

22 Cdo 5305/2017

Osobou oprávněnou k užívání pozemku zatíženého právem cesty je vlastník stavby a osoby odvozující takové právo od oprávněné osoby. Vlastník pozemku má právo na povolení nezbytné cesty i v případě, že jej sám neužívá, ale přenechává jej k užívání nájemci nebo pachtýři.

ROZSUDEK

Nejvyšší soud České republiky rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Spáčila, CSc., a soudců Mgr. Davida Havlíka a Mgr. Michala Králíka, Ph.D., ve věci žalobce J. H., proti H. P., zastoupené JUDr. Janou Burleovou, advokátkou se sídlem ve Slaném, B. Václavka 923/3, o povolení nezbytné cesty, vedené u Okresního soudu v Kladně pod sp. zn. 18 C 44/2014, o dovolání žalované proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 1. 6. 2017, č. j. 27 Co 71/2017-294,

takto:

I. Dovolání se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů dovolacího řízení.

Odůvodnění:

Okresní soud v Kladně rozsudkem ze dne 18. 10. 2016, č. j. 18 C 44/2014-270, zřídil ve prospěch každého vlastníka pozemku zapsaného na listu vlastnictví pro obec S., katastrální území B., služebnost, jejíž obsah spočívá v právu vstupovat a vjíždět na dobu nezbytně nutnou za účelem obdělávání ovocného sadu na západní část pozemku zapsaného na listu vlastnictví pro tutéž obec a katastrální území, vymezenou geometrickým plánem, vypracovaným dne 20. 5. 2016 Ing. Josefem Dandou (výrok I.). Za to uložil žalobci povinnost zaplatit žalované 30 000 Kč (výrok II.) a dále rozhodl o nákladech řízení (výroky III. a IV.).

Krajský soud v Praze jako soud odvolací k odvolání žalované rozsudkem ze dne 1. 6. 2017, č. j. 27 Co 71/2017-294, rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. potvrdil s tím, že ve správném znění je rozsah oprávnění vlastníka pozemku limitován potřebou otáčení zemědělské techniky na dobu nezbytně nutnou k obdělávání ovocného sadu na pozemku (výrok I.). Výrokem pod bodem II. rozhodl o náhradě nákladů odvolacího řízení.

Soud prvního stupně zjistil, že spojení pozemku žalobce (ovocný sad) s veřejnou cestou není dostatečné a na západní straně tohoto pozemku není možné řádně hospodařit bez využití přilehlého pozemku žalované. Protože pozemek již tuto funkci historicky plnil a plní (je dokonce s pozemkem žalobce oplocen do jednoho celku), žalovaná ho nevyužívá a jeho charakter se zřízením služebnosti nezmění, soud zřídil nezbytnou cestu formou pozemkové služebnosti ve prospěch každého vlastníka pozemku.

V odvolacím řízení žalovaná mimo jiné namítala, že na pozemku nehopodaří žalobce jako vlastník pozemku, nýbrž hospodaří na něm nájemce; zákon nicméně umožňuje zřídit věcné břemeno pouze pro vlastníka nemovitosti. Odvolací soud takové námitce nepřisvědčil s tím, že právo ze služebnosti může vlastník vykonávat i prostřednictvím jiných osob.

Proti rozhodnutí odvolacího soudu podává žalovaná dovolání.

Přípustnost opírá o [§ 237 zákona č. 99/1963 Sb.](#), občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále „[o. s. ř.](#)“). Tvrdí, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která dosud nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena. Jde o výklad [§ 1029 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb.](#), občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „[o. z.](#)“), konkrétně o otázku, lze-li povolit nezbytnou cestu ve prospěch vlastníka pozemku v případě, že vlastník sám pozemek neužívá, ale přenechal ho k užívání třetí osobě.

Důvodem podání dovolání je tvrzené nesprávné právní posouzení věci ([§ 241a odst. 1 o. s. ř.](#)). To má spočívat v závěru odvolacího soudu, podle něhož nezbytnou cestu ve prospěch vlastníka pozemku lze povolit i v případě, že vlastník přenechal pozemek k užívání jinému a sám na pozemku nehopodaří. Podle ustanovení [§ 1029 odst. 1 o. z.](#) má pouze vlastník nárok, aby mu soused povolil za náhradu nezbytnou cestu, a soud takovou nezbytnou cestu zřídí pouze v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka ([§ 1029 odst. 2 o. z.](#)). Zákon neumožňuje povolit nezbytnou cestu pro potřeby třetí osoby. Dovolatelka proto navrhuje napadené rozhodnutí zrušit.

Žalobce se k dovolání nevyjádřil.

Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle [§ 237 o. s. ř.](#), že je uplatněn dovolací důvod uvedený v [§ 241a odst. 1 o. s. ř.](#) a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména [§ 240 odst. 1](#), [§ 241 o. s. ř.](#)), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

Dovolatelkou vznesená otázka – konkrétně lze-li povolit nezbytnou cestu podle [§ 1029 o. z.](#) v případě, že na pozemku nehospodaří vlastník, nýbrž třetí osoba – nebyla v rozhodovací praxi dovolacího soudu doposud řešena.

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 zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

K závěru, že nezbytnou cestu nelze zřídit v případě, kdy by na nemovitosti neměl hospodařit vlastník, nýbrž třetí osoba, vede dovolatelku skutečnost, že ustanovení [§ 1029 o. z.](#) upravuje zřízení nezbytné cesty pro potřeby vlastníka nemovitosti, na níž nelze pro nedostatek spojení s veřejnou cestou řádně hospodařit, přičemž nezbytnou cestu zřídí soud pouze v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka.

Nicméně aplikace právní normy se nemůže opírat pouze o jazykový výklad, neboť ten „představuje toliko prvotní přiblížení se k aplikované právní normě, je východiskem pro objasnění a ujasnění jejího smyslu a účelu“ (viz např. náleží Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2004, sp. zn. [III. ÚS 258/03](#), nebo náleží Ústavního soudu ze dne 1. 2. 2013, sp. zn. [IV. ÚS 2427/12](#)). Jakkoli je třeba vyhnout se rozhodovací libovůli, k níž výklad odchýlný od textu zákona (contra verba legis) může svádět, soud není absolutně vázán doslovným zněním zákona, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit, pokud to vyžaduje zejména účel zákona, ale také historie jeho vzniku, systematika či některý z ústavních principů (k tomu blíže náleží Ústavního soudu ze dne 4. 2. 1997, sp. zn. [PI. ÚS 21/96](#)).

Podle [§ 1029 odst. 2 o. z.](#) nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat. Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit ([§ 1011 o. z.](#), věta první). Vlastník má právo věc pronajmout, a i v pronájmu věci lze spatřovat řádné hospodaření s ní (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 12. 1925, sp. zn. R I 1025/25, publikované ve Vážného sbírce pod č. [5558](#), též v ASPI), a tudíž i užívání. Pokud by byla argumentace dovolatelky správná, pak by např. vlastník pozemku, postrádajícího potřebné spojení, který pro nemoc či stáří, ev. z jiných důvodů, jej nemůže obdělávat, se nemohl domáhat povolení nezbytné cesty, a byl by nucen nechat pozemek ležet ladem. Jestliže by na pozemku byl hotel, bylo by vyloučeno zřídit nezbytnou cestu tak, aby ji mohli využívat i hosté (arg. ad absurdum).

K případné možnosti nájemce využívat nezbytnou cestu k hospodaření na nemovitosti lze nad rámec uvedeného odkázat na dřívější judikaturu dovolacího soudu, podle níž

„přísluší-li osobě oprávněné z věcného břemene - vlastníku nemovitosti právo, které mu zajišťuje přístup k této nemovitosti, přičemž může jít jak o chůzi tak jízdu po zatíženém pozemku, pak od této oprávněné osoby odvozují právo užívat zatížený pozemek k chůzi a jízdě ty osoby, které tak činí v souvislosti s hospodářským účelem, ke kterému sloužila panující nemovitost v době zřízení věcného břemene, pokud se účastníci smlouvy o jeho zřízení nedohodli jinak“ (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 7. 2006, sp. zn. [22 Cdo 973/2005](#)). Osobou oprávněnou k užívání pozemku zatíženého právem cesty je vlastník stavby a osoby odvozující takové právo od oprávněné osoby (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2013, sp. zn. [22 Cdo 1920/2012](#)). I z této judikatury se podává, že služebnost cesty slouží mimo jiné osobám vymezeným hospodářským účelem, ke kterému sloužila panující nemovitost v době zřízení věcného břemene; to musí nutně platit i pro služebnost nezbytné cesty, neboť v opačném případě by byl zmařen její hospodářský účel.

Dovolací soud uzavírá, že právo na povolení nezbytné cesty má, jsou-li splněny zákonné podmínky ([§ 1029 a násl. o. z.](#)) vlastník pozemku i v případě, že jej sám neužívá, ale přenechává jej k užívání nájemci či pachtýři.

Z uvedeného je zřejmé, že rozhodnutí odvolacího soudu je věcně správné. Proto nezbylo, než dovolání zamítnout ([§ 243d písm. a\) o. s. ř.](#)).

Žalobce byl v dovolacím řízení úspěšný, protože mu však žádné náklady nevznikly, nepřiznal dovolací soud právo na jejich náhradu ([§ 142 odst. 1 o. s. ř. a contrario](#)).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není opravný prostředek přípustný.

V Brně dne 18. 9. 2018

JUDr. Jiří Spáčil CSc. předseda senátu