15. 1. 2010

ID: 59789

# Zřízení práva cesty

Předpokladem zřízení práva cesty soudem podle § 151o odst. 3 obč. zák. není, aby stavba nestála na cizím pozemku. Z § 151o odst. 3 obč. zák. nevyplývá, že by se postupu podle tohoto ustanovení mohl domáhal pouze vlastník stavby, který je současně vlastníkem stavbou zastavěného pozemku, nebo který má k jeho užívání jiný právní důvod.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 22 Cdo 4450/2007, ze dne 21.10.2009)

Nejvyšší soud České republiky rozhodl ve věci žalobce M. P., zastoupeného advokátem, proti žalované CH., a. s., za účasti vedlejšího účastníka na straně žalobce I. V., zastoupeného advokátem, o zřízení věcného břemene, vedené u Okresního soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 11 C 283/2005, o dovolání žalobce proti rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. června 2007, č. j. 20 Co 227/2007-231, tak, že rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19. června 2007, č. j. 20 Co 227/2007-231, se ruší a věc se vrací tomuto soudu k dalšímu řízení.

Z odůvodnění :

Okresní soud v Hradci Králové (dále „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 20. června 2006, č. j. 11 C 283/2005-187, pod bodem I. výroku zřídil ve prospěch každého vlastníka stavby – budovy č. p. 1053 stojící na pozemku st. parc. č. 1726, nacházejícího se v obci H. K. a kat. území S. P., věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy přes přilehlé pozemky parcelních čísel 467/3, 488/2 a 1726, nacházející se v obci H. K. a kat. území S. P., a to v rozsahu vyznačeném černým šrafováním v geometrickém plánu ze 16. 4. 1996, č. 881-078/1996, vyhotoveném Ing. V. Z., který je nedílnou součástí tohoto rozsudku. Pod bodem II. uložil žalobci, aby za zřízení věcného břemene zaplatil žalované náhradu ve výši 105.000,- Kč. Pod bodem III. zamítl žalobu, aby soud zřídil ve prospěch každého vlastníka stavby – budovy č. p. 1053 věcné břemeno užívání pozemku st. parc. č. 1726 v rozsahu vyznačeném nevyšrafovanou částí tohoto pozemku v označeném geometrickém plánu. Pod bodem IV. rozhodl o nákladech řízení a pod bodem V. o vrácení jistoty v souvislosti s návrhem na nařízení předběžného opatření.

Soud prvního stupně zjistil, že žalobce je v obci Hradec Králové a kat. území S. P. vlastníkem budovy č. p. 1053 stojící na pozemku st. parc. č. 1726, kterou nabyl od žalované kupní smlouvou z 20. 11. 1992. Žalovaná je tamtéž vlastnicí pozemků parcelních čísel 467/3, 488/2 a 1726. Do 31. 12. 2005 žalovaný užíval pozemky žalované parc. č. 1726 a parc. č. 467/3 na základě nájemních smluv.

Od 1. 1. 2006 žalobce užívá pozemek parc. č. 1726 bez právního důvodu a ke své budově nemůže dosáhnout přístupu jinak, než přes přilehlé pozemky žalované parcelních čísel 467/3, 488/2 a 1726. Budova č. p. 1053 byla nejprve povolena k užívání jako stavba dočasná, následně 12. 7. 2000 byla povolena jako stavba trvalá. U Krajského soudu v Hradci Králové probíhá řízení o zrušení rozhodnutí Krajského úřadu K. k. z 22. 11. 2005, jímž nebyla povolena obnova stavebního řízení z podnětu žalované za účelem nového rozhodnutí o tom, zda budova č. p. 1053 je stavbou dočasnou nebo trvalou. Na podkladě těchto skutkových zjištění soud prvního stupně podle § 151o odst. 3 občanského zákoníku (dále „obč. zák.“) zřídil ve prospěch každého vlastníka předmětné budovy č. p. 1053 věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy přes přilehlé pozemky žalované v rozsahu vyznačeném geometrickém plánem Ing. V. Z. ze 16. 4. 1996 za náhradu v částce 105.000,- Kč, která představuje pětinásobek ročního nájemného ve výši 21.000,- Kč, které v době od 1. 1. 2000 do 31.

12. 2005 žalobce platil žalované za užívání pozemků parcelních čísel 467/3 a 1726. Protože podle § 151o odst. 3 obč. zák. lze zřídit jen věcné břemeno spočívající v právu cesty, žalobu zamítl, pokud se jí žalobce domáhal zřízení věcného břemene užívání pozemku st. parc. č. 1726, v geometrickém plánu ze 16. 4. 1996 nevyšrafovaného, zřejmě zastavěného budovou č. p. 1053.

Krajský soud v Hradci Králové jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 19. června 2007, č. j. 20 Co 227/2007-231, rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že zamítl žalobu, aby ve prospěch vlastníka stavby – budovy č. p. 1053 na pozemku st. parc. č. 1726 v obci H. K. a kat. území S. P. bylo zřízeno věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy přes přilehlé pozemky v tomtéž kat. území parcelních čísel 467/3, 488/2 a 1726 v rozsahu stanoveném geometrickým plánem Ing. V. Z. ze 16. 4. 1996. Dále rozhodl o nákladech řízení.

Odvolací soud se postavil na stanovisko, že „žalobce již není od 1. 1. 2006 oprávněn užívat nejenom přilehlé pozemky parc. č. 467/3 a 488/2, ale ani pozemek parc. č. 1726, na kterém stavba žalobce stojí, což znamená, že není oprávněn užívat ani stavbu samotnou, protože užíváním stavby by zároveň užíval i pozemek žalované parc. č. 1726“, ke kterému právo nájmu žalobce skončilo 31. 12. 2005. Protože § 151o odst. 3 obč. zák. neumožňuje zřídit věcné břemeno spočívající v právu užívat pozemek, na němž stavba stojí, ale jen pozemek přilehlý, z čehož podle názoru odvolacího soudu vyplývá, „že jestliže vlastník stavby není zároveň vlastníkem pozemku, na kterém je stavba postavena anebo nemá právní důvod opravňující jej užívat pozemek, na kterém stavba stojí (nájemní smlouva), pak nemůže být ani oprávněn domáhat se aplikace § 151o odst. 3 obč. zák., když by mu takové rozhodnutí oprávnění užívat stavbu nepřineslo“. V daném případě nejde o případ neoprávněné stavby podle § 135c obč. zák. Žaloba není důvodná také proto, že předmětná stavba žalobce byla povolena jako stavba dočasná s dobou trvání do konce roku 1980 s tím, že do 14ti dnů od této doby bude odstraněna, od 1. 1. 1981 stavba nemá žádný právní podklad pro další trvání, dosud nebylo rozhodnuto o jejím dodatečném povolení či odstranění, takže jde o stavbu nepovolenou, kterou nelze kolaudovat a tak ani užívat. Zde se odvolací soud ztotožnil s názorem Krajského soudu v Hradci Králové ve věci sp. zn. 30 Ca 2/2004. Odvolací soud připustil, že svými úvahami zasahuje do práva veřejného, má však za to, že by bylo nelogické zřizovat věcné břemeno tam, kde jde o stavbu nepovolenou a nekolaudovanou.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podal žalobce dovolání z důvodů, že řízení je postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci a že rozhodnutí vychází ze skutkového zjištění, které nemá podle obsahu spisu v podstatné části oporu v provedeném dokazování. Žalobce poukázal na to, že v době uzavření kupní smlouvy z 20. 11. 1992 nebylo podle tehdy platných právních předpisů možné, aby žalovaná současně s budovou prodala žalobci i pozemek, na němž budova stojí, proto mezi účastníky došlo 17. 12. 1992 k uzavření nájemní smlouvy ohledně užívání pozemku parc. č. 1726 a části přilehlých pozemků žalované v rozsahu, jak se užívají dodnes, tj. v rozsahu podle geometrického plánu ze 16. 4. 1996. V čl. 10 nájemní smlouvy uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí, podle níž žalobce měl nejpozději do 31. 12. 1994 kupní smlouvou nabýt vlastnictví st. parc. č. 1726. K uzavření kupní smlouvy ohledně pozemku st. parc. č. 1726 nedošlo, neboť ve statutárních orgánech žalované došlo k personálním změnám a stávající statutární zástupce nájemní vztah od 1. 1. 2006 nehodlal obnovit a žalovaná se naopak domáhá odstranění budovy z pozemku st. parc. č. 1726 a jeho vyklizení. Žalobci proto nezbylo, než se domáhat zřízení předmětného věcného břemene. Do pravomocného skončení řízení o odstranění stavby nelze žalobci zamezit v realizaci jeho vlastnického práva ke stavbě tím, že se mu k ní neumožní přístup. Budova č. p. 1053 je samostatnou věcí nacházejí se ve vlastnictví žalobce, zapsanou v katastru nemovitostí, a stavbou trvalou. Odvolacímu soudu vytkl, že vůbec nerozhodl o věcném břemenu užívání pozemku st. parc. č. 1726 a zabýval se otázkami, které jsou svěřeny soudům v rámci správního soudnictví, když o stavbě žalobce v rozhodnutí hovoří jako o stavbě od roku 1981 nepovolené, kterou nelze kolaudovat a která údajně ani kolaudována nebyla.

Odvolací soud rozhodl na základě odlišného právního názoru než soud prvního stupně, aniž žalobci poskytl poučení podle § 118a občanského soudního řádu (dále „o. s. ř.“) a umožnil mu vznést případnou právní argumentaci či návrhy dalších důkazů, čímž porušil zásadu dvouinstančnosti. Nevypořádal se rovněž s námitkou žalobce, že prokuristovi žalované nenáleží procesní způsobilost k podání odvolání a k zastupování žalované v tomto řízení. S právním posouzení věci odvolacím soudem žalobce nesouhlasí, naopak se zcela ztotožňuje s právním posouzení věci soudem prvního stupně. Navrhl, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Žalovaná navrhla zamítnutí dovolání s tím, že odvolací soud dospěl ke správnému závěru, že v daném případě zřízení věcného břemene nepřichází v úvahu. Poukázala na to, že kupní smlouvou z 20. 11. 1992 žalobce nabyl „soubor 36 U. buněk“, tedy věci movité (soubor univerzálních mobilních buněk), jejichž užívání bylo rozhodnutím MNV v H. K. z 8. 10. 1974 povoleno do konce životnosti, t. j. do konce roku 1980. Popřela, že by s žalobcem uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí o prodeji pozemku parc. č. 1726 žalobci. S žalobcem uzavřela výhradně jen smlouvu nájemní ze 17. 12. 1992 s dodatkem z téhož dne, podle kterého pokud valná hromada vysloví s prodejem tohoto pozemku souhlas, pak tento pozemek bude nejpozději do 31. 12. 1994 prodán žalobci. Valná hromada žalované však s prodejem označeného pozemku nevyslovila souhlas. Dále uvedla, že žalobce kupní smlouvou z 20. 11. 1992 nemohl nabýt nemovitost č. p. 1053 (původně č. p. 897) na st. parc. č. 1726, protože č. p. 879 bylo k 22. 6. 1992 zapsáno na LV č. 2878 a umístěno na st. parc. č. 2518 v kat. území S. P. a st. parc. č. 1726 byla vedena na tomtéž LV bez čísla popisného. Tento stav trval až do nezákonného rozhodnutí o změně užívání 36 U. buněk na stavbu trvalou. Správní řízení o nesouhlasu žalované s rozhodnutími o změně užívání buněk na stavbu trvalou je vedeno u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 30 Ca 2/2006. Od roku 1992 do dne sepisu vyjádření žalobce nebyl dotčen ve svých vlastnických právech.

Podle čl. II. – přechodná ustanovení, bodu 12 zákona č. 7/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, účinného od 1. 7. 2009 (vyjma ustanovení čl. I bodů 69, 71 a 100, ustanovení čl. XIII a ustanovení čl. XVII bodu 1, která nabývají účinnosti 23. 1. 2009), dovolání proti rozhodnutím odvolacího soudu vyhlášeným (vydaným) přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se projednají a rozhodnou podle dosavadních právních předpisů; užití nového ustanovení § 243c odst. 2 tím není dotčeno.

Nejvyšší soud České republiky (dále „Nejvyšší soud“) jako soud dovolací proto při projednání dovolání postupoval podle občanského soudního řádu ve znění účinném před jeho novelizací provedenou zákonem č. 7/2009 Sb., (dále o. s. ř.), neboť napadené rozhodnutí odvolacího soudu bylo vydáno 19. 6. 2007.

Dovolací soud po zjištění, že dovolání bylo podáno oprávněnou osobou včas a že je přípustné, přezkoumal napadený rozsudek odvolacího soudu podle § 242 odst. 1 a 3 o. s. ř. a dospěl k závěru, že dovolání je důvodné.

Podle § 151o odst. 3 obč. zák. 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 postavil své rozhodnutí mimo jiné na právním názoru, že pokud vlastník stavby není zároveň vlastníkem pozemku, na kterém byla stavba postavena, anebo nemá jiný právní důvod, který by jej opravňoval pozemek, na němž stavba stojí, užívat, nemůže se domáhat aplikace § 151o odst. 3 obč. zák., když by mu takové rozhodnutí oprávnění užívat stavbu nepřineslo. Dovolací soud s tímto právním názorem nesouhlasí, naopak je toho názoru, že předpokladem zřízení práva cesty soudem podle § 151o odst. 3 obč. zák. není, aby stavba nestála na cizím pozemku. Z citovaného § 151o odst. 3

obč. zák. nevyplývá, že by se postupu podle tohoto ustanovení mohl domáhal toliko vlastník stavby, který je současně vlastníkem stavbou zastavěného pozemku nebo který má k jeho užívání jiný právní důvod. Ustanovení § 151o odst. 3 obč. zák. hovoří o vlastníku stavby, který není současně vlastníkem přilehlého pozemku. Restriktivní výklad užitý odvolacím soudem by mohl vést k nežádoucím důsledkům především v těch případech, v nichž nejde o stavbu neoprávněnou. Zejména v souvislosti s dosud neskončenými restitucemi není nijak vzácné, že na vráceném či vydaném pozemku stojí stavba, která zůstává ve vlastnictví stavebníka, resp. osoby odlišné od restituenta. Je ostatně otázkou, nakolik vlastník trvalé stavby jejím obvyklým a nikoli jen permanentním užíváním užívá i pozemek stavbou zastavěný tím, že se pohybuje v jejím vnitřním prostoru. Nabízí se také další sporné otázky, např. jak by tomu bylo v případě, kdy by stavba stála na pozemku třetí osoby, nebo by šlo o stavbu nadzemní postavenou na pilířích či pilotech zapuštěných do pozemku, který nepatří žalované osobě (vlastníku přilehlého pozemku). I z uvedených důvodů nutno považovat za správný názor, který umožní vlastníku stavby, aby mohl předmět svého vlastnictví, který vyžaduje údržbu, vůbec užívat. Je jistě rozdíl mezi pozemkem ladem ležícím a dlouhodobě neužívanou obytnou stavbou. Soudní praxe také při aplikaci § 151o odst. 3 obč. zák. používá širšího výkladu ve prospěch vlastníků staveb, např. pokud jde o výklad slov „přilehlý pozemek“. Zde dovolací soud odkazuje na rozsudek Nejvyššího soudu z 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004, v němž Nejvyšší soud vyslovil právní názor, že „není vyloučeno, aby soud za použití § 151o odst. 3 obč. zák. zřídil ve prospěch vlastníka stavby právo cesty přes pozemek žalovaného, i když je tato stavba obklopena pozemkem vlastníka stavby“ (viz C 3689 Souboru civilních rozhodnutí Nejvyššího soudu, C. H. Beck).

Pokud odvolací soud zamítl žalobu i z dalšího důvodu, vyšel z právního názoru vysloveného v rozsudku Krajského soudu v Hradci Králové ze 16. 6. 2006, č. j. 30 Ca 2/2006-42, jímž bylo zrušeno rozhodnutí Krajského úřadu Královéhradeckého kraje z 22. 11. 2005, zn. 19277/RR/2005/Ře, a rozhodnutí Magistrátu města H. K. z 23. 6. 2005, zn. 18968/2005/ST1/Šim/Pla, jimiž bylo rozhodnuto o nepovolení obnovy řízení, ukončeného rozhodnutím Úřadu města H. K. z 12. 7. 2000, č. j. SD1/490/2000/Km. Tímto rozhodnutím byla věc vrácena Krajskému úřadu K. k. k dalšímu řízení, podle kterého je předmětná stavba od 1. 1. 1981 stavbou nepovolenou, kterou nelze kolaudovat ani u ní nelze rozhodovat o změně v užívání. Z tohoto rozsudku také vyplývá, že rozhodnutí Úřadu města H. K. z 12. 7. 2000, č. j. SD1/490/2000/Km, není v právní moci, neboť nebylo rozhodnuto o odvolání společnosti CH., a. s. Rozsudkem Nejvyššího správního soudu z 9. 5. 2007, č. j. 3 As 65/2006-98, byl rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze 16. 6. 2006, č. j. 30 Ca 2/2006-42, zrušen a věc byla vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení z důvodu vady řízení, která mohla mít za následek nezákonnost rozhodnutí o věci samé, spočívající v tom, že krajský soud nepostupoval podle § 34 odst. 2 soudního řádu správního.

V tomto případě šlo o právní posouzení věci odvolacím soudem natolik odlišné od žalobcova právního názoru, a postavené na novějších skutkových okolnostech, daných stavem řízení vedeného u Krajského soudu v Hradci Králové pod sp. zn. 30 Ca 2/2006 v době rozhodování odvolacího soudu, že bylo namístě, aby odvolací soud za použití § 213b odst. 1 a § 118a odst. 2 o. s. ř. vyzval žalobce k vylíčení rozhodných skutečností, tedy aby uvedl s ohledem na možnou změnu názoru odvolacího soudu, pokud jde o charakter předmětné stavby a v návaznosti na něj o možnou aplikaci § 151o odst. 3 o. s. ř., vše související s povahou předmětné stavby č. p. 1053 v intencích dosavadních výsledků řízení ve věci vedené u odvolacího soudu pod sp. 30 Ca 2/2006. Pokud se tak nestalo, bylo řízení postiženo vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci [§ 241a odst. 2 písm. a) o. s. ř.]. Právní závěr odvolacího soudu o dovolenosti předmětné stavby z hlediska stavebněprávního, popřípadě o povaze stavby jako předmětu občanskoprávních vztahů, je natolik zásadní a pro výsledek tohoto řízení předurčující, že řízení mělo být podle § 109 odst. 2 písm. c) o. s. ř. přerušeno, zejména nelze-li upřít oprávněnost dovolací námitce, že odvolací soud pominul svou vázanost (§ 135 odst. 2 o. s. ř.) rozhodnutím Stavebního úřadu v H. K. z 19. 7. 2000. Z těchto důvodů vyplývá, že odvolací soud zatížil řízení vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, a věc

neposoudil po právní stránce správně.

Dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení (§ 243b odst. 2 a 3 o. s. ř.). S ohledem na výsledek dovolacího řízení bylo pak nadbytečné zabývat se námitkami odvolatele stran oprávnění prokuristky žalované k podání odvolání [nicméně viz § 21 odst. 1 písm. d) o. s. ř.] nebo k tvrzenému odvolání žalobce, které měl odvolací soud neprávem pominout.

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

## Další články:


- Náhrada nákladů na výživu pozůstalých (jiných) osob
- Mezinárodní příslušnost ve věcech rodičovské zodpovědnosti
- Smlouva o dílo (exkluzivně pro předplatitele)
- Spotřebitelský úvěr (exkluzivně pro předplatitele)
- Starobní důchod (exkluzivně pro předplatitele)
- Veřejná obchodní společnost (exkluzivně pro předplatitele)
- Vypořádání SJM (exkluzivně pro předplatitele)
- Přiměřené protiplnění
- Předkupní právo
- Ochrana osobnosti
- Detence (exkluzivně pro předplatitele)