2. 6. 2017

ID: 105959

Vlastnictví

Vedle soukromoprávního institutu, jenž s účinností od 1. 1. 2014 vlastníka zamýšlené stavby opravňuje žádat vlastníka sousedního pozemku o umožnění přístupu přes jeho pozemek na pozemek bez dostatečného přístupu, lze splnění obdobného účelu dosáhnout ve sféře veřejného práva postupem podle § 141 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Podle tohoto ustanovení „pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.“

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 3398/2016, ze dne 24.1.2017)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobkyně L. L., zastoupené Mgr. T.K., advokátkou se sídlem v P., proti žalovaným 1) E. Ch., 2) Ing. J. Ch., o povolení služebnosti nezbytné cesty, vedené u Okresního soudu ve Zlíně pod sp. zn. 28 C 8/2015, o dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Brně – pobočka ve Zlíně ze dne 18. 4. 2016, č. j. 58 Co 42/2016-168, tak, že dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

Okresní soud ve Zlíně (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 15. 12. 2015, č. j. 28 C 8/2015-132, zamítl žalobu, kterou se žalobkyně domáhala zřízení služebnosti nezbytné cesty k části služebného pozemku parc. č. 207 – zahrada v katastrálním území M. u Z. ve vlastnictví žalovaných ve prospěch panujícího pozemku parc. č. 205 – orná půda v katastrálním území M. u Z. ve vlastnictví žalobkyně podle geometrického plánu pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku číslo plánu 2746-20141/2014, okres Z., obec Z., katastrální území M. u Z., mapová část N. 0-3/12 (výrok I.). Žalobkyni byla uložena povinnost nahradit žalovaným v obecné pariční lhůtě k rukám jejich zástupkyně náklady řízení ve výši 17 200 Kč (výrok II.).

Soud prvního stupně vyšel po provedeném dokazování ze zjištění, že žalobkyně je vlastnicí pozemku parc. č. 205, nacházejícím se v katastrálním území M. u Z. Na tomto pozemku hodlá postavit dům typu „bungalov 13“. Stavební úřad ji v souvislosti s podanou žádostí o umístění stavby vyzval k doložení právního vztahu umožňujícího příjezd a přístup k pozemku. Žalobkyně dne 2. 10. 2015 uzavřela s původně žalovanou 3), T. V., smlouvu o koupi části pozemku parc. č. 2190. Nyní má přístup k pozemku parc. č. 205 přes pozemky parc. č. 2190/1 a 2190/2, na nichž je umístěna kůlna, postavená částečně ze dřeva a částečně z cihel. Po jejím odstranění bude mít přístup na pozemek parc. č. 205 po cestě v šíři cca 1 m, která představuje i spojení s veřejnou cestou ve vlastnictví obce. Nově zřízeným přístupem bude možné vést k zamýšlené stavbě domu i inženýrské sítě. Žalovaní jsou vlastníky pozemku parc. č. 207, jenž sousedí s pozemkem parc. č. 205 ve vlastnictví žalobkyně. Ta navrhla žalovaným odkoupení části jejich pozemku, a protože se svým návrhem neuspěla, dále navrhla uzavření nájemní smlouvy pro část pozemku ve tvaru trojúhelníku o rozměrech 2,28 m x 14,64 m x 14,5 m za roční nájemné ve výši 5 000 Kč. Žalovaní byli ovšem ochotni jednat pouze o pěším přístupu a ten také umožnit branou, kterou také používali právní předchůdci žalobkyně.

Na zjištěný skutkový stav soud prvního stupně aplikoval § 1029 odst. 1 a 2, § 1030 odst. 1, § 1302 odst. 1, § 1033 odst. 1 a § 1260 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“). S odkazem na závěry vyplývající z rozsudků Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005, a ze dne 29. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1995/2013, dovodil, že žalobkyně věděla, že kupuje pozemek bez spojení s veřejnou komunikací, že pozemek je ornou půdou, a že jí přístup nemůže být umožněn jinak než obligačně. Pokud se následně rozhodla na pozemku postavit rodinný dům a za tím účelem žádat o zřízení služebnosti nezbytné cesty, lze takové jednání, hodnotit jako hrubou nedbalost či úmysl. Současně měl soud prvního stupně za to, že po odkoupení části pozemku původně žalované 3) v šíři jednoho metru má navrhované zřízení nezbytné cesty sloužit toliko k pohodlnějšímu spojení pozemku žalobkyně s veřejnou cestou. Důvod pro zamítnutí žaloby shledal soud prvního stupně i v tom, že zřízení nezbytné cesty by mohlo žalovaným způsobit škody na jejich domě při průjezdu těžké stavební techniky na pozemek žalobkyně a rovněž by jim bylo znemožněno posunout vstupní bránu na geometrickou hranici pozemku parc. č. 207, čímž má být zabráněno vstupu třetích osob na tento pozemek.

Krajský soud v Brně – pobočka ve Zlíně (dále „odvolací soud“) k odvolání žalobkyně rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I.) a rozhodl o nákladech odvolacího řízení tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení (výrok II.).

Odvolací soud vyšel ze skutkových zjištění učiněných soudem prvního stupně a na skutkový stav aplikoval § 1029 odst. 1 a 2 o. z. V obecné rovině vysvětlil, že institut nezbytné cesty představuje zásah do vlastnického práva jednoho vlastníka věci ve prospěch vlastníka jiného. Mezi zájmy obou vlastníků je tak třeba najít rovnováhu, která při absenci dostatečného spojení s veřejnou cestou umožní vlastníku nemovité věci přístup k ní za současného co možná nejmenšího zásahu do výkonu vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku. Nebude tak možné zřídit nezbytnou cestu tehdy, pokud je žádána pouze k pohodlnějšímu spojení s veřejnou cestou. V poměrech projednávané věci odvolací soud dovodil, že není splněn předpoklad pro zřízení nezbytné cesty, spočívající v absenci dostatečného přístupu. Odkázal na skutkové zjištění soudu prvního stupně, kdy žalobkyně odkoupila od původně žalované T. V. část jejího pozemku, který jí nyní slouží jako přístupová cesta k pozemku parc. č. 205. Má tak možnost nyní, byť s většími náklady a většími technickými nároky, pozemek užívat a obhospodařovat. Situace na místě jí rovněž umožňuje provést výstavbu rodinného domu i bez přístupu těžké stavební techniky na její pozemek, když přemístění stavebního materiálu z hranice jejího pozemku odkoupeného od T. V. je technicky řešitelné ručním, popřípadě pásovým způsobem a přeložením na mechanické prostředky. Ručně, popřípadě jinou vhodnou technikou, lze provést terénní práce. Odvolací soud současně uzavřel, že navrhované zřízení nezbytné cesty by žalobkyni umožnilo pouze pohodlnější obhospodařování jejího pozemku.

Proti rozsudku odvolacího soudu podala žalobkyně dovolání. Přípustnost dovolání vymezila s odkazem na § 237 o. s. ř. tím, že napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, dále má za to, že otázka hmotného práva dopadající na daný skutkový stav nebyla dovolacím soudem jednoznačně vyřešena a v posuzovaném případě má být posouzena jinak. Dovolací důvod nesprávného právního posouzení věci založila na argumentaci nesprávné aplikaci podmínky dostatečného spojení s veřejnou cestou (§ 1029 odst. 1 o. z.) a negativní podmínky pro zřízení nezbytné cesty, spočívající v pohodlnějším obhospodařování jejího pozemku [§ 1032 odst. 1 písm. c) o. z.].

Rozpor s judikaturou dovolacího soudu žalobkyně shledala při řešení otázky pohodlnějšího spojení s veřejnou cestou, přičemž namítala, že se odvolací soud odchýlil od závěrů vyjádřených v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005, v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1432/2007, a v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo

1995/2013. Současně připomněla kritéria obsažená v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, k nimž by měl soud při zřízení nezbytné cesty přihlédnout, aby byl naplněn požadavek minimalizace zásahů do vlastnického práva vlastníka zatěžovaného pozemku. S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2711/2011, rovněž uvedla, že je na nalézacím soudu, aby po zvážení všech okolností konkrétního případu určil nejpřiměřenější variantu vedení nezbytné cesty a dovolací soud by jeho úvahu mohl přezkoumat pouze tehdy, byla-li by zjevně nepřiměřená.

Žalobkyně namítala, že na pozemek parc. č. 205 nemá fakticky žádný přístup. Připomněla, že sice od T. V. získala koupí část pozemku parc. č. 2190, po němž by měla ke svému pozemku přístup v šíři 1 m, nicméně ve zřízení přístupu jí prozatím brání stavba části bývalého výměnku, který přiléhá ke štítové zdi domu T. V. Odstranění stavby by přitom bylo spojeno s neúměrnými náklady. Zřízení nezbytné cesty přes pozemek žalovaných v navrhovaném rozsahu a tvaru by si přitom žádné náklady nevyžádalo, pozemek parc. č. 207 by žalovaní mohli i nadále užívat bez omezení a ke stejnému účelu jako v současné době.

Dále uvedla, že odvolací soud při posuzování podmínek dostatečného spojení s veřejnou cestou a pohodlnějšího přístupu k pozemku nevzal v úvahu, že pozemek parc. č. 205 je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a ani ve skutečnosti se nejedná o běžnou zahradu, ale o pole. Pro jeho obhospodařování (zorání) je nezbytné při výměře 2 050 m2 použít mechanizace (malého zahradního traktoru), přičemž ruční zrytí nepřichází v úvahu. Zamýšlená výstavba rodinného domu předpokládá, že žalobkyně stavebnímu úřadu doloží dostatečné spojení s veřejnou cestou, neboť pro provádění stavebních prací přístup na pozemek v šíři 1 m postačovat nemůže. Řešení zmiňované odvolacím soudem, tj. přesun stavebních hmot ručně či za pomoci pásových či jiných technických prostředků, podrobila kritice s tím, že nejenže není technicky proveditelné, ale současně je i v rozporu se stavebními předpisy a bylo by i finančně nákladné.

S odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1344/2012, žalobkyně dále uvedla, že nemá možnost dostat se na hranici vlastního pozemku, zanechat tam nebo popřípadě na sousedícím pozemku, který by mohl sloužit k parkování, osobní automobil, a i z tohoto pohledu není splněna podmínka dostatečného spojení s veřejnou cestou. Dále připomněla, že na jejím pozemku se nenachází žádná jiná stavba, aby mohl pozemek sloužit pouze jako zahrada kolem domu, pro jejíž údržbu by byl průchod o výměře 1 m dostačující. Argumentaci o tom, že v jejím případě jsou splněny podmínky pro zřízení nezbytné cesty, podpořila odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4985/2015, který vymezil tři podmínky, při jejichž existenci lze nezbytnou cestu zřídit (nemožnost řádného užívání nemovitosti, absence jiného napojení na veřejnou komunikaci a využití stávající cesty bez potřeby stavebních úprav). Navrhla, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení, popřípadě aby jej změnil a služebnost nezbytné cesty v souladu s žalobním návrhem sám zřídil.

Žalovaní se k odvolání nevyjádřili.

Nejvyšší soud České republiky jako soud dovolací (§ 10a o. s. ř.) po zjištění, že dovolání bylo podáno proti pravomocnému rozhodnutí odvolacího soudu, u něhož to zákon připouští (§ 236 o. s. ř.), že bylo podáno oprávněnou osobou (účastníkem řízení) v zákonné lhůtě (§ 240 odst. 1, věta první, o. s. ř.), že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že je splněna i podmínka povinného zastoupení dovolatele advokátem (§ 241 odst. 1 o. s. ř.), zabýval se tím, zda je dovolání žalobkyně z hlediska jednotlivých uplatněných námitek přípustné (§ 237 o. s. ř.) a pro případ přípustnosti i důvodné.

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 vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Podle § 241a odst. 1 až 3 o. s. ř. dovolání lze podat pouze z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. V dovolání musí být vedle obecných náležitostí (§ 42 odst. 4) uvedeno, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu se rozhodnutí napadá, vymezení důvodu dovolání, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání (§ 237 až 238a) a čeho se dovolatel domáhá (dovolací návrh). Důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení.

Požadavek, aby dovolatel v dovolání uvedl, v čem spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání, je podle § 241a odst. 2 o. s. ř. obligatorní náležitostí dovolání. Může-li být dovolání přípustné jen podle § 237 o. s. ř. (jako v projednávané věci), je dovolatel povinen v dovolání vymezit, které z tam uvedených hledisek považuje za splněné, přičemž k projednání dovolání nepostačuje pouhá citace textu ustanovení § 237 o. s. ř. či jeho části (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2013, sen. zn. 29 NSČR 55/2013, a ze dne 29. 8. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2488/2013, jež jsou přístupná na internetových stránkách Nejvyššího soudu www.nsoud.cz, stejně jako ostatní dále citovaná rozhodnutí). Má-li být dovolání přípustné proto, že napadené rozhodnutí „závisí na řešení otázky hmotného nebo procesního práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla řešena“, musí být z jeho obsahu patrno, kterou otázku hmotného nebo procesního práva má dovolatel za dosud nevyřešenou dovolacím soudem. Argument, podle kterého „při řešení otázky hmotného, resp. procesního, práva se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu“, může být způsobilým vymezením přípustnosti dovolání ve smyslu § 241a odst. 2 o. s. ř., jen tehdy, je-li z dovolání patrno, o kterou takovou právní otázku jde a od které ustálené rozhodovací praxe se řešení této otázky odvolacím soudem odchyluje (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2394/2013, uveřejněné ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 4/2014). Má-li být dovolání přípustné podle § 237 o. s. ř. proto, že dovolacím soudem vyřešená právní otázka má být posouzena jinak, jde o způsobilé vymezení přípustnosti dovolání ve smyslu § 241a odst. 2 o. s. ř. jen tehdy, je-li z dovolání patrno, od kterého svého řešení otázky hmotného či procesního práva se má, podle mínění dovolatele, dovolací soud odchýlit (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 8. 2013, sen. zn. 29 NSČR 55/2013, a ze dne 29. 8. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2488/2013).

Žalobkyně vymezila shora popsané důvody přípustnosti dovolání odkazem na jejich zákonné znění obsažené v § 237 o. s. ř. Zřejmě si však neuvědomila, že ohledně téže právní otázky, která je předkládána k řešení, nemůže být současně naplněn důvod přípustnosti dovolání, spočívající v rozporu rozhodnutí odvolacího soudu s ustálenou rozhodovací praxí soudu dovolacího, a důvod přípustnosti založený na argumentu o právní otázce v praxi dovolacího dosud neřešené. Nebyla-li právní otázka hmotného či procesního práva v praxi dovolacího soudu dosud řešena, pak zde není žádná ustálená rozhodovací praxe dovolacího soudu, od níž by se mohl odvolací soud odchýlit. Z logiky věci dále vyplývá, že ohledně stejné právní otázky, nemůže být současně naplněn ani důvod přípustnosti dovolání, spočívající v existenci právní otázky v praxi dovolacího soudu dosud neřešené, a požadavek, aby právní otázka již dříve dovolacím soudem řešená byla posouzena jinak. V souvislosti s tímto důvodem přípustnosti dovolání dovolací soud ve své rozhodovací praxi již uvedl, že dovolací námitka, aby dovolací soud otázku řešenou soudem odvolacím posoudil jinak, významově neodpovídá tomu, aby „dovolacím soudem (již dříve) vyřešená právní otázka byla (dovolacím soudem) posouzena jinak“ (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2013, sp. zn. 29 Cdo 1172/2013, uveřejněné pod č. 80/2013 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Důvod

přípustnosti dovolání, spočívající v rozporu rozhodnutí odvolacího soudu s ustálenou rozhodovací praxí soudu dovolacího, a požadavek, aby právní otázka již dříve dovolacím soudem řešená byla posouzena jinak, sice vedle sebe při řešení stejné právní otázky obstát mohou, nicméně v uvedeném směru žalobkyně v dovolání ničeho neuvedla.

Dovolání žalobkyně, pokud bylo založeno na námitce rozporu rozhodnutí odvolacího soudu s ustálenou rozhodovací praxí soudu dovolacího, jakož i na požadavku, aby dovolací soud již jím dříve vyřešenou právní otázku posoudil jinak, není přípustné. Přípustnost dovolání ovšem zakládá obsahově vymezená námitka žádající posouzení podmínky dostatečného spojení s veřejnou cestou (§ 1029 odst. 1 o. z.) a negativní podmínky pro zřízení nezbytné cesty, je-li cesta žádána jen za účelem pohodlnějšího spojení [§ 1032 odst. 1 písm. c) o. z.], v situaci, kdy žadatelka o nezbytnou cestu zamýšlí na pozemku postavit rodinný dům a pozemek i jinak obhospodařovat a užívat, přičemž dosavadní přístup na veřejnou cestu svými parametry takovému účelu údajně nevyhovuje. Protože za účinnosti zákona č. 89/2012 Sb. tato právní otázka nebyla v praxi dovolacího soudu dosud řešena, je dovolacímu přezkumu otevřeno posouzení, zda po 1. 1. 2014 nemůže být nedostatečný přístup k nemovité věci žadatele o nezbytnou cestu řešen pro účely zhotovení stavby či obhospodařování pozemku jinými právními prostředky než v režimu § 1029 a následujících o. z.

Rozhodnutí o povolení nezbytné cesty je rozhodnutím konstitutivním, neboť teprve jím je založen právní poměr mezi osobou ze služebnosti zavázanou (vlastníkem pozemku) a oprávněnou (vlastníkem nemovité věci). Tento závěr je v judikatuře dovolacího soudu již pevně ukotven a není žádný důvod pro jeho revizi (k tomu srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 999/2014, ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015, nebo ze dne 29. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 903/2016). Platil nejen v řízeních zahájených a skončených před 1. 1. 2014, v nichž bylo žádáno zřízení věcného břemene odpovídajícího právu cesty (§ 151o odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 – dále „obč. zák.“), ale plně se prosadí i za účinnosti úpravy obsažené v § 1029 a následujících o. z. Protože pozitivní zákonné podmínky pro povolení nezbytné cesty jsou v obou právních úpravách – až na některé odlišnosti – vymezeny zásadně totožně, lze přiměřeně použít i judikaturu, jež se vytvořila za účinnosti dosavadní právní úpravy (tento názor je vyjádřen v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015). Přestože negativně vymezené zákonné podmínky vtělené do § 1032 odst. 1 o. z. předchozí právní úprava neobsahovala, judikatura dovolacího soudu po vzoru úpravy obsažené v § 2 zákona č. 140/1896 ř. z., tyto podmínky rovněž reflektovala. Proto lze judikaturu dovolacího soudu, pokud se před 1. 1. 2014 zabývala otázkou pohodlnějšího spojení nemovité věci s veřejnou cestou zásadně i nyní využít.

Hmotné právo v rámci řízení o povolení nezbytné cesty upravuje podmínky pro vznik, změnu či zrušení 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 (srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008); dovolací soud by pak úvahy soudů rozhodujících v nalézacím řízení mohl zpochybnit jen v případě, že by byly zjevně nepřiměřené (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1344/2012). Úvaha soudu, jež musí odpovídat požadavku zjevné přiměřenosti, například i při posouzení podmínky dostatečného spojení nemovité věci žadatele s veřejnou cestou či toho, zda se nežádá o nezbytnou cestu toliko za účelem pohodlnějšího spojení, vždy vychází z konkrétních okolností té které věci, jež zpravidla bývají individuálně dané. Proto je třeba závěr o obecném přesahu judikatury do poměrů jiné než dovolacím soudem řešené věci velmi pečlivě zvažovat.

Dovolatelka rozpor rozhodnutí odvolacího soudu shledává při posouzení podmínky dostatečného spojení nemovité věci žadatelky s veřejnou cestou a toho, zda se nežádá o nezbytnou cestu toliko za

účelem pohodlnějšího spojení, s konkrétními rozhodnutími dovolacího soudu. Tato rozhodnutí formulovala závěry v právních otázkách, které žalobkyně předkládá dovolacímu přezkumu, na podkladě zcela jiných skutkových okolností. V rozsudku ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005, se dovolací soud vyjádřil k podmínce pohodlnějšího spojení, pro něž nelze nezbytnou cestu zásadně zřídit v závislosti na skutkovém stavu, kdy žadatel o nezbytnou cestu měl přístup ke stavbě, k níž měla být zřízena, z jiného svého pozemku a nezbytná cesta měla pro něj představovat s ohledem na umístění stavby pohodlnější spojení. V usnesení ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1432/2007, posoudil dovolací soud otázku pohodlnějšího spojení s pozemkem žadatele o nezbytnou cestu na podkladě skutkových zjištění o tom, že o nezbytnou cestu je žádáno v souvislosti s dodávkou a uskladněním tuhých paliv do kolny, včetně jejich transportu na pozemek žadatele. V rozsudku ze dne 29. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1995/2013, Nejvyšší soud řešil otázku zřízení nezbytné cesty umožňující příjezd žadatele o nezbytnou cestu k rodinnému domu osobním automobilem v situaci, kdy dům byl užíván výhradně k bydlení a dovolací soud vyjádřil názor, že k parkování vozidla na pozemku nezbytnou cestu zřídit nelze. Důvodem pro nevyhovění žadateli byla navíc i skutečnosti, že vlastníci pozemku, který měl být zatížen, předložili žadateli dohodu o nájmu, který by příjezd na jeho pozemek řešil obligačně, což ovšem žadatel odmítl. V usnesení ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1344/2012, se dovolací soud vyjádřil k otázce přístupu ke garáži přes sousední pozemek na podkladě skutkového zjištění vyplývajícího ze znaleckého posudku, podle něhož přístup přes pozemek žadatele by si vyžádal neúměrné náklady, čímž došlo k naplnění podmínky obsažené v § 151o odst. 3 obč. zák., tj. že přístup ke stavbě nelze zajistit jinak. V rozsudku ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4985/2015, byla řešena otázka přístupu (příjezdu) žalující právnické osoby k provoznímu objektu určenému k jejímu podnikání přes pozemek jiného vlastníka v situaci, kdy způsob užívání objektu (zpracovna masa), frekvence příjezdu a ohled na bezpečnost silničního provozu neumožňovaly jiné řešení než zatížení sousedních pozemků žalovaného.

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.

Dovolací soud již výše uvedl, že od 1. 1. 2014 lze při rozhodování o povolení nezbytné cesty zásadně využít judikaturu k § 151o odst. 3 obč. zák., která byla vytvořena za účinnosti předchozí právní úpravy. Ta sice explicitně – na rozdíl od § 1029 odst. 2 o. z. - nestanovila, v jakém rozsahu může být věcné břemeno cesty zatěžující pozemek jiného vlastníka zřízeno, nicméně nezbytný korektiv vyplýval z článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něhož „vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“

Požadavek na minimalizaci zásahů do práv vlastníka zatěžovaného pozemku našel před 1. 1. 2014 odraz i v judikatuře dovolacího soudu. V rozsudku ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004, publikovaném pod č. 32/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, Nejvyšší soud vyslovil: „Při zřizování nezbytné cesty rozhodnutím soudu je třeba dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno co možno nejméně. Má-li vlastník stavby možnost zřídit přístup ke stavbě jinak, bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, nelze právo věcného břemene cesty zřídit“. Obdobně dovolací soud v rozsudku ze dne 23. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009 uvedl, že „zřízení nezbytné cesty představuje vážný zásah do práva vlastníka pozemku, a proto je třeba vždy poměřovat výhodu, kterou cesta poskytuje, s újmou, která by vznikla zřízením cesty pro vlastníka zatížené nemovitosti. Soud může zřídit cestu jen v rozsahu zajišťujícím objektivně řádné užívání, byť i nepůjde o užívání

komfortní.“ Při úvaze o tom, zda a v jakém rozsahu by měl být vlastník sousedního pozemku zatížen, se v rozhodovací praxi uplatnil i závěr formulovaný v tom smyslu, že „pro rozhodnutí o zřízení nezbytné cesty je rozhodné, k jakému účelu stavba, ke které má být cesta zřízena, v době vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 o. s. ř.) v souladu se stavebními předpisy slouží. Tím bude určen i rozsah práva cesty, který je třeba v rozhodnutí uvést“ (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009).

V projednávané věci žalobkyně žádá povolení nezbytné cesty formou služebnosti pro účely stavby domu a obhospodařování pozemku parc. č. 205 v katastrální území M. u Z. K doložení dokladů o tom, že má k pozemku, na němž má být dům postaven, přístup, byla vyzvána příslušným stavebním úřadem, jenž má vydat rozhodnutí o umístění stavby.

Požadavek na minimalizaci zásahů do práv vlastníka pozemku, k němuž by měla být nezbytá cesta zřízena, musí být poměřován nejen s výhodou, které může žadatel o nezbytnou cestu dosáhnout, ale i s účelem, k němuž má nezbytná cesta sloužit. Soud by měl proto v každém jednotlivém případě zvažovat, zda ke splnění účelu, pro nějž je zřízení nezbytné cesty žádáno, nebude postačovat jiné opatření, které svým rozsahem, popřípadě intenzitou nebo časovým působením, vyhoví požadavku co možná nejmenšího obtěžování či zasahování do práv vlastníka zatěžovaného pozemku při respektu k právu vlastníka nemovité věci řádně ji užívat nebo obhospodařovat.

Zásah do práva vlastníka pozemku zřízením služebnosti nezbytné cesty (§ 1029 a následující o. z.) nebo nezbytné cesty formou obligace přichází v úvahu pouze tehdy, má-li sloužit dlouhodobému účelu, přičemž pravidlem bude zřízení ve formě služebnosti; jinak by totiž hrozilo, že při každé změně vlastníka panující či služebné nemovitosti bude třeba zřizovat cestu znovu. Takový účel je naplněn zejména tehdy, má-li být přístup zřízen k již existující stavbě. K pouhému vybudování nové (zamýšlené) stavby však v poměrech právní úpravy účinné po 1. 1. 2014 zřízení nezbytné cesty zpravidla nesloužit nemůže.

Již občanský zákoník účinný do 31. 12. 2013 v ustanovení § 127 odst. 3 obč. zák. ukládal vlastníku sousedního pozemku povinnost umožnit na nezbytně nutnou dobu a v nezbytném rozsahu přístup na jeho pozemek, popřípadě na stavbu na něm stojící, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedících pozemků nebo staveb. Judikatura podmínky, za nichž uvedené ustanovení bude naplněno, konkretizovala již ve Zprávě o rozhodování soudů ve věcech sousedských vztahů, projednané občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu SSR, Cpj 67/84, a schválené plénem Nejvyššího soudu SSR dne 23. 5. 1985, Pls 1/85. Zdůraznila, že účelem umožnění přístupu je provedení nezbytné údržby stavby či pozemku, popřípadě obhospodařování pozemku tak, aby nemovitosti byly v dobrém stavu. Znak nezbytnosti bylo přitom třeba posuzovat z objektivních hledisek (k tomu srovnej rovněž Zprávu o rozhodování soudů ve věcech sousedských vztahů, projednané a schválené občanskoprávním kolegiem Nejvyššího soudu ČSR, Cpj 203/86, jež byla publikována pod č. 3/1988 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Aplikace § 127 odst. 3 obč. zák. ovšem nemohla sloužit ke zřízení trvalého průchodu či průjezdu po sousedním pozemku a ani navodit stav blížící se nebo se rovnající povinnostem plynoucím z věcného břemene (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4480/2015).

Z § 127 odst. 3 obč. zák. vychází v novém občanském zákoníku § 1021 o. z., který ve shodě s dosavadní úpravou akcentuje vázanost přístupu na pozemek jiného vlastníka na nezbytnou údržbu či obhospodařování pozemku. Ustanovení tak míří na případy běžné údržby a běžného hospodaření (srovnej Eliáš, K. a kol., Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, str. 448). Povolení nezbytné cesty proto nebude přicházet v úvahu například tam, kde vlastník

nemovité věci žádá, aby mu vlastník sousedního pozemku umožnil přístup za účelem posečení nebo rekultivace pozemku, popřípadě odstranění dřevin na pozemku se nacházejících. Umožnění přístupu podle § 1021 o. z. pak bude na místě nejen tehdy, půjde-li o údržbu či hospodaření jednorázové, ale i periodicky se opakující. Pokud žalobkyně namítala, že zřízení nezbytné cesty je potřebné k obhospodařování pozemku o výměře 2 050 m2 malou zahradní mechanizací například při kosení trávy, pak právě oprávnění žádat po žalovaných 1) a 2) vstup na jejich pozemek ve smyslu § 1021 o. z. je opatřením přiměřeným účelu, který sleduje.

Podle § 1022 o. z. nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.

Citované ustanovení pamatuje, na rozdíl od případů podřaditelných pod skutkovou podstatu § 1021 o. z., na mimořádné situace, kdy užití sousedního pozemku je nezbytné pro provedení rozsáhlejších či závažnějších stavebních prací. Ty mohou spočívat nejen v dílčích stavebních zásazích představujících opravu či obnovu stavby, ale i její vybudování či naopak demolici. Protože rozsah a intenzita využití sousedního pozemku mohou být poměrně značné, má vlastník i právo na přiměřenou náhradu za omezení vlastnického práva, které může být i trvalejšího charakteru (rozdíl mezi ustanoveními § 1021 a § 1022 o. z. je podán v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4480/2015, jež bylo publikováno v časopise Soudní rozhledy číslo 6, ročník 2016, str. 194). I přes relativně citelný zásah do práv vlastníka sousedního pozemku, představuje § 1022 o. z. mírnější prostředek, jenž může sloužit k uspokojení žadatele o nezbytnou cestu, který na svém pozemku, k němuž nemá dostatečný přístup, hodlá zřídit stavbu. Právě v takové situaci se nachází žalobkyně, která jako druhý důvod po zřízení nezbytné cesty uvedla výstavbu domu typu „bungalov 13“ na pozemku parc. č. 205. Nezbytnou cestu (ani jako obligační právo) však žalobkyni nelze zřídit, neboť k zajištění řádného užívání jejího pozemku může sloužit jiný právní prostředek, jehož prostřednictvím bude naplněn stejný účel, tj. výstavba domu.

Vedle soukromoprávního institutu, jenž s účinností od 1. 1. 2014 vlastníka zamýšlené stavby opravňuje žádat vlastníka sousedního pozemku o umožnění přístupu přes jeho pozemek na pozemek bez dostatečného přístupu, lze splnění obdobného účelu dosáhnout ve sféře veřejného práva postupem podle § 141 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Podle tohoto ustanovení „pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.“ Jeho použitelnost v případech, kdy užití sousedního pozemku je nezbytné pro účely údržby či oprav stavby dovodila judikatura dovolacího soudu již za účinnosti předchozí právní úpravy (srovnej například rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008). Za současného právního stavu však zásah správního orgánu do soukromoprávních poměrů bude mít spíše subsidiární význam, neboť občanský zákoník nabízí v § 1022 o. z. řešení, které prostředky soukromého práva zajišťuje potřebnou rovnováhu ve vztahu osoby, jež má být ve výkonu vlastnického práva za přiměřenou náhradu omezena, a osoby, jež je oprávněna za účelem výstavby užít sousední pozemek.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je z hlediska uplatněných dovolacích důvodů věcně správné. Nejvyšší soud proto dovolání žalobkyně podle § 243d písm. a) o. s. ř. zamítl.

zdroj: www.nsoud.cz

Právní věta - redakce.

Další články:

- Katastr nemovitostí
- Insolvence a SJM
- Vedlejší účastník
- 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)