11. 11. 2008

ID: 55326

Právo přístupu vlastníka ke stavbě

Obsahem práva přístupu vlastníka ke stavbě ve smyslu § 151o odst. 3 ObčZ, může být jednak právo průchodu (právo stezky) přes cizí pozemek, a dále právo průjezdu, zpravidla motorovými vozidly. Podle konkrétního případu je pak rozhodnutím soudu zajišťováno nejen právo průchodu, ale současně i právo průjezdu. Zpravidla tomu tak bude tehdy, zřizuje–li soud právo cesty ke stavbě stavebně určené k podnikání, při kterém se předpokládá větší provoz než obvykle z důvodu zajištění podnikatelských aktivit, vyžadujících nakládku a vykládku zboží, materiálů či produktů a jiných věcí sloužících podnikání.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 1593/2007, ze dne 10.7.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně Ing. I. R., zastoupené advokátem, proti žalovanému V. P., d., o zřízení věcného břemene, vedené u Okresního soudu v Havlíčkově Brodě pod sp. zn. 8 C 231/2003, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. března 2006, č. j. 17 Co 331/2005-180, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 27. března 2006, č. j. 17 Co 331/2005-180, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Havlíčkově Brodě (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 8. dubna 2005, č. j. 8 C 231/2003-150, pod bodem I. výroku zřídil „ve prospěch žalobkyně a dalších vlastníků stavby – průmyslového objektu č. p. 199 v P. na parc. č. st. 356, zapsaného v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro V., katastrální pracoviště H. B., na listu vlastnictví č. 1095 pro obec a k. ú. P., věcné břemeno spočívající v právu cesty zatěžující stavbu – objekt výroby č. p. 20 v P. na parc. č. st. 26/1 a tuto parc. č. st. 26/1, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro V., katastrální pracoviště H. B., na listu vlastnictví č. 1459 pro obec a k. ú. P., v rozsahu vymezeném šrafováním na geometrickém plánu č. 1001-47/2003, vypracovaném L. M. – G. ze dne 14. 7. 2003, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku“. Pod bodem II. zamítl žalobu „v části, aby věcné břemeno bylo zřízeno i ve prospěch vlastníků parc. č. st. 356 a parc. č. st. 26/2, zapsaných na listu vlastnictví č. 1459 pro obec a k. ú. P.“. Pod bodem III. žalobkyni uložil, aby za zřízení věcného břemene žalovanému zaplatila částku 50 000,- Kč. Dále rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně učinil mimo jiné tato skutková zjištění: Žalobkyně je podle kupní smlouvy ze dne 1. 3. 1999 a výpisu z katastru nemovitostí vlastnicí průmyslového objektu č. p. 199 na parc. č. st. 356, parc. č. st. 356 – zastavěná plocha a nádvoří a parc. č. st. 26/2, zapsaných na LV č. 1095 pro obec a kat. území P. Žalovaný je tamtéž podle kupní smlouvy z 5. 8. 1982 vlastníkem objektu výroby č. p. 20 na parc. č. st. 26/1 a parc. č. st. 26/1 – zastavěná plocha a nádvoří. Objekt č. p. 199, v němž se nacházejí dílny a sklad, slouží k textilní výrobě. Vstup do objektu pro osoby je z ulice Komenského, nákladová rampa je přístupná pouze ze dvora, příjezd pro vozidla je z ulice Žižkovy po pozemku parc. č. st. 26/1 a č. p. 20. Žalobkyně užívala pozemek parc. č. st. 26/1 k průjezdu k rampě na základě ústní dohody se žalovaným, od roku 2004 jí nový vlastník průjezd přes tento pozemek znemožnil. Objem výroby v objektu žalobkyně se pohybuje okolo 10 tun ročně a zhruba totéž množství materiálu pro výrobu se tam doveze. Ze zprávy Policie ČR, Okresního ředitelství – dopravního inspektorátu v H. B., soud zjistil, že za stávající dopravní situace v ulici Komenského nelze „regulérně“ parkovat nebo zastavovat nákladní vozidla v souvislosti s nakládkou a vykládkou zboží pro objekt č. p. 199, aniž by

nebyla ohrožena bezpečnost a plynulost silničního provozu. Průběh výkonu práva cesty přes objekt č. p. 20 po pozemku parc. č. st. 26/1 v šíři cca 3,68 m v délce 36,65 m vytyčila L. M. v geometrickém plánu ze 14. 7. 2003 a znalec JUDr. J. S. stanovil obecnou cenu věcného břemene za pozemek parc. č. st. 26/1 ve výši 5 240,- Kč ročně a za zpevněnou plochu na pozemku ve výši 1 105,48 Kč ročně. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že požadavek žalobkyně na zřízení věcného břemene podle § 151o odst. 3 ObčZ je oprávněný. Poukázal na to, že objekty č. p. 20 a č. p. 199 včetně pozemků byly dříve součástí jednoho výrobního areálu a tak také byly využívány. Teprve v důsledku restituce došlo k rozdělení objektu, kdy nemovitosti, patřící nyní žalobkyni, byly vydány oprávněné osobě, a zbývající objekty zůstaly ve vlastnictví žalovaného. Vchod do objektu žalobkyně z ulice Komenského má povahu vstupu pro osoby (má běžné vstupní dveře) a sám žalovaný akceptoval potřeby žalobkyně, aby měla přístup k objektu pro vozidla přes pozemek žalovaného, neboť v důsledku zastavení zásobujících vozidel v ulici Komenského vzniká v místě nevyhovující dopravní situace.

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 27. března 2006, č. j. 17 Co 331/2005-180, změnil rozsudek soudu prvního stupně ve výroku pod body I. a III. tak, že žalobu na zřízení věcného břemene zamítl, a dále rozhodl o nákladech řízení. Odvolací soud uvedl, že zřízení věcného břemene podle § 151o odst. 3 ObčZ přichází v úvahu „nelze-li přístup vlastníka ke stavbě zajistit jinak“. Proto nelze zřídit věcné břemeno, má-li vlastník stavby možnost zřídit si přístup ke stavbě bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, nebo pokud takový přístup už má. „Institut nezbytné cesty neslouží k tomu, aby vlastník stavby mohl získat ke svému majetku přístup ještě další, v nějakém ohledu vhodnější než stávající.“ V daném případě žalobkyně má přístup do svého objektu z ulice Komenského. Pokud jí tento přístup nestačí z hlediska využití objektu, nemůže řešit na úkor žalovaného, a to bez ohledu na, do jaké míry a za jakých okolností dříve využívala přístup ke svému objektu přes nemovitosti žalovaného. Dále uvedl, že § 151o odst. 3 ObčZ nedovoluje zřídit nezbytné právo cesty přes budovu, byť by tato byla k průchodu či průjezdu uzpůsobena, neboť věcné břemeno – právo cesty zde lze zřídit jen přes přilehlé pozemky.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání z důvodu nesprávného právního posouzení věci. Namítla, že Ústavní soud „opakovaně judikoval, že práva a povinnosti vlastníků sousedících nemovitostí je třeba vykládat v celém kontextu vztahů a z hlediska funkční souvislosti“. Odvolací soud na rozdíl od soudu prvního stupně nehodnotil, že nemovitosti účastníků byly dříve jeden vzájemně propojený a fungující celek. Parcely č. 26/1 a 26/2 až do restituce tvořily jednu parcelu, která přiléhala k oběma domům č. p. 20 a č. p. 199. Součástí parc. č. st. 26/1 jsou i nákladové rampy, prostřednictvím nich se provádí zásobování obou objektů. Přístup do objektu žalobkyně z ulice Komenského slouží pro pěší a vztahuje se pouze k šicí dílně. Další části provozovny, tj. další větší dílna, sklad surovin a výrobků s nákladovou rampou, garáže, sklad dřeva a dvůr, jsou přístupné jen způsobem, jak je vyznačen v geometrickém plánu, který je součástí rozsudku soudu prvního stupně, tedy přes pozemek žalovaného. Podle názoru žalobkyně zákon nevylučuje, aby právo nezbytné cesty bylo zřízeno i přes pozemek, na němž je umístěna stavba. Rozhodující je pozemek jako takový, nikoli jeho povrch nebo způsob využití. Přístup k nemovitosti žalobkyně – průmyslovému objektu, který vyžaduje k zajištění provozu nakládku a vykládku materiálu, nelze zajistit jinak, než přes pozemek žalovaného. Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaný se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud ČR (dále jen „Nejvyšší soud“) jako soud dovolací po zjištění, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou včas, řádně zastoupenou advokátem a je přípustné podle § 237 odst. 1 písm. a) občanského soudního řádu (dále jen „OSŘ“), přezkoumal napadený rozsudek podle § 242 odst. 1 a 3 OSŘ v rozsahu dovolatelkou uplatněných dovolacích námitek a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Podle § 151o odst. 3 občanského zákoníku (dále jen „ObčZ“) 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.

Odvolací soud založil své rozhodnutí na dvou důvodech. Prvním z nich je, že žalobkyně má přístup ke stavbě – průmyslovému objektu č. p. 199 zajištěn dveřmi do dílny z veřejné cesty (Komenského ulice). Druhým je skutečnost, že by věcné břemeno zatížilo vedle pozemku žalovaného parc. č. 26/1, též budovu č. p. 20 na něm postavenou, což zákon neumožňuje.

Obsahem práva přístupu vlastníka ke stavbě ve smyslu § 151o odst. 3 ObčZ, může být jednak právo průchodu (právo stezky) přes cizí pozemek, a dále právo průjezdu, zpravidla motorovými vozidly. Podle konkrétního případu je pak rozhodnutím soudu zajišťováno nejen právo průchodu, ale současně i právo průjezdu. Zpravidla tomu tak bude právě tehdy, zřizuje–li soud právo cesty ke stavbě stavebně určené k podnikání, při kterém se předpokládá větší provoz než obvykle z důvodu zajištění podnikatelských aktivit, vyžadujících nakládku a vykládku zboží, materiálů či produktů a jiných věcí sloužících podnikání.

V daném případě, kdy se nejedná o přístup k bytovému domu, ale o přístup k průmyslovému objektu vybavenému nákladovou rampou, nemůže soud, který rozhodl o zamítnutí návrhu na zřízení věcného břemene, vystačit s argumentací, že má žalobkyně zajištěn přístup dveřmi do dílny z veřejné cesty (Komenského ulice), jestliže tudy nelze projíždět motorovými vozidly. Jinou otázkou je, zda si žalobkyně může zřídit vlastní průjezd stavbou z veřejné cesty (Komenského ulice). Její řešení je pak spojeno s řešením dílčích otázek technické proveditelnosti a výší eventuálních nákladů, jejichž vynaložení by bylo možno po žalobkyni spravedlivě požadovat. Uvedenou otázkou možnosti průjezdu z ulice Komenského do objektu žalobkyně se však odvolací soud nezabýval.

Odvolací soud neposoudil dostatečně správně ani otázku, zda zřízením práva cesty podle žaloby, jíž soud prvního stupně vyhověl, nedochází k nepřípustnému zatěžování vedle pozemku žalovaného parc. č. 26/2, i stavby na něm postavené. Podle názoru dovolacího soudu je nutné v podobných situacích rozlišovat, zda požadovaná cesta má vést skrze stavbu, či podjezdem pod ní (srov. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003, publikovaný v Souboru civilních rozhodnutí NS pod č. C 2672). Podstatným hlediskem pro takové rozlišení totiž bude, zda taková cesta má vést po povrchu nezastavěného pozemku nebo po stavebně upravené ploše, která je součástí stavby, jež plochu průjezdu obklopuje. V daném případě však není zřejmé, o kterou z uvedených možností (podjezd či průjezd) by mělo jít.

Vychází-li tedy odvolací soud ve svém rozhodnutí ze závěrů, že žalobkyně již má jeden přístup ke své nemovitosti zajištěn a že institut nezbytné cesty neslouží k tomu, aby vlastník stavby, k níž lze přicházet, nemůže již požadovat, aby mu byl umožněn i příjezd, a dále, že podle § 151o odst. 3 ObčZ nelze zřídit věcné břemeno spočívající v právu cesty budovou, aniž by se nezabýval dalšími okolnostmi případu, nelze jeho posouzení věci považovat za správné.

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

Další články:

- Veřejné zakázky
- Vázanost rozhodnutím soudu
- Pracovní smlouva

- Odstoupení od smlouvy (exkluzivně pro předplatitele)
- Péče o zdraví (exkluzivně pro předplatitele)
- Pohledávka (exkluzivně pro předplatitele)
- Průtahy v řízení (exkluzivně pro předplatitele)
- Platy soudců
- Péče o dítě
- Náklady řízení
- Kasační stížnost