Jednací číslo:13 C 151/2018-37



ČESKÁ REPUBLIKA

### ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Novém Jičíně rozhodl soudcem JUDr. Tomášem Hozou ve věci

žalobce: **Xxx**, narozený xxx  
bytem xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Tomášem Pavlíkem  
sídlem K Nemocnici 166/14, Nový Jičín

proti

žalovaným: 1. **Xxx**, narozený xxx  
bytem xxx

2. **Xxx**, narozená xxx  
bytem xxx

oba zastoupeni advokátem JUDr. Milanem Veverkou  
sídlem U Hřiště 470, Nový Jičín - Žilina

**o: zřízení služebnosti (nezbytné) cesty**

**takto:**

1. **Žaloba na zřízení služebnosti cesty ve prospěch každého vlastníka pozemku p.č. 1426/5 v katastrálním území Žilina u Nového Jičína, která zatěžuje pozemek p.č. 1166/1 v katastrálním území Žilina u Nového Jičína v rozsahu, jak je tento zakreslen v příloze č. 1 této žaloby, a to na dobu neurčitou, se zamítá.**



1. **Žalobce je povinen zaplatit žalovaným na nákladech řízení částku 22 264 Kč, k rukám JUDr. Milana Veverky, advokáta se sídlem U Hřiště 470, Nový Jičín, do 3 dnů od právní moci rozsudku.**

**Odůvodnění:**

1. Žalobce se svou žalobou došlou soudu dne 5. 6. 2018 domáhal zřízení služebnosti nezbytné cesty ke svému pozemku přes pozemky ve vlastnictví žalovaných. Žalobu odůvodnil tím, že je vlastníkem pozemku parc.č. 1426/5 v k.ú. Žilina u Nového Jičína, který není nijak spojen s veřejnou cestou a žalobce proto na něm nemůže řádně hospodařit a téměř vůbec ho nemůže užívat. Pozemek je co do druhu trvalý travní porost a nacházejí se na něm ovocné stromy. Žalobce má v úmyslu pozemek užívat k produkci sena a hodlá na něm umístit včelí úly. Zmiňované ovocné stromy rovněž vyžadují provádění pravidelné údržby. K užívání tohoto pozemku, je nutno, aby měl žalobce možnost se na něj dostat jak pěšky, tak motorovými vozidly. Pozemek žalobce získal v rámci restituce a nemohl nijak ovlivnit skutečnost, že se mu vrací pozemek bez přístupu k veřejné cestě. Nejbližší veřejná cesta je dle názoru žalobce ta, která se nachází mimo jiné na pozemku parc.č. 1166/3 v k.ú. Žilina u Nového Jičína (III. 189c). Žalobce má za to, že zákonným požadavkům na rozsah nezbytné cesty v podobě potřeby žalobce užívat svůj pozemek s náklady co nejmenšími a v podobě co nejmenší míry zásahu do práv sousedů dle § 1029 obč.zák., odpovídá cesta přes pozemky parc.č. 1426/7, 1427 a 1166/1 v k.ú. Žilina u Nového Jičína, které jsou ve spoluvlastnictví žalovaných. Rozsah, v jakém bude žalobce užívat cestu, je v podobě průjezdu traktorem s přípojnými a vlečnými zařízeními, v podobě průjezdu osobním motorovým vozidlem s přípojným vozíkem a v podobě chůze, a to v průměru několika málo cest za měsíc. Pozemek parc.č. 1166/1 je sice v katastru veden jako ostatní plocha, manipulační plocha, nicméně fakticky se jedná o trvalý travní porost. Pozemek parc.č. 1426/7 je veden jako trvalý travní porost a je tomu tak i fakticky. Na těchto pozemcích se cesta v současné době nenachází. Jízda a chůze po těchto pozemcích v uvedeném rozsahu je však nijak nepoškodí. Pozemek parc.č. 1427 je opět evidován co do druhu jako trvalý travní porost, nicméně v místech navrhované nezbytné cesty se cesta nachází. Vlastníci těchto pozemků tedy nebudou nijak obtěžováni, neboť se jedná o pozemky v zemědělském půdním fondu a jednoduše řečeno o využití cesty nebudou ani vědět. Jak výše uvedeno, pozemky budou zasaženy minimálně. Konkrétní průběh nezbytné cesty je rovněž navrhován tak, aby byly dotčené pozemky co nejméně zasaženy. Nezbytná cesta vede při jejich hranicích a je široká ve všech místech 3 metry. Žalobce je rovněž připraven zaplatit žalovaným náhradu za zřízení služebnosti cesty. Její výši nedokáže odhadnout.
2. Žalovaní namítali, že pozemky p. č. 1166/1, 1426/7 a 1427 slouží k výrobě krmiva nebo jako pastviny, když nyní jsou v pronájmu Veterinární a farmaceutické univerzity Brno, Školního zemědělského podniku Nový Jičín. Nájemní smlouva je uzavřena na dobu 10 let a zřízení cesty by vážně ohrozilo řádné obhospodařování pozemků. Uvedené pozemky nejsou zpevněny, mají kvalitní půdu, a proto by provoz motorových vozidel způsobil vlastníkům velké škody. Sousední pozemek žalovaného 1 p. č. 1122/1, který je využíván jako pastvina dobytka a je záměr jej rozšířit a oplotit s přesahem na pozemky 1426/7 a 1427. Pozemek p. č. 1427 je pak svažitý se sklonem asi 45°, a proto jsou na něm zřízeny hluboké výhlubně pro odvod dešťové vody, což znemožňuje průjezd vozidel. Cestu v tomto svahu nelze zřídit bez jeho zpevnění a náročné úpravy terénu. Dále se domnívali, že skutečným důvodem pro podání žaloby je usnadnit prodej pozemku, když již nyní jej nabízí prostřednictvím realitní kanceláře MM REALITY. V neposlední řadě namítali, že k pozemku žalobce vede cesta (pozemek p. č. 1239), která je z větší části zpevněná a nepotřebuje prakticky žádné úpravy. Z těchto důvodů žalovaní navrhli, aby žaloba byla zamítnuta.
3. Po provedeném dokazování má soud za prokázané, že žalobce je na základě dohody o vydání pozemků mezi žalobce a dalšími osobami jako oprávněnými a Veterinární a farmaceutickou univerzitou Brno, Školního zemědělského podniku Nový Jičín ze dne 30. 1. 1992 a jejího schválení Pozemkovým úřadem Okresním úřadem v Novém Jičíně vlastníkem mimo jiné pozemku p.č. 1426/5 – trvalý travní porost v katastrálním území Žilina u Nového Jičína **(dohoda o vydání pozemků mezi žalobce a dalšími osobami jako oprávněnými a Veterinární a farmaceutickou univerzitou Brno, Školního zemědělského podniku Nový, rozhodnutí Pozemkového úřadu Okresního úřadu v Novém Jičíně o schválení dohody o vydání nemovitostí č.j. PÚ/669/91-Kra-204 ze dne 18. 3. 1992 a LV 812, katastrální území Žilina u Nového Jičína)**. Žalovaní jsou spoluvlastníky, každý k id. ½ mimo jiné pozemků 1426/7 – trvalý travní porost, 1427 – trvalý travní porost a 1166/1 – ostatní plocha **(LV 351, katastrální území Žilina u Nového Jičína)**. Předmětný pozemek žalobce nemá přístup k veřejné cestě, a proto žalobce oslovil žalované se žádostí o zřízení služebnosti cesty přes jejich pozemky 1426/7 – trvalý travní porost, 1427 – trvalý travní porost a 1166/1 – ostatní plocha **(dopis právního zástupce žalobce žalovanému 1 ze dne 16. 1. 2018 včetně dodejky Jičín ze dne 30. 1. 1992 a geometrický plán s pozemky účastníků a vyznačení žalobcem zamyšleného vedení služebnosti cesty)**. Žalobce v současné době nabízí pozemek k prodeji s tím, že přístup k němu je zřízen po nezpevněné cestě přes pozemek jiného vlastníka **(inzerát nabízející k prodeji pozemek žalobce)**. Pozemek p.č. 1239 je cestou vedoucí od veřejné komunikace, těsně před pozemek žalobce. Tento pozemek zapsaný jako ostatní komunikace je na základě věcného břemena chůze a jízdy ve prospěch majitelů pozemků p.č. 1238 a 1246 užíván i k průjezdu k uvedeným oprávněným pozemkům **(LV 824, katastrální území Žilina u Nového Jičína 31)**.
4. Soud neprovedl ohledání místa samého, neboť rozhodné skutečnosti pro posouzení věci vyplynuly s listinných důkazů. Uvedený důkaz neprovedl také s ohledem na to, že se jedná o pozemky nacházející se byť v okrajové, ale přesto ve městě Nový Jičín, kde okresní soud sídlí a tudíž je v minimálně v hrubých rysech seznámen s místní situací. Navíc webové stránky ČÚZK dovolují si situaci nejen prohlédnout na leteckém snímku se zakreslenými hranicemi pozemků a zjišťovat vlastníky jakýchkoliv pozemků, ale také si měřit vzdálenosti uživatelem definovaných bodů, či dokonce výměry volně definovaných ploch.
5. Podle § 1029 občanského zákoníku 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. Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.
6. Podle § 1033 odst. 1 občanského zákoníku obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2.
7. Podle § 1021 občanského zákoníku vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.
8. Soud věc po právní stránce hodnotil tak, že na straně žalobce je základní podmínka pro zřízení služebnosti nezbytné cesty splněna, neboť jeho pozemek není napojen na žádnou veřejnou cestu a nelze tudíž na něm řádně hospodařit. Vzhledem k charakteru předmětného pozemku jde především o nutnost minimálně několikrát za rok provést sečení travního porostu, což vzhledem k výměře pozemku (3 839 m2) je reálně proveditelné jen za pomocí mechanizace. Rovněž odvoz posečeného porostu není možný bez příjezdu příslušné techniky, jako je například traktor s vlečkou, či něco obdobného. Také nelze říci, že by si žalobce způsobil nepřístupnost pozemku svou hrubou nedbalostí nebo dokonce úmyslně, neboť pozemek mu byl spolu s jinými v tomto stavu vydán jako osobě oprávněné dle zákona o půdě (zák. č. 229/1991 Sb.), tedy nezbavil se dříve existujícího přístupu, ani neodmítl využít dřívější nabídky si přístup zřídit.
9. Přístup k veřejné cestě však může byt k pozemku žalobce zajištěn různými způsoby, respektive přes různé pozemky nalézající se mezi pozemkem žalobce a veřejnou cestou, která je situována podél toku říčky Jičínky. Při úvaze o tom, kde by se měl nezbytný přístup zřídit je nutno zohlednit nikoliv pohodlnost přístupu pro majitele oprávněného pozemku (ani samotná délka zřízené cesty není sama o sobě rozhodující), ale je třeba vybrat pozemky, jejichž vlastníky co nejméně omezí toto zatížení (viz. např. Nejvyšší soud 22 Cdo 1897/2004 nebo 22 Cdo 2977/2009). Tedy takové pozemky, které průjezd technikou potřebnou k obhospodařování co nejméně poškodí, znehodnotí nebo obtěžuje jejich majitele. Protože soud není vázán návrhem, může sám zřídit nezbytnou cestu i v jiném místě, avšak jen přes pozemky ve vlastnictví žalovaných. Pokud soud dojde k závěru, že by bylo s přihlédnutí k okolnostem, jenž jsou uvedeny, především v § 1029 odst. 2 OZ, na které odkazuje i § 1033 odst. 1 OZ, že nezbytnou cestu by bylo vhodnější zřídit přes pozemky jiných vlastníků, musí žalobu zamítnout. V daném případě právě tato situace nastala.
10. Žalobce pominul to, že mezi veřejnou cestou a jeho pozemkem existuje polní zpevněná cesta jiných vlastníků. Jde o pozemek p.č. 1239, jenž je zapsán jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace. Jako komunikace i pro jízdu motorovými vozidly se běžně užívá, jak to ostatně vyplývá i ze skutečnosti, že majitelé k cestě přiléhajících pozemků mají průjezd touto cestou zajištěn věcným břemenem jízdy. Tato cesta končí zhruba 3 metry před pozemkem žalobce. Kromě této cesty by žalobce tudíž potřeboval zatížit provozem jen minimální kousek pozemku p.č. 1426/3, jenž je také trvalým travním porostem. Při hledání místa pro zřízení nezbytné cesty je obecně nutno upřednostnit zatížení pozemku s trvalým travním porostem před pozemkem s ornou půdou, pozemek, jenž je ostatní plochou před pozemkem s trvalým travním porostem a pozemek, který je přímo samotnou komunikací je nutno při úvaze o zřízení nezbytné cesty upřednostnit prakticky vždy. Jak upozorňoval opakovaně Nejvyšší soud, tam kde existuje cesta byť soukromého vlastníka, není možno požadovat zřízení cesty přes jiné pozemky. Toto je imperativ, který jest nutno vždy mít při zřizování nezbytné cesty na paměti. Skutečnost, že se v blízkosti cesty nacházejí obytné domy, je naprosto irelevantní, neboť domy se nacházejí vždy u nějaké cesty, což neznamená, že po této cestě nemůže být z důvodu obtěžování jejich majitelů zřízeno právo průjezdu pro další majitele okolních pozemků. Nejedná se o žádný průjezd skrz něčí zahradu, ale po polní komunikaci, která k průjezdu mechanizace potřebné k obhospodařování okolních pozemků sloužila vždy, a to i před stavbou oněch obytných domů. Ostatně by se jednalo jen o občasný průjezd sekačky či něčeho podobného a následný odvoz sena. Tato situace nastane jen několikrát do roka. Nejedná se tedy o denní provoz jako v případě zřízení práva cesty k obytnému domu. Navíc žalobcem požadovaná cesta by vedla přes zemědělsky využívané pozemky včetně pozemku, který se poměrně příkře svažuje. Zde by žalobce musel financovat pravděpodobně nutné úpravy, na rozdíl od pozemku p.č. 1239, který je jako cesta již dávno upraven. Soud se proto domnívá, že žalobce se pokouší dosáhnout právě onoho pohodlnějšího spojení (v délce celkem zhruba 100 metrů)s veřejnou komunikací oproti podstatně delšímu spojení přes cestu na pozemku p.č. 1239 (délka 250 metrů), a tím dosáhnou příznivější ceny při jeho prodeji, o který se již nějakou dobu pokouší.
11. Nepochybně bude nutno také posoudit, zda se žalobce nemůže domoci přístupu na svůj pozemek za účelem jeho řádného obhospodařování dle ustanovení § 1021 OZ, který umožňuje vlastníkovi pozemku za účelem jeho údržby či hospodaření na něm vstupovat na sousední pozemek. K tomu se vyjádřil i Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí ze dne 24. 1. 2017 sp. zn. 22 Cdo 3398/2016, ve kterém dospěl k závěru, že: „Povolení nezbytné cesty proto nebude přicházet v úvahu například tam, kde vlastník nemovité věci žádá, aby mu vlastník sousedního pozemku umožnil přístup za účelem posečení nebo rekultivace pozemku, popřípadě odstranění dřevin na pozemku se nacházejících. Umožnění přístupu podle § 1021 o. z. pak bude na místě nejen tehdy, půjde-li o údržbu či hospodaření jednorázové, ale i periodicky se opakující.“ V uvedeném případě se jednalo o potřebu obhospodařování pozemku o výměře 2 050 m2 malou zahradní mechanizací například při kosení trávy, tedy o potřebu podobnou potřebě žalobce v tomto řízení. Je proto otázkou, zda se nemůže žalobce domoci přístupu na pozemek na základě tohoto ustanovení.
12. Lze tudíž uzavřít, že zřízení nezbytné cesty přes pozemky žalovaných, jak to navrhl žalobce, by bylo, vzhledem k existenci komunikace na jiném pozemku v bezprostřední blízkosti pozemku žalobce, nepřiměřeným, ba zbytečným omezením žalovaných. Právo nezbytné cesty by mohlo být žalobci zřízeno spíše přes pozemky p.č. 1239 a p.č.1426/3, ale to jen za situace pokud by nebylo možno dosáhnout potřebného přístupu na pozemek dle ustanovení § 1021 OZ. Z uvedených důvodů proto soud žalobu zamítl.
13. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o.s.ř.”) tak, že přiznal žalovanými, jenž byli v řízení zcela úspěšní, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 22 264 Kč. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 3 písm. a), § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a.t.”) z tarifní hodnoty ve výši 35 000 Kč sestávající z částky 2 000 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a.t. s tím, že odměna byla snížena z původní částky 2 500 Kč podle § 12 odst. 4 a.t., z částky 2 000 Kč za převzetí a přípravu zastoupení dle § 11 odst. 1 písm. a) a.t. s tím, že odměna byla snížena z původní částky 2 500 Kč podle § 12 odst. 4 a.t., z částky 2 000 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a.t. s tím, že odměna byla snížena z původní částky 2 500 Kč podle § 12 odst. 4 a.t., z částky 2 000 Kč za písemné podání nebo návrh ve věci samé dle § 11 odst. 1 písm. d) a.t. s tím, že odměna byla snížena z původní částky 2 500 Kč podle § 12 odst. 4 a.t., z částky 2 000 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a.t. s tím, že odměna byla snížena z původní částky 2 500 Kč podle § 12 odst. 4 a.t., z částky 2 000 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a.t. s tím, že odměna byla snížena z původní částky 2 500 Kč podle § 12 odst. 4 a.t., z částky 2 000 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a.t. s tím, že odměna byla snížena z původní částky 2 500 Kč podle § 12 odst. 4 a.t. a z částky 2 000 Kč za účast na jednání soudu dle § 11 odst. 1 písm. g) a.t. s tím, že odměna byla snížena z původní částky 2 500 Kč podle § 12 odst. 4 a.t. včetně osmi paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 4 a.t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 18 400 Kč ve výši 3 864 Kč.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat exekuce.

Nový Jičín 19. února 2019

JUDr. Tomáš Hoza

soudce