7. 3. 2022

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Hrubá nedbalost a zřízení nezbytné cesty

Ústavní soud svým nálezem sp. zn. II. ÚS 1587/20 ze dne 12. ledna 2022 zrušil rozhodnutí obecných soudů všech tří stupňů ve věci týkající se zřízení práva nezbytné cesty. Vyslovil přitom závažné závěry ohledně výkladu pojmu „hrubá nedbalost“ a jeho použití.

Stěžovatelé se v řízení před obecnými soudy neúspěšně domáhali zřízení věcného břemene s právem chůze a jízdy po pozemku v k. ú. Železná Ruda, jejíž vlastnicí je vedlejší účastnice. A to pro zajištění přístupu k jejich rekreační chatě stojící na jiném pozemku, který je rovněž ve vlastnictví vedlejší účastnice. Stěžovatelé chatu nabyli na základě kupní smlouvy, v níž bylo výslovně uvedeno, že stojí na cizím pozemku a je prodávána bez přístupové cesty. Stěžovatelé se přístupovou cestu ke své nemovitosti snažili vyřešit po nabytí vlastnického práva tak, že koupili spoluvlastnický podíl k předmětným pozemkům, avšak posléze svého spoluvlastnického práva pozbyli pro porušení předkupního práva ze strany prodávajícího. Okresní soud žalobu stěžovatelů na povolení nezbytné cesty zamítl s odůvodněním, že právo jízdy není možné zřídit vůbec, neboť se pozemek nachází v Chráněné krajinné oblasti Šumava a vztahuje se na něj zákaz vjezdu motorových vozidel. Ohledně práva chůze soud žalobu zamítl pro hrubou nedbalost stěžovatelů. Tu soud spatřoval v tom, že se stěžovatelé nepokusili zajistit si přístup k nemovitosti ještě před jejím nabytím. S tímto se ztotožnil i odvolací krajský soud, který navíc uvedl, že zřízení služebnosti cesty nemá sloužit k tomu, aby vlastník stavby jeho prostřednictvím těžil ze skutečnosti, že ji nabyl za sníženou cenu, reflektující absenci přístupové cesty. Nejvyšší soud posléze dovolání stěžovatelů odmítl jako nepřípustné.

Stěžovatelé napadli všechna rozhodnutí obecných soudů ústavní stížností, v níž zejména namítali, že v důsledku rozhodnutí obecných soudů došlo k významnému narušení jejich vlastnického práva. Odmítli, že by se chovali „hrubě nedbale“ a zdůraznili, že se od samého počátku snažili zajistit si prostředky práva přístup ke své nemovitosti.

Ústavní soud dospěl k závěru, že ústavní stížnost je důvodná. Na straně jedné stojí právo vlastnit majetek stěžovatelů, tj. konkrétně jejich zájem na tom, aby mohli užívat své vlastnické právo k chatě v plném rozsahu (tj. právo věc držet, disponovat s ní, ale i právo věc užívat a požívat její plody). Na straně druhé ovšem má i vedlejší účastnice právo vlastnit majetek, jenž se v podústavní rovině promítá jako její právo nebýt rušena v držbě pozemku, přes který by cesta měla vést.

Podle názoru Ústavního soudu obecné soudy v projednávané věci daly na základě příliš extenzivního výkladu ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku zcela přednost právu vedlejší účastnice, aniž by dostatečně zvážily ústavněprávní rozměr věci, přičemž se jim nabízely výkladové varianty, jež by spravedlivou rovnováhu do práv účastníků vnesly. Ústavní soud si je přitom vědom, že ustanovení § 1032 odst. 1 občanského zákoníku se odlišuje od úpravy obsažené v zákoně č. 40/1964 Sb. („starý“ občanský zákoník), a to zejména tím, že nyní je výslovně zakotvena povinnost soudu zamítnout žalobu pro úmyslné či hrubě nedbalé jednání žadatele, jímž si žadatel způsobil nedostatek přístupu. Vzhledem k tomu nelze při posuzování důsledků úmyslného či hrubě nedbalého jednání žadatele bez dalšího vycházet z dosavadní judikatury.

Aktuální judikatura obecných soudů (založená zejména na rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015) zásadně považuje za hrubou nedbalost i případy, v nichž se nabyvatel před prodejem nepokusil vyjednat si přístup k nemovitosti s vlastníkem sousedního

pozemku. Problémem tohoto přístupu však je, že soudy takto rozhodují bez ohledu na konkrétní okolnosti věci a bez zvážení váhy práv stojících v kolizi. To má zcela zásadní dopad na reálnou ekonomickou „hodnotu“ vlastnického práva a navíc to představuje citelný zásah do ústavně garantovaného práva vlastnit majetek.

K tomu Ústavní soud konstatuje, že stavby stojící na cizím pozemku – nezřídka bez dostatečného přístupu - jsou v České republice s ohledem na historický vývoj právní úpravy pozemkového vlastnictví velmi častým jevem. Za situace, kdy stát po desítky let toleroval vznik takových majetkových poměrů, se jeví nespravedlivé, jestliže nyní neproporcionálně odpírá vlastníkům nemovitostí s nedostatečným přístupem ochranu vlastnického práva prostřednictvím zřízení věcného břemene nezbytné cesty.

Spravedlivé rovnováhy mezi ústavně garantovanými právy stěžovatelů a vedlejší účastnice bylo přitom možno dosáhnout stanovením odpovídající výše náhrady za zřízení takového břemene. Stěžovatelé a vedlejší účastnice spolu o režimu užívání pozemku za účelem přístupu k nemovitosti jednali, nemohli však nalézt shodu na výši náhrady. Klíčovým problémem se stanovení výše náhrady jevilo i obecným soudům. Podle názoru Ústavního soudu by při určení výše náhrady obecnými soudy mohly být v plném rozsahu a spravedlivě zohledněny veškeré relevantní okolnosti, jako jsou například okolnosti nabytí nemovitosti, způsob nabytí spoluvlastnických podílů či zejména ekonomické souvislosti věci, tj. právě skutečnost, že majetkoprávní vztahy k nemovitostem a okolním pozemkům mohly mít vliv na tržní cenu nemovitosti.

Ve věci budou znovu rozhodovat obecné soudy, které se budou muset vypořádat s právními závěry vyslovenými Ústavním soudem.

JUDr. Tomáš Lichovník
soudce Ústavního soudu

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe