



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Lenky Severové a soudkyně JUDr. Ilony Lövyové a Mgr. Daniely Teterové ve věci

žalobců: a) **Štefan B.**, narozený dne xxx

b) **Lada B.**, narozená dne xxx

oba bytem xxx

oba zastoupení advokátem Mgr. Markem Ježkem  
sídlem Tovární 1707/33, 737 01 Český Těšín

proti

žalovaným: 1. **Ján G.**, narozený dne xxx

2. **Iveta G.**, narozená dne xxx

oba bytem xxx

oba zastoupení advokátkou JUDr. Vandou Bieleckou  
sídlem Pavlova 586/8, 736 01 Havířov

**o zřízení práva nezbytné cesty ve formě věcné služebnosti**

o odvolání žalobců proti rozsudku Okresního soudu v Karviné - pobočka v Havířově ze dne 11. 10. 2017, č. j. 130 C 85/2017-65

**takto:**

I. Rozsudek okresního soudu se **potvrzuje**.

II. Žalobci a), b) **jsou povinni zaplatit** žalovaným 1., 2. společně a nerozdílně náklady odvolacího řízení ve výši 10.891 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku advokátce žalovaných.

### Odůvodnění:

1. Okresní soud napadeným rozsudkem zamítl žalobu, aby soud za náhradu povolil právo nezbytné cesty spočívající v právu průchodu a průjezdu přes pozemek parc. č. xxx zapsaný u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. xxx, pro katastrální území xxx a obec xxx, ve prospěch pozemku parc. č. xxx zapsaného u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Ostrava, na LV č. xxx, pro katastrální území xxx a obec xxx (odstavec I. výroku) a žalobcům a), b) uložil povinnost společně a nerozdílně zaplatit žalovaným 1. a 2. náhradu nákladů řízení ve výši 10.164 Kč na účet zástupkyně žalobců JUDr. Vandy Bielecké do tří dnů od právní moci rozsudku (odstavec II. výroku).
2. Proti rozsudku podali žalobci včasné odvolání a namítali, že řízení je postiženo jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, neúplné zjištění skutkového stavu věci, nesprávná skutková zjištění a nesprávné právní posouzení věci. Podle žalobců napadené rozhodnutí postrádá řádné odůvodnění ohledně existence důvodu pro nezřízení nezbytné cesty, a to mj. proto, že soud nezohlednil veškeré okolnosti tohoto případu. Žalobci poukazují na judikaturní závěry vyplývající z usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3242/2015, ze dne 15. 11. 2016. Nejvyšší soud se zde sice zabýval otázkou práva na zřízení nezbytné cesty u nabyvatele pozemku bez zajištěného přístupu, nicméně závěry tohoto rozhodnutí lze vztáhnout i na nyní souzenou věc. Podle usnesení Nejvyššího soudu „při řešení otázky, zda nabyvatel jednal hrubě nedbale či dokonce úmyslně, je třeba zvážit veškeré okolnosti případu, zejména bude nezbytné posoudit chování nabyvatele, zcizitele a dalších osob (např. sousedů), obsah listin dostupných před nabytím nemovité věci (např. znalecký posudek, výpis z katastru nemovitostí) a konkrétní místní podmínky (např. patrná absence cesty k nabývané nemovitosti). Nezbytné bude zohlednění a) jak se nabyvatel zajímal o existenci přístupu k nemovité věci, b) zda nabyvatel věděl o absenci přístupu či zda o absenci přístupu vědět měl, c) jak nabyvatel naložil s informací o absenci přístupu, d) zda se nabyvatel pokusil přístup zpravidla již před nabytím nemovitosti získat, e) zda bylo reálné docílit povolení cesty jednáním nabyvatele“. Je zjevné, že Nejvyšší soud nabádá, aby otázka existence hrubě nedbalého či dokonce úmyslného jednání žadatele o zřízení nezbytné cesty byla posuzována velmi podrobně, mj. při zohlednění nejen chování žadatele, ale také dalších zúčastněných osob, jakož i konkrétních místních podmínek. Okresní soud nastolené otázky posoudil zcela nedostatečně, zaměřil se pouze na to, že žalobci si nechali pozemek, na který neměli přístup z veřejné cesty. Nezkoumal, zda žalobci měli či neměli důvod předpokládat, že bez zřízení tohoto přístupu nebudou moci ke svému pozemku přistupovat, a to za situace, kdy u pozemku žalovaných parc. č. xxx je v katastru nemovitostí zapsán způsob jeho využití „ostatní komunikace“ a po tomto pozemku přistupují ke svým nemovitostem i další sousedé. K tomu žalobci citují rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1941 sp. zn. R I 1745/40, Vážný, 17974/1941, jehož závěry jsou přímo aplikovatelné na daný případ: „Prodal-li ten, kdo žádá o zřízení cesty z nouze pozemek, přes nějž měl dosud spojení se sítí veřejných cest, aniž si přitom výslovně vyhradil přes pozemek služebnost cesty, nelze v tom ještě spatřovat nápadnou nedbalost jeho ve smyslu § 2 zák. ze dne 7. července 1896, čísl. 140 ř. zák. ... Než pouhá skutečnost odprodeje pozemku poskytujícího komunikaci bez výslovného vymínění si služebnosti cesty nestačí sama k závěru o patrné nedbalosti navrhovatele. Tím přece ještě není vyloučeno, že navrhovatel měl při prodeji pozemků důvody opravňující i opatrného člověka k přesvědčení, že je zbytečné ujednávat výslovně nějakou služebnost, například mohl-li spoléhat na místní zvyk, podle něhož soused povoluje ochotně sousedu přejezd přes pozemek.“ Soud I. stupně dále vůbec nezohlednil snahu žalobců o zpřístupnění přístupu ke svému pozemku před podáním žaloby v této věci, která však byla neúspěšná v důsledku nepřiměřených požadavků žalovaných, jejichž splnění nebylo ve finančních možnostech žalobců. K tomuto žalobci znovu odkazují na závěry vyplývající z usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3242/2015, ze dne 15. 11. 2016. Žalobci dále zdůrazňují, že podle díkce § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. je na překážku povolení nezbytné cesty jen takové závadné jednání,

z něhož lze usoudit na zavinění žadatele ve formě úmyslu (přímého či nepřímého) či ve formě hrubé nedbalosti. Okresní soud však tvrzené zavinění žalobců vůbec nekvantifikoval, neodůvodnil své úvahy o tom, že závadné jednání žalobců dosáhlo intenzity nezbytné pro aplikaci citovaného ustanovení občanského zákoníku. V řízení rozhodně nebylo nikým tvrzeno, ani prokázáno, že by se žalobci zbavili přístupu ke svému pozemku úmyslně, když např. nebyl prokázán žádný motiv, který by je mohl vést k takovému úmyslnému jednání. V řízení nevyšly najevo ani žádné skutečnosti, ze kterých by bylo možno usuzovat, že jejich jednání bylo hrubě nedbalé. Vodítka pro posouzení, jaké jednání lze považovat za hrubě nedbalé, poskytuje opět citované usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3242/2015, které k tomu uvádí „občanský zákoník v případě nedbalosti v některých případech obsahuje ještě zvláštní kategorii, a to hrubou nedbalost. Tou se v judikatuře Nejvyššího soudu, týkající se závazkového práva, z níž lze opět přiměřeně vyjít i v oblasti práv věcných, rozumí nedbalost nejvyšší intenzity, jež svědčí o lehkomyšlném přístupu osoby k plnění jejich povinností, kdy je zanedbáván požadavek náležité opatrnosti takovým způsobem, že to svědčí o zřejmé bezohlednosti této osoby k zájmům jiných osob (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2014, sp. zn. 23 Cdo 2702/2012, uveřejněný pod číslem 59/2015 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). V rámci úpravy povolení nezbytné cesty lze z uvedeného vymezení vyjít přiměřeně, neboť je třeba zohlednit, že úprava § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. primárně nemíří na protiprávní jednání, nýbrž na jednání, která sice za protiprávní považovat nelze, zakládají však důvod k tomu, aby nebyla nezbytná cesta povolena“. Nutno však konstatovat, že okresní soud se těmito vodítky neřídil, resp. dostatečně nezjistil okolnosti tohoto případu natolik, aby jednání žalobců mohl v tomto ohledu vyhodnotit. Závěry okresního soudu jsou proto v tomto směru předčasné. Dále žalobci na podporu svého názoru, že jim svědčí nárok na přístup k jejich pozemku, poukazují na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2977/2009, ze dne 23. 5. 2011, ve kterém Nejvyšší soud akcentuje veřejný zájem na zajištění řádného užívání a údržbě nemovitosti jejich vlastníky. Potvrzením existence veřejného zájmu je skutečnost, že na žalobcích jako vlastnících pozemku parc. č. xxx je řada zákonných povinností k údržbě jejich pozemku, které vyplývají mj. ze zákona č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu, č. 326/2004 Sb., o rostlinolékařské péči a č. 128/2000 Sb., o obcích. Žalobci vzhledem k výše uvedenému potřebují přístup ke svému pozemku minimálně za účelem provádění povinné údržby svého pozemku, údržbu je nutno provádět mechanizovanými prostředky zejména vzhledem k rozloze předmětného pozemku. Žalobci mohou být za neprovádění této údržby sankcionováni ze strany státní správy, navíc se vystavují riziku, že jejich zanedbaný pozemek bude zdrojem imisí obtěžujících sousedy, kteří se tak budou moc domáhat ochrany svých práv u soudu. Těmito skutečnostmi se okresní soud vůbec nezabýval. Dále žalobci vznesli námitku tzv. opomenutých důkazů, když neprovedení navržených důkazů nebylo okresním soudem řádně zdůvodněno. V této souvislosti odkázali na nálezy Ústavního soudu ze dne 30. 5. 2006, sp. zn. I. ÚS 116/05 a na další nálezy Ústavního soudu týkající se řádného odůvodnění rozhodnutí soudu. Odvoláním se domáhali změny napadeného rozsudku tak, že žalobě bude v celém rozsahu vyhověno.

3. Žalovaní ve vyjádření k odvolání navrhovali potvrzení rozsudku okresního soudu jako věcně správného. Okresní soud dospěl ke správnému skutkovému závěru, který náležitě vyhodnotil ve smyslu § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. tak, že nezbytnou cestu nelze povolit, jelikož nedostatek přístupu si způsobili žalobci svým vlastním zaviněním. Za zcela nedůvodné považují námitky žalobců, že okresní soud neúplně zjistil skutkový stav a neprovedl jimi navržené důkazy. Okresní soud měl k dispozici veškeré podklady pro náležité zjištění skutkového stavu, a pokud okresní soud neprováděl další důkazy, takový postup by byl zcela nadbytečný a neekonomický. Aplikace citovaných rozhodnutí Nejvyššího soudu a Ústavního soudu není adekvátní. Žalovaní uvedli, že žalobci předmětný pozemek sami osobně neobhospodařují, zajišťují jeho užívání prostřednictvím sousedících zemědělců. Žalobci změnilí svůj názor na způsob využití svého pozemku. Hodlají pozemek parc. č. xxx rozparcelovat a rozprodat za účelem výstavby rodinných domků, podanou žalobou zajistit příjezd k těmto novým rodinným domkům, a tím extrémně zatížit pozemek parc. č. xxx v katastrálním území xxx ve vlastnictví žalovaných, a dosáhnout možnosti prodeje svého

pozemku za lukrativní cenu. Žalobci pro stávající způsob užívání nemovitosti zřízením věcného břemene formou práva nezbytné cesty po pozemku nepotřebují, činí tak pouze ze spekulativních důvodů pro rozparcelování a rozprodání svého pozemku.

4. Odvolací soud dle § 212a odst. 1, 3 a 5 o. s. ř. přezkoumal napadený rozsudek včetně řízení, které předchází jeho vydání a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
5. Okresní soud dospěl ke správným skutkovým zjištěním, jeho závěr o skutkovém stavu odpovídá provedeným důkazům, a je dostačující pro právní posouzení věci. Odvolací soud souhlasí i s právním posouzením věci okresním soudem, pokud jde o závěr, že žalobě nelze vyhovět, neboť žalobci si nedostatek přístupu na svůj pozemek způsobili vlastním zaviněním, a z toho důvodu aplikoval ust. § 1032 odst. 1 písm. b) o. z.
6. Především není důvodná námitka žalobců, že okresní soud se dostatečně nezabýval posouzením všech okolností případu. Okresní soud správně vyšel ze zjištění, že žalobci na základě kupní smlouvy v roce 2006 nabyli nemovitosti včetně pozemku parc. č. xxx a parc. č. xxx. Nemovitosti vyjma pozemku parc. č. xxx v roce 2008 žalovaným zčásti prodali, zčásti směnili za byt v Českém Těšíně. Nechali si jen pozemek parc. č. xxx, neboť měli v úmyslu na něm v budoucnu postavit dům. Lze tak bez dalšího souhlasit s tím, že žalobci ač znali faktického i právního stavu, věděli, že k pozemku parc. č. xxx nevede jiná příjezdová cesta než po pozemku parc. č. xxx, přesto si v rámci smluv o převodu nemovitostí neošetřili právo odpovídající služebnosti chůze a jízdy. Dle názoru odvolacího soudu je zcela nerozhodné, že pozemek parc. č. xxx slouží jako příjezdová cesta k domu žalovaných, neboť se nejedná o veřejnou komunikaci, která by byla v hojné míře využívána jinými vlastníky okolních pozemků. V řízení před okresním soudem bylo prokázáno, že právo cesty je využíváno jen zcela výjimečně, a to majiteli chatky sloužící jen k rekreaci. Ačkoli v chování žalobců nelze spatřovat žádný úmysl, je třeba říci, že se zachovali hrubě nedbale, pokud si příjezdovou cestu neošetřili, neboť nemohli důvodně předpokládat, že majitelé pozemku jim umožní bez dalšího přístup k jejich pozemkům. Pokud žalobci odkazují na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1941, sp. zn. R I 1745/40, má odvolací soud za to, že jednak v této věci nelze dovodit, že žalobci prodali pozemky včetně příjezdové cesty z nouze, což je jistě zásadním důvodem pro úvahu naznačenou v rozhodnutí, ale žalobci ani netvrdí žádné okolnosti, z nichž by bylo možné dovodit, že měli při převodu pozemku důvody „opravňující i opatrného člověka k přesvědčení, že je zbytečné ujednávat výslovně nějakou služebnost, například mohl-li spoléhat na místní zvyk, podle něhož soused povoluje ochotně sousedu přejezd přes pozemek.“ Tvrzení, že předmětný pozemek používali i další sousedé se ukázalo nepravdivým, až na to že pozemek je využíván jen ojedinele sousedy mající rekreační chatku. Je proto nevýznamné, jestli pochybení spočívající v opomenutí zřízení služebnosti, žalobci učinili vlivem nepřesných informací realitních pracovníků, a proto okresní soud nepochybil, jestliže neprovedl důkaz jejich výslechem.
7. Nadto má odvolací soud za to, že je dán další důvod, proč nebylo možné žalobě o povolení nezbytné cesty vyhovět. Žalobci bylo jak v řízení před okresním soudem, tak i před odvolacím soudem tvrzeno, že v současné době pozemek nikterak neužívají, pouze obstarávají sečení trávy prostřednictvím svých sousedů, kteří vstupují na pozemek žalobců ze svých polí traktorem, neboť z jejich pozemku nevede žádná přístupová komunikace na pozemek žalobců.
8. 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.
9. Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 1. 2017, č. j. 22 Cdo 3398/2016, žalobě o povolení nezbytné cesty nelze vyhovět, je-li nezbytná cesta žádána pouze pro účely zhotovení stavby (§ 1022 o. z.) nebo pro údržbu či obhospodařování nemovité věci v rozsahu spadajícím pod § 1021 o. z. (Nejvyšší soud v odůvodnění tohoto rozsudku uvádí, že ustanovení § 1021 o. z. v novém občanském zákoníku vychází z ustanovení § 127 odst. 3 obč. zák., a ve shodě s dosavadní úpravou

akcentuje vázanost přístupu na pozemek jiného vlastníka na běžnou nezbytnou údržbu či běžné obhospodařování pozemku).

10. Pokud žalobci (dle jejich tvrzení) žádají zřízení nezbytné cesty z důvodu údržby či obhospodařování pozemků v rozsahu spadajícím pod § 1021 o. z. (tj. běžná údržba a obhospodařování), pak žalobě nelze vyhovět.
11. Pokud žalobci argumentovali hlediskem veřejného zájmu, odvolací soud souhlasí, že k tomu je třeba vždy přihlídnout (srovnej komentář k ust. § 1029 k novému občanskému zákoníku - Spáčil, J. a kol. občanský zákoník III. věcná práva, § 1029, Komentář, 1. vydání. Praha: C. H. Beck 2013, 196 s., dle kterého „ve veřejném zájmu je i zajištění řádného užívání staveb jejich vlastníky; jde tu nejen o veřejný zájem na tom, aby vlastnické právo vlastníka stavby mohlo být vykonáváno, ale i o veřejný zájem na řádné údržbě stavby, aby nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad, aby nedocházelo k jejich znehodnocení nebo ohrožení jejího vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila její užitelnost. To platí i o užívání pozemku, i když v určitých lokalitách je pro přírodu přínosné nechat pozemek ležet ladem, v tzv. intravilánu to však může vést k nežádoucímu šíření škůdců a plevelů ze zanedbaného pozemku.“). V dané věci se jedná o pozemek, který je mimo zástavbu obce, je obhospodařován, pravidelně sekán jinými osobami, podle § 1021 o. z. jsou žalovaní povinni žalobcům umožnit vstup na pozemek žalovaných potřebný k nezbytné údržbě či obhospodařování. Hledisko veřejného zájmu proto nemůže být důvodem pro zřízení nezbytné cesty.
12. Jen nad rámec výše uvedeného odvolací soud konstatuje, že pokud by se žalobci rozhodli stavět na předmětném pozemku, nabízí se aplikace ust. § 1022 o. z. Jelikož však žalobci uvedli, že v současné době na pozemcích stavět nehodlají, odvolací soud se této otázce dále nevěnoval.
13. Z výše uvedených důvodů odvolací soud rozsudek okresního soudu v odst. I. výroku potvrdil dle § 219 o. s. ř. jako věcně správný. Rozsudek okresního soudu byl potvrzen také v odst. II. výroku o náhradě nákladů řízení, s tím že pokud je uvedeno, že žalobci jsou povinni zaplatit žalovaným náklady řízení na účet zástupkyně žalobců, tato zjevná nesprávnost nemá vliv na správnost tohoto výroku, neboť je zřejmé, že náklady řízení mají být zaplacený na účet JUDr. Vandy Bielecké, advokátky žalovaných.
14. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 224 odst. 1 o. s. ř. ve spojení s ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. Žalovaným byla přiznána náhrada nákladů řízení ve výši 10.891 Kč, a to odměna advokáta za 2 úkony právní služby (vyjádření k odvolání a účast u jednání odvolacího soudu) při zastupování 2 osob po 4.000 Kč (podle § 9 odst. 3 písm. c) a § 12 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb., 2 x režijní paušál po 300 Kč podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., náhrada cestovního z Havířova do Ostravy a zpět ve výši 201 Kč (vzdálenost 36 km, cena nafty 29,80 Kč, spotřeba 5,3 l/100 km, základní sazba 4 Kč/km jízdy dle vyhl. č. 463/2017 Sb.), náhrada za ztrátu času za 2 půlhodiny po 100 Kč podle § 14 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. a 21 % DPH 1.890 Kč. Žalobci jsou povinni zaplatit žalovaným náklady odvolacího řízení ve lhůtě 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku podle § 160 odst. 1 o. s. ř., advokátce žalovaných podle § 149 odst. 1 o. s. ř.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu v Brně ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, prostřednictvím soudu, který ve věci rozhodoval v prvním stupni, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

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

Ostrava 23. května 2018

JUDr. Lenka Severová v. r.  
předsedkyně senátu