



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy JUDr. Petra Fořta, Ph.D. a soudců Mgr. Jiřího Straky a Mgr. Kamily Drábkové v právní věci žalobce **Zemědělské družstvo Přešťovice**, IČ 00113921, se sídlem Přešťovice 13, zastoupeného JUDr. Jiřím Lehečkou, advokátem se sídlem ve Strakonících, Sokolovská 980, proti žalovaným 1) [redacted], nar. [redacted], 2) [redacted], nar. [redacted], oba bytem [redacted], oba zastoupeni JUDr. Václavem Kalinou, advokátem se sídlem v Písku, Heydukova 101/2, o zřízení služebnosti nezbytné cesty, o odvolání všech účastníků proti rozsudku Okresního soudu ve Strakonících ze dne 24.7.2013, č.j. 6 C 145/2007-484,

t a k t o :

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku v odstavci I. a v odstavci II. částečně **m ě n í** tak, že v části, v níž se žalobce domáhá zřízení věcného břemene cesty přes pozemek dle katastru nemovitostí parcelní číslo [redacted] o výměře 1473 m² – zastavěná plocha a nádvoří ve společném jmění manželů – žalovaných, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted], na LV č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] za účelem zajištění přístupu (příjezdu) žalobce jako vlastníka objektu bydlení čp. [redacted] na pozemku dle katastru nemovitostí parcelní číslo [redacted] a objektu bydlení čp. [redacted] na pozemku dle katastru nemovitostí parcelní číslo [redacted], které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted], na LV č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] do garáží nacházejících se v těchto objektech bydlení za náhradu v rozsahu vymezeném znaleckým posudkem Ing. Václava Fifky ze dne 25. 5. 2013 č. [redacted] ve spojení s geometrickým plánem ze dne 24. 5. 2013 č. [redacted] jež je součástí tohoto rozsudku, se **z a m í t á**.

- II. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku v odstavci I. a v odstavci II. částečně **z r u š u j e** v části, v níž se žalobce domáhá zřízení věcného břemene cesty přes pozemek dle katastru nemovitostí parcelní číslo [redacted] o výměře 1473 m² – zastavěná plocha a nádvoří ve společném jmění manželů – žalovaných, který je zapsán u Katastrálního úřadu pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted], na LV č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] za účelem zajištění přístupu (příjezdu) žalobce jako vlastníka objektu bydlení čp. [redacted] na pozemku dle katastru nemovitostí parcelní číslo [redacted] a objektu bydlení čp. [redacted] na pozemku dle katastru nemovitostí parcelní číslo [redacted], které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted], na LV č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] ke stavbě septiku – příslušenství těchto objektů bydlení nacházející se na parcele žalovaných [redacted] v katastrálním území [redacted] za náhradu v rozsahu vymezeném znaleckým posudkem Ing. Václava Fifky ze dne 25. 5. 2013 č. [redacted] ve spojení s geometrickým plánem ze dne 24. 5. 2013 č. [redacted] jež je součástí tohoto rozsudku, a ve výroku III. o nákladech řízení **z r u š u j e** a věc se mu v tomto rozsahu **v r a c í** k dalšímu řízení.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zřídil právo věcného břemene – právo cesty přes stavební parcelu [redacted] ve společném jmění manželů – žalovaných, jež je zapsán u Katastrálního úřadu pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted] na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted] a to za účelem zajištění přístupu (příjezdu) žalobce coby vlastníka objektu bydlení č.p. [redacted] na stavební parcele [redacted] a objektu bydlení č.p. [redacted] na stavební parcele [redacted], které jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted] na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec a katastrální území [redacted], do garáží nacházejících se v těchto objektech bydlení a ke stavbě septiku, jež je příslušenstvím těchto objektů bydlení a nachází se na pozemku žalovaných [redacted] v obci a katastrálním území [redacted]. Rozsah věcného břemene je vymezen znaleckým posudkem Ing. Václava Fifky ze dne 25.5.2013 č. [redacted] ve spojení s geometrickým plánem č. [redacted] ze dne 24.5.2013, který je součástí napadeného rozsudku (výrok I.). Výrokem II. rozhodl o povinnosti žalobce zaplatit žalovaným společně a nerozdílně náhradu za zřízení věcného břemene uvedeného ve výroku I., a to ve výši 117.060,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku. Výrokem III. pak rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Vyšel ze zjištění, že žalobce nemá zajištěn příjezd do vestavěných prostor domu č.p. [redacted] a č.p. [redacted] ve svém vlastnictví, přestože jde o prostory kolaudované jako garáže. Příjezd přes jediný pozemek ve vlastnictví žalobce (parc. č. [redacted]), který se nachází před předmětným domem a sousedí s veřejnou komunikací není možný. Okresní soud tak má za splněné podmínky pro zřízení věcného břemene (okresní soud rozhodoval za účinnosti občanského zákoníku účinného do 31.12.2013) ve prospěch žalobce coby vlastníka stavby, spočívající v právu cesty přes přílehlý pozemek ve vlastnictví žalovaných ([redacted]). K takovému závěru dospěl okresní soud po zjištění, že žalobce nemá zajištěn přístup na základě obligačního práva (nájemního vztahu) a v řízení se

nepodařilo realizovat odprodej části pozemku ve vlastnictví žalovaných za tímto účelem. Při úvahách o umístění a rozsahu tohoto věcného břemene okresní soud vyšel ze znaleckého posudku Ing. Marie Špánikové s tím, že dosavadní příjezd ke garážím podle kolaudačního rozhodnutí z tzv. východní strany by byl neekonomický a dvojnásobně zatěžující stranu žalovanou. Nejmenším zásahem do práv žalovaných je zřízení přístupové cesty z veřejné komunikace přes pozemek žalovaných [redacted] v celkové ploše 202,25 m². To si vyžádá náklady ve výši 322.800,- Kč včetně DPH. Soud rovněž vyšel ze znaleckého posudku Ing. Zdeňka Maříka, podle něhož užitek žalobce z věcného takto vymezeného představuje částku 57.860,- Kč a újma žalovaných 39.600,- Kč.

Ohledně přístupu k septiku nacházejícímu se na parcele žalovaných [redacted] dospěl okresní soud k závěru, že splašky z domu č.p. [redacted] a č.p. [redacted] nelze odvádět dle platných předpisů do kanalizační sítě jinak, než přes septik či čistírnu odpadních vod. Zřízení septiku na pozemku žalobce parc. č. [redacted] by si vyžádalo náklady ve výši 488.936,- Kč + DPH a v případě čističky odpadních vod 419.620,- Kč + DPH navíc za složitých technických i administrativních opatření s výraznými negativními dopady na okolí včetně rizika, zda by vůbec příslušné silniční a správní úřady takový postup povolily. K těmto závěrům dospěl okresní soud ze znaleckého posudku Ing. Jiřího Pudila a znalcem bylo rovněž stanoveno, že při obsazení obou domů celkem osmi osobami je nutno vyvážet septik přibližně jednou za tři týdny. Okresní soud při úvahách o zřízení věcného břemene posuzoval možnost tzv. sousedské výpomoci podle § 127 odst. 3 obč. zák. a dospěl k závěru, že taková frekvence vyvážení septiku by překračovala rozumnou míru této výpomoci. Stávající septik se nachází v bezprostřední blízkosti uvažované přístupové cesty ke garážím domu č.p. [redacted] a č.p. [redacted] a je tak namístě zřídit věcné břemeno i pro přístup žalobce k tomuto septiku na pozemku žalovaných. Oprava tohoto septiku si vyžádá částku 67.267,- Kč + DPH a jde tak o ekonomické řešení oproti zřízení nového septiku či čističky odpadních vod na pozemku žalobců parc. č. [redacted]. K těmto úvahám dospěl okresní soud s odkazem na ust. § 151o odst. 3 obč. zák.

K přesnému vymezení věcného břemene došlo na základě geometrického plánu č. [redacted] znalce Ing. Václava Fifky, který vymezil minimální rozsah věcného břemene výměrou 196 m².

Ohledně ocenění zřizovaného věcného břemene odkázal na znalecké posudky znalců Ing. Zdeňka Maříka a Jiřího Panušky a vzhledem k rozsahu věcného břemene 196 m² stanovil obecnou hodnotu věcného břemene ve výši 19.600,- Kč. K této částce připočetl újmu žalované strany vyčíslenou znalcem Ing. Maříkem na 39.600,- Kč a dále vlastní užitek žalobce, který mu zřízením nezbytné cesty vznikne ve výši 57.860,- Kč. To dohromady představuje částku 117.060,- Kč a tuto okresní soud považuje za adekvátní ve vztahu k rozsahu četnosti využívání a časovému vymezení věcného břemene.

O náhradě nákladů řízení rozhodl okresní soud podle § 143 o.s.ř. při aplikaci § 150 o.s.ř. K tomu ho vedla skutečnost, že otázka přístupu ke garážím a k septiku nebyla řešena předtím než se žalovaní stali vlastníky předmětného pozemku což jde k tíži žalobce, když před podáním žaloby mohl toto řešit. Soud však zohlednil i chování žalovaných, když v průběhu řízení opakovaně odmítli smírné či mimosoudní řešení žalobcem jim navrhované.

Proti tomuto rozsudku se odvolali všichni účastníci. Žalobce se odvolal pouze proti výroku II. a III. o výši náhrady za zřízení věcného břemene a o náhradě nákladů řízení. Souhlasí s tím, aby náhrada za zřízení věcného břemene byla stanovena součtem částky

19.600,- Kč a 39.600,- Kč (cena věcného břemene a újma žalované strany). Odmítá však akceptovat, aby bylo kalkulováno s oceněním výhody, která žalobci řízením věcného břemene vznikne ve výši 57.860,- Kč aniž by zároveň došlo k zohlednění nákladů, které bude žalobce nucen vynaložit na zřízení věcného břemene cesty a jež byly vyčísleny znaleckým posudkem Ing. Špánikové částkou 322.800,- Kč. Tato částka výrazně převyšuje ocenění výhody žalobce. Tato výhoda by tak měla být poměřována s náklady, které bude muset vynaložit a do výše náhrady za řízení věcného břemene tak neměla být částka 57.860,- Kč zahrnována. Žalobce tak měl zavázán pouze k úhradě částky 59.200,- Kč. Poukazuje rovněž na to, že při výměře pozemku zatíženého věcným břemenem (196 m²) tak činí ekvivalent ceny za jeden m² věcného břemene částku 597,- Kč, tj. částku, která přesahuje obvyklou cenu stavební parcely při její koupi ve stejné lokalitě. I z tohoto pohledu se výše náhrady za řízení věcného břemene jeví jako naprosto neadekvátní. Ve vztahu k nákladům řízení pak žalobce odmítá jakékoliv zavinení na neřešení otázky přístupu ke garážím před tím, než se žalovaní stali vlastníky pozemku, přes nějž bylo věcné břemeno zřízeno. K podání žaloby došlo výlučně pro chování žalovaných, neboť žalobce se marně snažil před podáním žaloby s nimi dohodnout na rozumném řešení věci odkoupením části jejich pozemku za tržní cenu tak, aby měl příjezd k septiku a garážím zajištěn. Dokonce bylo již zadáno zpracování geometrického plánu, ale žalovaní si celou věc rozmysleli. Žalobci tak nezbylo, než podat žalobu. Nezdařilo se ani odkoupení uvedených nemovitostí v době, kdy je vlastnili právní předchůdci žalovaných. Navrhl změnu napadeného rozsudku tak, že za zřízení věcného břemene bude povinen žalovaným zaplatit částku 59.200,- Kč a žalovaní budou zavázáni zaplatit žalobci plnou náhradu nákladů řízení.

Žalovaní napadli svým odvoláním rozsudek soudu prvního stupně v celém rozsahu. Poukazují na to, že teprve poté, co koupili své nemovitosti, začal žalobce vznášet vůči žalovaným nároky. V odvolání dále popisují chronologii vzniku stavby domů č.p. [redacted] a č.p. [redacted] včetně jímky a poukazují na to, že nebylo v řízení prokázáno zřízení jímky na parc. [redacted] na základě nějakého právního důvodu. Jde o neoprávněnou stavbu, jež nepodléhá žádné ochraně. Není tak možno zřídit ani věcné břemeno přístupu k ní. Namítají rovněž, že žalobce zbudoval v bytových domech i garáže ačkoliv věděl, že k nim nemá a nebude mít přístup. Již tehdy byla st. parc. [redacted] ve vlastnictví právních předchůdců žalovaných. Při výstavbě obytných domů měl právní předchůdce žalobce postupovat tak, aby vlastník sousedního pozemku nebyl žádným způsobem zatěžován. Žalobce si může zřídit čistírnu odpadních vod a ta by mohla být napojena na systém kanalizace v obci [redacted]. Žalovaní zpochybňují znalecký posudek znalce Ing. Pudíla, neboť znalec uvažoval s kanalizací na protější straně silnice a proto mu cena za zřízení čističky odpadních vod vyšla kolem 400.000,- Kč. Průběh kanalizace je však zcela jiný a tato probíhá též po pozemku parc. č. [redacted] směrem k řece, tudíž nepojení čistírny z pozemku parc. č. [redacted], [redacted] či [redacted] je podstatně kratší. Čistička odpadních vod pro dvanáct až patnáct obyvatel vyráběná firmou Envi-pur s.r.o. se pohybuje v cenách od 71 do 83.000,- Kč. I s připočtením práce a dalšího materiálu by cena čističky byla nepochybně levnější než vyvážení jímky. V této souvislosti poukazují na to, že za jeden m³ splaškové vody do čističky odpadních vod v [redacted] nebo ve [redacted] se platí kolem 300,- Kč. Jedno vyvezení jímky o obsahu 12 m³ tak stojí 3.600,- Kč + DPH. V současné době navíc v domech žalobce žije cca čtrnáct osob, jímka je tak naplněna za deset dnů a při 52 vyvezeních ročně činí náklady 187.000,- Kč. To v případě, že by jímka byla nepropustná a opravená. V současné době většina odpadních vod vtéká do pozemku žalovaných a poškozují tak jejich stavby na tomto pozemku postavené. V odvolání žalovaní dále poukazují na judikaturu podle níž je nutno žalobu v části přístupu k septiku zamítnout, neboť takto vzniklou situaci lze řešit podle § 127 odst. 3 obč. zák.

Žalovaní ve svém odvolání dále poukazují na existenci stanice pro hendikepované živočichy, kterou žalovaný na pozemku [REDAKCE] provozuje, přičemž tato skutečnost s sebou nese nutnost oplocení pozemku dotčeného věcným břemenem. Tím by došlo k odříznutí stodoly žalovaných od zbývající části jejich zemědělské usedlosti a k omezení přecházení žalovaných z jejich obydlí na pozemek [REDAKCE]. Tím by došlo ke znehodnocení celé usedlosti žalovaných. Na zraněné dravé ptactvo, které je zde umístěno má velký vliv případné rušení, jemuž by bylo vystaveno. V případě neoplocení uvedeného prostoru by byl celý areál včetně obydlí žalovaných, zahrady a ostatních pozemků přístupný pro osoby žijící v domech č.p. [REDAKCE] a č.p. [REDAKCE]. Poukazují rovněž na to, že vlastníkem předmětných domů a tedy žalobce je právnická osoba a vznáší otázku specifikace věcného břemene přístupu ke garážím s ohledem na přenos práva přístupu na jiné osoby, které by garáže mohly užívat. Namítají rovněž naprostou nepřiměřenost ceny za řízení věcného břemene ve výši 117.060,- Kč s ohledem na ztrátu hodnoty nemovitostí ve vlastnictví žalovaných. V této souvislosti poukazují na to, že náhrada za zřízení práva nezbytné cesty musí zahrnovat i náhradu za újmu, kterou žalovaní jako vlastníci pozemku trpí. V případě, že by věcné břemeno bylo podle žaloby zřízeno, pak taková cena musí být minimálně ve výši čtyřnásobku či pětinásobku ceny stanovené soudem prvního stupně, a to protože nemovitost žalovaných se stává v podstatně neprodejnou. Navrhli změnu napadeného rozsudku tak, že bude žaloba zamítnuta.

Žalobce ve vyjádření k odvolání žalovaných vyvracel opodstatněnost jejich odvolacích námitek.

Odvolací soud po zjištění, že odvolání, která zákon nevylučuje, byla podána v zákonné patnáctidenní lhůtě účastníky řízení (§ 201, § 202, § 204 odst. 1 o.s.ř.), projednal věc podle § 212 o.s.ř. a přezkoumal napadený rozsudek podle § 212a o.s.ř.

Odvolání žalobce není důvodné, odvolání žalovaných je důvodné.

S ohledem na ust. § 3028 a násl. o.z. je nutno při rozhodování o žalobě po 1.1.2014 věc posuzovat podle tohoto zákona (zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník).

Podle § 1029 odst. 1 o.z. vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.

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

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

Podle § 1032 odst. 1 o.z. soud nepovolí nezbytnou cestu, a) převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty, b) způsobil-li si nedostatek přístupu

z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

Podle § 1032 odst. 2 o.z. nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.

Odvolací soud doplnil dokazování ohledáním místa při němž zjistil poměry na místě samém, a to jak na pozemcích účastníků (parc. č. [redacted], [redacted]), tak i uvnitř budov č.p. [redacted] a č.p. [redacted], zejména v prostoru vestavěných garáží a přístupu k nim.

Z inzerátu, sdělení, návrhu objednávky a emailové korespondence, které k důkazu předložili žalovaní při odvolacím jednání odvolací soud zjistil, že existuje cisternový automobil schopný čerpat a vyvézt náplň septiků, jímek a výkopů až na vzdálenost 35 m s výškovým rozdílem 6 až 8 m.

Při svém rozhodování o meritu věci byl odvolací soud veden následujícím úvahami:

Pokud má být v dané věci uvažováno o zřízení práva nezbytné cesty ke garážím a septiku pro žalobce, je nezbytné toto zřídit ve formě služebnosti (§ 1276 o.z.), a to s ohledem na určitou jistotu právního uspořádání mezi účastníky a proto, aby v případě změny vlastníka panující či služebné nemovitosti nebylo nutno zřizovat cestu znovu.

Při úvahách o zřízení služebnosti nezbytné cesty měl odvolací soud na zřeteli, že jde o vážný zásah do práva vlastníka pozemku, který přináší nutně tomuto vlastníku určitou újmu a je tak nutno poměřovat, zda výhoda, kterou cesta poskytuje, není podstatně menší než újma, která by vznikla zřízením cesty pro vlastníka služebné nemovitosti. V této souvislosti pak odvolací soud zvažoval, zda je namíste skutečně zřízení služebnosti či zda se žalobce zamýšleného účelu alespoň ohledně vyvážení jímky nemůže domoci postupem podle § 1021 o.z. V této souvislosti odvolací soud připomíná, že základní podmínky pro zřízení nezbytné cesty jsou tyto: vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak. Nezbytnou cestu lze zřídit jen tehdy, nelze-li přístup zajistit jinak, tedy zejména smluvně. Přístup musí být zajištěn k veřejné cestě (např. k silnici, místní či účelové komunikaci) – viz rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 3903/2008.

Ve světle těchto úvah pak odvolací soud dospívá k závěru, že rozhodnutí soudu prvního stupně není správné v části, v níž byla zřízena služebnost (v době vydání napadeného rozsudku věcné břemeno podle § 151o odst. 3 obč. zák.) přístupu (příjezdu) vlastníka domu č.p. [redacted] a č.p. [redacted] do garáží v těchto domech. Odvolací soud vychází z toho, že provoz spojený s využíváním dvou garáží k parkování motorových vozidel s ohledem na jeho reálně předpokládanou intenzitu (a to bez ohledu na skutečnost, zda je na tomto pozemku žalovaným provozována stanice pro handicapované živočichy) by neúměrně zatěžoval žalované coby vlastníky parc. [redacted] v porovnání s tím, jaký užitek pro žalobce by zřízení přístupu znamenalo. Při tomto konfliktu zájmu žalovaných na nerušeném užívání jejich pozemku a zájmu žalobce, aby prostory v jeho nájemních domech byly využívány jako garáže, je odvolací soud nucen konstatovat, že zájem žalovaných je z hlediska ochrany práva vlastnického významnější. Je tomu tak proto, že auta nájemců bytů v domech č.p. [redacted] a č.p. [redacted] lze bez problémů parkovat před peším vstupem do domů (při veřejné komunikaci vedle pozemku žalobce parc. č. [redacted]), tak jak se od

roku 2004, kdy se žalovaní stali vlastníky svých nemovitostí, děje. Takový stav byl v době místního ohledání odvolacím soudem, přičemž bylo zjištěno, že tato vozidla netvoří překážku silničního provozu a že takový způsob parkování je v obci [REDAKCE] obvyklý. Tyto úvahy odvolacího soudu jsou dále podporovány skutečností, že nezřízení služebnosti nezbytné cesty ke garážím neznamená nemožnost jejich využití. Tím že jsou pro pěší chůzi přístupné z vnitřních prostor domů č.p. [REDAKCE] a č.p. [REDAKCE] mohou sloužit například jako sklady a nejedná se tedy o zcela nepřístupné místnosti. Nejde tak o situaci, kdy by vlastník stavby neměl do ní přístup. V dané věci má vlastník přístup do celé své nemovité věci, jen musí její část využívat jiným způsobem než k parkování motorových vozidel. Ani v tomto případě se však nebude jednat o znemožnění řádného hospodaření či řádného užívání části nemovité věci, neboť užívání garáže jako skladu není zcela neobvyklé.

Proto odvolací soud v uvedené části napadený rozsudek změnil podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. tak, že žalobu zamítl.

Rozsudek soudu prvního stupně nebylo možno potvrdit ani v části, v níž bylo rozhodnuto o zřízení služebnosti nezbytné cesty příjezdu ke stavbě septiku na parc. [REDAKCE] za účelem jeho vyvážení. Odvolací soud dospěl k závěru, že vyvážení septiku (jímky) v daném případě vyžaduje takovou četnost a pravidelnost, že není možno uvažovat o tom, že by bylo možno toto realizovat postupem podle § 141 odst. 1 stavebního zákona či podle § 1021 o.z. Pokud by tedy nebylo možno po žalobci spravedlivě požadovat, aby vyvážení jímky či zajištění odvodu splašků realizoval níže naznačeným způsobem bude namíste uvažovat o zřízení služebnosti nezbytné cesty. Zatím jsou však takové úvahy předčasné, neboť je nutno nejprve posoudit celou řadu rozhodných skutečností.

V prvé řadě je to žalovanými tvrzená a listinnými důkazy prokazovaná existence vozidla, které při čerpání obsahu jímky nemusí přijet bezprostředně k jímce, ale soustavou hadic může obsah jímky nasát na určitou vzdálenost. V tomto případě z veřejné komunikace sousedící s pozemkem [REDAKCE]. K prokázání tvrzení žalovaných bude nutno nechat vypracovat znalecký posudek, jehož stěžejní součástí musí být i reálný pokus o takové vyčerpání této konkrétní jímky. Při rozhodování o možnosti či nemožnosti takového postupu nelze totiž vycházet pouze z technických parametrů tvrzených provozovatelem takového vozidla. V případě technické možnosti tohoto způsobu čerpání obsahu jímky bude muset soud prvního stupně zjistit skutečné náklady, které by žalobce na tuto činnost musel vynakládat a poměřovat je s náhradou za zřízení služebnosti příjezdu k jímce. V této souvislosti pak odvolací soud uvádí, že způsob zjištění výše náhrady za zřízení služebnosti, jak z něho vycházel soud prvního stupně v napadeném rozsudku, není správný. Je nutno při jejím stanovení rozlišit hodnotu práva služebnosti nezbytné cesty na straně jedné a náhradu za omezení vlastnického práva na straně druhé – jejich výše nemusí být stejná. Výše náhrady za zřízení práva nezbytné cesty pak v sobě musí zahrnout i náhradu za újmu, kterou vlastník pozemku (žalovaní) utrpí tím, že v důsledku práva cesty svědčící žalobci zpravidla klesne cena zatíženého pozemku i ostatních nemovitých věcí žalovaných v daném místě, že žalovaní budou výkonem tohoto práva omezení v užívání pozemku, bude narušeno jejich soukromí apod. (viz rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 811/2010, Občanský zákoník III., Věcná práva, C.H. Beck první vydání str. 202 až 203).

V případě, že by výše nastíněným postupem byla prokázána možnost čerpání jímky z veřejné komunikace, bude se muset soud prvního stupně zabývat i návrhem žalovaných na trvalé zabudování potrubí z jímky pod povrchem pozemku [REDAKCE] až k hranici s veřejnou komunikací tak, aby při čerpání jímky nemusela obsluha vozidla vůbec vstupovat

na pozemek žalovaných. Pokud by i toto technické řešení bylo možné, bude na žalovaných, kteří tento způsob řešení sporu navrhuji, aby sdělili, za jakých podmínek by k němu mohlo dojít a zda by se tak mohlo stát na základě obligačního vztahu. V případě, že by k dohodě nedošlo a byla by k tomu zřizována služebnost, nešlo by již o služebnost nezbytné cesty, ale služebnost jinou.

Pokud by žádné z výše nastíněných technických řešení nemohlo vést k cíli sledovanému touto žalobou, tj. zajištění čerpání a vývozu jímky a bylo nutno uvažovat o zřízení služebnosti nezbytné cesty až k jímce, jeví se odvolacímu soudu po zhlédnutí místa samého jako hospodárnější nezřizovat novou umělou cestu, jak určil v napadeném rozsudku soud prvního stupně, ale využít stávající (částečně zpevněnou) cestu z takzvané východní strany již existujícím vjezdem na pozemek žalovaných z veřejné komunikace. Vhodnější využití této cesty se odvolacímu soudu jeví i z důvodu menšího sklonu terénu, což by mohlo mít významný vliv na jízdu nákladního automobilu v zimních měsících. V této souvislosti se však soud prvního stupně bude muset vypořádat s námitkami žalovaných, že jízda po stávající cestě nadměrně zatěžuje jejich stavbu sklepa v blízkosti cesty. K tomu bude zřejmě nutné znalecké zkoumání stejně jako k zjištění, zda by automobil čerpající jímku byl schopen vyjet svah cestou uvažovanou v napadeném rozsudku v zimních měsících při pokrytí pozemku sněhem.

Aby byly úvahy soudu prvního stupně, zda jsou splněny podmínky pro zřízení služebnosti nezbytné cesty úplné, bude se muset zabývat i tvrzením žalovaných, že otázku odpadu z domů žalobce lze vyřešit bez zatížení pozemku žalovaných a s nižšími náklady instalací čistírny odpadních vod výrobce Envi-pur s.r.o. o níž znalec neuvažoval.

Soud prvního stupně bude muset při zjišťování nákladů na vyvážení jímky vycházet ze současného stavu, tj. bude zkoumat četnost vyvážení v minulosti a nyní a takto zjištěné náklady bude poměřovat s výší nákladů na jiné alternativní řešení odvodu opadu z domů.

Proto odvolací soud v uvedené části napadený rozsudek zrušil podle § 219a odst. 2 o.s.ř. a vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř.).

V novém rozhodnutí o věci rozhodne soud prvního stupně i o náhradě nákladů odvolacího řízení (§ 224 odst. 3 o.s.ř.).

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání u Okresního soudu ve Strakoniciích k Nejvyššímu soudu ČR v Brně ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu, a to za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř.

Krajský soud v Českých Budějovicích
dne 19. června 2014

JUDr. Petr F o ř t , Ph.D. v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Eva Řehořová

