

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.07.2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, ECLI:CZ:NS:2005:22.CDO.1897.2004.1

**Číslo:** 32/2006

**Právní věta:** Věcné břemeno cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. nelze zřídit, může-li si vlastník stavby zajistit přístup ke stavbě z veřejné komunikace; to neplatí, jestliže náklady s tím spojené jsou nepřiměřeně vysoké v porovnání s újmou, která by zřízením věcného břemene byla způsobena vlastníku přilehlého pozemku. Věcné břemeno cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. lze zřídit jen za náhradu. Podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není splněna, jestliže vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, nabídl vlastníku stavby, že mu pozemek nebo jeho část prodá anebo že mu zřídí věcné břemeno cesty smlouvou, a to za obvyklou cenu.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 20.07.2005

**Spisová značka:** 22 Cdo 1897/2004

**Číslo rozhodnutí:** 32

**Číslo sešitu:** 4

**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:**

*Žalobce se domáhal, aby soud v jeho prospěch zřídil věcné břemeno cesty (dále též jen „právo cesty“), přes pozemek žalované společnosti s tím, že nemá zajištěn jiný přístup do budovy v jeho vlastnictví.*

O b v o d n í s o u d pro Prahu 5 rozsudkem ze dne 2. 12. 2003 vyslovil, že se zřizuje „věcné břemeno spočívající v právu cesty pro vlastníka budovy čp. 1122, umístěné na pozemku parc. č. 638 v k. ú. S., obec P., zapsané na LV č. 3127 u Katastrálního úřadu P. - město, do této budovy přes pozemek parc. č. 631/1 v k. ú. S., obec P., zapsané na LV č. 3144 u Katastrálního úřadu P. - město,“ a rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že žalobcův dům se nachází na stavební parcele, kopírující půdorys domu. Vchod do domu je již od roku 1905, kdy byl dům postaven, situován tak, že přístup k němu je možný pouze přes pozemek, který je nyní ve vlastnictví žalované. Žalobce získal nemovitost do vlastnictví v restituci dříve, než žalovaná nabyla do svého vlastnictví sousední nemovitost, a žalovaná od počátku věděla, že předmětný pozemek je užíván pro přístup k žalobcově domu. Žalovanou navrhané řešení, spočívající ve zbudování jiného vchodu do žalobcova domu, soud odmítl s

odkazem na § 3 odst. 1 obč. zák. pro značnou stavební a finanční náročnost takové úpravy. Žalobě podle § 151o odst. 3 obč. zák. vyhověl, když zjistil, že jsou splněny obě zákonné podmínky, tedy že vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak.

M ě s t s k ý s o u d v Praze jako soud odvolací, rozhodující k odvolání žalované, rozsudkem ze dne 30. 3. 2004 rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovým zjištěním i s právním závěrem soudu prvního stupně. Zabýval se vývojem institutu věcného břemene včetně zákonné úpravy založené novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 367/2000 Sb., která není v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále též jen „Listina“). Proto řízení nepřerušil a věc nepředložil Ústavnímu soudu podle § 109 odst. 1 písm. c) o. s. ř., jak žalovaná navrhovala.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná společnost dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., a uplatňuje dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. Rozsudek odvolacího soudu má podle jejího názoru ve věci samé po právní stránce zásadní význam, neboť řeší právní otázku, jež v rozhodování dovolacího soudu nebyla dosud řešena; jde o soulad § 151o odst. 3 obč. zák. a čl. 11 Listiny. Poukazuje na čl. 11 Listiny s tím, že vyvlastnění či nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Každé zákonné ustanovení musí být v souladu s ustanoveními zákonů ústavních. Ustanovení § 151 odst. 3 obč. zák. je v rozporu s čl. 11 Listiny a věc měl proto odvolací soud předložit Ústavnímu soudu podle § 109 odst. 1 písm. c) o. s. ř. Dovolatelka namítá, že zřízení práva cesty přes její pozemek není ve veřejném, ale soukromém zájmu. Nucené omezení vlastnického práva pak je možné pouze za náhradu. Připomíná, že jednou z podmínek rozhodnutí podle § 151o odst. 3 obč. zák. je, že přístup vlastníka ke stavbě není možno zajistit jinak. V daném případě ale lze zřídit vchod do žalobcovy budovy z veřejné komunikace; žalobce neprokázal, že tomu tak není a soud nepřipustil důkaz znaleckým posudkem. Závěr soudu o nutnosti respektování dobrých mravů, s tím, že zřízení nového vchodu by zatížilo žalobce víc, než věcné břemeno žalovanou, je chybný a nezákonný. S odkazem na dobré mravy lze pouze odeprít ochranu výkonu práva, které je v rozporu s dobrými mravy. V žádném případě nelze na základě odkazu na dobré mravy vytvářet práva nová, zákonem neupravená. Není možné přenášet zatížení, které by dopadlo na majetek žalobce, na žalovanou, když se jedná o řešení situace prospěšné pouze pro žalobce. To by vedlo k naprosté negaci ochrany vlastnického práva. Dovolatelka připomíná možnost odprodeje části jejího pozemku žalobci, čemuž se nikdy nebránila; požadovala ale zaplacení tržní ceny, což žalobce odmítl. V tomto směru soud neprovedl dokazování. Uzavírá, že žalobce nepředložil geometrický plán, který by přesně vymezil cestu, jíž se domáhá, a ani v rozsudku není cesta takto určena; rozsudek je proto zmatečný. Navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Ve vyjádření k dovolání žalobce polemizuje s argumentací žalované a odkazuje na odůvodnění rozsudků soudů obou stupňů. K otázce zřízení nového vchodu do budovy kromě jiného upozorňuje na skutečnost, že předmětný dům byl prohlášen kulturní památkou a vybourání nového vchodu by bylo nepřijatelné. Ohledně náhrady za zřízení věcného břemene namítá, že žalovaná náhradu nepožadovala, ač věděla o ochotě žalobce náhradu poskytnout. Odkup části pozemku žalobce žalované navrhoval, avšak ta na to nikdy nereagovala. Navrhuje, aby dovolací soud dovolání žalované zamítl.

N e j v y š š í s o u d po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod upravený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné. Proto zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

## Z odůvodnění:

Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu, pokud to zákon připouští (§ 236 odst. 1 o. s. ř.). Dovolání je proti potvrzujícímu rozsudku odvolacího soudu je přípustné [jestliže dovolání není přípustné podle ustanovení § 237 odst.1 písm. b) o. s. ř. – tak tomu není a dovolatelka to ani netvrdí] jestliže dovolací soud dospěje k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam (§ 237 odst. 1 písm. c/ o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam (odstavec 1 písm. c/) zejména tehdy, řeší-li právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo která je odvolacími soudy nebo dovolacím soudem rozhodována rozdílně, nebo řeší-li právní otázku v rozporu s hmotným právem (§ 237 odst. 3 o. s. ř.). Protože dovolání podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř. může být připuštěno jen pro řešení právních otázek, je dovolatel oprávněn napadnout rozhodnutí odvolacího soudu, proti němuž dovolací soud připustil dovolání podle tohoto ustanovení, jen z dovolacích důvodů uvedených v 241a odst. 2 o. s. ř.; v dovolání proto nelze uplatnit tvrzení, že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá v podstatné části oporu v provedeném dokazování (§ 241a odst. 3 o. s. ř.), a dovolací soud vychází ze skutkových zjištění učiněných v nalézacím řízení.

Zásadními právními otázkami, které nebyly v judikatuře dovolacího soudu dosud řešeny, je problematika vztahu § 151o odst. 3 obč. zák. k čl. 11 odst. 4 Listiny, dále pak otázka náhrady za zřízení práva cesty a výklad toho, kdy přístup ke stavbě „nelze zajistit jinak“.

Vyvládnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod).

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 (§ 151o odst. 3 obč. zák.).

Dovolací soud se neztotožňuje s tvrzením dovolatelky, podle kterého je § 151o odst. 3 obč. zák. v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny. 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. Tento veřejný zájem je vyjádřen i v § 86 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), které vlastníkovu stavby ukládá veřejnoprávní povinnost v souladu s dokumentací ověřenou stavebním úřadem a s rozhodnutím stavebního úřadu (stavební povolení, kolaudační rozhodnutí) udržovat stavbu v dobrém stavebním stavu tak, aby nevznikalo nebezpečí požárních a hygienických závad, aby nedocházelo k jejímu znehodnocení nebo ohrožení jejího vzhledu a aby se co nejvíce prodloužila její užitelnost. Je zjevné, že splnění této povinnosti je ve veřejném zájmu a že je nelze zajistit bez přístupu vlastníka ke stavbě.

Lze též dodat, že zajištění tzv. nezbytné cesty (cesty z nouze) je tradičním institutem občanského práva (srov. zákon č. 140/1896 ř.z., o propůjčování cest nezbytných, platný do 31. 12. 1950).

Pro výklad § 151o odst. 3 obč. zák. je základní interpretační pomůckou čl. 11 odst. 4 Listiny. S přihlédnutím ke zmíněnému ustanovení Listiny lze zřídit věcné břemeno cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. jen za náhradu; dotčený vlastník má právo na poskytnutí náhrady přímo podle čl. 11 odst. 4 Listiny, aniž by bylo nezbytně nutné toto právo konstituovat ještě předpisem nižší právní síly (srov. též nález pléna Ústavního soudu sp. zn. [Pl. ÚS 41/97](#)). Tato náhrada musí být přiměřená újmě, kterou vlastník pozemku v důsledku zřízení práva cesty utrpí. Poskytnutí náhrady je hmotněprávní podmínkou pro zřízení práva cesty. Situace předvídaná v § 151o odst. 3 obč. zák. představuje konflikt vlastnického práva vlastníka stavby s vlastníkem pozemku. Při zřizování nezbytné cesty je třeba dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno co možno nejméně. Proto v případě, že

vlastník stavby má možnost zřídit přístup ke stavbě bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, např. zřízením nového vchodu k přilehlé veřejné komunikaci, nelze právo věcného břemene cesty zřídit. V případě, že zřízení nového přístupu vlastníkem stavby bude nákladné, jde již jen o soukromý majetkový zájem, který nelze uspokojit na úkor jiného vlastníka zřízením nezbytné cesty; navíc zde nebudou zákonné podmínky pro zřízení tohoto práva, které jsou dány jen v případě, že „přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak“. Přístup nelze zajistit jinak i v případě, že zajištění takového přístupu bude sice technicky možné, nicméně náklady na jeho pořízení budou objektivně natolik vysoké (budou zpravidla mnohonásobně převyšovat újmu způsobenou vlastníkovu pozemku zřízením práva cesty), že jejich vynaložení nebude možné spravedlivě požadovat. Půjde však jen o zcela ojedinělé případy. Technická možnost zřídit přístup jinak je nevýznamná i v případě, že vytvoření jiného přístupu (např. nového vchodu do budovy) by nedovoloval obecně závazný právní předpis, resp. rozhodnutí oprávněného orgánu.

Podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není splněna ani tehdy, nabízí-li vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, jeho odprodej (příp. odprodej jeho části) vlastníkovu stavby anebo zřízení věcného břemene, a to za obecnou (tržní) cenu. V rozhodnutí o zřízení věcného břemene cesty je třeba stanovit, kudy cesta povede (vede-li cesta přes část pozemku, pak za použití geometrického plánu, který je součástí výroku rozhodnutí).

Z uvedeného je zřejmé, že dovolatelce nelze přisvědčit, pokud namítá rozpor § 151o odst. 3 obč. zák. s čl. 11 odst. 4 Listiny. Také názor, že zřízení nového vchodu, ke kterému by byl přístup z veřejné komunikace, by si vyžádalo „nepřiměřené stavební a finanční nároky“, a proto jej nelze v konkrétné věci po žalobci požadovat, je v souladu s právním názorem dovolacího soudu vysloveným výše; to, zda skutkové zjištění, ze kterého tento názor vyplývá, má oporu v provedeném dokazování, nemůže dovolací soud zkoumat (viz výše), a žalovaná může své námitky uplatnit v dalším řízení. Ve zbývajících částech je ale dovolání důvodné.

Soudy nemohly zřídit právo cesty k pozemku žalované, aniž by uložily žalobci povinnost zaplatit za zřízení konkrétně určenou peněžitou náhradu. Vzhledem k tomu, že stanovení náhrady je hmotněprávní podmínkou pro zřízení práva, není k rozhodnutí o náhradě třeba návrhu vlastníka pozemku (jde tu o případ, kdy z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky - § 153 odst. 2 o. s. ř.). Soudy též zcela pominuly právně relevantní tvrzení žalované, že je ochotna odprodat žalobci část pozemku za obecnou cenu; přitom v případě, že by šlo o tvrzení opodstatněné a přístup ke stavbě žalobce by tak mohl být - nebýt nedůvodného odmítání vlastníka budovy uzavřít smlouvu - vyřešen, by bylo zřízení práva cesty soudem vyloučeno. Konečně k rozsudku nebyl připojen jako součást výroku geometrický plán, na kterém by byla vymezena část pozemku, přes kterou by měla cesta vést.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci, že je dán dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř. a že dovolání je důvodné. Proto nezbylo, než rozhodnutí odvolacího soudu zrušit; vzhledem k tomu, že důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí odvolacího soudu, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (243b odst. 2, 3 o. s. ř.).