

Právo nezbytné cesty přes budovu

Podle § 151o odst. 3 ObčZ lze zřídit jen právo cesty přes pozemek, nikoliv přes budovu (tj. tak, že by cesta využívala budovu, vedla by přes její součást).

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003

Z odůvodnění.

Žalobci se domáhali zřízení věcného břemene za náhradu, a to práva chůze a jízdy ke svým garážím po pozemku žalovaných. Uváděli, že přístup ke garážím je možný pouze po tomto pozemku, konkrétně uzavřeným dvorkem a průjezdem v domě. Garáže postavili právní předchůdci žalobců v souladu s právními předpisy v prostoru dvora domu čp. 80 na stavební parcele č. 4 v k. ú. K. poté, co předmětný pozemek přešel na stát. Žalovaní uvedený dům a pozemek získali do spoluvlastnictví v rámci restitučního řízení. Garáže a jimi zastavěné pozemky jsou ve vlastnictví žalobců.

Okresní soud v Kolíně (dále jen "soud prvního stupně") výrokem pod bodem I. zřídil "věcné břemeno práva chůze a jízdy přes pozemek st. p. č. 4 v katastrálním území a obci K., zapsaného na LV č. 5567 u KÚ v K. v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. 1282-273/92, a to pro každého vlastníka garáže na st. p. č. 6422, zapsaného na LV č. 6230 pro katastrální území a obec K. u KÚ v K. a garáže na st. p. č. 6423, zapsaného na LV č. 6231 pro katastrální území a obec K. u KÚ v K., a to za jednorázovou náhradu 13.000,- Kč". Výrokem pod bodem II. uložil žalobcům povinnost zaplatit žalovaným jednorázovou náhradu v částce 13.000,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku. Dále rozhodl o nákladech řízení.

Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že právní předchůdci žalobců vybudovali dvě garáže situované na dvoře domu č. 80 nacházejícího se ve správě Městského bytového podniku K. Stavba byla v roce 1973 povolena a v roce 1975 kolaudována. Garáže posléze získali do vlastnictví žalobci na základě kupní smlouvy, resp. v dědickém řízení. Z parcely č. 4 byly pro garáže geometricky odděleny parcely č. 6422 a č. 6423. Vjezd do garáží z veřejné komunikace, resp. výjezd, je možný jen domovním průjezdem a přes dvůr domu ve vlastnictví žalovaných. Žalovaným byl dům čp. 80 se stavební parcelou č. 4 vydán v roce 1991 na základě zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích, ale bez garáží a bez pozemkových parcel zastavěných garážemi. Soud uzavřel, že jsou dány podmínky pro rozhodnutí v souladu s § 151o odst. 3 občanského zákoníku (dále jen "ObčZ"), přičemž hodnotu věcného břemene stanovil částkou 13.000,- Kč

Krajský soud jako soud odvolací změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že zamítl žalobu na zřízení věcného břemene, jak je shora specifikováno a rozhodl o nákladech řízení. Vyšel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, ale neztotožnil se s jeho právním názorem, že přílehlým pozemkem ve smyslu § 151o odst. 3 ObčZ je i pozemek zastavěný obytným domem a že právo cesty lze zřídit i tímto obytným domem, resp. domovním průjezdem. Uvedl, že institut "zřízení nezbytné cesty" v našem právním řádu chyběl od 1. 1. 1951 do 1. 1. 2002, předtím byl upraven zákonem č. 140/1896 ř. z., o používání cest nezbytných. Od 1. 1. 2001 může soud podle novely ObčZ provedené zákonem č. 367/2000 Sb., rozhodovat o zřízení nezbytné cesty podle § 151o odst. 3 ObčZ, přičemž právo cesty lze zřídit pouze vlastníkovu stavby. Dospěl k závěru, že nelze zřídit právo cesty obytným domem, rodinným domem nebo chatou, tedy objektem určeným k bydlení - dříve stavením, a uzavřeným dvorem ležícím při takovém objektu a zřízeným za tím účelem, aby bylo zabráněno přístupu cizích osob na dvůr a do objektu bydlení. Pojem "přílehlý pozemek" lze

vykládat i nyní jen tímto způsobem. Právo cesty lze zřídit jen po "volném pozemku" resp. po části pozemku nezastavěné objektem bydlení a uzavřeným dvorem. Uzavřel, že v daném případě může být řešením pouze dohoda o zřízení věcného břemene průjezdu a průchodu domem a dvorem žalovaných.

Žalobci podávají proti rozsudku odvolacího soudu dovolání a namítají, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Za nesprávný považují názor, že právo cesty nelze zřídit obytným domem - objektem určeným k bydlení a uzavřeným dvorem ležícím při takovém objektu. Tento závěr soud opírá o § 4 zákona č. 140/1896 ř. z. , o používání cest nezbytných, který pozbyl platnosti k 1. 1. 1951, a aplikuje tak na daný případ zákon, jehož účinnost zanikla dávno před vybudováním garáží. Soud má vycházet z platného právního řádu, který neomezuje možnost zřízení práva cesty přes přilehlý pozemek. Namítají, že odvolací soud odhlíží od skutečnosti, že požadují zřídit právo cesty přes průjezd v domě, který je takto již užíván, když se na dvoře domu nacházejí kromě jejich i dvě další garáže, předmětný dům slouží k podnikatelským účelům, je v něm lékařská ordinace, do níž docházejí pacienti a tamní lékař má se žalovanými uzavřenou smlouvu o průjezdu domem do garáže. Do objektu dochází řada osob odlišných od vlastníků i od osob majících nájemní právo k prostorům v domě. Odvolací soud, který staví žalobce zkreseně do role osob, hodlajících neoprávněně využívat vlastnictví žalovaných a rušit jejich soukromí, svým rozhodnutím znemožnil výkon vlastnického práva žalobců. Navrhují, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

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 (§ 151o odst. 3 ObčZ).

V dané věci jsou žalobci spoluvlastníky garáží a zastavěného pozemku. Žalovaní jim odepřeli volný příjezd ke garážím proto se žalobci domáhali zřízení práva cesty. Podle § 151o odst. 3 ObčZ lze zřídit jen právo cesty přes pozemek, nikoliv přes budovu (tj. tak, že by cesta využívala budovu, vedla by přes její součást). To je patrné i ze srovnání § 151o odst. 3 ObčZ , který se o právu ke stavbě nezmiňuje, s § 108 zákona č. 50/1976 Sb. (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, podle kterého "pozemky, stavby a práva k nim, potřebné pro uskutečnění staveb nebo opatření ve veřejném zájmu, uvedených v odstavci 2, lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám lze omezit rozhodnutím stavebního úřadu" (k tomu viz např. rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 5. 6. 1998, sp. zn. 30 Ca 228/97, publikovaný v Soudní judikatuře ve věcech správních č. 13/1998). V dané věci však jde o průjezd budovou, přes chodbu, která je součástí domu. V tomto případě nelze právo věcného břemene podle § 151o odst. 3 ObčZ zřídit v úvahu tak připadá jen postup podle § 108 stavebního zákona (pochopitelně jsou-li splněny zákonné podmínky), o kterém ovšem soud nemůže pro nedostatek pravomoci rozhodnout.