Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010, ECLI:CZ:NS:2011:22.CDO.2854.2010.1

Číslo: 124/2011

Právní věta:

Při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. nelze vycházet z ceny určené podle cenových předpisů. Je třeba zvážit všechny okolnosti případu, zejména proč stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, stejně jako všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese. Náhrada za zřízení práva nezbytné cesty zahrnuje i náhradu za újmu, kterou vlastník pozemku utrpí, a to i tím, že v důsledku tzv. právní závady - práva cesty svědčícího vlastníku stavby - zpravidla klesne cena zatíženého pozemku i stavby na něm zřízené a že jeho vlastník bude výkonem tohoto práva omezen v užívání pozemku, bude narušeno jeho soukromí apod. Nelze pominout skutečnost, že právo cesty se zřizuje bez časového omezení (i když není v konkrétní věci vyloučeno ani jeho zřízení na určitou dobu). Stanovení výše náhrady je tak na úvaze soudu, která musí být řádně zdůvodněna. Náhrada se zpravidla poskytuje formou jednorázového plnění.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 28.04.2011

Spisová značka: 22 Cdo 2854/2010

Číslo rozhodnutí: 124

Číslo sešitu: 9

Typ rozhodnutí: Rozsudek

Hesla: Věcná břemena

Předpisy: § 151o odst. 3 obč. zák.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

O k r e s n í s o u d Praha-západ rozsudkem ze dne 21. 9. 2007, ve znění usnesení ze dne 11. 12. 2007 a doplňujícího rozsudku ze dne 19. 3. 2008, výrokem pod bodem I. zřídil věcné břemeno spočívající v právu cesty, které může být vykonáváno pěšky i průjezdem vozem, ve prospěch vlastníka stavby č. ev. 1354 na pozemku parc. č. 1457 a pozemku parc. č. 683/39 přes pozemek parc. č. 683/35 podél hranice pozemku parc. č. 683/66, vše v k. ú. H., okres P., dle geometrického plánu č. 1691-915/2004 znalkyně Ing. E. S., který je součástí tohoto rozsudku. Výrokem pod bodem II. uložil žalobcům povinnost zaplatit společně a nerozdílně žalované 1) částku 3275 Kč a žalované 2) částku 3275 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku. Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení.

Soud vyšel ze zjištění, že účastníci jsou vlastníky sousedních pozemků, na kterých se nacházejí stavby sloužící k rekreaci. K pozemkům a stavbě žalobců není přístup z veřejné komunikace; proto se žalobci domáhali zřízení práva nezbytné cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák.

Do roku 1963 tvořily pozemky ve vlastnictví účastníků jeden celek. Po jeho rozdělení vzdálenější právní předchůdce žalovaných prodal 29. 12. 1963 pozemek nyní náležející žalobcům jejich bližšímu právnímu předchůdci. V kupní smlouvě v bodě 7. prodávající umožnil kupujícímu přístup přes svůj pozemek s tím, že si upraví na vlastní náklady cestu v šířce 1 m při východní straně pozemku podél plotu souseda H. a že ji do konce roku 1964 oplotí a opatří vstupními dvířky. Cestu užívali vlastníci pozemku č. 683/39 do roku 1988. Později se souhlasem právních předchůdců žalovaných užívali k přístupu cestu na opačné straně pozemku žalovaných, k níž byla zřízena vstupní vrata v šířce přes 3 m. Tento stav užívání trval do roku 2000, kdy žalovaná 1) písemně vyzvala žalobce k ukončení užívání a uvedení pozemku do původního stavu.

V průběhu řízení nabízely žalované žalobcům uzavření nájemní smlouvy, která by jim umožňovala průchod, nikoliv však průjezd na jejich pozemek. Na toto řešení žalobci nepřistoupili, neboť jim smlouva nezajišťovala příjezd k jejich chatě a nebyla trvalým řešením. Soud dále vzal za prokázané, že žalobci mají na svém pozemku možnost parkování pro motorové vozidlo, proto nebudou žalované obtěžovat parkováním na jejich pozemku. Pokud by hrozilo poškození elektrických kabelů (v průběhu užívání trvajícího déle než 10 let k poškození nedošlo), žalobci jsou ochotni investovat do zpevnění cesty a zajištění kabelů. Námitka žalovaných, že žalobci dlouhodobě užívají přístup přes pozemek paní V., který mohou užívat i nadále, byla vyvrácena. Žalobci nemají k tomuto užívání žádný titul, pozemek užívají pouze na základě dočasného souhlasu vlastnice, který může kdykoliv odvolat. Mimo to uvedený pozemek není vhodný jako příjezdová cesta, neboť je zarostlý, neudržovaný a za nepříznivého počasí je průjezd komplikovaný. Ze všech uvedených důvodů žalobě na zřízení věcného břemene vyhověl. Při určení výše náhrady za zřízené věcného břemene vycházel soud z obvyklé ceny stanovené znalcem Ing. J. L.

K r a j s k ý s o u d v Praze jako soud odvolací k odvolání obou žalovaných rozsudkem ze dne 28. 1. 2009, ve znění usnesení ze dne 30. 7. 2009, rozsudek soudu prvního stupně ve znění opravného usnesení a doplňujícího rozsudku změnil v části vyhovujícího výroku I. o zřízení věcného břemene tak, že zamítl žalobu, jíž se žalobci domáhali zřízení věcného břemene ve prospěch všech vlastníků pozemku parc. č. 683/39, zapsaného na LV č. 1878 pro k. ú. H. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ, spočívajícího v právu cesty přes část pozemku parc. č. 683/35, zapsaného na LV č. 1273 pro k. ú. H. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ ve vlastnictví žalovaných (bod I. výroku). Rozsudek soudu prvního stupně změnil ve výroku pod bodem II. tak, že žalobci jsou povinni zaplatit společně a nerozdílně žalovaným oprávněným společně a nerozdílně náhradu za zřízení věcného břemene ve výši 11 725 Kč do 15 dnů od právní moci tohoto rozsudku (bod II. výroku).

Jinak rozsudek soudu prvního stupně ve znění opravného usnesení a doplňujícího rozsudku ve zbývající části vyhovujícího výroku I. o zřízení věcného břemene potvrdil v tom správném znění, že se zřizuje věcné břemeno ve prospěch všech vlastníků budovy č. ev. 1354 na stavební parcele č. 1457, zapsané na LV č. 1878 pro k. ú. H. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ, spočívající v právu cesty, a to průchodu a průjezdu osobními vozidly přes část pozemku parc. č. 683/35, zapsaného na LV č. 1273 pro k. ú. H. u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ, ve vlastnictví žalovaných, a to v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 1691-915/2004, ověřeným Ing. E. S. dne 21. 4. 2004 a potvrzeným Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha – západ, dne 30. 4. 2004 pod č. 1120/04, který je nedílnou součástí rozsudku (bod III. výroku). Dále rozhodl o náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů (body IV. a V. výroku).

Odvolací soud doplnil řízení revizním znaleckým posudkem znalkyně Ing. M. Ř. ke zjištění výše přiměřené náhrady za zřízení věcného břemene, ze kterého zjistil, že přístupová cesta podle geometrického plánu má výměru 134 m2 a cena věcného břemene práva chůze a jízdy činí 11 725 Kč. Dospěl k závěru shodnému se soudem prvního stupně, že žalobci prokázali naplnění podmínek § 151o odst. 3 obč. zák. pro zřízení předmětného věcného břemene cesty ve prospěch stavby (chaty) na jejich pozemku parc. č. 1457 a v upraveném znění v této části rozsudek soudu prvního stupně potvrdil. Dovodil, že přístup k budově žalovaných nelze zajistit jinak, pozemek není přístupný z veřejné komunikace, žalované odmítly žalobcům prodat část svého pozemku potřebnou pro cestu a mezi účastníky nedošlo k dohodě o smluvním zřízení věcného břemene. Žalované sice navrhovaly úpravu vztahů nájemní smlouvou, byly však ochotny žalobcům umožnit toliko průchod a nikoliv průjezd přes svůj pozemek; podle názoru soudu však mohou žalobci spravedlivě požadovat příjezd osobním vozem.

K námitce žalovaných o možnosti průchodu a průjezdu přes pozemek paní V. odvolací soud zaujal shodné stanovisko se soudem prvního stupně s tím, že i z hlediska historie vlastnických vztahů k pozemku žalovaných a žalobců, které tvořily dříve jeden celek, lze považovat za spravedlivé, aby věcným břemenem byl zatížen právě pozemek žalovaných, jejichž předchůdci část svého pozemku právním předchůdcům žalobců prodali. Okolnost, že stavba žalobců je užívána jako rekreační objekt a nikoliv k trvalému bydlení není pro posouzení nutnosti průjezdu motorovým vozidlem rozhodující. Důležitá je hospodářská potřeba stavby. I k chatě je nutno dovážet zásoby potravin a těžké předměty, které lze jen obtížně nosit ručně.

Odvolací soud měl za to, že soud prvního stupně dostál i požadavku zřídit věcné břemeno cesty jen v nezbytném rozsahu tak, aby bylo zajištěno obvyklé užívání stavby žalobců a současně aby docházelo k co nejmenšímu zatěžování žalovaných jako vlastnic pozemku, na kterém bylo věcné břemeno zřízeno. S ohledem na charakter pozemku, jeho travnatý povrch a vedení elektrického kabelu omezil právo průjezdu pouze na osobní vozidla.

Při posuzování výše náhrady za věcné břemeno cesty vycházel odvolací soud z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, publikovaného v časopise Právní rozhledy, 2005, č. 21, str. 801, a z rozsudku téhož soudu ze dne 30. 8. 2005 sp. zn. 22 Cdo 2317/2004, publikovaného ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek, ročník 2006, poř. č. 60. Po přihlédnutí k míře omezení vlastnic zatíženého pozemku považoval za přiměřenou náhradu stanovenou v revizním znaleckém posudku Ing. M. Ř. ve výši 11 725 Kč.

Proti rozsudku odvolacího soudu ve znění opravného usnesení podává žalovaná 1) dovolání (označuje se za „žalobkyni" a žalobce za „žalované"); neuvádí, o které ustanovení občanského soudního řádu opírá jeho přípustnost ani jaké dovolací důvody uplatňuje. Podle obsahu dovolání není napaden rozsudek odvolacího soudu ve výroku pod bodem I., kterým bylo vyhověno odvolání dovolatelky. Namítá, že žalobcům nikdy nebránila v obvyklém užívání jejich rekreační chaty, nijak je neomezovala při provádění její rekonstrukce, v průchodu k nemovitosti jim nebrání (dne 23. 11. 2002 jim proti potvrzení předala klíče od vjezdových vrat) a nabízela jim uzavření smlouvy umožňující přístup. Tvrdí též, že vhodnější by bylo zřízení cesty z jiného pozemku; tuto argumentaci dále rozvádí a uvádí další skutečnosti, které podle jejího názoru měly vést k zamítnutí žaloby.

Dovolatelka napadá i rozhodnutí o výši náhrady za zřízení věcného břemene, kterou považuje za nepřiměřeně nízkou; za nesprávné považuje, že byla stanovena jednorázovou platbou. Poukazuje na to, že věcné břemeno se zřizuje na dobu bez časového omezení, po celou dobu žalované nemohou část pozemku užívat k účelu, ke kterému je určen, ale musí ho udržovat ve stavu vhodném k průchodu a k průjezdu. Žalovaná 1) navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Žalobci ve vyjádření k dovolání uvádějí, že žalovaná zaměňuje právní postavení účastníků ve věci a v důsledku toho je dovolání zmatečné a nesrozumitelné; dále se vyjadřují k námitkám dovolatelky týkajícím se samotného zřízení práva cesty. K argumentaci ohledně stanovení výše náhrady uvádějí, že znalkyně správně ocenila věcné břemeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku; v rozporu se zákonem by bylo, pokud by byla stanovena tím způsobem, kterým se domáhá žalovaná. Taková náhrada by totiž měla spíše charakter nájemného a nikoliv náhrady. Navrhují, aby dovolací soud dovolání žalované 1) zamítl.

N e j v y š š í s o u d zrušil rozhodnutí soudů obou stupňů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Podle čl. II. – přechodná ustanovení, bodu 12 zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinného od 1. 7. 2009 (vyjma ustanovení čl. I bodů 69, 71 a 100, ustanovení čl. XIII a ustanovení čl. XVII bodu 1, která nabývají účinnosti 23. 1. 2009), dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů; užití nového ustanovení § 243c odst. 2 tím není dotčeno.

Dovolací soud proto při projednání dovolání postupoval podle občanského soudního řádu ve znění účinném před jeho novelizací provedenou zákonem č. 7/2009 Sb.

Nejvyšší soud 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. Rozhodnutí odvolacího soudu má po právní stránce zásadní význam, neboť řeší právní otázku, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena; jde o to, zda vlastník stavby, domáhající se zřízení práva nezbytné cesty, má zajištěn přístup ke stavbě přes cizí pozemek, jestliže vlastník pozemku přecházení jen trpí, nebo mu udělí prostý souhlas, který může být kdykoliv odvolán. Po právní stránce zásadní význam má i stanovení kritérií pro určení výše náhrady za zřízení věcného břemene; tuto otázku posoudil odvolací soud částečně v rozporu s judikaturou dovolacího soudu, některé aspekty této problematiky pak dovolací soud dosud neřešil.

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.). Ke zřízení práva nezbytné cesty je tedy zapotřebí splnění těchto podmínek:

1. vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku,

2. přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak,

3. nejsou tu okolnosti, které zřízení práva cesty vylučují; konkrétními případy se zabývá i judikatura.

Obecně lze konstatovat, že právo cesty nelze zřídit, pokud by vzhledem k okolnostem konkrétní věci nebylo možno po vlastníkovi věci spravedlivě požadovat, aby cestu trpěl.

Není sporné, že v projednávané věci vlastníci stavby nejsou současně vlastníky přilehlého pozemku. Nebylo ani prokázáno, že by přístup bylo možno zajistit jinak. Skutečnost, že přístup ke stavbě nelze zajistit jinak než přes pozemek žalovaného, neznamená, že musí být vyloučeno, aby cesta vedla přes jiný pozemek. Přístup ke stavbě nelze zajistit jinak též v případě, že zajištění přístupu bude technicky

možné, náklady na jeho zřízení však budou natolik vysoké, že jejich vynaložení nebude možné po vlastníku stavby spravedlivě požadovat; to platí i v případě, bude-li zřízení právně nemožné. Je-li možný přístup z více pozemků, musí soud zvážit všechny okolnosti případu a rozhodnout, zda lze po vlastníkovi pozemku, který má být zatížen, spravedlivě žádat, aby zatížení snášel právě on. V tomto směru se odvolací soud s námitkou, že cestu lze zřídit i přes pozemek třetí osoby – paní V. – vypořádal, jeho úvaha není nepřiměřená a dovolací soud na ni odkazuje.

Rozhodující není, že dovolatelka žalobcům průchod přes pozemek trpěla. Právo cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. v sobě zpravidla zahrnuje průchod i průjezd (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2008, sp. zn. 22 Cdo 1593/2007, Soubor civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu – dále jen „Soubor“ – č. C 6289; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004, Soubor č. C 3414), nejsou-li zjištěny výjimečné okolnosti pro to, aby právo bylo omezeno na průchod. Již proto nebyla skutečnost, že dovolatelka trpí (jen) průchod přes její pozemek, dostatečná k zamítnutí návrhu.

Nejvyšší soud již dříve konstatoval, že podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není splněna, nabízí-li vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, jeho odprodej vlastníkovi stavby anebo zřízení věcného břemene cesty za obecnou (tržní) cenu (rozsudek ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, Soubor č. C 3678). Jestliže však vlastník pozemku přecházení souseda přes pozemek jen trpí, nebo mu udělí prostý souhlas, který může být kdykoliv odvolán (tzv. výprosa), nelze dovodit, že by byl zajištěn přístup vlastníka ke stavbě. V takovém případě lze právo nezbytné cesty zřídit; jinak by totiž vlastník stavby byl v nejistotě ohledně přístupu, který by vlastník pozemku mohl kdykoliv znemožnit tím, že by souhlas odvolal.

Dovolatelka však namítá, že přejezdem vozidel může být poškozena elektrická přípojka a že pojem „osobní vozidlo“, užitý ve výroku rozhodnutí, je neurčitý; podle jejího názoru některá osobní vozidla mohou být hmotnější než nákladní automobily a není též vyloučeno, aby si na základě tohoto vymezení oprávněný použil přívěsný vozík. Tato námitka je oprávněná.

Protože z odůvodnění rozsudku odvolacího soudu se podává, že účelem omezení práva průjezdů na osobní vozidla bylo zabránit poškození elektrické přípojky a travního porostu, je zřejmé, že ve věci šlo o omezení hmotnosti vozidla, kterým lze právo průjezdu vykonávat. Bylo tedy namístě stanovit nejvyšší hmotnost vozidla, kterým lze právo vykonávat, anebo pojem „osobní vozidlo“ blíže vymezit [k tomu viz zákona č. 56/2001 Sb., o podmínkách provozu vozidel na pozemních komunikacích a o změně zákona č. 168/1999 Sb., o pojištění odpovědnosti za škodu způsobenou provozem vozidla a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o pojištění odpovědnosti z provozu vozidla), ve znění zákona č. 307/1999 Sb., a přílohu k tomuto zákonu]. Jestliže však soud omezil právo nezbytné cesty na projíždění „osobními vozidly“, jde o vymezení neurčité; řízení je tak zatíženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř. (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2003, sp. zn. 20 Cdo 2184/2000, Soubor č. C 1706).

Důvodná je i námitka týkající se kritérií pro stanovení výše náhrady za zřízení práva nezbytné cesty.

V rozsudku ze dne 25. 1. 2011, sp. zn. 22 Cdo 3247/2008, publikovaném např. v ASPI, Nejvyšší soud uvedl: „Dovolací soud se ve svém rozhodování opakovaně zabýval otázkou výše náhrady za zřízení práva cesty soudem a ve své sjednocující judikatuře dospěl zatím k těmto závěrům:

> – Věcné břemeno cesty může soud zřídit jen za náhradu přiměřenou újmě, kterou vlastník pozemku v důsledku zřízení práva cesty utrpí (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, uveřejněný v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu – dále jen „Soubor“ – pod č. C 3677 a ve Sbírce rozhodnutí a stanovisek pod č. 32, ročník 2006).

– Peněžitou náhradou poskytnutou vlastníku pozemku za zřízení práva cesty se zohledňuje i to, že dochází k právnímu zatížení vlastníkova pozemku (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2009, sp. zn. 22 Cdo 844/2007, publikované v Souboru pod č. C 7785).

– Také při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene podle § 151o odst. 3 obč. zák. je třeba přihlížet i k okolnostem, za nichž stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, stejně jako ke všem negativním účinkům, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3103/2007, uveřejněný v časopise Soudní rozhledy č. 8, ročník 2010).

Citovaná judikatura implicitně vychází z toho, že není dobře možné stanovit spornou náhradu jen na základě ocenění podle cenového předpisu. Náhrada za zřízení práva cesty v řízení podle § 151o odst. 3 obč. zák. není tedy upravena žádným cenovým předpisem.

Soud výši sporné náhrady stanoví za pomoci znalce z oboru oceňování nemovitostí, jenž je z toho titulu povolán i k oceňování práv spojených s užíváním nemovitostí. Samozřejmým východiskem úvah v tomto směru by měla být obvyklá cena, za kterou se v obdobných místech (lokalitách) sjednává cena za smluvně zřizované srovnatelné právo cesty, při zohlednění zatížení služebného pozemku, a to jak z hlediska věcného (především z hlediska plošného rozsahu zatížení, doby jeho trvání, četnosti a způsobu užívání oprávněnými osobami i z hlediska rozsahu rušení osob z věcného břemene povinných při užívání nemovitostí jim patřících), tak z hlediska právního (tj. z hlediska tzv. právních vad snižujících obecnou cenu nemovitostí ve vlastnictví povinných osob výkonem práv oprávněných osob dotčených). Při nedostatku srovnatelných údajů lze jistě přihlédnout i k obvyklé ceně nájmu zatíženého pozemku, to ovšem se zřetelem k tomu, zda a nakolik je osoba povinná omezena v právu takový pozemek rovněž (spolu)užívat, i se zřetelem k předpokládané době trvání práva odpovídajícího věcnému břemeni.

V usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3103/2007, publikovaného v ASPI, dovolací soud konstatoval: „Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 27. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2145/98, publikovaném v Právních rozhledech č. 9/2000, uvedl, že při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene podle § 135c odst. 3 obč. zák. nelze vycházet jen z ceny, za kterou by bylo možno dosáhnout smluvního zřízení věcného břemene, ale je třeba přihlížet k okolnostem, za kterých byla neoprávněná stavba zřízena a k újmě postihujícího vlastníka pozemku. Tyto závěry jsou přiměřeně použitelné i pro zřízení věcného břemene nezbytné cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. Nelze přehlédnout, že rozhodnutím soudu dochází k trvalému omezení vlastnického práva vlastníka pozemku… Je tedy třeba vycházet nejen z obvyklé ceny pozemku, ale je třeba zvážit konkrétní okolnosti, za kterých stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, stejně jako všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese.“

Při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. tak nelze vycházet ani z ceny věcného břemene určené podle cenových předpisů, ani jen z ceny, za kterou by bylo možno dosáhnout smluvního zřízení věcného břemene. Je třeba rozlišit hodnotu práva odpovídajícího věcnému břemeni cesty na straně jedné a náhradu za omezení vlastnického práva na straně druhé; jejich výše nemusí být stejná. Proto je při stanovení výše náhrady nutné přihlížet ke všem okolnostem věci. Je třeba zejména zvážit, proč stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, stejně jako všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese. Náhrada za zřízení práva nezbytné cesty zahrnuje i náhradu za újmu, kterou vlastník pozemku utrpí, a to i tím, že v důsledku tzv. právní závady – práva cesty svědčící žalobci – zpravidla klesne cena zatíženého pozemku i stavby na něm zřízené a že jeho vlastník bude výkonem tohoto práva omezen v užívání pozemku, bude narušeno jeho soukromí apod. Nelze pominout skutečnost, že právo cesty se zřizuje bez časového omezení (i když není v konkrétní věci vyloučeno ani jeho zřízení na určitou dobu – srov. přiměřeně nález Ústavního soudu ze dne 13. 10. 2004, sp. zn.

III. ÚS 104/04). Stanovení výše náhrady je tak na úvaze soudu, která musí být řádně zdůvodněna.

V projednávané věci vyšel odvolací soud z posudku znalkyně Ing. M. Ř., který vycházel z ocenění práva odpovídajícího věcnému břemeni podle cenových předpisů. I když samotné stanovení hodnoty zřizovaného věcného břemene je věcí skutkového zjištění, stanovení kritérií pro určení výše náhrady za omezení vlastnického práva zřízením nezbytné cesty je otázkou právní. Při stanovení výše náhrady v této věci se odvolací soud nezabýval skutečným omezením vlastníků zatíženého pozemku (nakolik jim zřízení věcného břemene ztíží nebo znepříjemní užívání jejich nemovitostí), ani tím, jaký bude mít zřízení věcného břemene vliv na obvyklou cenu jejich nemovitostí. Při zjišťování výše náhrady tak nevycházel z náležitých kritérií a jeho rozhodnutí v této části tak spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 2 písm. b) o. s. ř.

Dovolatelka vytýká soudům, že zvolily formu jednorázové náhrady. Soudy v této části postupovaly v souladu s dosavadní judikaturou, poskytující náhradu zpravidla jednorázovým plněním. Při zvažování této otázky lze přihlédnout k tomu, že i předpisy z oblasti veřejného práva vycházejí z poskytování jednorázové náhrady za vyvlastnění – omezení vlastnictví pozemku věcným břemenem (srov. § 10 odst. 1 písm. b/ zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě /zákon o vyvlastnění/, ve spojení s § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů /zákon o oceňování majetku/).

Pokud jde o námitku, že žalované budou nuceny po celou dobu trvání věcného břemene cestu udržovat, lze odkázat na § 151n odst. 3 obč. zák., který zní: „Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání“.

Z uvedeného je zřejmé, 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.). Z obsahu dovolání se podává, že jím nebyl napaden rozsudek odvolacího soudu ve výroku pod bodem I., kterým byla zamítnuta žaloba na zřízení práva cesty ve prospěch vlastníka pozemku parc. č. 683/39 přes pozemek parc. č. 683/35; tato část rozhodnutí odvolacího soudu, jakož i odpovídající část rozsudku soudu prvního stupně, není rušícím rozhodnutím dovolacího soudu dotčena.