

# Věcné břemeno

Nabytí nemovité věci bez spojení s veřejnou cestou nelze v České republice s ohledem na historický vývoj právní úpravy pozemkového vlastnictví považovat za projev hrubé nedbalosti.

(Nález Ústavního soudu České republiky sp.zn. II.ÚS 1587/20 ze dne 12.1.2022)

Ústavní soud rozhodl ve věci ústavní stížnosti stěžovatelů M.Š. a JUDr. J.Š. zastoupených Mgr. M.J., advokátem, se sídlem P., proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. března 2020, č. j. 22 Cdo 4011/2019-300, rozsudku Krajského soudu v Plzni ze dne 12. června 2019, č. j. 61 Co 138/2019-278, a rozsudku Okresního soudu v Klatovech ze dne 3. ledna 2019, č. j. 7 C 388/2009-221, za účasti Nejvyššího soudu, Krajského soudu v Plzni a Okresního soudu v Klatovech, jako účastníků řízení, a Marie Burianové, jako vedlejší účastnice řízení, tak, že usnesením Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2020, č. j. 22 Cdo 4011/2019-300, rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 12. 6. 2019, č. j. 61 Co 138/2019-278, a rozsudkem Okresního soudu v Klatovech ze dne 3. 1. 2019, č. j. 7 C 388/2009-221, bylo porušeno právo stěžovatelů na ochranu vlastnictví podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Tato rozhodnutí se proto ruší.

Z odůvodnění:

## I. Rekapitulace ústavní stížnosti, podstatný obsah spisu a dosavadní průběh řízení

1. Stěžovatelé se ústavní stížností domáhali zrušení v záhlaví vymezených rozhodnutí obecných soudů, přičemž tvrdili, že jimi došlo k porušení jejich práva vlastnit majetek ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod (dále i jen "Listina").
2. Stěžovatelé tvrdili, že v důsledku rozhodnutí obecných soudů, jež odmítly na základě jejich žaloby zřídit věcné břemeno (služebnost cesty k jejich rekreační chatě stojící na cizím pozemku, k níž je možný přístup jediné přes další cizí pozemek) došlo k významnému narušení jejich vlastnického práva.
3. Stěžovatelé odmítají, že by se chovali "hrubě nedbale", jak konstatovaly obecné soudy. Zdůrazňují, že se od počátku, tj. od nabytí nemovitosti, pokoušejí zajistit si prostředky práva přístup k této nemovitosti. Jelikož selhalo řešení smluvní, nezbylo stěžovatelům než se obrátit na soud. Ani moc soudní však dosud jejich právům ochranu neposkytla, a proto se nyní obracejí na Ústavní soud.
4. Konečně stěžovatelé tvrdí, že s ohledem na okolnosti věci (tj. nabytí nemovitosti před 1. 1. 2014) by se na ně pravidla obsažená v novém občanském zákoníku neměla vztahovat a jejich aplikaci považují za retroaktivní.
5. Ústavní soud si za účelem posouzení ústavní stížnosti vyžádal spis Okresního soudu v Klatovech sp. zn. 7 C 388/2009, z něhož zjistil následující skutečnosti.
6. Žalobou podanou k Okresnímu soudu v Klatovech se stěžovatelé domáhali zřízení věcného břemene s právem chůze a jízdy po pozemku parc. č. X1 v k. ú. Železná Ruda, jehož vlastníci je vedlejší účastnice. Zřízení tohoto věcného břemene se stěžovatelé domáhali, aby si zajistili přístup k nemovitosti (rekreační chatě) stojící na jiném pozemku (parc. č. X2), který je rovněž ve vlastnictví

vedlejší účastnice. V řízení před okresním soudem bylo mimo jiné zjištěno, že stěžovatelé nabyli rekreační chatu na základě smlouvy, v níž bylo výslovně stanoveno, že chata stojí na cizím pozemku a je prodávána bez přístupové cesty. Stěžovatelé se přístupovou cestu ke své nemovitosti snažili vyřešit po nabytí vlastnického práva k ní tím, že se pokusili koupit spoluvlastnický podíl k pozemkům parc. č. X1 a parc. č. X2. Rozsudkem Okresního soudu v Klatovech ze dne 30. 6. 2005, č. j. 6 C 199/2004-156 byla JUDr. J.Š. (tedy jednomu ze stěžovatelů) uložena povinnost převést nabyté spoluvlastnické podíly na O.B., neboť převodcem nebylo respektováno jeho předkupní právo. Vedlejší účastnice pak vlastnické právo k oběma pozemkům nabyla na základě darovací smlouvy.

7. Okresní soud v Klatovech žalobu stěžovatelů napadeným rozsudkem zamítl. Právo jízdy po pozemku podle soudu nebylo možno zřídit již z toho důvodu, že se pozemek nachází v Chráněné krajinné oblasti Šumava a vztahuje se na něj zákaz vjezdu motorových vozidel. Nepovažoval přitom za rozhodné, že stěžovatelé jsou majiteli nemovitosti a že se domáhali vjezdu k ní. Pokud se týkalo práva chůze po pozemku (resp. zřízení odpovídajícího věcného břemene), zamítl okresní soud žalobu na základě ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku. Hrubou nedbalost stěžovatelů nebylo dle okresního soudu třeba spatřovat jen v tom, že se nepokusili zajistit si přístup k nemovitosti před jejím nabytím, nýbrž i v nerespektování předkupního práva O.B., jež splňovalo znaky jisté bezohlednosti.

8. S rozsudkem Okresního soudu v Klatovech se v zásadě ztotožnil i Krajský soud v Plzni, který rozhodoval o odvolání stěžovatelů. Aniž by se podrobněji věnoval argumentu, podle něhož na pozemek nelze vjíždět motorovými vozidly již s ohledem na úpravu v zákoně o ochraně přírody a krajiny, konstatoval, že bylo na místě uplatnit ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku. Stěžovatelé si podle krajského soudu vskutku počínali hrubě nedbale, a to z důvodů, které nastínil soud prvního stupně. Jako nepřípustnou novotou se odmítl zabývat tvrzením stěžovatelů, kteří zdůrazňovali, že je prodejce spoluvlastnických podílů (Státní statek Křimice) před jejich prodejem informoval, že druhý spoluvlastník (Ondřej Burian) neměl o využití předkupního práva zájem. Dále krajský soud konstatoval, že stěžovatelům není (resp. v době rozhodování nebylo) v přístupu na pozemek bráněno. Naopak zdůraznil, 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.

9. Nejvyšší soud pak podané dovolání na základě stručného odůvodnění odmítl jako nepřípustné. K tvrzené retroaktivitě aplikace nového občanského zákoníku na případ stěžovatelů uvedl, že musí platit obecné intertemporální pravidlo, tj. že právní úprava obsažená v § 1029 a následujících občanského zákoníku se uplatní i v případech řízení zahájených před 1. 1. 2014 a vztahuje se i na posouzení právně významných skutečností vzniklých před uvedeným datem. Podle Nejvyššího soudu proto nemohla obstát námitka stěžovatelů, že k naplnění podmínky hrubě nedbalého či úmyslného jednání, jímž by si žadatel o nezbytnou cestu způsobil nedostatek přístupu k nemovité věci, by muselo dojít až po 1. 1. 2014.

10. Po podání ústavní stížnosti byla na základě rozvrhu práce Ústavního soudu určena jako soudkyně zpravodajka K.Š., která též vypracovala návrh rozhodnutí. Jelikož však jí připravený návrh rozhodnutí nebyl přijat, byl podle ustanovení zákona č. [182/1993 Sb.](#), o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů (dále i jen "zákon o Ústavním soudu") předsedkyní senátu jako soudce zpravodaj k vypracování návrhu nálezu určen D.U.

## II. Vyjádření účastníků řízení a vedlejší účastnice řízení

11. Okresní soud v Klatovech ve svém vyjádření odkázal na kontext věci, přičemž zejména zdůraznil, že se stěžovatelé snaží získat právo příjezdu ke své chatě automobilem a to přesto, že se tato chata nachází na území CHKO. Rovněž upozornil, že když byli stěžovatelé předvoláni k jednání, aby

osvětlili okolnosti nabytí chaty, tak se nedostavili. Okresní soud v Klatovech tak setrval na závěrech svého rozsudku a navrhl odmítnutí či zamítnutí ústavní stížnosti.

12. Krajský soud v Plzni ve svém vyjádření zopakoval, že stěžovatelům nebylo v době jeho rozhodování v přístupu k nemovitosti bráněno. K námitce stěžovatelů, podle nichž není s vedlejší účastnicí možná dohoda, uvedl, že to byli právě stěžovatelé, kdo nerespektoval předkupní právo druhého spoluvlastníka. I Krajský soud v Plzni proto navrhl, aby ústavní stížnost byla zamítnuta.

13. Nejvyšší soud ve vyjádření k ústavní stížnosti odkázal na odůvodnění napadeného usnesení a vysvětlil, proč podané dovolání podle jeho názoru nebylo přípustné. Navíc i "obiter dictum" v usnesení odkázal na judikaturu, jež se vztahuje k meritornímu řešení kauzy obecnými soudy, zejména ke vztahu "hrubé nedbalosti" a jednání před nabytím nemovitosti, k níž má být zajištěn přístup.

14. Vedlejší účastnice ve svém vyjádření uvedla, že podle jejího názoru nedošlo napadenými rozhodnutími k porušení základních práv a svobod stěžovatelů. Stěžovatelé podle vedlejší účastnice uplatňovali řadu nepravdivých faktických tvrzení (např. že se chata nachází v lese či že jsou významně omezeni v užívání chaty). Vedlejší účastnice rovněž opětovně zdůraznila skutkové okolnosti zmíněné již v napadených rozhodnutích, zejména pak okolnosti, za nichž se stěžovatelé pokusili nabýt spoluvlastnické podíly k pozemkům a za jakých koupili samotnou rekreační chatu. S těmito skutkovými tvrzeními pak vedlejší účastnice polemizovala. Vedlejší účastnice proto navrhla, aby ústavní stížnost byla odmítnuta či zamítnuta.

15. Vyjádření účastníků řízení a vedlejšího účastníka řízení Ústavní soud zaslal stěžovatelům k replice. Stěžovatelé zejména zdůraznili, že pokud jde o faktický přístup k nemovitosti, tak ten jim sice v poslední době umožněn byl, avšak vývoj v této otázce naznačuje, že aktuální stav nemusí být trvalý. Stěžovatelé se domáhali zřízení věcného břemene právě proto, aby si trvalý přístup k nemovitosti zajistili. Jedná se podle nich o nejlepší řešení konfliktní situace.

### III. Posouzení důvodnosti ústavní stížnosti

16. Ústavní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že není součástí soudní soustavy a nepřísluší mu proto ani právo vykonávat dohled nad rozhodovací činností obecných soudů. Do rozhodovací činnosti obecných soudů je oprávněn zasáhnout pouze tehdy, došlo-li jejich pravomocným rozhodnutím v řízení, jehož byl stěžovatel účastníkem, k porušení jeho základních práv či svobod chráněných ústavním pořádkem. Skutečnost, že se obecný soud opřel o právní názor (resp. o výklad zákona, případně jiného právního předpisu), se kterým se stěžovatel neztotožňuje, nezakládá sama o sobě relevantní důvod k podání ústavní stížnosti. Na straně druhé však platí, že výklad a následná aplikace právních předpisů obecnými soudy mohou v některých případech vybočovat z mezí hlavy páté Listiny, jakož i z principů ovládajících právní stát, a zasáhnou tak do některého ústavně zaručeného základního práva. To je právě případ stěžovatelů.

17. Podle ustálené judikatury Ústavního soudu Listina garantuje základní práva, která představují subjektivní veřejná práva. Základní práva ze své podstaty působí primárně přímo mezi jednotlivcem a státem (veřejnou mocí). V některých případech ovšem působí základní práva tak, že jednoduchým právem "prozařují". Tak je tomu ve vztazích horizontálních, tedy ve vztazích, které nejsou založeny na nadřízenosti a podřízenosti, tj. ve vztazích, v nichž jsou si jejich účastníci rovni [srov. například náleze ve věci sp. zn. I. ÚS 185/04 ze dne 14. 7. 2004 (N 94/34 SbNU 19)].

18. Garance vlastnického práva podle čl. 11 Listiny se sice bezprostředně týká toliko vztahu mezi jednotlivcem a státem, avšak kromě toho, že tato ustanovení zajišťují povinnost veřejné moci jednat tak, aby do vlastnického práva jednotlivce sama nezasahovala, zavazují veřejnou moc, aby vlastníkovu poskytla ochranu v případě, kdy by jeho vlastnické právo bylo rušeno či omezováno ze strany třetích

subjektů (srov. např. usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 456/05, <http://nalus.usoud.cz>). Vlastnické právo, jak je garantováno citovanými ustanoveními, tedy není pouze ochranou před zásahy ze strany veřejné moci (status negativus), nýbrž zakotvuje i nárok na určité pozitivní plnění (zejména ochranu) ze strany státu (status positivus).

19. Povinností veřejné moci - a v jejím rámci pak zejména orgánů moci soudní (srov. čl. 4 Ústavy či čl. 36 odst. 1 Listiny) - je tudíž i v občanskoprávních věcech pečlivě vážit ústavní rozměr projednávaných případů a hledat spravedlivou rovnováhu mezi právy stojícími v kolizi.

20. V projednávané věci, jak je patrné již ze shora provedené rekapitulace, se jednalo o právo nezbytné cesty. Stěžovatelé se před obecnými soudy domáhali zřízení věcného břemene spočívajícího ve služebnosti cesty přes pozemek vedlejší účastnice, a to za náhradu, kterou by určil soud.

21. Prismatem ústavního práva se tudíž jedná o typický případ horizontálního střetu dvou základních práv. 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, jež se v podústavní rovině promítá jako její právo nebýt rušena v držbě pozemku, přes který by cesta měla vést.

22. 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 zvažily ústavněprávní rozměr věci, přičemž se jim nabízely výkladové varianty, jež by spravedlivou rovnováhu do práv účastníků vnesly.

23. Ústavní soud si je vědom, že ustanovení § 1032 odst. 1 občanského zákoníku se od úpravy obsažené v zákoně č. [40/1964](#) Sb. (předchozí občanský zákoník) odlišuje, a to zejména tím, že v § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku je výslovně zakotvena povinnost soudu zamítnout žalobu na povolení nezbytné cesty 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 k § 151o odst. 3 zákona č. [40/1964](#) Sb.

24. Zákonodárce byl při koncipování ustanovení o nezbytné cestě zřejmě inspirován zákonem č. 140/1896 ř. z. o propůjčování cest nezbytných ze dne 7. července 1896. Podle § 1 a 2 tohoto zákona platilo: "Pro nemovitost, která nemá spojení cestou se sítí veřejných cest, k řádnému hospodaření nebo užívání potřebného ... může vlastník ... žádati, aby mu byla soudně propůjčena podle tohoto zákona nezbytná cesta přes cizí nemovitosti. ... Žádost za propůjčení nezbytné cesty jest nepřijatelná, jestliže výhoda nezbytné cesty nepřevyšuje škody, které vesměs vzniknou touto cestou nemovitostem, jež mají býti zavazeny, pak jestliže nedostatek cestovního spojení byl způsoben patrnou nedbalostí vlastníka pozemku po době, kdy tento zákon nabyl účinnosti." V současné právní úpravě však chybí takovéto přechodné ustanovení, které by chránilo vlastníka tzv. nuzného pozemku, který si způsobil nedostatek spojení svojí nedbalostí za účinnosti předcházejícího občanského zákoníku č. [40/1964](#) Sb.

25. Obecné soudy při snaze o nalezení spravedlivé rovnováhy vycházely z příliš extenzivního výkladu ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku. Podle Ústavního soudu je třeba rozlišovat mezi dvěma skupinami případů. Na straně jedné stojí případy, v nichž vlastník nemovitosti úmyslně či hrubě nedbale zapříčiní situaci, v níž nebude mít ke své nemovitosti přístup. Typickými příklady mohou být prodej, zastavení či přehrazení cesty, na straně druhé však stojí případy, v nichž je absence přístupu objektivní skutečností a nabyvatel nemovitosti do ní toliko vstoupí. Zatímco v prvním případě je zásadně na místě k aplikaci ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku přistoupit, u druhé skupiny případů naopak zásadně takový přístup nebude souladný s

ústavními garancemi práva vlastnit majetek. Aktuální judikatura obecných soudů (založená zejména na rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015) však i případy, v nichž se nabyvatel pouze před prodejem nepokusil vyjednat si přístup k nemovitosti s vlastníkem sousedního pozemku, zásadně označuje chování nabyvatelů jako hrubě nedbalé.

26. Problém naznačeného přístupu tkví v tom, že vytváří jakýsi "skok" v úrovni ochrany práv vlastníků nemovitostí a neumožňuje dostatečně nuancovaný přístup, který by zajistil individualizované posouzení kolize ústavně garantovaných práv. Naznačený skok spočívá v tom, že obecné soudy prakticky bez ohledu na konkrétní okolnosti a bez zvážení váhy práv stojících v kolizi odmítnou věcné břemeno zřídit, pokud se nabyvatel nemovitosti nepokusil přístup k ní vyjednat ještě před jejím nabytím. To má zcela jednak zásadní dopad na reálnou ekonomickou "hodnotu" vlastnického práva a navíc to představuje citelný zásah do ústavně garantovaného práva dotčených subjektů vlastnit majetek.

27. Jak již Ústavní soud naznačil shora, jiné výkladové varianty takovou flexibilitu a možnost hledání individualizované rovnováhy mezi právy stojícími v kolizi nabízejí. Chování vlastníků nemovitosti bez zajištěného přístupu před jejím samotným nabytím totiž může být reflektováno v rozhodování o výši náhrady za zřízení věcného břemene. V případech - na něž upozorňuje i napadený rozsudek Krajského soudu v Plzni - kdy by právě v důsledku nezajištěného přístupu k nemovitosti nabyvatelé zaplatili za nemovitost sníženou cenu, by konec konců právě tato skutečnost mohla být vzata v úvahu při stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene. Jinými slovy, pakliže by bylo skutečně prokázáno, že stěžovatelé nabyli nemovitost z výrazně nižší cenu právě z důvodu, že k ní nebyl zajištěn přístup, může být na základě této skutečnosti stanovena vyšší náhrada za zřízení věcného břemene. Právě takovým postupem, a nikoliv apriorním odmítnutím věcné břemeno zřídit, by mohly být ekonomické zájmy a ústavně garantovaná práva všech vlastníků (tj. včetně vlastníka sousedního pozemku, jímž je v projednávané věci vedlejší účastnice) postaveny do rovnováhy.

28. Jinými slovy, kategorické závěry obecných soudů, podle nichž nebylo možno věcné břemeno zřídit z důvodu údajně hrubě nedbalého jednání stěžovatelů, nemohou v tomto kontextu vést k nastolení spravedlivé rovnováhy mezi dotčenými zájmy a ústavně garantovanými právy. Jejich extenzivní výklad pojmu "hrubá nedbalost" v naznačeném kontextu brání účinné ochraně vlastnického práva stěžovatelů, resp. vlastníků nemovitostí ve srovnatelném postavení. Nabytí nemovité věci bez spojení s veřejnou cestou nelze v České republice s ohledem na historický vývoj právní úpravy pozemkového vlastnictví považovat za projev hrubé nedbalosti. Obsahem vlastnického práva je právo věc držet (*ius possidendi*), s věcí disponovat (*ius disponendi*), právo věc užívat a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*). Bez spojení s nemovitou věcí jsou vlastníková *ius possidendi* a *ius utendi et fruendi* výrazně omezena nebo zcela vyloučena; dochází k zásadnímu zásahu do jeho vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny. Vlastníkovi tak zůstává pouhá nuda *proprietas*, holé vlastnictví. Právo nezbytné cesty upravené v § 1029 občanského zákoníku představuje pravidlo, naplňující ústavní právo zaručené v čl. 11 Listiny. Případy, kdy soud podle § 1032 občanského zákoníku nezbytnou cestu nepovolí, jsou výjimkou z tohoto pravidla. Pojem "hrubá nedbalost" není v zákoně definován, jednu z podmínek, kdy je omezena ochrana vlastnického práva, tedy určuje obecný soud výkladem zákona. Při výkladu právního předpisu, který zasahuje do základního práva zaručeného ústavním pořádkem, je třeba postupovat velmi obezřetně a s respektem k základnímu právu. Excesivní soudní výklad výjimek, které omezují pravidla zaručující základní právo, je v rozporu s čl. 4 odst. 4, věta první Listiny.

29. Tyto úvahy se nutně musejí promítnout i do hodnocení případu stěžovatelů (resp. hodnocení případů srovnatelných). V konkrétním případě je pravdou, že stěžovatelé o problému neexistence přístupové cesty věděli, otázkou však zůstává, jaké alternativy měli k dispozici, aby tento problém vyřešili. Není tak například zřejmé, jaký vliv by na věc mělo, pokud by se pokusili spoluvlastnické podíly k pozemkům nabýt před samotnou koupí rekreační chaty; okolnosti sporů o převod těchto

spoluvlastnických podílů spíše naznačují, že takový pokus by byl tak jako tak neúspěšný. Jejich nečinnost (tj. absenci jakéhosi kvalifikovaného pokusu vyjednat si přístup k nemovitosti s předstihem) však podle Ústavního soudu nelze s ohledem na shora uvedená východiska kvalifikovat jako hrubou nedbalost s tím důsledkem, že zřízení věcného břemene není v takovém případě vůbec možné.

30. Stěžovatelé a vedlejší účastníci spolu sice o režimu užívání pozemku za účelem přístupu k nemovitosti stěžovatelů jednali, jak ale vyplývá ze skutkových zjištění obecných soudů, nemohli nalézt shodu na výši náhrady. Právě v takové situaci by však k řešení problému mohl vést zásah soudu spočívající ve zřízení věcného břemene za odpovídající náhradu.

31. Konec konců samy obecné soudy - naposled např. Krajský soud v Plzni ve svém vyjádření - uvedly, že jako klíčový problém se v projednávané věci jevila výše náhrady, kterou by měli stěžovatelé vedlejší účastníci hradit. Veškeré relevantní okolnosti, včetně okolností nabytí nemovitosti, výše kupní ceny, způsobu nabytí spoluvlastnických podílů apod., by tak mohly být obecnými soudy v plném rozsahu a spravedlivě zohledněny při určení výše náhrady. Ústavní soud především zdůrazňuje, že při stanovení výše náhrady může soud v plné míře reflektovat i ekonomické souvislosti věci, tj. právě skutečnost, že majetkoprávní vztahy k nemovitosti a okolním pozemkům mohly mít vliv na tržní cenu nemovitosti.

32. Nad rámec již uvedeného Ústavní soud dodává, že při snaze o nalezení spravedlivé rovnováhy nemohou obecné soudy ani Ústavní soud přehlížet ani ekonomickou a právní realitu v České republice. Argumenty uplatněné Ústavním soudem v předchozích odstavcích totiž platí tím spíše, že v tuzemských podmínkách jsou v důsledku historického právního vývoje stavby stojící na cizím pozemku - nezřídka s nedostatečným přístupem - 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.

33. Za takového faktického stavu má naznačený přístup obecných soudů (založený na rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015) i neopominutelné ekonomické dopady. Pakliže by na základě extenzivního výkladu ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku nebylo možné zřídit přístup k obrovskému množství nemovitostí, měla by tato skutečnost nepochybně vliv na jejich ekonomickou hodnotu. To by mělo dopady do celé řady oblastí, včetně způsobnosti takových nemovitostí být předmětem zajištění, dražeb či nucených prodejů.

34. Odkazuje-li Nejvyšší soud v citovaném rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1499/2015 na rakouskou právní úpravu a judikaturu (zejména pokud jde o výklad pojmu "patrná nedbalost"), považuje Ústavní soud za nutné zdůraznit, že rakouská doktrína a judikatura nejsou do českého prostředí - v této specifické věci - bez dalšího přenositelné. V Rakousku totiž na rozdíl od České republiky není s ohledem na zcela odlišný právní vývoj ve 20. století existence nemovitostí stojících na cizích pozemcích masivním problémem. To, co se může v rakouských podmínkách jevit jako individuální problém, je v podmínkách českých problémem systémovým. Tomuto rozdílu by pak měl odpovídat i rozdílný přístup soudů.

35. Konec konců i sám Nejvyšší soud v citovaném rozsudku sp. 22 Cdo 1499/2015 uvádí, že příklon "k širšímu výkladu § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. je podle názoru dovolacího soudu odůvodněn judikatorní praxí rakouského Nejvyššího soudu, která vyložila § 2 odst. 1 NWG tak, že přičítá žadateli o nezbytnou cestu ve specifických okolnostech patrnou nedbalost jeho právních předchůdců. Tyto specifické okolnosti budou dány zejména tehdy, je-li žadatel informován o jednání jeho předchůdců, které má znaky patrné nedbalosti". To však odpovídá právě realitě rakouské, v níž nutnost zřízení nezbytné cesty vskutku může být problémem nedbalého jednání právních předchůdců, méně však již

realitě české, v níž se jedná o systémový problém spojený s koncepčními proměnami úpravy vlastnických vztahů k nemovitostem v druhé polovině 20. století a na začátku 21. století.

36. Napadená rozhodnutí obecných soudů neobstojí, ani pokud jde o jejich názor, podle něhož zřízení věcného břemene ve věci stěžovatelů nebylo nutné, poněvadž jim v přístupu k nemovitosti není (resp. v době rozhodování odvolacího soudu nebylo) fakticky bráněno. Při hodnocení spravedlivé rovnováhy mezi v kolizi stojícími právy vlastníků (tj. vlastnice pozemku - vedlejší účastnice a vlastníků chaty - stěžovatelů) nelze pustit ze zřetele povahu práv, která jim svědčí. Pouhé faktické umožnění přístupu k nemovitosti nepřináší právní jistotu a stabilní řešení právních vztahů do budoucna. V případě převodu či přechodu vlastnického práva k sousedícímu pozemku, což jistě není jen hypotetický scénář, by totiž dohoda či tolerovaná fakticita nebyly schopny stěžovatelům umožnit spravedlivé a vyvážené užívání ústavně garantovaných práv. Ústavním soudem přijatý výklad, preferující ve zmíněných případech soudní zřízení věcného břemene, v tomto kontextu též brání vzniku právních (a posléze soudních) sporů v případech, v nichž dojde ke zhoršení vztahů mezi sousedy či právě ke změně v osobě vlastníka pozemku. Kromě toho je třeba dodat, že ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) jako důvod nepovolení nezbytné cesty "dočasnou faktickou možností přístupu" nezmiňuje.

#### IV. Závěr

37. Ústavní soud proto výše uvedená rozhodnutí obecných soudů zrušil podle ustanovení § 82 odst. 3 písm. a) zákona o Ústavním soudu, neboť obecné soudy na základě extenzivního výkladu ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, který nerespektoval ústavní požadavek hledat spravedlivou rovnováhu mezi v kolizi stojícími základními právy, odmítly zřídit věcné břemeno za náhradu (služebnost cesty k nemovitosti stěžovatelů). Spravedlivé rovnováhy mezi ústavně garantovanými právy stěžovatelů a vedlejší účastnice bylo přitom možno dosáhnout stanovením odpovídající výše náhrady za zřízení takového věcného břemene; při stanovení výše náhrady totiž obecné soudy mohou vzít do úvahy veškeré relevantní okolnosti, včetně okolností nabytí nemovitosti a jednání stěžovatelů před tímto nabytím i po něm. Tímto postupem tudíž došlo k porušení práva stěžovatelů na ochranu vlastnictví podle čl. 11 odst. 1 Listiny.

38. Ústavní soud nijak nepředjímá konečná rozhodnutí obecných soudů, zejména pokud jde o řešení problematiky vjezdu motorových vozidel na předmětný pozemek, který se nachází na území Chráněné krajinné oblasti Šumava či o další otázky, jimž se s ohledem na procesní situaci nemohl ve svém nálezu věnovat. Obecné soudy však budou ve smyslu čl. 89 odst. 2 Ústavy v dalším řízení reflektovat právní názor Ústavního soudu, pokud jde o nalezení spravedlivé rovnováhy mezi ústavně garantovanými právy stěžovatelů a vedlejší účastnice a o možnost uplatnění ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku v projednávané věci.

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Náhrada škody zaměstnancem](#)
- [Likvidace dědictví](#)
- [Jistota](#)
- [Insolvenční řízení](#)
- [Exekuce](#)
- [Započtení](#)

- [Reorganizace](#)
- [Soudní poplatky \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Spotřebitel \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správa společné věci \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Správní řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)