

NEZBYTNÁ CESTA

I.

U Obvodního soudu pro Prahu 4 je vedeno řízení o návrhu společnosti K-plan, a.s., IČ: 277 50 167 (dále jako Kplan), v němž se Kplan domáhá **žalobou ze dne 19.10.2018** zřízení přístupu k pozemku parc. č. 700/126, který je ve vlastnictví Kplanu a vedení sítě přes pozemek, který se má stát přístupovou cestou k pozemku ve vlastnictví Kplan z veřejné komunikace. Kplan usiluje, aby přístupová cesta byla zřízena na části pozemku parc. č. 700/125 ve vlastnictví Ministerstva obrany (dále jako MO) a to té části, která tvoří asfaltový záliv na pozemku parc. č. 700/125 směrem k pozemku parc.č. 700/126 a okrajově zasáhne i do trávníku před domem. Důvodem žaloby je ta skutečnost, že pozemek ve vlastnictví Kplan není nijak propojený s veřejnou komunikací a **každý vlastník má právo, aby měl přístup ke svému pozemku z veřejné komunikace zajištěný, pokud jsou splněny okolnosti, s nimiž zákon zřízení cesty spojuje**. Soud existenci těchto okolností shledal, a proto žalobě Kplanu v roce 2022 vyhověl a cestu zřídil, jakož i právo uložit do pozemku v místě cesty sítě. Tak se stalo rozsudkem ze dne 20.1.2022. K odvolání Ministerstva obrany do vyhovujícího rozsudku se věcí zabýval Městský soud v Praze jako soud odvolací, který vytkl soudu prvního stupně pouze to, že se prvostupňový soud nezabýval tím, jestli pozemek, který byl z pozemku parc. č 700/125 oddělený a který tvoří zatravněná část vpravo od vstupu do domu a asfaltový záliv (dále jen Pozemek) není funkčním celkem s domem č.p. 1344 ve vlastnictví družstva. Odvolací soud rozsudek zrušil a vrátil k novému projednání na Obvodní soud pro Prahu 4 s odůvodněním, aby se soud zabýval tím, jestli Pozemek, na kterém má být cesta zřízena není funkčním celkem s domem ve vlastnictví BD Ohradní.

Poté, co se věc vrátila na Obvodní soud pro Prahu 4 seznámil soudce účastníky se svým právním názorem a mimo jiné s tím, že Pozemek **netvoří s domem č.p. 1344 funkční celek**. Není tedy opora pro bezúplatné vydání Pozemku družstvu. Ohledně tvrzení o funkčním celku jsou ve spisu dva posudky. Z jednoho vyplývá, že se o funkční celek nejedná, z druhého vyplývá, že otázka posouzení funkčního celku není otázka pro znalce, ale je zcela na uvážení soudu, zda pozemek za funkční celek uzná nebo ne. Družstvo bylo soudem vyzváno, aby prokázalo existenci funkčního celku. Ve lhůtě, která byla družstvu stanovena, se dohledala jediná listina, která by mohla soudce přesvědčit o existenci funkčního celku, ale taky nemusela. Touto listinou je technická zpráva Projektové dokumentace, z níž vyplývá, že přes Pozemek vede přípojka kanalizace, která se napojuje na veřejnou stokovou síť.

Z dosavadního **postoje soudce, že se o funkční celek nejedná, lze dospět k závěru, že soud i po druhé žalobě Kplan vyhoví**. A vzhledem k tomu, že Ministerstvo obrany čeká na rozhodnutí soudu a názor soudu na funkční celek, lze v případě vyhovující žaloby očekávat, že **Ministerstvo obrany Pozemek** (zatravněná část před vstupem do domu po pravé straně od vstupu do domu a asfaltový záliv) **družstvu bezúplatně nepřeveđe**.

Za této situace jsem iniciovala možnost mimosoudní dohody účastníků, jejímž výsledkem by bylo, že se družstvo stane vlastníkem Pozemku a tento Pozemek získá bezúplatně od MO a Kplan získá přístupovou cestu. O tom je aktuálně mezi BD, Kplan a MO jednáno a dohoda se jeví jako schůdná.

Součástí soudního spisu je několik znaleckých posudků. Důležitý je znalecký posudek, z něhož vyplývá, že jinudy nelze přístupovou cestu k pozemku ve vlastnictví Kplan vést a umístění sítě

na pozemek je možné. A dále posudek, kterým bylo věcné břemeno oceněno na částku 341.240,-Kč.

II.

VARIANTA Č.1

V současné době se výsledek soudního sporu jeví tak, že soud žalobě i na podruhé vyhoví a Kplan dosáhne toho, že bude mít zajištěnu přístupovou cestu ke svému pozemku z veřejné komunikace přes část Pozemku. Pokud se tak stane, družstvo nezíská od Ministerstva obrany bezúplatně Pozemek (zatravněná část před vstupem do domu po pravé straně od vstupu do domu a asfaltový záliv).

III.

VARIANTA Č.2

Dohoda, o které účastníci nyní jednají je o tom, že družstvo získá do vlastnictví bezúplatně Pozemek (zatravněná část před vstupem do domu po pravé straně od vstupu do domu a asfaltový záliv) a na části tohoto Pozemku zřídí ve prospěch Kplan za úplatu ve výši 341.240,-Kč cestu a právo uložení sítí, popř. díl pozemku, který má být zatížený věcným břemenem prodá družstvo Kplan za stejnou úplatu jako za zřízení břemene.

IV.

Kplan usiluje o zřízení nezbytné cesty z toho důvodu, že chce na pozemku stavět. Pokud soud žalobě vyhoví a nezbytnou cestu zřídí, je pravděpodobné, že K plan zahájí kroky, aby mohl na pozemku stavět. Družstvo bude účastníkem řízení o povolení stavebního záměru Kplan a bude mít právo podávat námitky proti stavbě.

V.

Za situace, kdy

- družstvo mělo a předpokládám stále má zájem o bezúplatné nabytí Pozemku,
- soud je toho názoru, že Pozemek netvoří s domem č.p. 1344 funkční celek, a tudíž lze žalobě vyhovět

je dohoda s Kplanem jedinou cestou, jak získat bezúplatně Pozemek do vlastnictví BD. To vše za cenu toho, že Družstvo zřídí Kplanu přístupovou cestu za úplatu ve výši 341.240,-Kč.

Varianta č. 1 - Nebude-li dohoda uzavřena, je spíše pravděpodobné, že soud Kplanu přístupovou cestu zřídí, jakož i právo uložení sítí do pozemku a je zcela jisté, že MO družstvu Pozemek bezúplatně nepřevéde.

Varianta č. 2 - Podaří-li se dohodu uzavřít, bude to znamenat, že Družstvo bezúplatně získá Pozemek a na jeho části za úplatu 341.240,-Kč zřídí Kplanu věcné břemeno nebo mu část Pozemku za stejnou úplatu převede