Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.02.2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005, ECLI:CZ:NS:2006:22.CDO.38.2005.1

Číslo: 4/2007

Právní věta: Věcné břemeno nezbytné cesty nemůže soud zřídit, má-li žalobce zajištěn přístup na základě obligačního práva nebo může-li k přístupu využít jiné pozemky ve svém vlastnictví. Skutečnost, že přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni by byl pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější, nebo že by se obešel bez stavebních úprav, není významná.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 17.02.2006

Spisová značka: 22 Cdo 38/2005

Číslo rozhodnutí: 4

Číslo sešitu: 1

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:

O k r e s n í s o u d v Prachaticích rozsudkem ze dne 30. 4. 2004 zamítl „návrh žalobců, aby bylo zřízeno věcné břemeno cesty přes pozemek stav. parcelu č. 157/1 – zastavěná plocha a nádvoří zapsaného pro obec a k. ú. L. v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v P. na LV č. 166 ve prospěch vlastníků stavby – budovy bez č. p./č. e. jiná stavba na stavební parcele č. 157/3 a ve prospěch vlastníků stavby – budovy bez č. p./č. e. jiná stavba na stavební parcele č. 157/4 zapsaných pro obec a katastrální území L. v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu v P. na LV č. 754“. Dále rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že žalobci nabyli od žalovaného kupní smlouvou, uzavřenou 18. 6. 1985, stavební parcelu č. 157/3 o výměře 170 m2 , a na této parcele postavili garáž a dílnu. Kromě toho jsou vlastníky pozemkové parcely č. 157/4 s kolnou a skladem. Žalovaný se zavázal umožnit žalobcům příchod a příjezd motorovými vozidly k objektům nacházejícím se na parcele č. 157/3 po svém dvoře s bránou domu čp. 149, to je po pozemku č. 157/1. Soud nevyhověl žalobě na zřízení věcného břemene cesty ke stavbám žalobců podle § 151o odst. 3 obč. zák.; konstatoval, že žalobci mají zajištěn přístup ke garáži s dílnou na základě obligačního práva a jednání žalovaného, který jim nedovoluje užívání zmíněného pozemku, by se mohli bránit žalobou, kterou by mu bylo uloženo, aby se svého jednání zdržel a průchod, resp. průjezd jim umožňoval. Soud neshledal ani podmínky pro zřízení věcného břemene práva cesty k pozemkové parcele žalobců č. 157/4, přilehlé k pozemku č.

157/1 ve vlastnictví žalovaného, protože zmíněný pozemek je přístupný přes pozemek č. 35/3 – zahradu ve vlastnictví žalobce a).

K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích jako soud odvolací rozsudkem ze dne 10. 9. 2004 k odvolání žalobců potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Po doplnění dokazování dospěl k závěru, že právní názor soudu prvního stupně je správný. Konstatoval, že k oběma pozemkovým parcelám žalobců, to je k pozemkům č. 157/3 a č. 157/4 je přístup možný přes přilehlý pozemek č. 35/3 ve výlučném vlastnictví žalobce a). Otázka technického zajištění přístupu vlastníků staveb nacházejících se na uvedených parcelách, resp. technického zajištění vjezdu na ně vozidly a zemědělskou technikou, není z hlediska § 151o odst. 3 obč. zák. významná. Skutečnost, že žalobci při realizaci staveb na svých pozemkových parcelách situovali vjezdy výhradně v části stavby bezprostředně související s pozemkem ve vlastnictví žalovaného a neřešili přístup po vlastním pozemku není důvodem pro zřízení věcného břemene, přičemž z tohoto hlediska není významné ani účelové určení staveb. Kromě toho žalobcům svědčí obligační právo přístupu ke stavbě na parcele č. 157/3.

Proti rozsudku odvolacího soudu podávají žalobci dovolání, jehož přípustnost opírají o § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., a uplatňují dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 2 písm. a) a b) o. s. ř. Namítají, že § 151o odst. 3 obč. zák. je nutno vykládat tak, že věcné břemeno práva cesty nelze zřídit pouze v případech, kdy vlastník stavby je vlastníkem přilehlého pozemku, který mu takový standardní přístup ke stavbě zajišťuje; ne však každý přilehlý pozemek přístup umožňuje. Opačný závěr by popíral smysl sledovaný právní úpravou. V daném případě je z přilehlého pozemku č. 35/3 ve vlastnictví žalobce a) možný přístup pouze na půdu stavby na pozemku č. 157/4. Navíc k parcele č. 157/3 pozemek č. 35/3 přímo nepřiléhá. Při tom úvaha soudu o nenaplnění zákonné podmínky zajištění přístupu ke stavbě na parcele č. 157/3 z důvodu vlastnictví přilehlého pozemku se objevila až v odvolacím řízení. Proto měl odvolací soud připustit jako důkaz znalecký posudek, který by na názor odvolacího soudu reagoval. Žalobci předložený znalecký posudek, z něhož je patrno, že přístup z parcely č. 157/4 ke stavbě na parcele č. 157/3 není možný, nepřipustil. To je vada, jež mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Za nesprávný považují dovolatelé i právní závěr, že zřízení věcného břemene ve prospěch práva cesty ke stavbě na pozemku č. 157/3 brání existence obligačního práva přístupu k této stavbě. Obligační závazek má jiný charakter než věcné břemeno, když poskytuje oprávněným menší právní jistotu, než je ta, která plyne z existence věcného břemene. Je totiž vázán jen na konkrétní osobu, nikoliv na právní nástupce. Soud měl uvážit, že žalovaný byl s přístupem k stavbám žalobců řadu let srozuměn a nic nenamítal. Tím, že přiostřením osobních vztahů žalovaný přístup ke stavbám zamezil, došlo ke znehodnocení staveb. Navrhují, aby dovolací soud napadené rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a současně zrušil rozsudek soudu prvního stupně a věc soudu prvního stupně vrátil k dalšímu řízení. Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

N e j v y š š í s o u d dovolání zamítl.

Z o d ů v o d n ě n í :

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. c) o. s. ř., že jsou uplatněny dovolací důvody upravené v § 241a odst. 2 písm. a) a b) o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 odst. 1 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné. Z přezkoumávaného rozhodnutí činí rozhodnutí zásadní (§ 237 odst. 3 o. s. ř.) otázka, zda lze zřídit věcné břemeno pro přístup ke stavbě za předpokladu, že vlastník stavby se může domáhat přístupu na základě obligačního práva cesty, jakož i otázka, zda lze zřídit věcné právo cesty v případě, že vlastník stavby je i vlastníkem přilehlého pozemku.

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.). Vyvlastnění 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).

Zřízení věcného břemene nezbytné cesty je zásahem do vlastnického práva, které je jedním ze základních práv; ustanovení umožňující takový zásah nelze vykládat extenzívně; proto základní podmínkou pro zřízení práva je, že vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku.

V rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, publikovaném v Právních rozhledech č. 21/2005, Nejvyšší soud vyslovil: Při zřizování nezbytné cesty rozhodnutím soudu je třeba dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno co možno nejméně. Má-li vlastník stavby možnost zřídit přístup ke stavbě jinak, bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, nelze právo věcného břemene cesty zřídit. Viz též rozsudek Nejvyššího soudu ČSR sp. zn. R I 209/21 (Vážný 997): „Nezbytnou cestu lze požadovat jen pro pozemek, jenž nadobro postrádá nutného spojení."

Rozhodnutí soudů vydaná v nalézacím řízení jsou s těmito rozhodnutími, jakož i s právním názorem vysloveným výše, v souladu. K námitkám dovolatelů je třeba uvést, že věcné břemeno nezbytné cesty nemůže soud zřídit, má-li žalobce zajištěn přístup na základě obligačního práva anebo může k přístupu využít jiné pozemky v jeho vlastnictví; v těchto případech není splněna podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak. Skutečnost, že přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni by byl pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější, nebo by se obešel bez stavebních úprav, není významná. Námitka, že v případě sporu o umožnění přístupu na základě obligačního práva by soud žalobě nevyhověl, je jen hypotetická.

Dovolatelé namítají, že odvolací soud nepřipustil jimi až v odvolacím řízení navržený důkaz, týkající se přístupu ke stavbě na parcele č. 157/3. Nelze však přehlédnout, že odvolací soud měl zamítnutí žaloby ve vztahu ke stavbě na této parcele za správné nejen pro možnost přístupu z pozemku žalobce a), ale též pro existenci obligačního práva cesty; proto by prokázání nemožnosti přístupu z jiného pozemku dovolatelů (a to ani po provedení potřebných stavebních prací) nemohlo vést k vyhovění žalobě. Konečně skutečnost, že žalovaný trpěl stavební práce dovolatelů, ze kterých mu muselo být jasné, že dovolatelé budou k přístupu užívat pozemek žalovaného, a že jim též v minulosti takto přístup umožňoval, není významná; dovolatelé se spokojili se zřízením obligačního práva, resp. spoléhali na to, že jim žalovaný umožní užívání pozemku z ochoty. To není zákonným důvodem pro zřízení věcného břemene.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je správné. Dovolací důvody upravené v § 241a odst. 2 písm. a) a b) o. s. ř. tedy v posuzované věci nejsou dány. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout (§ 243b odst. 2 o. s. ř.).