

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.08.2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004, ECLI:CZ:NS:2005:22.CDO.2317.2004.1

**Číslo:** 60/2006

**Právní věta:** Soud může ve prospěch vlastníka stavby zřídit právo cesty přes cizí pozemek ve smyslu § 151o odst. 3 obč. zák., i když je tato stavba obklopena pozemky vlastníka stavby.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 30.08.2005

**Spisová značka:** 22 Cdo 2317/2004

**Číslo rozhodnutí:** 60

**Číslo sešitu:** 7

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Věcná břemena

**Předpisy:** § 151o odst. 3 předpisu č. 40/1964Sb.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Žalobkyně se domáhala zřízení věcného břemene cesty k jejímu domu a pozemku, na kterém se dům nachází, a dalšímu sousednímu pozemku, k nimž nemá zajištěn přístup jinak, než přes přilehlý pozemek žalované, v rozsahu vymezeném geometrickým plánem, který předložila.*

O k r e s n í s o u d v Karlových Varech rozsudkem z 21. 10. 2003 rozhodl tak, že zamítl „návrh na zřízení věcného břemene k poz. parc. č. 964/1 v k. ú. O. na LV č. 2451 spočívajícího v právu cesty přes uvedenou nemovitost vyznačené na geometrickém plánu č. 1004-13/2003 z 20. 2. 2003 ve prospěch žalobkyně jako vlastníka domu č. 327 a stav. parc. č. 423 v k. ú. O. na LV č. 751,“ a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že žalobkyně je vlastníci domu čp. 327 na pozemku parc. č. 423 a pozemků parc. č. 423 a č. 964/2 v k. ú. O. K těmto nemovitostem přiléhá pozemek žalované parc. č. 964/1. Nemovitosti účastnic tvořily původně areál polikliniky. Na pozemku parc. č. 964/2 se nachází nedokončená stavba rodinného domu, ohledně které je vedeno řízení o jejím odstranění jako stavby nepovolené. Městský úřad O. - odbor výstavby rozhodnutím z 22. 1. 2003 nařídil žalobkyni odstranění této stavby, přičemž jako vlastník stavby byl v rozhodnutí označen její syn K. K. Toto rozhodnutí Krajský úřad Karlovarského kraje rozhodnutím z 19. 5. 2003 zrušil s tím, že jde o stavbu nepovolenou, ale stavebníkovi byla k předložení potřebných dokladů stanovena krátká lhůta. Podle krajského úřadu pro vydání dodatečného povolení stavby může být rozhodná otázka zřízení věcného břemene, jehož se žalobkyně domáhá (po rozhodnutí prvostupňového úřadu došlo ke změně v označení vlastníka nepovolené stavby na žalobkyni). Rozhodnutím Městského úřadu O. z 26. 8. 2003

bylo řízení o odstranění stavby a její dodatečné povolení přerušeno do rozhodnutí soudu v této věci o zřízení věcného břemene. Ohledáním na místě samém soud prvního stupně zjistil, že přístup žalobkyně (i jejího syna) k nemovitostem ve vlastnictví žalobkyně je možný jen přes pozemek žalované parc. č. 964/1, a to z B. ulice stále otevřenou brankou pro pěší a ze strany H. ulice je příjezd stále otevřenými vjezdovými vraty. Právě od těchto vjezdových vrat je také vymezena ve shora specifikovaném geometrickém plánu cesta na pozemku žalované parc. č. 964/1. Na základě těchto zjištění dospěl soud prvního stupně k závěru, že předpoklady pro zřízení věcného břemene podle § 151o odst. 3 obč. zák. nejsou dány. Žalovaná nebránila žalobkyni v užívání svého pozemku k přístupu k jejím nemovitostem v minulosti (o čemž logicky svědčí bez povolení vybudovaná stavba na pozemku parc. č. 964/2) a neomezuje ji v přístupu ani v současné době. Za této situace považoval soud prvního stupně obavy žalobkyně z možného omezení tohoto přístupu do budoucna, které ji vedly k podání žaloby, za neopodstatněné. S poukazem na průběh správního řízení shledal také soud prvního stupně důvodnou námitku žalované, že žalobkyně podala žalobu účelově jen proto, aby dosáhla legalizace nepovolené stavby na pozemku parc. č. 964/2.

K odvolání žalobkyně K r a j s k ý s o u d v Plzni jako soud odvolací rozsudkem z 15. 3. 2004 změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že „se zřizuje věcné břemeno k pozemku parc. č. 964/1 o výměře 8 345 m<sup>2</sup> v k. ú. O., zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v K. V. na LV č. 2451 pro okres 3403 K. V., obec 555428 O. a k. ú. O., ve prospěch vlastníka domu čp. 327 v O., postaveného na pozemku st. parc. č. 427o výměře 301 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. 423 o výměře 301 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. 964/2 o výměře 596 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. O., zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v K. V. na LV č. 571 pro okres K. V., obec 555 428 O. a k. ú. 715 883 O., spočívajícího v právu cesty přes shora uvedený pozemek, vyznačené na připojeném geometrickém plánu ze dne 20. 2. 2003, číslo 1004-13/2000, okres K. V., obec O., mapový list 7-131 zhotoveného L. K., který je nedílnou součástí tohoto rozsudku,“ a rozhodl o nákladech řízení před soudy obou stupňů.

Odvolací soud poté, co provedl opětovně důkaz listinami a doplnil dokazování ohledáním na místě samém, zjistil, že ke stavbě žalobkyně - domu čp. 327 není možný jiný vjezd než přes pozemek žalované parc. č. 964/1 z H. ulice a ještě přes další pozemek žalobkyně parc. č. 964/2, přilehlý rovněž k pozemku žalované parc. č. 964/1. Přístup žalobkyně k její stavbě lze tedy zajistit jen tak, jak je realizován a jak je zakreslen v předloženém geometrickém plánu. Tím, že žalovaná fakticky umožňuje žalobkyni přístup k její stavbě, nemá žalobkyně zajištěn přístup k této stavbě jinak ve smyslu § 151o odst. 3 obč. zák. Přístup by mohl být zajištěn jen smlouvou o zřízení věcného břemene, ale jejímu uzavření se žalovaná brání. Protože považoval předpoklady pro zřízení věcného břemene cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. za splněné, změnil odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobě vyhověl.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalovaná dovolání. Vytýká odvolacímu soudu nesprávnou aplikaci § 151o odst. 3 obč. zák., který stanoví, že věcné břemeno cesty přes přilehlý pozemek lze zřídit jen ve prospěch vlastníka stavby. Odvolací soud totiž nevzal v úvahu, že k pozemku žalované parc. č. 964/1 přiléhá pozemek parc. č. 964/2, na kterém se však nenachází stavba žalobkyně, ale jejího syna K. K. Žalobkyně tak není k podání žaloby věcně legitimována. Odvolací soud také nesprávně zaměnil pojem zajištění přístupu vlastníka stavby jinak v § 151o odst. 3 obč. zák. s pojmem zajištění přístupu jinudy. Podle žalované je třeba za zajištění přístupu vlastníka stavby jinak považovat i případy, kdy vlastník stavby může užívat přilehlý pozemek k přístupu z jiného právního důvodu. Tak je tomu v dané věci, neboť žalobkyně má zajištěn přístup po účelové komunikaci - zpevněné ploše na pozemku žalované parc. č. 964/1. Ta jí umožňuje přístup k oběma jejím pozemkům. Po této komunikaci také K. K. dopravil na pozemek parc. č. 964/2 veškerý stavební materiál a mechanismy potřebné ke stavbě domu. Žalovaná odkazuje na to, že Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 595/2000 uvedl, že přes cizí pozemek lze přecházet na základě různých

právních důvodů, včetně účelové komunikace. Odvolací soud také překročil rozsah oprávnění soudu zřizovat věcné břemeno podle § 151o odst. 3 obč. zák., neboť zřídil věcné břemeno ve prospěch vlastnice pozemků, ačkoliv podle tohoto ustanovení lze věcné břemeno zřídit jen ve prospěch vlastníka stavby. Nesprávně došlo ke zřízení věcného břemene, které je závažným zásahem do jejího vlastnického práva k pozemku, bezúplatně. Takový postup je v rozporu s dobrými mravy, zejména s přihlédnutím k tomu, že věcné břemeno má sloužit k legalizaci nepovolené stavby. Pokud by vůbec mělo být věcné břemeno zřízeno, považuje žalovaná za přiměřenou peněžitou náhradu, nejlépe v pravidelných, nejspíše ročních platbách. Konečně žalovaná namítla, že ačkoliv se tak uvádí ve výroku rozsudku odvolacího soudu, nebyl geometrický plán k rozsudku připojen, a navrhla, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení.

Žalobkyně se k dovolání nevyjádřila.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání bylo podáno včas řádně zastoupenou účastnicí řízení, přezkoumal rozsudek odvolacího soudu ve smyslu § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. Poté rozsudek soudu druhého stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení

### **Z odůvodnění:**

Podle § 151o odst. 3 obč. zák., není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.

Nejvyšší soud uvedl již v usnesení z 25. 2. 2004, sp. zn. [22 Cdo 2186/2003](#), publikovaném pod C 2497/svazek 28 Souboru rozhodnutí Nejvyššího soudu vydávaného nakladatelstvím C. H. Beck (dále „Soubor rozhodnutí“), že podle konstantní judikatury představované rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky z 30. 1. 1989, sp. zn. [3 Cz 4/89](#), publikovaným pod č. 47/1991 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek, nemůže soud svým rozsudkem zřídit věcné břemeno v jiných případech, než které jsou upraveny v ustanoveních občanského zákoníku, a to ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevílo zřízení věcného břemene nutným východiskem k jeho řešení.

Nejvyšší soud také v rozsudku z 16. 5. 2005, sp. zn. [22 Cdo 1438/2004](#), publikovaném na jeho internetových stránkách, zdůraznil, že rozhodnutí soudu podle § 151o odst. 3 obč. zák. patří mezi rozhodnutí konstitutivní, které „nedeklaruje již existující práva a povinnosti, ale zasahuje do hmotněprávní sféry účastníků tak, že zakládá nebo ruší subjektivní práva a povinnosti. K takovému zásahu je třeba výslovného ustanovení zákona, který výjimečně dovoluje soudu z podnětu žalobce zasáhnout do soukromých práv a povinností.“

Podle § 151o odst. 3 obč. zák. lze zřídit věcné břemeno jen ve prospěch vlastníka stavby, nikoli ve prospěch vlastníka pozemku. Jestliže zákon upravuje zřízení věcného břemene výlučně ve prospěch jediného subjektu – vlastníka stavby, nelze zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka jiné nemovité věci, tedy ani ve prospěch vlastníka pozemku. Pro daný případ to znamená, že odvolací soud pochybil, pokud zřídil věcné břemeno cesty přes pozemek žalované ve prospěch vlastníka pozemků parc. č. 423 a č. 964/2. Nemůže tak obstát ani jeho argumentace, že žalobkyně k přístupu ke stavbě domu čp. 327 musí použít nejen přilehlý pozemek žalované parc. č. 964/1, ale také svůj pozemek parc. č. 964/2.

Nicméně nelze pominout zvláštnosti daného případu, kdy žalobkyně je vlastnící stavby domu čp. 327, dále pozemku parc. č. 423, na němž se tato stavba nachází, a pozemku parc. č. 964/2, přičemž oba tyto pozemky přiléhají také k pozemku žalované parc. č. 964/1. Z hlediska účelnosti ani žalovaná nezpochybňuje, že k domu čp. 327 je možný jen přístup po cestě, vymezené předmětným geometrickým plánem; ostatně tak je dosud přístup také realizován. Cesta tedy končí nikoli na

hranici pozemku parc. č. 423, na němž se nachází stavba domu žalobkyně čp. 327, ale už na hranici dalšího pozemku parc. č. 964/2, který je rovněž ve vlastnictví žalobkyně. Za těchto okolností – při splnění všech předpokladů podle § 151o odst. 3 obč. zák., jak bude ještě dále uvedeno – dovolací soud nevyklučuje zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka stavby domu čp. 327, spočívající v právu cesty přes pozemek žalované parc. č. 964/1 podle předloženého geometrického plánu. Bylo by neúčelné, aby cesta byla na pozemku žalované parc. č. 964/1 vymezena v jiném, větším rozsahu, totiž jako cesta delší, zabírající větší plochu pozemku žalované. Na těchto závěrech nemění nic ani existence nedokončené stavby domu na parc. č. 964/2. Zřízení věcného břemene spočívající v právu cesty k této stavbě není totiž předmětem tohoto řízení. Pokud by měla v budoucnu nastat situace, že bude odlišný vlastník pozemku parc. č. 964/2 a stavby domu čp. 327, bylo by na vlastníku této stavby, aby si k ní zajistil přístup i přes pozemek parc. č. 964/2.

Zřízení věcného břemene ve prospěch žalobkyně jako vlastnice stavby domu čp. 327, spočívajícího v právu cesty přes přilehlý pozemek žalované parc. č. 964/1 podle předmětného geometrického plánu, však může připadat v úvahu jen tehdy, nevyplývá-li právo žalobkyně procházet přes uvedený pozemek z jiného právního důvodu. Jestliže takový důvod neexistuje nebo jde-li jen o výprosu, která znamená, že vlastník přilehlého pozemku průchod a průjezd vlastníka stavby jen trpí, aniž vzniklo nějaké právo, a uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene se vlastník přilehlého pozemku brání, může se vlastník stavby domáhat zřízení věcného břemene žalobou podle § 151o odst. 3 obč. zák. Účelem § 151o odst. 3 obč. zák. je nepochybně stabilní úprava vzájemných vztahů mezi vlastníky nemovitostí, z nichž jeden – vlastník stavby, nemá jiný přístup k této stavbě (právní ani faktický) než po přilehlém pozemku druhého vlastníka. Žalovaná poukázala na rozsudek Nejvyššího soudu ze 7. 6. 2001, sp. zn. [22 Cdo 595/2001](#), publikovaný pod C 551/svazek 6 Souboru rozhodnutí, v němž Nejvyšší soud specifikoval právní tituly, které svědčí právu užívat cizí pozemek; mimo jiné jde také o užívání pozemku jako účelové komunikace. K tomu, kdy je pozemek účelovou komunikací ve smyslu § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se Nejvyšší soud vyjádřil v rozsudku z 15. 11. 2000, sp. zn. [22 Cdo 1868/2000](#), publikovaném v časopise Právní rozhledy č. 2/2001. Odvolací soud se však námitkou žalované, že se na jejím pozemku nachází účelová komunikace, kterou žalobkyně užívá k přístupu ke své stavbě domu čp. 327, resp. pozemku parc. č. 964/2, nezabýval. Pak ovšem pochybil v posouzení předpokladu stanoveného v § 151o odst. 3 obč. zák. pro zřízení věcného břemene, tj. zda žalobkyně nemá zajištěn přístup ke své stavbě jinak.

Soud může zřídit věcné břemeno podle § 151o odst. 3 obč. zák. jen za náhradu. Povinnost soudu rozhodnout při zřízení věcného břemene také o náhradě za jeho zřízení § 151o odst. 3 obč. zák. sice výslovně neobsahuje. Lze ji však dovodit z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, který stanoví, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Odvolací soud tak nesprávně aplikoval § 151o odst. 3 obč. zák. i z toho důvodu, že zřídil věcné břemeno bez náhrady.

Je - li právo cesty v rozhodnutí soudu o zřízení věcného břemene podle § 151o odst. 3 obč. zák. vymezeno přes zatížený pozemek geometrickým plánem, je geometrický plán součástí tohoto rozsudku. Bez připojení tohoto plánu jde o rozsudek nevykonatelný, což je vada, která má následek nesprávné rozhodnutí ve věci. K takové vadě v daném případě došlo, neboť k rozsudku odvolacího soudu geometrický plán připojen nebyl.

Z uvedených důvodů vyplývá, že dovolání je opodstatněné. Protože dovolací soud nezjistil, že by v řízení došlo k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3 o. s. ř., jakož i k jiným vadám, které by měly za následek nesprávné rozhodnutí (§ 242 odst. 3 o. s. ř.), byl rozsudek odvolacího soudu zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 o. s. ř.).

„Soud může ve prospěch vlastníka stavby zřídit právo cesty přes cizí pozemek ve smyslu § 151o odst.

3 obč. zák., i když je tato stavba obklopena pozemky vlastníka stavby.“

Odlíšné stanovisko soudce JUDr. Františka Baláka:

Obecně platí, že v jiných případech, než které jsou upraveny v zákoně, nemůže soud svým rozsudkem zřídit věcné břemeno, a to ani tehdy, kdyby se z okolností případu jevílo zřízení věcného břemene nutným východiskem k jeho řešení (srov. obdobně rozhodnutí uveřejněné pod číslem 47/1991 Sbírky rozhodnutí a stanovisek) – učebnice Občanské právo hmotné, 4. vydání, ASPI 2006, str. 469. Platí, že rozhodnutí o zřízení věcného břemene je rozhodnutím konstitutivním a proto je nelze vydat na základě analogické aplikace zákona.

Již z toho důvodu, že soud může svým rozhodnutím zřídit věcné břemeno jen v těch případech, kdy mu to zákonodárce výslovně umožnil konkrétní právní úpravou, lze dovozovat, že výklad ustanovení umožňujících omezení vlastníka věci zřízením věcného břemene by neměl být příliš extenzivní. Uvedená možnost vzniku věcného břemene by tedy neměla být rozšiřována na případy, které nejsou podřaditelné pod dispozici příslušné normy (§ 135c odst. 3, 142 odst. 1, § 151o odst. 3 obč. zák.).

Lze se domnívat, že smyslem novelizace občanského zákoníka provedené zákonem č. 367/2000 Sb., již bylo ustanovení § 151o obč. zák. doplněno o odst. 3, bylo řešit sporné situace vzniklé v důsledku restitucí, kdy na pozemku v bezplatném a časově neomezeném právu užívání tzv. socialistické organizace tato organizace postavila v souladu s tehdejší právní úpravou nemovitou stavbu sloužící jejímu hospodaření (viz diskuze vyvolávající rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 45/92, publikovaný v Právních rozhledech č. 2/1993) nebo kdy uvedená organizace přenechala takový pozemek zájemci za účelem stavby nemovitosti v tzv. osobním vlastnictví (viz Občanské právo hmotné 4. vydání ASPI 2006, str. 470). Naopak je jasné, že zákonodárce nadále soudu neumožňuje, aby zřídil právo nezbytné cesty ve prospěch vlastníka pozemku, byť k němu jeho vlastník nemá přístup. Uvedenou novelizací se tedy zákonodárce nevrátil k úpravě práva cesty založeného soudem v rozsahu, jaký umožňoval do roku 1951 platný zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování nezbytných cest. Tento zákon umožňoval totiž zřízení uvedeného práva i k pozemkům.

Z textu ustanovení § 151o odst. 3 obč. zák. lze ještě s dobrou vůlí dovodit, že přílehlým pozemkem pro zřízení práva nezbytné cesty není jen pozemek bezprostředně přílehlý ke stavbě, ale všechny pozemky vlastníka k předmětné stavbě přiléhajícího pozemku, kterých je zapotřebí ke zřízení cesty a přes které má být zajištěn přístup vlastníka stavby z veřejné komunikace. Povinnosti vlastníka ke stavbě přílehlému pozemku totiž odpovídá, aby tato povinnost byla realizována i přes jiný jeho pozemek, není-li možno vlastníku stavby přístup k ní zajistit jinak. Ostatně pouhé geometrické či katastrální oddělení jinak souvislé plochy více parcel by nemělo být důvodem pro to, aby nebyl naplněn zřejmý záměr zákonodárce spočívající v zajištění přístupu ke stavbě obklopené cizími pozemky. K tomu lze odkázat i na usnesení Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně, ze dne 31. 3. 2005, sp. zn. 60 Co 171/2004, publikované v Soudních rozhledech č. 4/2006.

Podle mého názoru však ze znění citovaného ustanovení zákona nelze již dovodit, že by dopadalo i na případy, kdy pozemkem přílehlým ke stavbě (resp. stavbu obklopujícím) je pozemek vlastníka stavby, který tak ke své stavbě vždy přistupuje ze svého pozemku a k jeho stavbě žádný cizí pozemek nepřiléhá. V takovém případě, kdy ke stavbě přílehlý pozemek nemá být pozemkem služebným, by zřízení věcného břemene vedlo ke stavu, který zákonodárce nepřipustil ani nesledoval, t. j. ke zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka pozemku. Věcné břemeno zřízené ve smyslu § 151o odst. 3 obč. zák. má sloužit vlastníku stavby nikoli vlastníku pozemku, byť na něm stojí stavba. V daném případě vlastník stavby nemá problém se vstupem do stavby (domu) z přílehlého (svého) pozemku, ale se vstupem na přílehlý pozemek. V kritizovaném rozhodnutí Nejvyššího soudu (sp. zn. [22 Cdo 2317/2004](#)) se dokonce připouští možnost zřízení věcného břemene tak, že by jím byl zajištěn přístup ke stavbě žalobkyně cestou přes pozemek žalovaného, který k předmětné stavbě nijak nepřiléhá, tak,

že na konci soudem zřízené cesty k domu by žalobkyně přicházela nejprve na jeden ze svých pozemků, pak teprve na druhý a z něho by pak vstupovala do svého domu. Správnost takového řešení je sporná i z hlediska situace, k níž může dojít v budoucnu, jestliže by se vlastníkem některého ze zmíněných dvou pozemků vlastníka stavby stala osoba od něj odlišná.

Závěrem poznamenávám, že uváděné výhrady k rozhodnutí nelze hodnotit jako formalistické a bránící „přirozenému průchodu spravedlnosti“, jestliže existující problém přístupu k nemovitosti lze řešit jinak než soudním sporem - zřízením věcného břemene stavebním úřadem podle § 108 odst. 1 a 2 písm. d) stavebního zákona č. 50/1976 Sb. - viz. k tomu Občanské právo hmotné, 4. vydání ASPI 2006, str. 471. Ostatně jen tímto způsobem jsou řešitelné sporné případy potřebné cesty k pozemku.