

Věcné břemeno cesty

Okolnost, že zřízení práva cesty přes přilehlý pozemek se domáhá vlastník stavby, který si nejenže nezajistil přístup ke stavbě, ale jde navíc o stavbu nepovolenou (tzv. černou stavbu), tj. stavbu, o jejíž povolení vlastník podle stavebního zákona nepožádal nebo ji stavebnímu úřadu neohlásil, je zásadně důvodem, pro který by soud věcné břemeno cesty zřídit neměl.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 442/2007, ze dne 22.1.2008)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobců: a) I. L., b) E. L., c) J. L., a d) M. L., zastoupených advokátem, proti žalovaným: 1) J. U., a 2) J. U., zastoupeným advokátem, o zřízení věcného břemene, vedené u Okresního soudu v Jablonci nad Nisou pod sp. zn. 11 C 401/98, o dovolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 31. května 2006, č. j. 35 Co 819/2005-205, tak, že rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci ze dne 31. května 2006, č. j. 35 Co 819/2005-205, se zrušuje a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Původní žalobou se žalobce a) sám domáhal, aby mu žalovaní jako vlastníku parc. č. 147 – zahrady v k. ú. a obci D. I (kde vlastní také dům č. p. 291 se st. parc. č. 151 a parc. č. 152 zahradu, které však s pozemkem parc. č. 147 nehraničí) umožnili průchod a průjezd po části pozemku parc. č. 137 náležejícího do společného jmění žalovaných. Vlastnictví k nemovitostem žalobce nabyl v roce 1990 darem a dědictvím po rodičích, kterým byl pozemek parc. č. 147 přidělen do osobního užívání v roce 1975. Jako přístupovou cestu z pozemku parc. č. 152 k pozemku parc. č. 147 užívali rodiče žalobce a) a od roku 1990 žalobce a) s rodinnými příslušníky část pozemku parc. č. 137, nacházejícího mezi pozemky parcelních čísel 152 a 147. V roce 1997 se zkomplikovaly sousedské vztahy účastníků v souvislosti s přístavbou domu žalovaných, u které nedodrželi povolenou výšku, a žalobce a) se proti tomu ve stavebním řízení ohradil. Žalovaní mu pak sdělili, že nesouhlasí s tím, aby po jejich pozemku parc. č. 137 nadále přecházel. Právo užívat pozemek žalovaných požadovaným způsobem odvozoval žalobce a) z titulu vydrženého práva odpovídajícího věcnému břemeni případně z § 127 odst. 3 občanského zákoníku (dále „ObčZ“), upravujícího právo vlastníka pozemku vstupovat na sousední pozemek za účelem obhospodařování svého pozemku na nezbytnou dobu. Později žalobce a) žalobu změnil tak, že navrhoval, aby žalovaní umožnili průchod a průjezd po svém pozemku také jeho rodinným příslušníkům, a následně do řízení na straně žalobce a) přistoupili jeho manželka, děti a matka B. L.

Nejvyšší soud k dovolání žalovaných rozsudkem z 12. 6. 2003, č. j. 22 Cdo 34/2002-134, zrušil rozsudek Okresního soudu v Jablonci nad Nisou (dále „soud prvního stupně“) z 13. 3. 2000, č. j. 11 C 401/98-78, kterým bylo žalobě vyhověno, a potvrzující rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem – pobočka v Liberci z 22. 11. 2000, č. j. 35 Co 334/2000-100, ve znění opravného usnesení z 22. 11. 2000, č. j. 35 Co 334/2000-105, a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Uvedl, že žaloba nemůže podle § 127 odst. 3 ObčZ obstát, neboť četnost a pravidelnost požadovaných zásahů do vlastnických práv žalovaných se prakticky rovná omezení založenému právem odpovídajícímu věcnému břemeni. Takové omezení bez jakékoliv náhrady by neúměrně zvýhodňovalo žalobce na

úkor žalovaných. Poukázal na to, že zřízení věcného břemene spočívajícího v právu cesty po přilehlém pozemku upravuje § 151o odst. 1 ObčZ jen ve prospěch vlastníka stavby a omezení práv vlastníka ve správním řízení je upraveno v § 110 odst. 2 zákona č. [50/1976](#) Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších změn.

Žalobci poté žalobu opět změnili a domáhali se, aby soud rozhodl, že se zřizuje věcné břemeno průchodu a průjezdu se zahradním náradím přes část pozemkové parcely č. 137 v k. ú. D. I v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem firmy G., č. plánu 479-176/1999, který je nedílnou součástí rozsudku, zatěžujícím vlastníky parcely č. 137 jako povinné z věcného břemene a opravňující vlastníky parcely č. 147 jako oprávněné z věcného břemene za roční náhradu 200,- Kč.

Takto změněné žalobě soud prvního stupně rozsudkem z 8. 11. 2004, č. j. 11 C 401/98-183, vyhověl a rozhodl o nákladech řízení. Soud prvního stupně uvedl, že „žalobci žádají zřízení věcného břemene cesty z toho důvodu, že nemají jiný přístup ke skleníku, který se nachází na parcele č. 147 ve vlastnictví žalobců.“ Ohledně skleníku soud prvního stupně zjistil, že Městský národní výbor v D. v J. H. nejprve připsal z 14. 12. 1990 žalobci a) jako stavebníkovi sdělil, že nemá námitek proti provedení drobné stavby – zahradního skleníku na pozemku parc. č. 147. Avšak z rozhodnutí stavebního úřadu – Městského úřadu v D. z 15. 10. 1999, vydaném v řízení o odstranění stavby uvedeného skleníku, vyplývá, že žalobci a) byla dána možnost, aby požádal o dodatečné povolení této stavby, a za tím účelem doložil konkrétní listiny, mezi nimi i doklad o přístupu ke stavbě s tím, že bez těchto dokladů nelze stavbu dodatečně povolit. Telefonickým dotazem na stavební úřad dne 30. září 2004 soud prvního stupně zjistil, že „za situace, kdy žalobce předloží veškeré požadované doklady, lze předjímat kladné rozhodnutí stavebního úřadu ohledně dodatečného povolení předmětné stavby.“ Podle soudu prvního stupně přístup ke stavbě skleníku nelze z jiných pozemků, které rovněž sousedí s pozemkem parc. č. 147, zajistit „v takové blízkosti z pozemkové parcely žalobců, na které stojí jejich rodinný dům“, jako z pozemku žalovaných parc. č. 137. Zřízení požadovaného věcného břemene tak odpovídá § 151o odst. 3 ObčZ, který stanoví, že není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Při určení výše náhrady soud prvního stupně vycházel ze znaleckého posudku.

Proti rozsudku soudu prvního stupně podali žalovaní odvolání. V průběhu odvolacího řízení žalobci navrhli další změnu žaloby, kterou se domáhali zřízení věcného břemene cesty nikoli ve prospěch vlastníků pozemku parc. č. 147, ale stavby skleníku nacházejícího se na tomto pozemku, za náhradu 200,- Kč měsíčně. Odvolací soud změnu připustil a rozsudkem z 31. 5. 2006, č. j. 35 Co 819/2005-205, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žalobu „na zřízení věcného břemene spočívající v právu průchodu a průjezdu se zahradním náradím přes část ppč. 137 v kat. úz. D. I, v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem firmy G., č. plánu 479-176/1999, který je nedílnou součástí rozsudku, zatěžují vlastníky ppč. 137 jako povinné z věcného břemene a opravňující vlastníky stavby skleníku na ppč. 147 jako oprávněné z věcného břemene, za roční náhradu 200,- Kč, splatnou vždy do 31. ledna každého kalendářního roku“, zamítl, a rozhodl o soudním poplatku a nákladech řízení před soudy všech stupňů. Odvolací soud uvedl, že soud prvního stupně správně zjistil, že „žalobce a) je vlastníkem pozemků ppč. 147 a ppč. 152 – zahrad, zapsaných na LV č. 426 pro kat. úz. D. I, obec D., u Katastrálního úřadu pro L. k., pracoviště V J. nad N.,“ a že se mezi těmito pozemky nachází pozemek žalovaných parc. č. 137 – zahrada. Pozemek parc. č. 147 žalobci zemědělsky využívají a „ze svého“ pozemku parc. č. 152 na něj dovážejí hnojivo, vyměňují zeminu a odvázejí plodiny. I když se na pozemku parc. č. 147 nachází skleník a ke stavbě není jiný přístup než přes přilehlý pozemek žalovaných parc. č. 137, věcné břemeno cesty ve prospěch této stavby nelze podle § 151o odst. 3 ObčZ zřídit. To proto, že zmíněné ustanovení poskytuje ochranu jen vlastníkovi stavby legální, kterou však stavba skleníku není. Jak vyplývá z rozhodnutí stavebního úřadu z 15. 10.

1999, ze kterého odvolací soud ve smyslu § 135 odst. 2 občanského soudního řádu (dále „OSŘ“) vychází, bylo jím přerušeno řízení o odstranění této stavby, neboť skleník nebyl proveden jako drobná stavba podle ohlášení stavitele, ale nad rámec tohoto ohlášení, takže je nutné vydat dodatečné povolení stavby – provést rekolaudaci. Skleník stavební úřad nepovažuje za stavbu drobnou (§ 57 zákona č. 50/1976, stavebního zákona – dále „stavební zákon“), ale je stavbou vyžadující podání žádosti o stavební povolení, k níž musí být stavební povolení vydáno (§ 58 a § 66 stavebního zákona). Stavbu lze užívat teprve na základě kolaudačního rozhodnutí vydaného v kolaudačním řízení (§ 76 až § 85 stavebního zákona).

Proti rozsudku odvolacího soudu podali žalobci (s výjimkou B. L.) dovolání. Jeho přípustnost opírají o § 237 odst. 1 písm. a) OSŘ. Namítají, že rozhodnutím odvolacího soudu jsou zcela vyloučeni z užívání části svého majetku – pozemku parc. č. 147 včetně skleníku na něm. Připomínají, že pozemek parc. č. 137 jako přístupovou cestu užívali již rodiče žalobce a). Nesouhlasí „docela“ se závěrem odvolacího soudu, že jde o tzv. černou stavbu, což má být zřejmé z rozhodnutí stavebního úřadu, ze kterého soud vycházel. Rozhodně nejde o stavbu provedenou ze svévole stavebníka bez vědomosti stavebního úřadu. Žalobce a) totiž spolu s ohlášením této stavby předložil stavebnímu úřadu i jednoduchý náčrt stavby, z něhož bylo zřejmé, že její půdorys přesahuje 16 m². Stavební úřad tak neuvedl v omyl a stavbu provedl podle ohlášení. Stavební úřad se zřejmě zaměřil více na zkoumání odstupových vzdáleností stavby od hranic pozemku, než na splnění podmínky rozsahu zastavěné plochy. Skleník byl postaven a po dobu 9 let užíván. Teprve když žalovaní postavili přístavbu svého domu č. p. 292, garáže a dílny v rozporu se stavebním povolením tak, že zvýšili nejbližší zeď proti domu žalobců nejméně o 40 resp. 80 cm, s čímž žalobci ve stavebním řízení nesouhlasili, žalovaní podali stížnost na provedení stavby skleníku. Přitom žalobci přecházejí přes zanedbatelnou část pozemku žalovaných, jak z hlediska jeho rozsahu, tak jejího hospodářského využití. Skutečným motivem počínání žalovaných je snaha přimět žalobce, aby jim nečinili potíže ve stavebním řízení o odstranění přístavby domu, garáže a dílny. Přehlédnout nelze ani to, že stavební úřad sice původně v roce 1998 nařídil odstranění stavby skleníku, ale jeho rozhodnutí bylo odvolacím úřadem zrušeno a věc byla stavebnímu úřadu vrácena k novému projednání. Z odůvodnění tohoto rozhodnutí vyplývá, že z archivu stavebního úřadu nelze zjistit rozměry ohlášené stavby, a zda stavební úřad vydal rozhodnutí o drobné stavbě, která takovou stavbou nebyla, nebo zda ji stavebník postavil v rozporu s ohlášenou stavbou. Za tohoto stavu nelze žalobce a) označit za stavebníka černé stavby. Odvolací úřad také uvedl, že stavbu lze odstranit i jen v části přesahující 16 m². Současný stav neumožňuje stavebnímu úřadu pokračovat v řízení o odstranění stavby skleníku, v němž by mohlo být rozhodnuto o jeho dodatečném povolení nebo částečném odstranění. Žalobci nemohou užívat ani pozemek, na kterém se skleník nachází. Rozsudek odvolacího soudu vytváří pro žalobce neřešitelnou situaci, neboť stavební úřad jako podmínku dodatečného povolení požaduje soudní rozhodnutí o zajištění přístupu ke stavbě, když jinak z hlediska stavebních předpisů proti stavbě nemá námitek, a soud naopak požaduje pro rozhodnutí o zřízení věcného břemene cesty rozhodnutí stavebního úřadu o povolení stavby. Žalobci navrhli, aby rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení.

Žalovaní namítají, že žalobci v dovolání dostatečně nespécifikovali důvod, který uplatňují. Žalovaní považují za správný rozsudek odvolacího soudu, který neposkytl ochranu protiprávnímu jednání – zbudování stavby skleníku bez stavebního povolení. Zdůrazňují, že žalobci v užívání jejich pozemku jako cesty bez ohledu na rozhodnutí soudu pokračují. Přitom nejde o jediný možný přístup k této stavbě. Neobstojí námitka, že stavba skleníku byla jako drobná stavba řádně ohlášena, neboť nešlo o žádnou drobnou stavbu podle § 139b odst. 7 stavebního zákona. Drobnou stavbou podle tohoto ustanovení je stavba, která plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní (na pozemku parc. č. 147 se žádná další stavba nenachází), zastavěná plocha nesmí přesáhnout 16 m² a výška stavby 4,5 m. Žalovaní navrhli, aby dovolání bylo zamítnuto.

Nejvyšší soud zjistil, že přípustné dovolání bylo podáno oprávněnými osobami - účastníky řízení včas, a přezkoumal rozsudek odvolacího soudu ve vztahu mezi žalobci, kteří podali dovolání, a žalovanými ve smyslu § 242 odst. 1 a 3 OSŘ a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Ustanovení § 151o odst. 3 ObčZ (již shora citované) řeší střet dvou vlastnických práv - práva vlastníka stavby nemovité (práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena s vlastnictvím určité nemovitosti), který nemá zajištěn přístup ke své stavbě, a práva vlastníka pozemku ke stavbě přilehlého. Nelze-li přístup ke stavbě zajistit jinak, umožňuje případné „zhojení“ neoprávněného užívání přilehlého pozemku vlastníkem stavby zřízením věcného břemene cesty ve prospěch vlastníka stavby. Zřízení nezbytné cesty je vážným zásahem do práva vlastníka pozemku a soud poměřuje výhodu, kterou cesta poskytuje vlastníkově stavby, s újmou, která by vznikla zřízením cesty pro vlastníka zatížené nemovitosti. Výslovně není zákonem řešeno, zda zřízení cesty může žádat ten vlastník stavby, který se zbavil přístupu ke stavbě, případně si přístup nezajistil hrubou nedbalostí. V takovém případě soud zjišťuje důvody, pro které vlastník nemá možnost přístupu ke své stavbě, a zváží, zda může věcné břemeno cesty zřídit, resp. zda lze po vlastníku pozemku spravedlivě požadovat, aby za těchto okolností snášel nucené omezení vlastnického práva. Možnost takové úvahy vyplývá přímo z § 151o odst. 3 ObčZ, podle kterého soud může věcné břemeno cesty zřídit. Rozhodnutí soudu o zřízení věcného břemene cesty podle tohoto ustanovení je rozhodnutím konstitutivním, kterým se zakládají nová práva a povinnosti. Okolnost, že zřízení práva cesty přes přilehlý pozemek se domáhá vlastník stavby, který si nejenže nezajistil přístup ke stavbě, ale jde navíc o stavbu nepovolenou (tzv. černou stavbu), tj. stavbu, o jejíž povolení vlastník podle stavebního zákona nepožádal nebo ji stavebnímu úřadu neohlásil [§ 54 odst. 1 a § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona], je zásadně důvodem, pro který by soud věcné břemeno cesty zřídit neměl. Předmětná stavba skleníku byla sice ohlášena jako stavba drobná, ale podle žalobců samotných, z náčrtu, který byl k ohlášení připojen, vyplývala zastavěná plocha skleníku přes 20 m², tedy zjevně nesplňující výměru 16 m² zastavěné plochy stanovené pro drobnou stavbu § 137 odst. 7 stavebního zákona. Byť ani stavební úřad na tuto skutečnost původně nereagoval, pak nic nebránilo tomu, aby poté, co bylo v roce 1997 řízení o odstranění stavby skleníku zahájeno, byla stavba na zákonem požadovaných 16 m² zastavěné plochy upravena. Nelze ovšem přehlédnout námitku žalobců, že také stavební úřad může rozhodnout o odstranění jen těch částí stavby skleníku provedených nad rámec ohlášení (rozumí se nad rámec 16 m² zastavěné plochy). Tato skutečnost je také výslovně uvedena ve výzvě a rozhodnutí stavebního úřadu z 15. 10. 1999. Podle § 88 odst. 1 písm. b) stavebního zákona stavební úřad nařídí vlastníku stavby nebo zařízení odstranění stavby nebo zařízení postaveného bez stavebního povolení nebo ohlášení nebo v rozporu s ním, odstranění stavby se nenařídí, pokud stavebník prokáže, že stavba je v souladu s veřejným zájmem. Podle § 139 písm. a) stavebního zákona platí, že pokud se ve stavebním zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím i její část. Výsledkem řízení o odstranění části stavby skleníku by mohlo být jen odstranění části této stavby a znamenalo by také, že stavební úřad v rozsahu 16 m² zastavěné plochy považoval stavbu skleníku za ohlášenou drobnou stavbu - nešlo by o stavbu nepovolenou. Otázkou, zda předmětem stavebního řízení je odstranění části předmětného skleníku, resp. zda by mohlo připadat v úvahu odstranění části této stavby se odvolací soud nezabýval. Už proto není správné, že při posouzení otázky skleníku jako nepovolené stavby (jako celku) vycházel odvolací soud podle § 135 odst. 2 OSŘ z rozhodnutí stavebního úřadu z 15. 10. 1999, jímž přerušil řízení o odstranění stavby skleníku. Kromě toho by rozhodnutím stavebního úřadu, z něhož by soud při posouzení otázky, že jde o nepovolenou stavbu, vycházel, mohlo být jen rozhodnutí o odstranění stavby. V § 135 odst. 1 OSŘ jsou totiž vyjmenována rozhodnutí příslušných orgánů, jimiž je soud vázán, a v odstavci 2 tohoto ustanovení je uvedeno, že jinak otázky, o nichž přísluší rozhodnout jinému orgánu, může soud posoudit sám. Bylo-li však o takové otázce vydáno příslušným orgánem rozhodnutí, soud z něho vychází. Nesprávný postup odvolacího soudu podle § 135 odst. 2 OSŘ měl za následek, že se odvolací soud nezabýval otázkami, zda lze odstranit jako nepovolenou jen část stavby skleníku a zda může věcné břemeno cesty podle § 151o odst. 3 ObčZ zřídit pro stavbu skleníku jako drobnou stavbu

ohlášenou.

Z uvedeného vyplývá, že v řízení došlo k vadě, která měla za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a proto byl rozsudek odvolacího soudu zrušen, a věc byla tomuto soudu vrácena k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 OSŘ). Odvolací soud také nepřehlédne, že od 1. 1. 2007 je účinný nový stavební zákon č. [183/2006](#) Sb. (s výjimkou v § 198 tohoto zákona uvedenou).

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Koupě nemovité věci](#)
- [Nesprávný úřední postup \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Platební neschopnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předkupní právo \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Přerušení řízení \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Rodinný závod \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Dědictví](#)
- [Výživné](#)
- [Valná hromada](#)
- [Ustanovení zástupce](#)
- [Náhrada škody](#)