

Co je to "vstup na sousední pozemek"

Vstupem na sousední pozemek za účelem údržby a obhospodařování sousedních pozemků a staveb je třeba rozumět nejen samotné vstoupení, tedy překročení hranice sousedova pozemku, ale též pobyt na něm, omezený účelem vstupu. Vstupem na sousedův pozemek ve smyslu tohoto ustanovení je tedy i pobyt po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování vlastního pozemku. Nelze jím tedy rozumět trvalé právo průchodu nebo dokonce trvalé právo průjezdu motorovými nebo nemotorovými vozidly.

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2002. sp. zn.
22 Cdo 2019/2000

Z odůvodnění.

Krajský soud v Českých Budějovicích - pobočka Tábor jako soud odvolací rozsudkem ze dne 6. ledna 2000, čj. 15 Co 626/99-41, potvrdil rozsudek Okresního soudu v Táboře (dále "soud prvního stupně") ze dne 21. května 1998, čj. 5 C 222/97-23, kterým byl zamítnut "návrh, aby odpůrci byli povinni zdržet se všeho, čím by navrhovatelům bránili v přístupu za účelem údržby a obhospodařování domu čp. 26 a hospodářského objektu na st. p. č. 12 a parc. č. 76/1 louky v kat. úz. K. u S. přes část parc. č. 77 a 79 v kat. úz. K. u S. o pruhu šíře 3 m přiléhající k st. p. č. 12 a parc. č. 76/1 v kat. úz. K. u S.". Dále rozhodl o nákladech odvolacího řízení. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že žalobci jsou spoluvlastníky domu čp. 26, hospodářského objektu, stavební parcely č. 12 a pozemkové parcely č. 76/1 ve shora uvedeném katastrálním území, přiléhajících na západní straně k pozemkovým parcelám č. 77 a č. 79, vše v katastrálním území shora uvedeném, které byly s domem čp. 25 vráceny žalovaným v restitučním řízení. Žalobci v souladu se stavebním povolením z 5. 2. 1985 přestavěli příjezdová vrata z jižní na západní stranu domu čp. 26 s tím, že jako přístupovou cestu k těmto vratům běžně používali pruh pozemku žalovaných. Žalovaní však s přecházením a přejížděním přes jejich pozemek nesouhlasí a žalobcům v tom brání. To žalobci chápou jako omezování využívání jejich nemovitostí, a proto se domáhají ochrany podle § 127 odst. 3 a § 3 odst. 1 občanského zákoníku (dále jen "ObčZ"). Soud prvního stupně uzavřel, že § 127 odst. 3 ObčZ se vztahuje jen na případy jednorázových či krátkodobých zásahů do vlastnického práva druhé osoby, např. při sklizni ovoce, opravě zdi apod., nikoliv však na případy každodenního využívání předmětného pozemku buď k chůzi, či k jízdě autem.

Odvolací soud převzal skutková zjištění soudu prvního stupně, která jen doplnil o zjištění, že právní předchůdce žalovaných s užíváním pozemku žalobci souhlasil. S právními závěry soudu prvního stupně se ztotožnil s tím, že odpovídají konstantní judikatuře. Konstatoval, že požadavek žalobců na každodenní a opakované používání pozemku žalovaných jako příjezdové komunikace k jejich nemovitostem neodpovídá dikci § 127 odst. 3 ObčZ, podle něhož by bylo možno postupovat pouze v případech nezbytných jak z hlediska časového, tak obsahového. I když si žalobci danou situaci nepřivodili svojí vinou a stavební úpravy provedli v dobré víře a v souladu s tehdy platnými předpisy, nemění to nic na správnosti závěrů soudu prvního stupně. Zákon nepřipouští, aby soud v dané věci zřídil věcné břemeno a do úvahy nepřipadá ani aplikace § 3 odst. 1 ObčZ. Dovolání proti svému rozhodnutí odvolací soud nepřipustil, neboť je po právní stránce neshledal zásadně právně

významným, když výklad ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ byl v minulosti soudy vyšších stupňů proveden a judikatura v tomto směru je konstantní.

Proti rozsudku odvolacího soudu žalobci podávají dovolání. Poukazují na to, že soud nerozhodl o celém předmětu sporu, což mělo za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Petitum žalobního návrhu se domáhali přístupu k domu čp. 26 a hospodářskému objektu na st. p. č. 12 a dále přístupu na st. p. č. 12 a na parcelu č. 76/1, přičemž ve výroku rozsudku není st. p. č. 12 jako samostatná nemovitost uvedena. Pokud jde o druhý dovolací důvod, namítají, že soud ohledně ustanovení § 127 odst. 3 a § 3 ObčZ provedl pouze formální a pozitivistické hodnocení věci a vycházel toliko ze zákona, nehodnotil však věc v kontextu s celým právním řádem a v souladu s přirozenoprávními principy. Odkazují na § 853, § 127 odst. 3, § 3 odst. 1, a dále na § 126 a § 127 odst. 1 věta první ObčZ. Namítají, že v dané situaci se neocitli vlastní vinou, přestavbu svých nemovitostí provedli v souladu se zákonem a se souhlasem užívat části předmětných pozemků jako cestu. Tuto situaci zavinił Okresní pozemkový úřad v T., který opomenul zabývat se restituční věcí žalovaných z hlediska § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Uvádějí, že na hospodářskou část jejich nemovitostí, kam je pravidelný přístup nutný, není jiný přístup a příjezd možný. Poukazují na zdravotní stav prvního žalobce, na skutečnost, že jsou důchodci a na vynaložení všech úspor na přestavbu budov, sloužících k trvalému bydlení. Navrhují, aby dovolací soud rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

Nejvyšší soud zjistil, že dovolání není přípustné.

V dané věci soudy v nalézacím řízení rozhodovaly v souladu s publikovanou judikaturou, ve které byly vysloveny právní závěry, které jsou stále platné. Podle ustanovení § 127 odst. 3 ObčZ jsou vlastníci sousedících pozemků povinni umožnit vstup na své pozemky, pokud to nezbytně vyžaduje údržba a obhospodařování sousedních pozemků a staveb (viz R 50/1985, str. 519-520, Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Vstupem je třeba rozumět nejen samotné vstoupení, tedy překročení hranice sousedova pozemku, ale též pobyt na něm, omezený účelem vstupu, tj. podmínkami uvedenými v citovaném ustanovení. Vstupem na sousedův pozemek ve smyslu tohoto ustanovení je tedy i pobyt po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování vlastního pozemku. Nelze jím tedy rozumět trvalé právo průchodu nebo dokonce trvalé právo průjezdu motorovými nebo nemotorovými vozidly (R 3/1988 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek). Odvolací soud též správně poznamenal, že platné právo mu neumožňuje přístup ke stavbě zřídit; v době rozhodování odvolacího soudu totiž ještě neplatil § 151o odst. 3 ObčZ, který za určitých okolností zřízení takového práva dovoluje. Nárok na zřízení práva ostatně nebyl ani uplatněn. Skutečnost, že žalobci nemohou své nemovitosti řádně užívat, nebyla důvodem k nepřiměřeně extenzivnímu výkladu § 127 odst. 3 ObčZ, zejména když právní řád (např. zákon č. 50/1976 Sb., ve znění pozdějších předpisů) měl prostředky k řešení obdobných situací. Přípustnost dovolání podle § 239 OSŘ tedy není dána; jiné důvody přípustnosti dovolatelé netvrdili a dovolací soud je ani nezjistil.