

PORADNA

● **Již tři roky bydlíme s manželkou v rodinném domě postaveném na pozemku v našem společném vlastnictví. K pozemku bohužel není možný jiný přístup z obecní silnice než nezpevněnou cestou vedoucí po okraji sousedního pozemku. S předchozím majitelem sousedního pozemku jsme jednali o odprodeji pruhu pozemku, včetně cesty vedoucí až k silnici, do našeho vlastnictví. Ke koupi nikdy nedošlo, předchozímu majiteli však používání pozemku nevadilo. Před rokem zemřel a nyní se pozemek nachází ve vlastnictví jeho syna. Ten ale nechce o prodeji části pozemku ani slyšet a oznámil nám, že mu naše jízda autem i chůze přes jeho pozemek znemožňuje řádné užívání pozemku, a pokud mu nezaplatíme, pozemek oplotí. Má smysl se s ním dohadovat?**

Vaše situace není záviděníhodná, ale není zdaleka výjimečná, naopak je, alespoň soudě dle našich zkušeností, poměrně častá. Platné právo teoreticky nabízí možných řešení hned několik (např. zmíněnou koupi části pozemku, uzavření nájemní smlouvy, zřízení věcného břemene aj.), ne všechny se však, vycházíme-li z vašeho popisu skutkového stavu věci, prakticky hodí na tuto situaci.

Nejprve si ovšem dovolíme lehce parafrázovat samotný závěr dotazu, kde vyjadřujete pochybnost o tom, zda má smysl se dohadovat se sousedem o řešení vzniklé situace. K tomu bychom rádi uvedli, že dohadovat se o právních záležitostech má vskutku málokdy valného smyslu, není-li konstruktivní debata již možná. Snaha dohodnout se o budoucím uspořádání právních vztahů má však velký význam takřka vždy, a téměř vždy je též na základě dohody nakonec dosaženo lepšího řešení než pomocí „silového“ postupu, byť realizovaného v intencích zákona. Povinnost dbát o to, aby nedocházelo k ohrožování a porušování práv z občanskoprávních vztahů a aby případné rozpory mezi jejich účastníky byly odstraněny především jejich dohodou, je koneckonců zakotvena i v základním kodexu soukromého práva – občanském zákoníku, o němž bude v této odpovědi ostatně ještě řeč.

Pakliže se nepodaří dohodnout se sousedem na dlouhodobě zamýšleném odprodeji části jeho pozemku do vašeho vlastnictví, doporučujeme pokusit se s ním dohodnout na uzavření písemné smlouvy o zřízení věcného břemene prá-

va cesty (tj. chůze a jízdy) zatěžujícího sousedův pozemek ve váš prospěch. Respektive ještě daleko lépe, ve prospěch vašeho domu (tzn. takto i ve prospěch každého následujícího vlastníka nemovitosti). I při vzniku věcného břemene písemnou smlouvou však pamatujte na skutečnost, že k samotnému nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku je nakonec nutný jeho vklad do katastru nemovitostí.

Pokud by se však přece jen ukázalo, že dohoda na smluvním uspořádání vztahů se sousedem není z jakéhokoli důvodu prakticky uskutečnitelná, přichází v úvahu podání návrhu k soudu (tj. de facto žaloby, v níž v postavení žalovaného bude formálně figurovat soused) na zřízení věcného břemene spočívajícího v právu cesty přes přílehlý pozemek soudem. Tuto možnost poskytuje občanský zákoník vlastníku stavby, který není současně vlastníkem přílehlého pozemku, a to za současného splnění podmínky, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak.

To je velmi důležitý moment, který pečlivě zvažte. Každé zřízení věcného břemene soudem totiž v podstatě nepředstavuje nic jiného než nucené omezení vlastnického práva. Ochrana vlastnického práva má ovšem silnou oporu mj. již v samotné Listině základních práv a svobod. Existuje-li tudíž reálná možnost, abyste jako vlastníci domu zřídili přístup ke stavbě i jiným způsobem, tj. tak, aniž byste omezili vlastníka přílehlého pozemku, soud by právo věcného břemene cesty zřídil neměl.

Nejvyšší soud České republiky (dále jen „NS ČR“) přitom již před časem dovodil, že pouhá „skutečnost, že přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu by byl pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější, nebo že by se obešel bez stavebních úprav, není významná“ (Usnesení NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2085/2008 ze dne 3. 5. 2010). V témže judikátu je řečeno, že zřízení věcného břemene nezbytné cesty lze požadovat pouze pro takový pozemek, jenž zcela postrádá nutné spojení s veřejnou komunikací. Proto je potřeba vzít v náležitou úvahu umístění nemovitosti ve vztahu k veřejné komunikaci (místní či účelové komunikaci nebo silnici) a konkrétní polohopisné poměry v území, zejména s ohledem na možnosti alternativního přístupu k vašemu domu.

Na druhou stranu by se soud zřejmě nezdráhal zřídit věcné břemeno nezbytné cesty, pokud „zajištění přístupu z vlastního pozemku bude sice technicky možné, nicméně náklady na jehořízení budou objektivně natolik vysoké (budou zpravidla podstatně převyšovat újmu způsobenou vlastníkovu pozemku zřízením práva cesty), že jejich vynaložení nebude možné spravedlivě požadovat“ (viz rozsudek NS ČR sp. zn. 22 Cdo 1715/2010 ze dne 17. 6. 2010 – ačkoli pro úplnost uvedme, že se tento judikát týká primárně zřízení věcného břemene práva a jízdy k nově vzniklé nemovitosti).

Zastavme se ještě na chvíli u pojmu přílehlý pozemek. Již jsme se setkali s přístupem, kdy z jazykového výkladu příslušného ustanovení (§ 1510 odst. 3) občanského zákoníku bylo dovozováno, že jde pouze o pozemek přiléhající bezprostředně ke stavbě. Pokud bychom vzali v dané situaci takový výklad za bernou minci, pak by ve vašem případě ovšem nešlo k sousedovu pozemku věcné břemeno cesty soudem zřídit, neboť ten ke stavbě bezprostředně nepřiléhá. Z logiky věci však vyplývá, a shoduje se na tom jak právní teorie, tak rozhodovací praxe soudů, že za přílehlý pozemek se nepovažuje jen pozemek bezprostředně přiléhající ke stavbě, ale všechny pozemky, kterých je ke zřízení cesty třeba, tj. v tomto případě pravděpodobně i pozemek souseda. Navíc i NS ČR před několika lety judikoval, že „soud může ve prospěch vlastníka stavby zřídit právo cesty přes cizí pozemek, když je tato stavba obklopena pozemky vlastníka stavby“ (viz rozsudek NS ČR sp. zn. 22 Cdo 2317/2004 ze dne 30. 8. 2005“).

Doufáme, že jsme vám byli nápomocni alespoň hrubým nástinem toho, jak lze v dané věci postupovat. Mějte ale na paměti, že problematika spojená s právem nezbytné cesty je velmi rozsáhlá a není ji možné v tomto příspěvku postihnout zcela komplexně, navíc bez znalosti konkrétních detailů případu. Soud také není v tomto případě vázán návrhem žalobce a může zvolit i jiné umístění cesty. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.,
Mgr. Zbyněk Hanuš,
advokátní kancelář
bpv Braun Partners s.r.o.

Více informací
na
WWW.STAVITEL.CZ