřešení dopravní obslužnosti v dané lokalitě, představuje obslužná komunikace vedoucí podél ulice [redacted] a protínající stávající sjezd vybudovaný žalobci na jejich náklady k pozemku parc. č. [redacted]. Uvažovaná obslužná komunikace je v územním plánu zakreslena jako součást dopravního koridoru širokého cca 50 metrů a zahrnujícího i plánované rozšíření ulice [redacted] na čtyřproudovou komunikaci. Nezbytná cesta podle návrhu žalobců by měla vést přes pozemek

žalovaných mimo tento dopravní koridor. Pozemek žalovaných, kteří s vybudováním nezbytné cesty přes jejich pozemek zásadně nesouhlasí, není tedy jediným způsobem ke zpřístupnění pozemků žalobců, neboť oba tyto pozemky sousedí s pozemky ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice, které se možnosti zpřístupnění obou pozemků po svých pozemcích parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] zásadně nebrání, jak bylo zjištěno provedeným dokazováním, avšak s ohledem na omezené parametry obou účelových komunikací podmiňuje zpřístupnění obou pozemků žalobců poskytnutím dalších informací o plánovaném způsobu využití budoucí haly, kterou žalobci zamýšlí vystavět na svých pozemcích parc. č. [REDACTED] a [REDACTED]. Argument žalobců spočívající v potřebě obslužnosti plánované haly kamionovou dopravou nepovažoval soud prvního stupně za právně relevantní, neboť vjezd na obě účelové komunikace č. NN 507 a NN 1752 není v současné době žádným způsobem dopravně omezen. Soud přihlédl i k tomu, že další variantou zpřístupnění obou pozemků je vybudování přístupové komunikace přes oba pozemky ve vlastnictví Statutárního města České Budějovice parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] z druhé strany, tedy z pozemků žalobců parc. č. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] či [REDACTED], byť finanční náklady na vybudování této přístupové komunikace by patrně značně převýšily náklady na vybudování komunikace podle návrhu žalobců, tedy přes pozemek žalovaných, anebo způsobem navazujícím na účelovou komunikaci č. NN 1752. Soud přihlédl i k tomu, že navrhovaná nezbytná cesta neodpovídá zpracované dopravní studii, nelze vyloučit, že sjezd z ulice [REDACTED] vybudovaný na náklady žalobců bude nutné v budoucnu zrušit. S odkazem na ustanovení § 1032 odst. 1, § 1033 odst. 1 a § 1034 žalobu zamítl, považoval ji za nedůvodnou, respektive předčasnou, pokud žalobci bez toho, aniž by iniciovali zpracování územní studie pro danou lokalitu a bez toho, že by vstoupili v jednání se Statutárním městem České Budějovice o případné možnosti zpřístupnění svých pozemků přes stávající účelové komunikace, se domáhají povolení zřízení nezbytné cesty po pozemku žalovaných, který by v případě vyhovění žalobě, mohl doznat ztráty své hodnoty, neboť by byl navrhovanou nezbytnou cestou rozdělen na jižní část dosahující z původní celkové výměry cca jednu třetinu a severní část dosahující z původní celkové výměry cca dvě třetiny, přičemž s přihlédnutím ke zpracované dopravní studii nelze vyloučit, že oddělená jižní jedna třetina pozemku žalovaných by dále byla v budoucnu ovlivněna výstavbou plánované obslužné komunikace vedoucí podél ulice [REDACTED].

2. Proti tomuto rozsudku se žalobci odvolali s tím, že není pravdou, že by žádali zřízením nezbytné cesty pohodlnější spojení jejich pozemků s veřejnou cestou, když v rámci řízení bylo prokázáno, že oba pozemky žalobců p.č. [REDACTED] a p.č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] nejsou spojeny s žádnou cestou, natož s cestou veřejnou. Přístup k těmto pozemkům z veřejné cesty byl vyjádřen ve stanovisku Statutárního města České Budějovice a Ředitelství silnic a dálnic tak, že dopravní obslužnost celé lokality je řešena sjezdem z Okružní ulice vybudovaným původně na pozemku p.č. [REDACTED] ve vlastnictví žalobců. Z jižní strany sousedí pozemky žalobců p.č. [REDACTED] a p.č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] s ulicí [REDACTED], ze které nelze na tyto pozemky zřídit sjezd, ze severní strany sousedí s pozemky Statutárního města České Budějovice a ze západní strany sousedí s pozemkem žalovaných a z druhé strany s pozemkem jiného vlastníka. Závěr soudu o tom, že Statutární město České Budějovice se zřízením nezbytné cesty zásadně nebrání, nemá oporu v provedeném dokazování. V tomto řízení soud vyslechl pouze zaměstnance města, kteří se vesměs vyjádřili tak, že rozhodnutí o dispozici s majetkem města nezáleží na nich, stavební úřad se přímo vyjádřil tak, že z jeho pohledu nelze bez dispozice s pozemky města vůbec uvažovat o povolení nezbytné cesty. Podle zákona o obcích rozhoduje o dispozici s majetkem obce zastupitelstvo obce. Navenek zastupuje obec starosta, v daném případě primátor. Přestože žalobci navrhovali, aby si soud vyžádal vyjádření města, zda souhlasí s umístěním nezbytné cesty na pozemcích města, soud tento důkaz neprovedl a zamítl jej z důvodu nadbytečnosti. Přesto uzavírá, že město se zřízením nezbytné cesty zásadně nebrání. Ačkoliv soud v rozsudku uvádí, že povolením nezbytné cesty by pozemek žalovaných mohl doznat ztráty své

hodnoty, žádný důkaz k prokázání této domněnky v řízení proveden nebyl. Naopak při místním šetření zjistil, že pozemek žalovaných je bez přístupu a příjezdu a přestože žalovaní tvrdili, že na něm probíhá zemědělská výroba, bylo při místním šetření zjištěno, že jejich pozemek leží ladem. Žalovaný se vyjádřil, že pozemek nebude prodávat, je tedy zřejmé, že vybudováním nezbytné cesty se pozemek žalovaných zhodnotí, neboť se stane přístupným a bude moci být využíván buď k zemědělské, nebo jakékoliv jiné činnosti v souladu s územním plánem. Navíc soud nevzal v úvahu, že nezbytná cesta je dočasným řešením a v případě vybudování obslužné komunikace bude na žádost žalovaného žalobci zrušena. Pokud soud uzavřel, že nezbytnou cestu lze údajně vést přes pozemky statutárního, pak z praktického hlediska a z hlediska zákonného soud povolí tu cestu, která odpovídá potřebám vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími s tím, že musí být dbáno, aby byl soused co nejméně obtěžován a pozemek co nejméně zasažen, přičemž v případě, že obklopuje nemovitou věc bez přístupu několik pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Pokud by nezbytná cesta vedla přes pozemky města, jednalo by se o cestu zatěžující nejméně dva pozemky města, kdežto v návrhu žalobců je zatěžována pouze část pozemku žalovaných. Navíc při místním šetření bylo zjištěno, že přes pozemek žalovaných by byla nezbytná cesta nejkratší a jak soud uzavírá, také s nejmenšími náklady. Soud v rozsudku uvádí, že navrhovaná nezbytná cesta neodpovídá dopravní studii a že nelze vyloučit, že sjezd vybudovaný žalobci na pozemek p.č. [REDACTED] bude nutné v budoucnu zrušit, ovšem ani jeden z těchto argumentů nemá žádnou spojitost s požadavkem žalobců na vybudování nezbytné cesty. Zřízení nezbytné cesty není podmíněno žádnou studií, ale pouze podmínkami uvedenými v zákoně, které byly podle žalobců splněny. Ačkoliv soud argumentuje dopravní studií a tím, že navrhovaná trasa nezbytné cesty s ní nekoresponduje, na jiném místě uvádí, že platná územní studie neexistuje. Podle stavebního zákona ale není žádná studie závazným podkladem.

3. Žalovaní zdůrazňovali, že žalobci kupovali pozemky, ke kterým neměli zajištěnou přístupovou cestu, tato skutečnost je v judikatuře hodnocena jako nedbalost, někdy i hrubá nedbalost. Poukazovali na to, že v pasportu komunikací jsou v území u [REDACTED] [REDACTED], tedy ze severní části předmětných parcel, dvě účelové komunikace ve smyslu ustanovení § 17 zákona o pozemních komunikacích, a to č. [REDACTED] na pozemku č. [REDACTED], která je ve vlastnictví města a dále NN 507 na pozemku [REDACTED] také ve vlastnictví města. Při místním šetření byla měřena vzdálenost od těchto účelových komunikací k pozemku žalobců a byla naměřena vzdálenost 21 metrů. Účelové komunikace jsou vyasfaltovány, pokud je na nich umístěna značka zákaz vjezu, v řízení bylo zjištěno, že tato značka byla umístěna bez povolení. Žalobci mohou vyvinout úsilí a finanční prostředky na to, aby si zajistili přístup na své pozemky ze severní strany od [REDACTED] [REDACTED], namísto toho se domáhají zřízení nezbytné cesty po pozemku ve vlastnictví žalovaných, a to za situace, kdy v dolní třetině pozemků manželů [REDACTED] se předpokládá vybudování obslužné komunikace. Žalobci nevyvinuli žádné úsilí, nepodali ani žádost o změnu územního plánu. Zřízením nezbytné cesty tak, jak je žalobci navrhováno, by došlo k znehodnocení pozemků ve vlastnictví žalovaných.
4. Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací provedl důkaz zápisem ze 17. schůze Rady města České Budějovice, konané dne 17.7.2017, ze kterého bylo zjištěno, že usnesení o dispozici s majetkem města, majetkovém vypořádání, možnosti dopravní obslužnosti pozemků parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] přes pozemky parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] v k.ú. [REDACTED], nebylo přijato. Ze zápisu z 27. zasedání Zastupitelstva města České Budějovice ze dne 18.9.2017 bylo zjištěno, že nebylo přijato usnesení ohledně dispozice s majetkem města, záměr majetkového vypořádání, možnost dopravní obslužnosti parcely č. [REDACTED] a [REDACTED] přes pozemky parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] v k.ú. [REDACTED].
5. Z výpisu z listu vlastnictví č. [REDACTED] vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDACTED], odvolací soud zjistil, že parcela č. [REDACTED] o výměře

je, pokud jde o druh pozemku, ornou půdou, stejně tak i parcela č. o výměře

6. Odvolací soud rozsudkem ze dne 24.10.2017, č.j. 19 Co 632/2017-350 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil ve výroku v odstavci II. ve znění, že žalobci jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalovaným oprávněným společně a nerozdílně na nákladech řízení před soudem prvního stupně částku do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám JUDr. Zlatuše Čaňové, advokátky v Českých Budějovicích a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud vyšel z toho, že žalobce se zřízení nezbytné cesty domáhá s odůvodněním, že předmětné pozemky nelze žádným způsobem užívat, není je možné posekat, usušit na nich a dále i z toho důvodu, že na nich plánuje postavit obchodněvýrobní halu, územní rozhodnutí ale není dosud vydáno a nebylo ani rozhodnuto o odnětí těchto pozemků ze zemědělského půdního fondu. Odvolací soud dospěl k závěru, že pokud je pozemek stále ornou půdou, k jinému účelu dosud být užíván nemůže, pak za současného stavu nelze nezbytnou cestu žalobcům zřídit, neboť k zajištění řádného užívání jejich pozemku, který je ornou půdou, může sloužit jiný právní prostředek, umožnění sousedovi vstupu na pozemek ve smyslu ust. § 1021 o.z., jehož prostřednictvím bude stejný účel naplněn.
7. K dovolání žalobců Nejvyšší soud rozsudkem ze dne 27.2.2019, č.j. 22 Cdo 880/2018-382 rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Učinil závěr o tom, že jestliže pozemek žalobců postrádá jakékoliv spojení s veřejnou cestou, nelze žalobu na povolení nezbytné cesty zamítnout jen s odkazem na to, že si může sjednat přístup podle § 1021 či § 1022 o.z. Jestliže žalobce žádá povolení nezbytné cesty jen pro účely uvedené v ust. § 1021 a v § 1022 o.z., pak soud žalobu posoudí a rozhodne o ní podle těchto ustanovení. Dovolací soud se dále zabýval otázkou povolení nezbytné cesty k pozemku určenému územním plánem k zastavění. Učinil závěr o tom, že nadále platí, že při rozhodování o nezbytné cestě je významné, k čemu pozemek, postrádající potřebné spojení, podle stavebních předpisů slouží, resp. má sloužit. Je-li územním plánem určen k zástavbě, je k tomu třeba při rozhodování o povolení nezbytné cesty přihlídnout; v takovém případě lze potřebu vlastníka pozemek řádně užívat vyložit tak, že jde o užívání, které je v souladu s územním plánem. Pouhé určení pozemku územním plánem k zástavbě však k povolení nezbytné cesty nestačí, žalobce musí prokázat, že příprava stavby dosáhla určitého stupně. Má-li být nezbytná cesta takto povolena k pozemku, který je součástí zemědělského půdního fondu, pak o úmyslu stavebníka (žalobce) svědčí i to, že řádně požádal o odnětí pozemku zemědělskému půdnímu fondu s tím, že žalobce musí též vymezit základní parametry uvažované stavby a sdělit, k jakému účelu má sloužit, musí též prokázat, zda z hlediska územního plánování lze takovou stavbu na pozemku zřídit. Učinil závěr o tom, že pokud odvolací soud zamítl žalobu i proto, že pozemek žalobce nebyl dosud odňat zemědělskému půdnímu fondu, žalobce neprokázal potřebou připravenost ke stavbě a vážný úmysl pozemek zastavět, nebyla úvaha odvolacího soudu o tom, že za této situace nelze nezbytnou cestu v požadovaném rozsahu povolit, zjevně nepřiměřená. Za situace, kdy odvolací soud neshledal důvod pro povolení nezbytné cesty za účelem užívání zamýšlené stavby a kdy pozemek je užíván k zemědělským účelům a postrádá spojení s veřejnou cestou, měl odvolací soud zvážit, zda žalobní tvrzení neumožňují povolení nezbytné cesty v rozsahu potřebném k tomuto užívání.
8. Odvolací soud poté k návrhu žalobců provedl jako přípustný důkaz rozhodnutím Magistrátu města České Budějovice, Odboru ochrany životního prostředí ze dne 27.5.2019, ze kterého zjistil, že žalobcům byl udělen souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro stavbu administrativně technického zázemí firmy s tím, že tento souhlas vydaný pro záměr vyžadující povolení podle zvláštních právních předpisů je v souladu s ust. § 10 odst. 1 zákona o ochraně zemědělského půdního fondu závaznou součástí rozhodnutí, která budou ve věci vydána podle zvláštních právních předpisů. Platnost vydaného souhlasu je totožná s platností těchto rozhodnutí

a prodlužuje se současně s prodloužením jejich platnosti podle zvláštních předpisů. Souhlas s odnětím zemědělské půdy pozbývá platnosti uplynutím tří let ode dne jeho oznámení žadatel, nestal-li se podkladem pro řízení podle zvláštních právních předpisů.

9. Z žádosti o vydání rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení ze dne 24.5.2019 zjistil, že stavba má být umístěna na pozemku parc. č. [REDACTED] a [REDACTED], jedná se o víceúčelovou halu o rozměrech 40,60 m x 30,60 m, přílohou je dokumentace pro územní řízení, zpracovaná SOBIG, s.r.o.
10. Z pozvánky na jednání k náměstkovi primátora [REDACTED] bylo zjištěno, že žalovaný byl pozván k jednání, které se týkalo rozšíření ulice [REDACTED] v úseku [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], spolu s plánkem obdržel žalovaný situaci navržené varianty č. 1.
11. Krajský soud v Českých Budějovicích jako soud odvolací shledal, že odvolání žalobců má náležitosti uvedené v ust. § 205 odst. 1 o.s.ř. Jako odvolací důvod je uveden odvolací důvod podle ust. § 205 odst. 2 písm. b), d), e) a g) o.s.ř. Po zjištění, že odvolání bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou a je přípustné podle ust. § 201 o.s.ř. v návaznosti na ust. § 202 o.s.ř., přezkoumal po provedeném dokazování rozsudek soudu prvního stupně podle ust. § 212, § 212a o.s.ř. a shledal, že rozsudek soudu prvního stupně je třeba zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.
12. Podle ust. § 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 ust. § 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 zvláště zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty. Právo nezbytné cesty lze zřídit jen v rozsahu nezbytném k řádnému užívání nemovitosti a jak bylo shora uvedeno, nezbytnou cestu lze povolit jen v případě, že nemovitost nelze řádně užívat či na ní řádně hospodařit pro nedostatek spojení s veřejnou cestou. Požadavek na minimalizaci zásahů do práv vlastníka pozemku, k němuž by měla být nezbytná cesta zřízena, musí být poměřován nejen s výhodou, které může žadatel o nezbytnou cestu dosáhnout, ale i s účelem, k němuž má nezbytná cesta sloužit. Rozhodnutí o povolení nezbytné cesty je rozhodnutím konstitutivním, neboť teprve jím je založen právní poměr mezi osobou ze služebnosti zavázanou (vlastníkem pozemku) a oprávněnou (vlastníkem nemovité věci), pro rozhodnutí je rozhodující stav v době vyhlášení (§ 154 o.s.ř.) a tato zásada platí i pro rozhodování odvolacího soudu (§ 11 o.s.ř.). Povolení nezbytné cesty představuje určitý způsob vypořádání vztahů mezi vlastníkem pozemku, ke kterému není zajištěn přístup, a vlastníkem přilehlého pozemku ve smyslu ust. § 153 odst. 2 o.s.ř. Z toho plyne, že soud nemůže bez dalšího zamítnout žalobu vlastníka stavby o takové vypořádání jen proto, že navrhovaný rozsah cesty se mu jeví nepřiměřeným. Musí posoudit možnost takového rozsahu, který by zatěžoval vlastníka přilehlého pozemku co nejméně a zároveň zajišťoval vlastníku stavby přístup ke stavbě v nezbytném rozsahu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11.7.2007 sp. zn. 20 Cdo 1075/2006). Jestliže navrhovatel označí, k jakému pozemku a ve prospěch které stavby má být právo cesty zřízeno, je na soudu, aby určil, kudy cesta povede, aniž by v daném směru byl vázán návrhem. Soud na základě vlastní úvahy musí stanovit rozsah služebnosti, který by zatěžoval vlastníka přilehlého pozemku co nejméně a zároveň zajišťoval vlastníku stavby přístup ke stavbě v nezbytném rozsahu (rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 7.7.2016 sp. zn. 22 Cdo 4205/2014). Odvolací soud vychází ze zjištění soudu prvního stupně o tom, že pozemky žalobců parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] jsou součástí plochy vyznačené v územním plánu města jako plocha smíšená, obytná, kolektivního charakteru v příměstí, určená k zastavění vysoce různorodou skladbou s blokovou strukturou

obytných funkcí kolektivního charakteru a funkcí veřejného vybavení, služeb a nerušícího podnikatelského využití místního až celoměstského významu. Pozemek žalobce postrádá jakékoliv spojení s veřejnou cestou a žalobce žádá nezbytnou cestu, kromě zajištění údržby, pro budoucí využití pozemku, který má být v budoucnu zastavěn. Pouhé určení pozemku v územním plánu k zástavbě k povolení nezbytné cesty nestačí, žalobce musí prokázat, že příprava stavby dosáhla určitého stupně. Má-li být nezbytná cesta takto povolena k pozemku, který je součástí zemědělského půdního fondu, pak o úmyslu stavebníka (žalobce) svědčí i to, že řádně požádal o odnětí pozemku zemědělskému půdnímu fondu. Žalobce též musí vymezit základní parametry uvažované stavby a sdělit, k jakému účelu má sloužit; musí též prokázat, zda z hlediska územního plánování lze takovou stavbu na pozemku zřídit (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2019, č.j. 22 Cdo 880/2018-382, jímž byl zrušen rozsudek Krajského soudu v této věci.). Odvolací soud po provedeném dokazování v odvolacím řízení dospěl k závěru, že žalobce prokázal potřebnou připravenost ke stavbě i vážný úmysl pozemek zastavět, o čemž svědčí rozhodnutí Magistrátu města České Budějovice ze dne 27.5.2019, udělující souhlas k trvalému odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu, a to parc. č. pozemku [REDACTED], [REDACTED] k realizaci stavby administrativně technické zázemí firmy, žádostí o vydání rozhodnutí o umístění stavby, doručené Magistrátu města České Budějovice dne 29.5.2019, jejíž přílohou je dokumentace pro územní řízení víceúčelové haly [REDACTED] ulice [REDACTED] p.č. [REDACTED] a [REDACTED], zpracovaná SOBIG s.r.o. Tyto skutečnosti a důkazy nastaly po vyhlášení rozsudku soudu prvního stupně, proto je bylo možno v odvolacím řízení připustit a ve světle těchto nových skutečností a důkazů skutkový stav věci zjištěný soudem prvního stupně neobstojí, neboť ten žalobu jako předčasnou zamítl z toho důvodu, že žalobci bez toho, aniž by iniciovali zpracování územní studie pro danou lokalitu a bez toho, aniž by vstoupili v jednání se Statutárním městem České Budějovice, se domáhají povolení zřízení nezbytné cesty po žalovaných. V řízení před soudem prvního stupně nebylo ale prokázáno, že Statutární město České Budějovice jako vlastník pozemku parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] se nebrání zřízení nezbytné cesty přes pozemky ve svém vlastnictví (smluvně), oficiální stanovisko města nebylo doloženo a z výpovědí zaměstnanců Magistrátu města České Budějovice nelze takový závěr učinit, neboť ti o dispozicích s majetkem města nerozhodují. V odvolacím řízení žalobci prokázali, že rozhodnutí o zajištění dopravní obslužnosti pozemků parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] přes pozemky parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] vlastníků těchto pozemků nepřijal, usnesení rady města o dispozici s majetkem města, majetkovém vypořádání a možnosti dopravní obslužnosti pozemků žalobce nebylo přijato, stejně tak ani usnesením zastupitelstva města České Budějovice. Důvodem pro zamítnutí žaloby nemůže být skutečnost, že žalobci neiniciovali zpracování územní studie pro danou lokalitu. Za situace, kdy pozemek žalobců postrádá jakékoliv spojení s veřejnou cestou a prokázali, že příprava stavby dosáhla určitého stupně, je třeba zjišťovat i další skutečnosti rozhodné pro povolení nezbytné cesty. Z rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 27.2.2019 v dané věci vyplývá, že žalobce musí vymezit základní parametry uvažované stavby a sdělit, k jakému účelu má sloužit; musí též prokázat, zda z hlediska územního plánování lze takovou stavbu na pozemku zřídit. K tomu dle dovolacího soudu může sloužit i odborné vyjádření orgánu veřejné moci. I když je pozemek územním plánem určen k zastavění a žalobce prokázal vážný úmysl realizovat stavbu v souladu s tímto plánem, neznamená to, že žalobě bude nutné vyhovět. Soud musí dbát, aby žalovaný soused byl povolením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To, že pozemek je určen k zastavění veřejným právem, ještě neznamená, že jeho vlastník má bez ohledu na další okolnosti právo na nezbytnou cestu v požadovaném rozsahu; je třeba, aby byly splněny i další podmínky pro povolení nezbytné cesty (§ 1032 o.z.). Proto je vždy třeba vzít mimo jiné do úvahy újmu, která vznikne žalovanému povolením nezbytné cesty, a porovnat ji s výhodou žalobce; jestliže by v důsledku povolení nezbytné cesty v rozsahu potřebném k užívání stavby vlastnické právo žalovaného k pozemku bylo dotčeno tak, že další užívání pozemku by bylo zásadně omezeno

a pozemek by byl významně znehodnocen, nebylo by možno nezbytnou cestu povolit (§ 1032 odst. 1 písm. a/ o.z.). Zda tomu tak v konkrétním případě je, nebylo soudem prvního stupně zjištěno, soud prvního stupně učinil závěr o tom, že by pozemek žalovaného v případě vyhovění žalobě mohl doznat ztráty své hodnoty, aniž by tento závěr vyplýval z provedeného dokazování. V ust. § 1032 o.z. jsou stanoveny důvody, pro které soud nezbytnou cestu nepovolí, je však třeba zdůraznit, že soud není vázán návrhem žalobce v případě, kdy navrhne nevhodné vedení nezbytné cesty. Je-li možný přístup z více pozemků, musí soud zvážit všechny okolnosti případu a rozhodnout, zda lze po vlastníkovu pozemku, který má být zatížen, spravedlivě žádat, aby zatížení snášel právě on. Pokud by se ukázalo, že podstatně přiměřenější je vedení cesty přes pozemek jiného vlastníka (jiných vlastníků) než žalovaného, nebylo by možno žalobě vyhovět (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.3.2013 sp. zn. 22 Cdo 2711/2011). Odvolacímu soudu nezbylo, než rozsudek soudu prvního stupně zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení, ve kterém je třeba zkoumat, zda jsou splněny i další podmínky pro povolení nezbytné cesty (§ 1032 o.z.).

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

České Budějovice 6. června 2019

JUDr. Iveta Jiříková v.r.
předsedkyně senátu