Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28. 2. 2014, sp. zn. 7 Co 296/2014, ECLI:CZ:KSCB:2014:7.CO.296.2014.1

Číslo: 78/2014

Právní věta:

V řízeních o zřízení věcného břemene práva cesty zahájených do 31. 12. 2013, ve kterých soud rozhoduje ve věci po 1. 1. 2014, je nutné rozhodovat podle § 1029 o.z.

Soud: Krajský soud v Českých Budějovicích

Datum rozhodnutí: 28.02.2014

Spisová značka: 7 Co 296/2014

Číslo rozhodnutí: 78

Číslo sešitu: 7

Typ rozhodnutí: Usnesení

Hesla: Věcná břemena

Předpisy: § 1029 předpisu č. 89/2012Sb.
§ 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 v Jindřichově Hradci rozsudkem ze dne 6. 11. 2013 vyhověl žalobě žalobců, kteří se domáhali zřízení věcného břemene, které spočívá v právu cesty. Soud prvního stupně zřídil věcné břemeno spočívající v právu chůze, a to na parcele č. 506/5 v k. ú. T., za účelem přístupu do podkroví domu č. p. 15 v H. ulici v T. na st. parcele č. 506/1 v k. ú. T. v rozsahu vyznačeném na geometrickém plánu č. 3353-214/2012 ze dne 22. 11. 2012, a to ve prospěch domu č. p. 15 v H. ulici v T. na st. parcele č. 506/1 v k. ú. T. Soud prvního stupně zřídil věcné břemeno bezúplatně. Žalovaným 1), 2), 3) a 4) uložil zaplatit společně a nerozdílně žalobcům náklady řízení ve výši 6235 Kč a rozhodl, že žalovaným 5) a 6) se právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává. Soud prvního stupně vyšel ze skutkových zjištění spočívajících v tom, že žalobci jsou vlastníky domu č. p. 15 na st. parcele č. 506/1 a této stavební parcely v k. ú. T., a to na základě kupní smlouvy ze dne 12. 9. 2012, kterou uzavřeli s P. K. Ten dne 4. 4. 2012 uzavřel s žalovanými (bývalými spoluvlastníky domu č. p. 15 a parcely č. 506 v k. ú. T.) dohodu o zrušení spoluvlastnictví a o vzájemném vypořádání. Na základě této dohody došlo ke zrušení podílového spoluvlastnictví a jeho vypořádání reálným rozdělením. V návaznosti na to vznikla (mimo jiné) samostatná nemovitost, a to dům č. p. 15 na stav. parcele č. 506/1 (nyní ve vlastnictví žalobců). Do této budovy ve vlastnictví žalobců se vstupuje jednak z H. ulice, a to do

nebytových prostor, ve kterých se nachází prodejna. Dále se vstupem z průjezdu na levé straně vstupuje do bytu. V domě žalobců se dále nachází podkroví, do kterého se vchází ze schodů, které jsou umístěné na st. parcele č. 506/5 (nádvoří). Tato parcela je v podílovém spoluvlastnictví žalovaných (žalovaní 1 a 2 – 1/4, žalovaný č. 3 – 1/4, žalovaná č. 4 – 1/4, žalovaný 5 – 1/6, a žalovaný č. 6 – 1/12). Soud prvního stupně konstatoval, že při vybudování přístupu do uvedeného podkroví z přízemních nebytových prostor, z průjezdu nebo bytu by došlo k zániku či znehodnocení nebytových prostor, bytu či průjezdu. Dále soud prvního stupně přihlédl i k tomu, že dům žalobců je kulturní památkou a nachází se v městské památkové rezervaci T. Dále přihlédl i ke stanovisku Národního památkového úřadu, který označil za nepřijatelné odstranění stávajícího dřevěného trámového stropu v obytné místnosti v levé části domu (stávající prodejna), které by bylo nutné při budování nového schodiště. V právní rovině soud prvního stupně postupoval podle § 151o odst. 3 obč. zák. účinného do 31. 12. 2013 a zřídil věcné břemeno ve výše uvedené podobě, a to bezúplatně. Bezúplatnost zřízení věcného břemene soud prvního stupně odůvodnil zavedenou praxí v daných nemovitostech s tím, že žalobce tíží věcné břemeno váznoucí na jejich (výše uvedených) nemovitostech, které je zřízeno ve prospěch původních spoluvlastníků (právo průchodu a průjezdu přes budovu žalobců a přes jejich pozemek, užívání vchodových dveří, přístup k uzávěrům, nadzemním a podzemním instalacím a rozvodům vody, elektřiny a plynu umístěných v průchodu za účelem běžného užívání, údržby a opravy těchto instalací a staveb nových instalací. Soud prvního stupně považoval za podstatné, že toto věcné břemeno, které zatěžuje nemovitost žalobců, bylo zřízeno rovněž bezplatně.

Proti tomuto rozsudku se odvolávají žalovaní č. 1) a 2). Žalovaní nesouhlasí s tím, že je možné aplikovat § 151o odst. 3 obč. zák. Dovozují, že nelze zřídit věcné břemeno cesty za účelem zpřístupnění části stavby v situaci, kdy vlastník stavby je současně vlastníkem přilehlého pozemku. Žalovaní namítali, že žalobci mají zajištěn přístup do svého domu z průjezdu, který se nachází v tomto domě. Dále namítali, že pokud by došlo ke zřízení věcného břemene, ztratili by možnost vybudovat si přístup na půdu svého domu.

Žalobci navrhli, aby odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně potvrdil. Zdůrazňovali, že do jejich domu byly vždy tři na sobě nezávislé vstupy (do nebytového prostoru z H. ulice, do nájemního bytu z průchodu v jejich domě a do podkroví z pozemku č. 506/5). Žalobci namítali, že nevybudovali do svého domu nový vstup. Nesouhlasili s tvrzením žalovaných, že při zřízení věcného břemene ztratí možnost vybudovat si přístup na půdu ve svém domě a dále se zabývali výkladem § 151o odst. 3 obč. zák. Žalobci se vyjádřili opětovně i k náhradě za zřízení věcného břemene. Dovozovali, že za situace, kdy všichni žalovaní mají zřízeno bezúplatně výše uvedené věcné břemeno přes průjezd jejich domu a jedná se v místě o dlouhodobý stav, tak nedochází k újmě na straně žalovaných. Dále se žalobci domnívali, že je možné o žalobě rozhodnout i s ohledem na účinnost nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb. /dále jen „o. z.“/).

K r a j s k ý s o u d v Českých Budějovicích rozhodnutí soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Odvolání bylo podáno osobami oprávněnými (§ 201 o. s. ř.), je přípustné (§ 202 odst. 2 o. s. ř.) a bylo podáno včas (§ 204 odst. 1 o. s. ř.). Odvolací soud odvolání projednal a napadené rozhodnutí přezkoumal podle § 212 a § 212a o. s. ř. Jednání před odvolacím soudem nebylo třeba nařídit s přihlédnutím k § 214 odst. 2 písm. d) o. s. ř.

Odvolání žalovaných je důvodné.

Odvolací soud při svém rozhodování vychází ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, na která

plně odkazuje.

Odvolací soud však považuje za podstatné zdůraznit právní rovinu tohoto sporu. Soud prvního stupně postupoval podle občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013. Ustanovení § 151o odst. 3 obč. zák. umožnilo zřídit věcné břemeno spočívající v právu cesty, pokud vlastník stavby nebyl současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka k jeho stavbě nebylo možné zajistit jinak. Věcné břemeno tedy bylo zřizováno přes přilehlý pozemek. Byť toto ustanovení nezmiňuje náhradu za zřízení věcného břemene, a tak bylo nutné postupovat podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (dále jen LPS), podle kterého k omezení vlastnického práva může dojít pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Zde odvolací soud plně odkazuje na dostupnou literaturu (Komentář obč. zák., druhé vydání 2009, C. H. BECK, Švestka, Spáčil a kol., str. 1051 a násl.) a známou judikaturu (rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, uveřejněn ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod R 32/2006). Z této literatury i judikatury jednoznačně vyplývá, že věcné břemeno nezbytné cesty mohlo být zřízeno pouze za náhradu. Soud prvního stupně tedy nepostupoval správně, když akceptoval návrh žalobců, kteří se domáhali bezúplatného zřízení věcného břemene. Takovýto závěr neodpovídá tehdy platnému hmotnému právu a zejména zmíněnému čl. 11 odst. 4 ZPS. Závěr o možnosti zřídit věcné břemeno bezúplatně neobstojí ani s poukazem na bezúplatné zřízení předchozího věcného břemene, které zatěžuje nemovitosti žalobců. Soud prvního stupně měl tedy zaujmout odlišný právní názor oproti žalobcům a následně je poučit podle §118a odst. 2 o. s. ř. Na základě tohoto poučení měli účastníci mít možnost označit rozhodné skutečnosti a důkazy, na základě kterých by soud stanovil výši náhrady za zřízení věcného břemene. Za situace, kdy soud prvního stupně nepostupoval podle § 118a odst. 2 o. s. ř., tak řízení zatížil procesní vadou, která může mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Odvolací soud zde odkazuje na dostupnou literaturu (Velký komentář o. s. ř., 1. vydání 2009, Bureš, Drápal a kol., str. 1868). V rámci odvolacího řízení pak nebylo možné zjednat nápravu. Odvolací soud tedy rozhodnutí soudu prvního stupně podle § 219a odst. 1 písm. a) s přihlédnutím k § 213b odst. 2 o. s. ř. zrušil.

V dalším řízení bude na soudu prvního stupně, aby opětovně posoudil zjištěný skutkový stav s ohledem na skutečnost, že od 1. 1. 2014 je účinný nový občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.). Nadále již nebude možné postupovat podle § 151o odst. 3 obč. zák. Ve věci bude nutné postupovat podle § 1029 a násl. o. z. Odvolací soud je toho názoru, že nová právní úprava umožňuje zřídit právo nezbytné cesty za účelem zpřístupnění toliko části nemovitosti žalobců (podkroví). Zejména jde o situaci, kdy vybudování nového přístupu do podkroví jejich domu by znamenalo podstatné znehodnocení jejich budovy. Rovněž se jedná o situaci, kdy vybudování jiného vstupu do podkroví by bylo v rozporu se státem garantovanou ochranou památkových objektů, která by bránila vydání příslušného (stavebního) povolení potřebného ke zřízení nového vstupu. Dále bude na soudu prvního stupně, aby posoudil, zda právo nezbytné cesty bude zřízeno jako služebnost (nebo jiným způsobem). Soud prvního stupně se ve smyslu § 1030 o. z. bude muset vypořádat i s výší úplaty za zřízení práva cesty a odčinění eventuální újmy.