16. 6. 2021

ID: 113175

Nezbytná cesta

Rozhodnutí o povolení nezbytné cesty je konstitutivním rozhodnutím ve věci, ve které právní úprava upravuje podmínky pro vznik práva jen rámcově a dává široký prostor pro úvahu soudu, přičemž v hraničních případech jsou dány skutečnosti umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit různá řešení. Rozhodnutí ve věci je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená.

Při stanovení náhrady za povolení nezbytné cesty v opakujících se dávkách je třeba vyjít z obvyklé výše dávky, za kterou se v obdobných místech (lokalitách) sjednává cena za smluvně zřizované srovnatelné právo cesty. Při nedostatku srovnatelných údajů lze přihlédnout k obvyklé výši nájemného zatíženého pozemku jako jednomu z faktorů pro stanovení úplaty za povolení nezbytné cesty. Bude nutné také zohlednit újmu vlastníka pozemku, ke kterému soud povoluje právo nezbytné cesty, jež může spočívat i ve snížení ceny tohoto pozemku v důsledku jeho zatížení právem cesty. Lze také vzít v potaz, zda pozemek, resp. jeho část zatíženou právem nezbytné cesty bude výlučně užívat žadatel o její povolení, či spolu s ním i další osoby nebo vlastník zatíženého pozemku.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 1826/2020-383 ze dne 10.3.2021)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobce J. W., narozeného XY, bytem XY, zastoupeného Mgr. Ing. R.G., advokátkou se sídlem v O., proti žalovanému P. B., narozenému XY, bytem XY, zastoupenému JUDr. V.S., advokátem se sídlem v O., o povolení nezbytné cesty, vedené u Okresního soudu v Opavě pod sp. zn. 26 C 182/2015, o dovolání žalovaného proti rozsudku Krajského soudu v Ostravě ze dne 21. 1. 2020, č. j. 71 Co 199/2019-346, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 21. 1. 2020, č. j. 71 Co 199/2019-346, a rozsudek Okresního soudu v Opavě ze dne 14. 3. 2019, č. j. 26 C 182/2015-259, ve znění usnesení Okresního soudu v Opavě ze dne 10. 5. 2019, č. j. 26 C 182/2015-284, se ruší a věc se vrací Okresnímu soudu v Opavě k dalšímu řízení.

Z odůvodnění:

Okresní soud v Opavě rozsudkem ze dne 14. 3. 2019, č. j. 26 C 182/2015-259, ve znění opravného a doplňujícího usnesení Okresního soudu v Opavě ze dne 10. 5. 2019, č. j. 26 C 182/2015-284, povolil ve prospěch vlastníka budovy č. p. XY, která stojí na pozemku parc. č. XY v k. ú. XY, služebnost nezbytné cesty zakládající nerušené právo chůze a jízdy všemi vozidly přes pozemky parc. č. XY, XY a XY v k. ú. XY v rozsahu stanoveném geometrickým plánem č. 413-17/2018 ze dne 10. 10. 2018 vypracovaným J. H., který je nedílnou součástí rozsudku (výrok I). Žalobci uložil povinnost zaplatit žalovanému úplatu za povolení nezbytné cesty ve výši 128 100 Kč, a to v pravidelných ročních splátkách 6 405 Kč, splatných vždy do 31. 12. příslušného kalendářního roku počínaje rokem, ve kterém bude služebnost nezbytné cesty zapsána do katastru nemovitostí (výrok II). Dále rozhodl o náhradě nákladů nalézacího řízení vzniklých účastníkům i státu.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobce jako vlastník budovy č. p. XY nemůže tuto nemovitost řádně užívat, protože není dostatečně spojena s veřejnou cestou.

Zabýval se otázkou, zda si žalobce nezpůsobil nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně. Vyšel z toho, že žalobce nabyl budovu č. p. XY nacházející se v areálu bývalého jednotného

zemědělského družstva na základě kupní smlouvy ze dne 31. 1. 2008, přičemž žalovaný se stal vlastníkem pozemku pod budovou a sousedních pozemků na základě kupních smluv uzavřených před 31. 1. 2008. Uvedl, že žalobce se po nabytí budovy do vlastnictví prokazatelně zajímal o otázku přístupu k budově z veřejné cesty. Byl ujištěn prodávajícím, že prodávající byl oprávněn užívat příjezdovou cestu nacházející se v areálu bývalého jednotného zemědělského družstva na základě příslušných nájemních smluv, přičemž toto právo mělo podle sdělení prodávajícího svědčit rovněž žalobci. Do roku 2013 nikdo žalobci v přístupu k budově č. p. XY nebránil a žalobce v té době budovu revitalizoval. Poznamenal také, že komunikace v areálu bývalého jednotného zemědělského družstva jsou užívány i ostatními vlastníky budov, které se zde nachází. Jednání žadatele o nezbytnou cestu hodnotil soud prvního stupně jako vědomě nedbalé (jelikož neoslovil při nabytí vlastnického práva k budově č. p. XY vlastníky sousedních pozemků v souvislosti se zajištěním přístupu k nabývané nemovitosti z veřejné cesty), avšak nikoliv jako hrubě nedbalé. Přihlédl rovněž k tomu, že se jedná o areál bývalého jednotného zemědělského družstva s různými vlastníky pozemků a budov nacházejících se na těchto pozemcích, přičemž žalobce byl právním předchůdcem ujištěn o zajištění přístupu z veřejné cesty. Zohlednil také, že v době, kdy žalobce nemovitost nabyl, bylo možné zřídit věcné břemeno cesty podle § 151o odst. 3 zák. č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále též jen „obč. zák.“), „a pokud by věc byla posuzována podle občanského zákoníku 40/1964 Sb., platného do 31. 12. 2013, žalobnímu požadavku by bylo zcela jistě vyhověno.“ Uzavřel, že v posuzované věci nelze postupovat podle § 1032 odst. 1 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále též jen „o. z."), neboť by to bylo v rozporu se zásadou pravé retroaktivity.

Za neopodstatněnou považoval námitku žalovaného, že žalobce není ve sporu aktivně legitimován z důvodu absence M. M. v řízení jakožto vlastníka pozemku parc. č. XY v k. ú. XY, který se rovněž nachází mezi veřejnou cestou a budovou ve vlastnictví žalobce a přes který musí žalobce (v případě povolení nezbytné cesty přes pozemky žalovaného) na veřejnou cestu přistupovat. Uvedl, že mezi M. M. a žalobcem není o způsobu užívání pozemku parc. č. XY v k. ú. XY žádného sporu, a proto není důvod, aby M. M. byl žalován.

Soud prvního stupně uzavřel, že jsou splněny veškeré podmínky pro zřízení nezbytné cesty, a proto povolil z důvodu právní jistoty žalobce a jeho právních nástupců nezbytnou cestu ve formě služebnosti, a to za jednorázovou náhradu 128 100 Kč splatnou v pravidelných ročních splátkách ve výši 6 405 Kč.

Krajský soud v Ostravě jako soud odvolací k odvolání obou účastníků řízení rozsudkem ze dne 21. 1. 2020, č. j. 71 Co 199/2019-346, potvrdil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I (výrok I rozsudku odvolacího soudu). Výrok II rozsudku soudu prvního stupně změnil tak, že uložil žalobci povinnost zaplatit náhradu za povolení nezbytné cesty ve výši 96 000 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku (výrok II rozsudku odvolacího soudu). Dále rozhodl o náhradě nákladů nalézacího řízení vzniklých účastníkům řízení (výrok III) i státu (výrok IV). Rozhodl také o náhradě nákladů odvolacího řízení (výrok V).

Odvolací soud se ztotožnil s rozhodnutím soudu prvního stupně. Rovněž odvolací soud dospěl k závěru, že žalobce si nezpůsobil nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně. Vyšel z toho, že žalobce se při koupi nemovitosti dotazoval na zajištění přístupu a prodávajícím byl ujištěn o možnosti používat stávající přístup z veřejné cesty i přes pozemky žalovaného, a to na základě nájemních smluv uzavřených mezi prodávajícím jako uživatelem pozemků a jejich vlastníky.

Jako nedůvodnou shledal rovněž námitku žalovaného, že žalobce není v této věci aktivně legitimován, protože nejsou žalováni vlastníci všech pozemků nacházejících se mezi nemovitostí žalobce a veřejnou cestou. K tomu uvedl, že žalobce může mít zajištěn přístup k veřejné cestě přes ostatní pozemky na základě dohody či požadovat jeho zřízení samostatnou žalobou, není však nutné, aby vlastníci všech pozemků nacházejících se mezi nemovitostí žadatele o nezbytnou cestu a veřejnou

cestu byli zároveň žalováni.

Stejně jako soud prvního stupně uzavřel, že jsou splněny veškeré podmínky pro povolení nezbytné cesty ve formě služebnosti. Na rozdíl od soudu prvního stupně uložil žalobci povinnost zaplatit žalovanému jednorázovou náhradu ve výši 96 000 Kč. Vyšel z částky 32 025 Kč představující vynucený nájem části služebných pozemků ve výši obvyklé ceny těchto pozemků. Tuto částku navýšil třikrát s ohledem na trvalé omezení vlastnického práva žalovaného.

Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaný dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále též jen „o. s. ř.“), a v němž uplatňuje dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. Namítá, že rozhodnutí odvolacího soudu je založeno na právních otázkách, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu.

Namítá, že mezi nemovitostí žalobce a veřejnou cestou se nachází další pozemky (pozemek parc. č. XY v k. ú. XY ve vlastnictví M. M. a pozemek parc. č. XY v k. ú. XY ve společném jmění P. a M. T.). Vlastníci těchto pozemků však nejsou účastníky řízení a žalobce povolení nezbytné cesty přes jejich pozemky nepožadoval. Žalobce v řízení ani netvrdil a nebylo prokázáno, že má povoleno právo cesty přes pozemky parc. č. XY a XY v k. ú. XY. Z ustálené rozhodovací praxe (např. rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1424/2018) se podává, že leží-li mezi nemovitostí postrádající přístup a veřejnou cestou více pozemků různých vlastníků, zřídí se cesta přes všechny tyto pozemky. Nejsou-li všichni vlastníci pozemků nacházejících se mezi nemovitostí žadatele a veřejnou cestou účastníky řízení, je třeba žalobu pro nedostatek věcné legitimace zamítnout. V posuzované věci soudy nižších stupňů žádným způsobem neposuzovaly, zda a jakým způsobem má žalobce zajištěn přístup na veřejnou cestu přes pozemek parc. č. XY v k. ú. XY. K tomu dovolatel poznamenává, že závěr soudů nižších stupňů, že mezi žalobcem a M. M. není žádného sporu o užívání pozemku parc. č. XY v k. ú. XY, je v extrémním nesouladu s provedenými důkazy, jelikož k těmto skutečnostem žádné dokazování soudy neprovedly.

Nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že žalobce si jako žadatel o nezbytnou cestu nezpůsobil nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně. Poukazuje na skutečnost, že žalobce při nabývání budovy č. p. XY věděl a vědět měl a mohl (na základě kupní smlouvy, znalosti místních poměrů i veřejně dostupných údajů v katastru nemovitostí), že nabývá budovu na pozemku ve vlastnictví třetí osoby bez dostatečného spojení s veřejnou cestou. Žalobce před nabytím vlastnictví k budově vlastníky sousedních pozemků nekontaktoval s požadavkem na zajištění přístupu k nabývané nemovitosti z veřejné cesty, ale učinil tak až několik let po nabytí vlastnického práva k budově. K tomu dodává, že závěr odvolacího soudu, že žalobce se při koupi budovy č. p. XY zajímal o zajištění přístupu k nabývané nemovitosti z veřejné cesty, není v souladu s provedenými důkazy. Z provedeného dokazování totiž vyplývá, že žalobce se zajímal o zajištění přístupu k nabyté nemovitosti až po její koupi, a to prostřednictvím dotazu u prodávajícího. Na základě shora uvedeného má žalovaný za to, že jednání žalobce v souvislosti se zajištěním přístupu k nabývané nemovitosti je nutné hodnotit jako hrubě nedbalé ve smyslu § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., a proto neměla být nezbytná cesta povolena. Pokud odvolací soud žalobě na povolení nezbytné cesty vyhověl, je jeho rozhodnutí v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu, např. usnesením Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015.

Namítá také, že nelze povolit nezbytnou cestu jako služebnost, pokud se toho žadatel o nezbytnou cestu v průběhu řízení nedomáhal. Podotýká, že nelze zřídit nezbytnou cestu jako služebnost jen proto, že je to pro žalobce výhodnější (v této souvislosti odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 999/2014, i rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005). Má za to, že v projednávané věci měla být (s ohledem na všechny okolnosti projednávané věci i předběžný názor soudu prvního stupně) povolena nezbytná cesta nikoliv ve

formě služebnosti, ale ve formě obligace.

Dále uvádí, že žalovanému měla být přiznána náhrada za nezbytnou cestu v opakujících se dávkách, a nikoliv jednorázově. Poukazuje na to, že nezbytná cesta ve formě služebnosti byla povolena fakticky bez časového omezení, avšak žalovanému je přiznána jednorázová náhrada na základě znaleckého posudku, který vychází z toliko násobku hodnoty několikaletého plnění. Právní otázku, zda má být stanovena náhrada za povolení nezbytné cesty jednorázově, nebo v opakujících se dávkách, považuje v ustálené rozhodovací praxi dovolacího soudu za doposud neřešenou.

Napadá také závěry odvolacího soudu o náhradě nákladů řízení.

Navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu změnil tak, že žalobu zamítne, příp. rozsudek odvolacího soudu i soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalobce se ve vyjádření k dovolání ztotožňuje s rozhodnutím odvolacího soudu. K námitce, že žaloba měla být zamítnuta z důvodu nedostatku věcné legitimace, protože účastníky řízení nejsou všichni vlastníci pozemků nacházejících se mezi nemovitostí žalobce a veřejnou cestou, uvádí, že žalobce je s ostatními vlastníky pozemků dohodnut a tito mu nebrání užívat tyto pozemky jako nezbytnou cestu. V takovém případě není nutné, aby je rovněž žaloval o povolení nezbytné cesty. Má také za to, že jeho jednání při nabývání nemovitosti v souvislosti se zajištěním přístupu nelze hodnotit jako hrubě nedbalé ve smyslu § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., a proto není dán ani tento důvod pro zamítnutí žaloby o povolení nezbytné cesty. Za správné a v souladu s ustálenou rozhodovací praxí dovolacího soudu považuje rovněž rozhodnutí odvolacího soudu o povolení nezbytné cesty ve formě služebnosti (a nikoliv jako obligace). Poukazuje především na právní jistotu žadatele o nezbytnou cestu, která by byla zpochybněna zejména v případě změny vlastníka pozemku, přes který má být nezbytná cesta povolena. Za adekvátní shledává náhradu za povolení nezbytné cesty ve výši 96 000 Kč. Ze všech shora uvedených důvodů považuje dovolání žalovaného „za nedůvodné a navrhuje, aby je Nejvyšší soud ČR zamítnul.“

Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Podle § 241a odst. 1–3 o. s. ř. lze dovolání podat pouze z důvodu, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř. (rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení právních otázek, které dosud nebyly v rozhodování dovolacího soudu vyřešeny nebo se při jejich řešení odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu), že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 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.

K námitce, že nezbytná cesta neměla být povolena, neboť žalobce se nedomáhá jejího zřízení na všech pozemcích nacházejících se mezi veřejnou cestou a nemovitostí žalobce, avšak pouze na pozemcích ve vlastnictví žalovaného, přičemž vlastníci dalších pozemků se řízení neúčastní:

Tato otázka nebyla dosud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena, dovolání je tak pro její řešení přípustné (§ 237 o. s. ř.), a je i důvodné.

Podle § 1029 odst. 1 o. z. vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.

Podle § 1029 odst. 2 o. z. nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

Podle § 1033 odst. 1 věta první o. z. obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich.

Účelem institutu nezbytné cesty je zajištění možnosti hospodaření na pozemcích, které pro nedostatek spojení s veřejnou cestou jinak obhospodařovat nelze, nebo jejich užívání (§ 1029 odst. 1 o. z., usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 903/2016, toto a další níže uvedená rozhodnutí dovolacího soudu jsou dostupná na webových stránkách Nejvyššího soudu – www.nsoud.cz).

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1424/2018, vysvětlil, že ustanovení § 1033 odst. 1 o. z. je nutné s ohledem na účel institut nezbytné cesty vykládat tak, že soud zvolí pouze jedno – vzhledem k okolnostem nejvhodnější – řešení; povolí pouze jednu nezbytnou cestu. To však neznamená, že by nezbytná cesta nemohla vést přes více než jeden pozemek. Vlastník pozemku by se v takovém případě nikdy nedomohl povolení nezbytné cesty tam, kde by mezi jeho pozemkem a veřejnou cestou ležel více než jeden sousední pozemek. Takový výklad by však odporoval smyslu institutu nezbytné cesty, jehož účelem je zajištění možnosti hospodaření na nemovitostech, na nichž pro nedostatek spojení s veřejnou cestou řádně hospodařit nelze, nebo jejich řádného užívání.

Hmotněprávní podmínkou vyhovění žalobě obsaženou v § 1029 odst. 1 o. z. je nedostatek spojení nemovitosti s veřejnou cestou. Účelem povolení nezbytné cesty je potom takový nedostatek odstranit. Z toho plyne, že pokud se mezi nemovitostí, k níž žádá její vlastník povolení nezbytné cesty, a veřejnou cestou nachází více pozemků, je nutné zkoumat, zda rozsah požadované cesty zajistí skutečně dostatečné spojení. Zákonem předpokládaný účel žaloby by nebyl splněn tehdy, kdyby přes povolení nezbytné cesty přes jeden nebo i více pozemků označených v žalobě nedošlo k dostatečnému spojení s veřejnou cestou pro existenci dalších pozemků, které by takovému přístupu nadále bránily. Nezbytnou cestu je totiž možné povolit zásadně jen tehdy, když se na základě soudního rozhodnutí žalobci zpřístupní spojení s veřejnou cestou.

Soud proto nemůže zásadně povolit nezbytnou cestu přes jeden nebo více pozemků označených v žalobě, jestliže nemá najisto postaveno, že přes další pozemky (například pozemky jiných vlastníků), které rovněž představují překážku pro spojení s veřejnou cestou, má žadatel zajištěn přístup.

Žadatel o nezbytnou cestu musí buď požadovat její zřízení přes všechny dotčené pozemky tak, aby bylo zajištěno dostatečné spojení jeho nemovitosti s veřejnou cestou, a označit jako žalované všechny jejich vlastníky, nebo musí tvrdit a prokázat, že přes další pozemky, které leží mezi jeho nemovitostí a veřejnou cestou, má k okamžiku rozhodování soudu přístup zajištěn. Nelze totiž vyloučit, že nachází-li se mezi nemovitostí žadatele o nezbytnou cestou a veřejnou cestu více pozemků různých vlastníků, zajistí si žadatel o nezbytnou cestu přístup z veřejné cesty přes některý z těchto pozemků na základě příslušného právního titulu (např. nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení služebnosti či jiného právního titulu), přičemž s ostatními vlastníky pozemků nacházejících se mezi nemovitostí

žadatele o nezbytnou cestu a veřejnou cestou se žadatel na povolení nezbytné cesty nedohodne. V takovém případě není důvod, aby vlastníci pozemků, přes které má žadatel o nezbytnou cestu zajištěn přístup na svůj pozemek z veřejné cesty na základě příslušného právního titulu, byli žalováni a žadatel rovněž požadoval zřídit nezbytnou cestu přes jejich pozemky. Bude však nutné, aby žadatel o nezbytnou cestu v řízení tvrdil a prokázal skutečnosti opodstatňující uzavřít, že není třeba žalovat všechny vlastníky pozemků nacházející se mezi pozemkem žadatele a veřejnou cestou, protože někteří z vlastníků těchto pozemků již umožnili (na základě příslušného právního titulu) užívat žalobci jejich pozemek nebo jeho část jako nezbytnou cestu. Tím bude zajištěno, že vyhoví-li soud žalobě a nezbytnou cestu povolí, bude mít žadatel o její zřízení zajištěn přístup ke své nemovitosti z veřejné cesty, a bude tak naplněn účel institutu nezbytné cesty ve smyslu § 1029 odst. 1 o. z.

V posuzované věci se žalobce domáhal povolení nezbytné cesty ke své nemovitosti přes pozemky parc. č. XY, XY a XY. Soudy nižších stupňů vyšly ze zjištění, že veřejnou cestou je silnice III. třídy č. 4631 nacházející se na pozemku parc. č. XY. Žalovaný v průběhu řízení namítal, že mezi nemovitostí žalobce a veřejnou cestou se nachází i další pozemky, a to pozemek parc. č. XY ve vlastnictví M. M. a pozemek parc. č. XY ve společném jmění P. a M. T., přes které musí žalobce (v případě povolení nezbytné cesty přes pozemky žalovaného) na veřejnou cestu přistupovat. Odvolací soud k tomu uvedl, že přístup přes tyto pozemky může žalobce řešit buď dohodou, nebo samostatnou žalobou, a proto nemusí být tyto osoby žalovány. Ztotožnil se rovněž se závěrem soudu prvního stupně, který poznamenal, že není nutné, aby byl rovněž žalován M. M. jakožto vlastník pozemku parc. č. XY, protože není žádného sporu o užívání části tohoto pozemku ze strany žalobce jakožto příjezdové cesty.

Tyto závěry odvolacího soudu ve světle shora uvedených závěrů dovolacího soudu neobstojí. Vyplývá-li z provedeného dokazování, že spojení s veřejnou cestou má vést přes více sousedních pozemků a žadatel se povolení nezbytné cesty domáhá pouze přes některé z nich, je nutné postavit najisto, zda přes pozemky neoznačené v žalobě má žadatel sjednán přístup na základě jiného právního titulu.

Jestliže v projednávané věci odvolací soud řádně neposuzoval oprávnění žalobce užívat k přístupu na veřejnou cestu i pozemky parc. č. XY a parc. č. XY ve vlastnictví jiných osob než žalovaného, je jeho rozhodnutí předčasné, a tedy i nesprávné.

K tomu dovolací soud poznamenává, že odvolací soud i soud prvního stupně závěr o tom, že žalovaný má zajištěn přístup z veřejné cesty ke své nemovitosti přes pozemek parc. č. XY ve vlastnictví M. M., neopřely o provedené dokazování či o shodná tvrzení účastníků, ale vyšly pouze z tvrzení samotného žalobce.

Z výše uvedeného vyplývá, že dovolání je v této části důvodné, protože rozhodnutí odvolacího soudu spočívá ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. na nesprávném právním posouzení věci.

K námitce, že nezbytná cesta neměla být ve smyslu § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. povolena, neboť žadatel o nezbytnou cestu si způsobil nedostatek přístup z hrubé nedbalosti či úmyslně:

Protože se odvolací soud při řešení označené otázky odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, je dovolání i v této části přípustné podle § 237 o. s. ř. a je i důvodné.

Podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., soud nezbytnou cestu nepovolí, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá.

V usnesení ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 37/2018 (dále jen „R 37/2018“), Nejvyšší soud vysvětlil, že „hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je

důvodem zamítnutí žaloby podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., může podle okolností případu spočívat nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou, ale i v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou“ (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2432/2016).

Dále uvedl, že „koupě nemovité věci bez spojení s veřejnou cestou automaticky neznamená, že nabyvatel nemá právo na povolení nezbytné cesty [rovněž Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 206]. K zamítnutí žaloby na povolení nezbytné cesty lze proto přistoupit až na základě posouzení veškerých konkrétních okolností případu, z nichž vyplyne jednoznačný závěr, že nabyvatel nemovitosti v daném případě postupoval hrubě nedbale či dokonce úmyslně, v důsledku čehož zabránil zřízení či existenci přístupu ke své nemovitosti. Jinými slovy řečeno, soud nebude moci v poměrech konkrétní věci učinit závěr, že nabyvatelovo jednání nebylo úmyslné či nikoliv hrubě nedbalé (prostá nedbalost).“

V témže rozhodnutí dovolací soud vyložil, že „při řešení otázky, zda nabyvatel jednal hrubě nedbale či dokonce úmyslně, bude třeba zvážit veškeré okolnosti případu. Zejména bude nezbytné posoudit chování nabyvatele, zcizitele a dalších osob (např. sousedů), obsah listin dostupných před nabytím nemovité věci (např. znalecký posudek, výpis z katastru nemovitostí) a konkrétní místní podmínky (např. patrná absence cesty k nabývané nemovitosti). Zohlednit bude nezbytné především a) jak se nabyvatel zajímal o existenci přístupu k nemovité věci, b) zda nabyvatel věděl o absenci přístupu či zda vědět o absenci přístupu měl, c) jak nabyvatel naložil s informací o absenci přístupu, d) zda se nabyvatel pokusil přístup zpravidla již před nabytím nemovitosti získat, e) zda bylo reálné docílit povolení cesty jednáním nabyvatele. Rovněž bude nezbytné přihlédnout k dobré víře nabyvatele v existenci přístupové komunikace vyvolané kupř. vyjádřením zcizitele či stavem v terénu, který pochybnosti o absenci přístupu nevyvolával“ (srov. také rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5409/2015, či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5229/2016).

Nejvyšší soud v uvedeném rozhodnutí R 37/2018 také poznamenal, že „při posuzování je třeba mít na paměti, že podmínkou obsaženou v § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. nemá být sankcionována sama o sobě skutečnost, že někdo nabyl nemovitou věc bez přístupu, nýbrž především ta okolnost, že nabyvatel se lehkovážně spoléhal na to, že mu bude přístup k pozemku po jeho nabytí umožněn sousedy či povolen soudem, přičemž se nepokusil si přístup zajistit před nabytím nemovité věci sám, ačkoliv tak nepochybně učinit mohl. Pokud se naopak o zajištění přístupu nabyvatel pokusil, jeho snaha však nebyla úspěšná (například pro kategorický nesouhlas sousedů či pro požadavky sousedů, které po nabyvateli nebylo možné spravedlivě požadovat), pak mu nelze tuto skutečnost přičítat k tíži. Úmyslem zákonodárce totiž zjevně nebylo vytvoření kategorie nemovitostí bez přístupu, k nimž již nebude moci být nezbytná cesta povolena, nýbrž úmyslem bylo sankcionovat lehkovážné jednání nabyvatelů.“

K uvedenému výkladu dovolací soud dodává, že s ohledem na intertemporální pravidlo obsažené v § 3028 odst. 1, 2 o. z. se veškeré podmínky pro povolení nezbytné cesty posuzují již podle § 1029 a násl. o. z. Naplnění podmínky hrubě nedbalého či úmyslného jednání nemusí tudíž zakládat pouze jednání, která nastala až po 1. 1. 2014 (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015).

Rozhodnutí o povolení nezbytné cesty je konstitutivním rozhodnutím ve věci, ve které právní úprava upravuje podmínky pro vznik práva jen rámcově a dává široký prostor pro úvahu soudu, přičemž v hraničních případech jsou dány skutečnosti umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit různá řešení. Rozhodnutí ve věci je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008); dovolací soud by pak úvahy soudů nižších stupňů mohl zpochybnit jen v případě, že by

byly zjevně nepřiměřené či nebyly řádně odůvodněny (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1344/2012).

V souvislosti s touto námitkou žalovaný v dovolání rovněž uvádí, že nemá oporu v provedeném dokazování závěr odvolacího soudu, že žalobce se při koupi nemovitosti dotazoval prodávajícího na zajištění přístupu k nabývané nemovitosti z veřejné cesty.

Podle § 157 odst. 2 o. s. ř. není-li dále stanoveno jinak, soud v odůvodnění rozsudku uvede, čeho se žalobce (navrhovatel) domáhal a z jakých důvodů a jak se ve věci vyjádřil žalovaný (jiný účastník řízení), stručně a jasně vyloží, které skutečnosti má prokázány a které nikoliv, o které důkazy opřel svá skutková zjištění a jakými úvahami se při hodnocení důkazů řídil, proč neprovedl i další důkazy, jaký učinil závěr o skutkovém stavu a jak věc posoudil po právní stránce; není přípustné ze spisu opisovat skutkové přednesy účastníků a provedené důkazy. Soud dbá o to, aby odůvodnění rozsudku bylo přesvědčivé. Odůvodnění uvedené v písemném vyhotovení rozsudku musí být v souladu s vyhlášeným odůvodněním.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 21. 12. 2010, sp. zn. 30 Cdo 3025/2009, vyložil, že skutkové zjištění, které zcela nebo z podstatné části chybí, anebo je vnitřně rozporné (ať již v relevantní části ve vztahu mezi jednotlivými dílčími skutkovými zjištěními anebo ve vztahu mezi některým, pro rozhodnutí zásadně významným dílčím skutkovým zjištěním a závěrem o skutkovém stavu věci), případně vnitřní rozpornost či absence skutkového závěru (skutková právní věta), znemožňuje posoudit správnost přijatého právně kvalifikačního závěru takto zjištěného „skutku“, což (logicky) jde na vrub správnosti právního posouzení věci (srov. rovněž rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2018, sp. zn. 30 Cdo 509/2018).

Odvolací soud ve svém rozhodnutí (srov. odst. 8 rozsudku odvolacího soudu) uvedl, že vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně a považuje je za správná (soud prvního stupně dospěl k závěru, že žalobce se zajímal o zajištění přístupu k nabyté nemovitosti z veřejné cesty po nabytí nemovitosti, srov. odst. 19 rozsudku soudu prvního stupně). Odvolací soud však v jiné části svého rozhodnutí (srov. odst. 9 rozsudku odvolacího soudu) dovodil, že žalobce se o přístup k nemovitosti z veřejné cesty zajímal již při koupi nemovitosti. V souvislosti s těmito skutkovými závěry je tak rozhodnutí odvolacího soudu vnitřně rozporné. Lze také poznamenat, že závěr odvolacího soudu, že žalobce se o přístup k nabývané nemovitosti z veřejné cesty zajímal již při koupi nemovitosti, z provedeného dokazování žádným způsobem nevyplývá a odvolací soud také řádně neodůvodnil, na základě jakých důkazů (a jejich hodnocení) dospěl k odlišnému skutkovému zjištění než soud prvního stupně.

Z ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu se podává, že skutečnosti, zda nabyvatel při nabytí nemovitosti věděl o absenci přístupu k nabývané nemovitosti, jak s uvedenou informací naložil a zda se pokusil získat přístup k nabývané nemovitosti již před jejím nabytím, jsou podstatné pro posouzení toho, zda nabyvatel jednal hrubě nedbale či dokonce úmyslně. Jelikož relevantní skutkové závěry odvolacího soudu jsou vnitřně rozporné a nemají oporu v provedeném dokazování, neobstojí v dovolacím přezkumu ani úvaha odvolacího soudu o tom, že jednání žalobce v souvislosti se zajištěním přístupu k nabývané nemovitosti z veřejné cesty nelze označit jako hrubě nedbalé ve smyslu § 1032 odst. 1 písm. b) o. z.

K uvedenému dovolací soud znovu poznamenává (s přihlédnutím k závěrům soudu prvního stupně uvedeným v odst. 20 rozsudku nalézacího soudu), že rozhodnutí o povolení nezbytné cesty je rozhodnutím konstitutivním, protože teprve tímto rozhodnutím je založen právní vztah mezi oprávněným a povinným. Vzhledem k tomu je nezbytné po 1. 1. 2014 posuzovat naplnění podmínek pro povolení nezbytné cesty podle § 1029 a násl. o. z. Naplnění podmínky hrubě nedbalého či úmyslného jednání nemusí tudíž zakládat jenom jednání, která nastala po 1. 1. 2014. Již za předchozí

zákonné úpravy si musel být vlastník nemovitosti, který žádal o povolení nezbytné cesty, vědom, že jeho jednání, jímž si hrubou nedbalostí nebo úmyslně způsobil nedostatek přístupu ke své nemovité věci, oslabuje důvody, pro které by mělo být v jeho soukromém zájmu omezeno vlastnické právo jiné osoby (srov. nález Ústavního soudu ze dne 17. 7. 2019, sp. zn. III. ÚS 2408/18).

Z uvedeného se podává, že rozhodnutí odvolacího soudu v souvislosti s řešením otázky, zda si žalobce jako žadatel o nezbytnou cestu způsobil nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti ve smyslu § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., spočívá na právních otázkách, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Dovolání je tak v této části přípustné podle § 237 o. s. ř., a protože rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř., je i důvodné.

V dalším řízení soudy nižších stupňů na základě řádného procesu dokazování zjistí relevantní skutkové okolností a následně znovu zváží veškeré okolnosti projednávané věci s přihlédnutím k východiskům uvedeným v judikatuře Nejvyššího soudu pro formulaci závěru, zda nabyvatel jednal hrubě nedbale či dokonce úmyslně, přičemž tuto úvahu řádně odůvodní.

K námitce, že vzhledem k povolení práva cesty ve formě služebnosti neměla být úplata za zřízení práva nezbytné cesty stanovena ve formě jednorázového plnění, ale v opakujících se dávkách:

I při řešení této právní otázky se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu. Dovolání je tak v této části přípustné podle § 237 o. s. ř., a protože jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř., je i důvodné.

Z § 1030 odst. 1 o. z. ve spojení s § 1035 odst. 1 o. z. vyplývá, že úplata za povolení nezbytné cesty může být stanovena ve formě jednorázového plnění, nebo formou opakujících se dávek. Není také vyloučeno, aby byla úplata stanovena celkovou částkou, ale toto plnění bylo rozděleno do jednotlivých splátek.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2576/2016, vysvětlil, že „doposud judikatura vycházela z toho, že náhrada se poskytuje jednorázovým plněním, obdobně jako při vyvlastnění. Z § 1035 odst. 2 nyní jasně vyplývá, že náhradu lze poskytnout i ve splátkách nebo v opakujících se dávkách. Půjde-li o rozsáhlejší omezení vlastnického práva, při kterém bude náhrada určena vyšší částkou, bude – obecně – náhrada v opakujících se dávkách spravedlivější, protože v případě změny poměrů (např. i při vyšší inflaci) bude možné dávky upravit (§ 163 odst. 1 o. s. ř.). Nicméně tam, kde jde o poměrně malé omezení vlastníka zatíženého pozemku, a jednorázová náhrada by se pohybovala okolo 10 000 Kč, jako v dané věci, nebo i o něco výše, není – nejsou-li tu mimořádné okolnosti, důvod pro stanovení opakujících se dávek.“

Jelikož v poměrech projednávané věci odvolací soud stanovil úplatu za povolení nezbytné cesty ve výši 96 000 Kč, přičemž nezbytná cesta je zřízena ve formě služebnosti zatěžující pozemky žalovaného, jeví se jako spravedlivější, aby byla náhrada poskytnuta v opakujících se dávkách.

Nad rámec shora uvedeného poznamenává Nejvyšší soud k výši náhrady stanovené v opakujících se dávkách následující:

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 29. 4. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3117/2019, přijal a odůvodnil závěr, že „od stanoveného rozsahu služebnosti nezbytné cesty se pochopitelně odvíjí i částka za povolení nezbytné cesty (úplata), která náleží vlastníku zatíženého pozemku. Tato úplata zahrnuje i újmu, kterou je postižen vlastník pozemku zatěžovaného právem nezbytné cesty, a újma se promítne do výše úplaty. Služebnost nezbytné cesty může soud povolit jen za úplatu přiměřenou újmě, kterou vlastník pozemku v důsledku zřízení práva cesty utrpí“ (k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze

dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2576/2016).

Při stanovení náhrady za povolení nezbytné cesty v opakujících se dávkách je třeba vyjít z obvyklé výše dávky, za kterou se v obdobných místech (lokalitách) sjednává cena za smluvně zřizované srovnatelné právo cesty. Při nedostatku srovnatelných údajů lze přihlédnout k obvyklé výši nájemného zatíženého pozemku jako jednomu z faktorů pro stanovení úplaty za povolení nezbytné cesty. Bude nutné také zohlednit újmu vlastníka pozemku, ke kterému soud povoluje právo nezbytné cesty, jež může spočívat i ve snížení ceny tohoto pozemku v důsledku jeho zatížení právem cesty. Lze také vzít v potaz, zda pozemek, resp. jeho část zatíženou právem nezbytné cesty bude výlučně užívat žadatel o její povolení, či spolu s ním i další osoby nebo vlastník zatíženého pozemku.

K námitce, že nezbytná cesta neměla být ve formě služebnosti povolena, jelikož žalobce se zřízení nezbytné cesty ve formě služebnosti výslovně nedomáhal:

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5917/2017, uvedl, že pokud jde o stanovení rozsahu nezbytné cesty, soud není vázán návrhem žalobce a může jej stanovit odlišně na základě své úvahy, neboť řízení o povolení nezbytné cesty spadá mezi řízení, u nichž podle § 153 odst. 2 o. s. ř. z právní úpravy vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1680/2014, nebo rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006). Přímo v poměrech zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, tento závěr formuloval Nejvyšší soud v usnesení ze dne 31. 10. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3697/2017.

Shora uvedené rovněž platí i pro stanovení formy, ve které je nezbytná cesta povolena (tedy zda je nezbytná cesta povolena jako obligace, či jako služebnost). K tomu Nejvyšší soud v usnesení ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5100/2016, vyložil, že byť § 1029 odst. 2 věta druhá o. z. předpokládá, že lze nezbytnou cestu zřídit i jinak než jako služebnost, judikatura dovolacího soudu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 999/2014) dovodila, že nezbytná cesta by měla být zpravidla povolována jako služebnost. V usnesení ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4205/2014, se Nejvyšší soud k tomuto závěru opětovně přihlásil s poukazem na právní jistotu žadatele o nezbytnou cestu, která by byla zpochybněna zejména v případě změny vlastníka pozemku, přes který by měla být nezbytná cesta povolena.

Z uvedeného se podává, že odvolací soud byl oprávněn povolit nezbytnou cestu jako služebnost, a to i když žalobce povolení cesty v této formě v žalobě výslovně nepožadoval. V posuzované věci shledává Nejvyšší soud rovněž přiměřenou úvahu soudů nižších stupňů, že je vhodné povolit nezbytnou cestu jako služebnost, a to s ohledem na právní jistotu žadatele o nezbytnou cestu (na tomto závěru ničeho nemění ani úvahy soudu prvního stupně o možném povolení nezbytné cesty ve formě obligace).

Pokud rozhodl odvolací soud o povolení nezbytné cesty ve formě služebnosti, je jeho rozhodnutí založeno na právní otázce, při jejímž řešení se odvolací soud neodchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, a proto není dovolání v této části podle § 237 o. s. ř. přípustné.

Protože však Nejvyšší soud shledal dovolání s ohledem na řešení dalších právních otázek důvodným, rozsudek odvolacího soudu podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil. Jelikož důvody, pro které Nejvyšší soud zrušil rozhodnutí odvolacího soudu, platí přiměřeně i pro rozhodnutí soudu prvního stupně, zrušil dovolací soud i toto rozhodnutí a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení (§ 243e odst. 2 o. s. ř.). Propojení zkoumané části výroku rozhodnutí odvolacího soudu s částí výroku, která přezkoumání nepodléhá, se při rozhodnutí o dovolání projevuje v tom, že shledá-li dovolací soud důvody pro zrušení přezkoumávaného výroku, zruší současně i výrok, který přezkoumávat nelze (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3307/2006). Nejvyšší soud proto zrušil výroky rozsudků soudů nižších stupňů, kterými bylo rozhodnuto o náhradě nákladů

řízení, jakožto výroky akcesorické k výrokům o věci samé, a to i když v této části není dovolání žalovaného podle § 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř. přípustné.

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

Další články:

- Plat
- Podnájem bytu (exkluzivně pro předplatitele)
- Pojištění (exkluzivně pro předplatitele)
- Předkupní právo (exkluzivně pro předplatitele)
- Restituce (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitel (exkluzivně pro předplatitele)
- Odporová žaloba
- Autonomie vůle (exkluzivně pro předplatitele)
- Správní žaloba a trestní rozsudek
- Střídavá péče (exkluzivně pro předplatitele)
- Styk dítěte s rodičem (exkluzivně pro předplatitele)