



ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK

### JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jaroslavy Štítkovcové a soudkyně JUDr. Ivety Jiříkové a Mgr. Ing. Martiny Lacinové v právní věci žalobce [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], zastoupeného JUDr. Milanem Frišmanem, advokátem v Písku, Budovcova 530, proti žalovanému [redacted], nar. [redacted], bytem [redacted], zastoupenému JUDr. Miloslavem Havlenou, advokátem v Blatné, J. P. Koubka 81, o zřízení práva nezbytné cesty, o odvolání žalobce proti rozsudku Okresního soudu ve Strakonících ze dne 28.5.2014, č.j. 7 C 294/2012-111, **t a k t o :**

Rozsudek soudu prvního stupně se **p o t v r z u j e .**

Žalobce je povinen zaplatit žalovanému na nákladech odvolacího řízení 8.303,90 Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného JUDr. Miloslava Havleny, advokáta v Blatné.

### O d ů v o d n ě n í :

Napadeným rozsudkem soud prvního stupně zamítl žalobu, podle níž by mělo být pro všechny vlastníky stavby garáže a skladů, která je postavena na pozemku označeném jako pozemková parcela č. [redacted] ostatní plocha v k.ú. [redacted], zřízeno právo nezbytné cesty spočívající v právu chůze a jízdy motorovými vozidly přes část pozemku označené jako

pozemková parcela č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] v rozsahu podle geometrického plánu, a všichni vlastníci pozemku označeném jako pozemková parcela č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] byli povinni práva odpovídající tomuto právo nezbytné cesty trpět. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že úspěšnému žalovanému je povinen žalobce zaplatit na nákladech řízení 31.265,- Kč do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného. Žaloba byla zamítnuta s odůvodněním, že je třeba vycházet z ust. § 3028 nového občanského zákoníku, tedy zákona č. 89/2012 Sb. účinném ke dni rozhodování soudu, neboť rozhodnutí o zřízení nezbytné cesty je konstitutivním rozhodnutím, a proto soud musí žalobu řešit dle právní úpravy platné v době jeho rozhodování. Dále soud prvního stupně aplikoval ust. § 1029 odst. 1 o.z. a § 1032 odst. 1 o.z. Dospěl k závěru, že v daném případě nelze zřídit právo nezbytné cesty dle § 1032 odst. 1 písm. b) o.z. a § 1032 odst. 1 písm. c) o.z. Rodiče žalobce v rozporu s původním stavebním povolením z roku 1983 namísto hospodářského zařízení začali stavět stavbu jako garáž, když takto byla následně povolena v roce 1990. Stavebníci v rozporu se stavebním povolením však nepožádali o provedení kolaudace a jedná se tedy o stavbu dosud nezkolaudovanou. Právě kolaudace podle stavebněprávních předpisů určuje způsob a účel užívání stavby, neboť stavební zákon ukládá vlastníkově stavby veřejnoprávní povinnost užívat stavbu v souladu s kolaudačním rozhodnutím. Žalovaný dal souhlas pouze s výstavbou garáže, když se ho nikdo neptal na souhlas s přístupem a příjezdem do této garáže. Souhlas se stavbou garáže dal pouze proto, že si myslel, že žalobce bude jezdit k této garáži přes svůj pozemek. Nezbytnou cestu nelze povolit, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá. Tento předpoklad se dle soudu prvního stupně vztahuje i na právního předchůdce žalobce. Soud zjistil, že pozemek žalobce č. [REDAKCE], na němž je předmětná stavba garáže umístěna, přímo přiléhá k veřejné komunikaci, nicméně přístup k této garáži brání stavba zděného plotu s vraty a drobná stavba kolny. Stavbou tohoto zděného plotu s vraty a drobnou stavbou kolny se žalobce, resp. jeho právní předchůdci, rodiče, zbavili možnosti přístupu k této stavbě. Ze zápisu ze schůze obecního zastupitelstva OÚ [REDAKCE] ze dne 13.12.2001 soud zjistil, že zastupitelstvo vzalo na vědomí oznámení [REDAKCE] o stavbě přístřešku v [REDAKCE], aniž by bylo více specifikováno o jaký přístřešek a na jaké parcele se jedná. V oznámení ze dne 12.1.2001 určeném Obecnímu úřadu [REDAKCE] sdělil, že na jeho pozemku, opět nespecifikovaném, staví nezděný přístřešek o velikosti 3 x 5m. K výstavbě těchto částí došlo ještě před uzavřením darovací smlouvy, když žalobce převzal tyto stavby při stavu, ve kterém jsou nyní, právě na základě předmětné darovací smlouvy, kterou mu rodiče darovali v roce 2002 dům č.p. [REDAKCE] v [REDAKCE], objekt k bydlení na stavební parcele č. [REDAKCE] a tuto stavební parcelu č. [REDAKCE], dále parcelu č. [REDAKCE] a parcelu č. [REDAKCE] vše v k.ú. [REDAKCE], obec [REDAKCE]. Předmětný zděný plot s vraty a drobnou stavbu uhelny a přístřešku vybudoval otec žalobce přibližně v roce 2001, aniž by komunikoval s příslušným stavebním úřadem. Otec žalobce pouze oznámil stavbu přístřešku na místním obecním úřadě, který však stavebním úřadem není. Ohlášenou drobnou stavbu může stavebník provést jen na základě písemného sdělení stavebnímu úřadu. Vzhledem k tomu, že následně došlo k darování předmětných nemovitostí žalobci a žalobce se na těchto stavbách se svým otcem sám aktivně podílel, v té době zde i trvale bydlel, dospěl soud prvního stupně k závěru, že se žalobce spolu se svým otcem podílel na nepovolených stavbách, které nyní brání přístupu ke garáži. Soud prvního stupně jednání obou hodnotí jako hrubou nedbalost, dle které si způsobili nedostatek přístupu ke garáži, což je důvodem pro

nepovolení nezbytné cesty přes pozemek žalovaného. Žalobce i jeho otec počítali s tím, že namísto svého pozemku budou k příjezdu do garáže používat pozemek žalovaného, který jim to zpočátku toleroval, avšak žádné písemné povolení v tomto směru nedal. Soud prvního stupně navíc dovodil, že dalším důvodem pro nepovolení cesty je, pokud žalobce žádá nezbytnou cestu jen za účelem pohodlnějšího spojení. I ze stanoviska Městského úřadu v [REDAKCE], odboru dopravy ze dne 25.4.2014 je zřejmé, že zde neexistuje významnější překážka, která by žalobci bránila (kromě toho, že odstranění zmíněné nepovolené stavby), aby mohl ke své garáži jezdit přes svůj pozemek. Ze všech těchto důvodů proto soud prvního stupně žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Proti tomuto rozsudku podal žalobce odvolání. Namítá, že v odůvodnění rozsudku soud mimo jiné uvádí, že při místním šetření zjistil, že pozemek žalobce č. [REDAKCE], na němž je předmětná stavba garáže umístěna, přímo přiléhá k veřejné komunikaci, nicméně přístupu k této garáži z něj brání stavba zděného plotu s vraty a drobná stavba kolny, o nichž žalovaný tvrdí, že se jedná o nepovolené stavby, kterými se žalobce, resp. jeho otec, zbavili možnosti přístupu k této stavbě. Neuvádí však, jaké místní šetření má na mysli. Ve věci byly provedeny tři místní šetření 15.3.2013, 1.8.2013 a 17.12.2013. Protokoly o všech místních šetřeních soud v napadeném rozsudku prakticky vůbec nehodnotí. Z místního šetření ze dne 15.3.2013 lze zjistit, že inkriminovanou část své parcely používá žalovaný rovněž jako jediný příjezd do svého domu, ale že jinou možnost pro zajíždění do svého domu nemá. Dne 1.8.2013 při místním šetření soud provedl pokus, zda může mít žalobce zajištěn příjezd a odjezd do garáže podle navrhovaného smírného řešení žalovaného ze dne 29.3.2013. Výsledkem pokusu byl jasný závěr, že žalovaným navržené řešení situací na místě samém zjevně vyřešit nemůže. Ve svém podání z 29.3.2013 žalovaný jasně uvádí, že souhlasí s návrhem žalobce na zřízení věcného břemene, pouze navrhl jeho rozsah způsobem, který, jak bylo výše uvedeno, věc vyřešit nemůže. Také důkaz sdělením Městského úřadu [REDAKCE], odbor dopravy z 25.4.2014 soud důkaz provedl, ale nevyhodnotil jej způsobem, který by odpovídal § 132 o.s.ř. Soud prvního stupně zcela pomíjí, že z toho stanoviska vyplývá naopak, že se správní orgán zabýval úvahou, zda-li by bylo možné v levém rozhledovém trojúhelníku zkrátit delší odvěsnu na hodnotu 20m, neboť ve směru příjezdu od [REDAKCE] je stávající místní úpravou (dopravní značkou) snižena nejvyšší dovolená rychlost na 30 km za hodinu. Správní orgán tuto možnost konzultoval s dotčeným orgánem, kterým je Policie ČR, Dopravní inspektorát [REDAKCE], a bylo potvrzeno, že s ohledem na snížení nejvyšší dovolené rychlosti je možno rozhledové podmínky posuzovat tak, jak je výše popsáno, tj. v případě levého rozhledového trojúhelníku by byla požadována hodnota minimálně 20m. Při takto vymezeném rozhledovém trojúhelníku by byl rozhled od případného nového sjezdu vlevo velmi limitně splněn za podmínky odstranění všech dřevin nacházejících se v rozhledovém trojúhelníku. Správní orgán byl ze strany Policie ČR, Dopravního inspektorátu [REDAKCE] upozorněn, že v tomto případě by byl s připojením vysloven souhlas pouze v případě, že na pozemku parcela č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] bude zajištěno otočení vozidel, která budou připojení užívat, aby tato vozidla zajížděla i vyjížděla výhradně jízdou vpřed. Dle sdělení policie by pro případ couvání byl vyžadován rozhled minimálně o délce 35 až 40 metrů, který nelze objektivně dosáhnout. Správní orgán nemá bez dalších podkladů možnost posoudit, zda-li je možnost otočení vozidla na pozemku parcela č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] reálná, aniž by muselo dojít například k bourání stávajících objektů na pozemku, k terénním úpravám apod. Dále správní orgán

uvádí, že stávající společné připojení, které užívá jak žalobce tak i žalovaný, zjevně nesplňuje podmínky dostatečného rozhledu, a bylo-li by dnes navrženo jako nové, nebylo by možné jej povolit. Protože ovšem toto připojení patrně slouží už po několik desetiletí a bylo zřízeno zjevně v době, kdy se připojení (sjezdy) samostatně neposuzovaly a nepovolovaly, je považováno za stávající, a tudíž povolené. Zásada volného hodnocení důkazů neznamená, že by soud ve svém rozhodování měl na výběr, které z provedených důkazů vyhodnotí a které nikoliv, nebo o které z provedených důkazů své skutkové závěry (zjištění) opře a které opomene. V daném případě nelze souhlasit se závěrem soudu, že si žalobce nedostatek přístupu ke garáži způsobil hrubou nedbalostí. Soud sice aplikoval na souzenou věc právní předpis, ale zcela nesprávně jej vyložil. Soud neuvádí, z jakého výkladu a komentáře čerpal závěr, že to, že si někdo způsobil nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti úmyslně, se vztahuje i na právní předchůdce žadatele o zřízení práva nezbytné cesty. Zde žalobce odkazuje na Komentář Spáčil a kol., Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 - § 1074) C.H.Beck, 1. vydání 2013 str. 206, kde se uvádí, že zřízení cesty nemůže žádat ten, kdo se zbavil přístupu hrubou nedbalostí nebo dokonce úmyslně. Nehovoří se o žádných právních předchůdcích. Také z dikce § 1032/1b nového občanského zákoníku vyplývá „ten, kdo o nezbytnou cestu žádá....“. Nelze tedy přičítat žalobci, že si on sám způsobil nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně. Veškeré nemovitosti získal od svého otce darem ve stavu, v jakém jsou nyní. On sám se jako vlastník nedopustil v uvedeném směru ničeho. Pro úplnost – žádnou hrubou nedbalost v tomto směru nelze přičítat ani právnímu předchůdci žalobce. Zajištění užívání nemovitosti je v obecném zájmu a je v zájmu vlastníků sousedních nemovitostí. Neudržovaná nemovitost by mohla být zdrojem různých imisí a ohrožení pro sousedy. Proto je třeba zvažovat důvody, proč se vlastník zbavil možnosti přístupu. Koupil-li si budovu bez přístupu, nevylučuje to zřízení nezbytné cesty. Zde odkazuje žalobce opět na Komentář shora citovaný str. 206. Nic takového nelze žalobci přičítat. Při výkladu příslušných ustanovení nového občanského zákoníku se měl soud prvního stupně zabývat i principy, na kterých tento zákoník stojí. Některé z těchto principů jsou obsaženy v § 1 - § 14 tohoto občanského zákoníku. Platí například zásada předvídatelnosti soudního rozhodnutí, která je obsažena v § 13 nového občanského zákoníku. Žalobce odkazuje na rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1897/2004. Poukazuje na to, že ze sdělení Městského úřadu [redacted] z 25.4.2014 také vyplývá, že by kromě bourání stávajících objektů muselo dojít i k terénním úpravám apod. Z toho lze dovodit, že náklady na takové úpravy by byly absolutně nepřiměřeně vysoké v porovnání s újmou, kterou utrpí žalovaný při povolení nezbytné cesty žalobci přes minimální část jeho pozemku, přes kterou musí jezdit i sám žalovaný. Dále poukazuje žalobce na princip dobré víry uvedený v § 7. Žalobce jezdil přes pozemek žalovaného stejně jako jeho otec, neměl žádný důvod si myslet, že takto jezdit nesmí, zvláště s přihlédnutím k charakteru a velikosti pozemku žalovaného, přes který se jezdilo. Tvrzení žalovaného, že si myslel při souhlasu se stavbou garáže, že bude otec žalobce jezdit do garáží přes svůj pozemek, je účelové a s ohledem na okolnosti případu nelogické. Od doby, co se stal žalobce vlastníkem nemovitostí, nikdy nedal žalovaný najevo, že chce, aby žalobce zbořil nějaké své stavby apod. Uvedené skutečnosti naplňují odvolací důvody podle § 205 odst. 2 písm. d), e), f) o.s.ř. S ohledem na to nemůže napadený rozsudek obstát. Základní principy ovládající občanský zákoník musí sloužit k nalézání spravedlivého řešení tam, kde by formální aplikace norem vedla k neudržitelným následkům. Ze strany žalovaného jde zjevně o zneužití práva ve smyslu § 8 nového občanského zákoníku. Žalobce si neumí představit, že by mohl být

považován za spravedlivé řešení napadený rozsudek za situace, kdy žalobce nemá jiné spojení ke svým nemovitostem než přes zcela nepatrnou část pozemku žalovaného, tato část nemůže sloužit ničemu jinému, než příchodům, odchodům, příjezdům a odjezdům do domu žalovaného, takže je zcela lhostejné, zda přes tuto nepatrnou část pozemku žalovaného bude jezdit i žalobce. Žalobce tedy navrhuje, aby byl napadený rozsudek odvolacím soudem zrušen a věc vrácena soudu prvního stupně k novému projednání, případně po příslušném doplnění dokazování napadený rozsudek změněn tak, že se žalobě zcela vyhovuje.

Žalovaný k odvolání žalobce uvedl, že s ním nesouhlasí. Žaloba není důvodná a navrhuje, aby byl rozsudek soudu prvního stupně potvrzen. To, že žalovaný inkriminovanou část své parcely používá jako jediný přístup ke své stavbě, nemá pro souzenou věc žádný význam. Je to právo vlastníka parcely používat ji výlučně pro své potřeby. Žalobce se chová tak, jako by byl předmětný pozemek v jeho vlastnictví, používá ho i k jiným účelům, než k zajištění příjezdu do garáže. Žalobce neuvádí, že je vlastníkem pozemku parcela č. [REDAKCE], který přímo navazuje na pozemek parcela č. [REDAKCE] a je na něj přístup také z veřejné komunikace. Žalobce je tedy vlastníkem dvou pozemků, které jsou přímo přístupné z veřejné komunikace, avšak přesto si vybudoval vjezd do domu z pozemku žalovaného. K tomu je namístě ještě dodat, že v důsledku postavené kolny za tímto vjezdem je k přístupu do domu nelze používat. Výklad ust. § 1032 odst. 1 písm. b) nového občanského zákoníku provedený žalobcem pokládá žalovaný za účelový. Podle tohoto výkladu by každý vlastník stavby, který nerespektoval stavební předpisy a nevyžádal si souhlas se zřízením přístupu ke své stavbě přes pozemek jiné osoby, se vyvinil z případného soudního sporu pouhým převodem své stavby na třetí osobu. Zákonodárce takto neuvažoval a výklad provedený soudem prvního stupně v tomto směru i ve vztahu k právním předchůdcům žalobce považuje žalovaný za správný. Žalovaný poukazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 3903/2009, kde se uvádí, že věcné břemeno nezbytné cesty nemůže soud zřídit, má-li žalobce zajištěn přístup na základě obligačních práv nebo může k přístupu využít pozemky ve svém vlastnictví. 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. Dále žalovaný cituje rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1875/2007, kdy vzhledem ke skutečnosti, že zřízení nezbytné cesty představuje zásah do práva vlastníka pozemku, je namístě restriktivní výklad zákonných podmínek umožňujících zřízení nezbytné cesty přes pozemek jiného vlastníka. Uvedená rozhodnutí v plném rozsahu dopadají na souzenou věc a žalovaný má za to, že podporují jeho zamítavé stanovisko k žalobě. Mělo by být přihlédnuto ke všem okolnostem, za kterých se sklad a garáž stavěly. V roce 1986 začali stavět právní předchůdci žalobce rodinný dům. Původně bylo v projektové dokumentaci, že v přízemí domu bude garáž. Nakonec došlo k tomu, že bylo změněno stavební povolení a místo garáže byla v domě postavena další obytná místnost. Právní předchůdci žalobce vůbec neřešili přístup k tomuto domu. Po čase požádali o stavbu kolny a hospodářského zařízení. Porušili stavební povolení, které jim bylo dáno, což bylo i důvodem pro přestupkové řízení. Nakonec byla stavba garáže místo hospodářského zařízení dodatečně povolena. Právní předchůdci žalobce postavili dům a potom i garáž, aniž by uvažovali, jaký budou mít k těmto nemovitostem přístup. Předpokládali, že budou jezdit přes cizí pozemek, a proto si zbudovali i v plotě vrata na tento cizí pozemek. Žalovaný odkazuje na judikaturu, dle které lze zřídit cestu jen jestliže vlastník stavby není vlastníkem přilehlého

pozemku, což tady v daném případě splněno není. Žalobce je vlastníkem přilehlého pozemku č. [REDAKCE], který také sousedí s komunikací, takže není naplněno to, že by neměl jiný přístup na pozemek č. [REDAKCE].

Po zjištění, že odvolání žalobce bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou a je přípustné, odvolací soud přezkoumal napadený rozsudek soudu prvního stupně dle § 212 a § 212a odst. 1 o.s.ř. ve znění účinném do 31.12.2013, dále jen o.s.ř. (článek II bod 2. přechodných ustanovení zákona č. 293/2013 Sb.) a dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.

Žalobce se domáhal žalobou podanou k soudu dne 7.11.2012 zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Žalobce má na pozemku označeném jako pozemková parcela č. [REDAKCE] ostatní plocha v k.ú. [REDAKCE] postavenou garáž se dvěma vjezdy. Žalobce tvrdil, že do garáže má jediný přístup, a to po části pozemku žalovaného pozemková parcela č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE]. Žalovaný zatím trpěl, aby přes část jeho pozemku zajížděl žalobce do své garáže, nicméně v poslední době mu sdělil, že mu vjezd přes část svého pozemku již nedovolí. Žalobce se tedy domáhal zřízení věcného břemene spočívajícího v právu cesty přes přilehlý pozemek, a to podle § 151o odst. 3 obč. zák. ve znění účinném do 31.12.2013. Protože soud prvního stupně ve věci rozhodoval až po 1.1.2014 a rozhodnutí týkající se nezbytné cesty je konstitutivním rozhodnutím, správně soud prvního stupně rozhodl o žalobě dle § 3028 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb. podle občanského zákoníku platného od 1.1.2014 (dále jen o.z.). V odvolacím řízení doplnil žalobce žalobu s ohledem na ust. § 1029 odst. 2 o.z. tak, že se žalobce domáhá, aby mu soud povolil nezbytnou cestu jako služebnost.

Podle § 1029 odst. 1 o.z. vlastník nemovité věci, na niž 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 zvlášť zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

Podle § 1032 odst. 1 o.z. soud nepovolí nezbytnou cestu a) převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty, b) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

Žalobu žalobce, kterou se domáhal zřízení věcného břemene spočívajícího v právu cesty přes přilehlý pozemek žalovaného, je třeba posuzovat, jak to správně učinil soud prvního stupně, jako žalobu na povolení nezbytné cesty, a to jako služebnost. Podle § 1029 o.z. může vlastník nemovité věci žádat, aby mu byla povolena nezbytná cesta přes pozemek souseda v případě, že na nemovité věci nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Žalobce je vlastníkem dosud nezkolaudované garáže, která je postavena na parcele č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] a dále je vlastníkem i parcely

č. [REDAKCE] a parcely č. [REDAKCE], která s touto parcelou bezprostředně sousedí, když obě tyto parcely ve vlastnictví žalobce bezprostředně sousedí s veřejnou cestou. Jak vyplývá ze zjištění, které učinil soud prvního stupně na základě provedených důkazů, a to zejména z katastrální mapy, podél parcely č. [REDAKCE] i podél parcely č. [REDAKCE] vede veřejná komunikace. Dle odvolacího soudu není splněna základní podmínka pro povolení nezbytné cesty přes pozemek žalovaného na parcelu č. [REDAKCE] ke garáži, která je na ní postavena, a to tak, že žalobce je vlastníkem nemovité věci, které není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Jak vedle parcely č. [REDAKCE], tak vedle parcely č. [REDAKCE] vede veřejná komunikace. To, že si žalobce, resp. jeho právní předchůdci nezřídili vjezd z veřejné komunikace na pozemek par. č. [REDAKCE] či [REDAKCE], a to ani poté, kdy v 80. letech postavili na parcele č. [REDAKCE] rodinný dům, na tom nemůže nic změnit. Skutečnost, že žalobce, resp. jeho právní předchůdci, rodiče, spoléhali na to, že jim žalovaný umožní jezdit přes jeho pozemek, není významná, není důvodem pro povolení nezbytné cesty. Vzhledem ke skutečnosti, že zřízení nezbytné cesty, resp. povolení nezbytné cesty představuje zásah do práva vlastníka pozemku, je namíste restriktivní výklad zákonných podmínek umožňujících zřízení, resp. povolení nezbytné cesty přes pozemek jeho vlastníka. Základní podmínkou pro povolení nezbytné cesty je skutečnost, že vlastník stavby, v daném případě žalobce jako vlastník garáže, nemůže garáž řádně užívat proto, že není spojen pozemek, na kterém garáž stojí, s veřejnou cestou. Tato podmínka splněna v daném případě není, neboť žalobce je vlastníkem nejen předmětné garáže, ale i pozemku parcela č. [REDAKCE], na kterém je postavena garáž i vedlejšího pozemku parcela č. [REDAKCE], přičemž oba tyto pozemky bezprostředně sousedí s veřejnou komunikací. Už z těchto důvodů nemohlo být dle odvolacího soudu žalobě žalobce vyhověno. Otázka technického zajištění přístupu vlastníka stavby nacházející se na uvedené parcele, resp. technické zajištění vjezdu na ní vozidly, není z hlediska příslušných ustanovení o.z. významná. Skutečnost, že žalobce, resp. jeho právní předchůdce při realizaci stavby garáže situovali vjezd výhradně v části stavby bezprostředně související s pozemkem ve vlastnictví žalovaného a neřešili přístup po vlastním pozemku, není důvodem pro povolení nezbytné cesty (srov. rozhodnutí NS ČR sp.zn. 22 Cdo 38/2005). Pokud tedy soud prvního stupně zamítl žalobu žalobce, je toto rozhodnutí věcně správné.

I kdyby byly splněny podmínky ust. § 1029 o.z., je i odvolací soud toho závěru, že by nebylo možno povolit právo nezbytné cesty s ohledem na ust. § 1032 odst. 1 písm. b) a c) o.z. Soud prvního stupně učinil zjištění, že právní předchůdci žalobce na základě původního stavebního povolení z roku 1983 postavili namísto hospodářského zařízení na parcele č. [REDAKCE] stavbu garáže, která byla dodatečně povolena, a dosud nebyla zkolaudována. Tato stavba byla postavena, aniž by si právní předchůdce žalobce zajistili vjezd do této garáže z veřejné komunikace přes svoji parcelu č. [REDAKCE] nebo č. [REDAKCE]. Do garáže jezdili přes sousední pozemek žalovaného č. [REDAKCE]. Právní předchůdci žalobce poté postavili ještě další stavby (nezděný přístřešek, kolnu), bez ohledu na to, jaký to bude mít dopad, že se potom již přes svůj pozemek do garáže nedostanou. Spoléhali totiž výlučně na to, že budou do garáže jezdit přes pozemek žalovaného, jak do té doby činili. Tento přístup do garáže neměli však nijak právně ošetřený, neboť přes pozemek žalovaného č. [REDAKCE] jezdili pouze s jeho souhlasem, resp. žalovaný po určitou dobu trpěl, že přes jeho pozemek jezdili právní předchůdci a poté i žalobce do své garáže. To, že po nějaké době žalovaný odmítl pouštět přes svůj pozemek žalobce, nemůže být důvodem pro povolení nezbytné cesty. To, že po určité

dobu jim žalovaný vstup umožňoval a žalobce se spoléhal na to, že mu žalovaný i nadále umožní užívání pozemku z ochoty, není významné. Ze strany právních předchůdců žalobce, resp. žalobce bylo velice riskantní provádět stavbu těchto dalších objektů na svých pozemcích a spoléhat pouze na ochotu ze strany žalovaného umožnit jim přístup přes svůj pozemek. Svým postojem si právní předchůdci žalobce i sám žalobce, který byl jejich synem a který v rozhodné době s nimi bydlel v domě č.p. [REDAKCE] v [REDAKCE], spolu se svými rodiči budoval zděný plot s vraty, uhelnu i přístřešek, na kterého rodiče v roce 2002 předmětné nemovité věci převedli, přivodili situaci, že ke stavbě garáže nemají jiný přístup, než přes pozemek žalovaného. Tuto stavbu realizovali, aniž by měli zajištěný přístup z veřejné komunikace přes svůj pozemek, aniž by si vybudovali příjezd ke garáži z veřejné komunikace přes svůj pozemek č. [REDAKCE] nebo č. [REDAKCE] a aniž by jednali v tomto směru s odborem dopravy příslušného úřadu. Za této situace je správný závěr soudu prvního stupně, že si to, že nemá žalobce dostatečný přístup ke garáži přes svůj pozemek, způsobili z hrubé nedbalosti již právní předchůdci žalobce, a toto je v daném případě třeba přičíst k tíži žalobce. Ani to, že přes pozemek žalovaného je přístup do garáže pohodlnější a že stejně tuto část svého pozemku žalovaný užívá také k příjezdu ke svému domu, nemůže být v žádném případě důvodem pro povolení nezbytné cesty přes tuto část pozemku žalovaného. Žalobce by měl přístup do garáže, pokud by jeho právní předchůdci nebudovali další objekty. Žalovaný má zajištěný přístup z veřejné komunikace přes svůj pozemek k domu a stejně tak si to mohli v minulosti zajistit i právní předchůdci žalobce. To, že v současné době je, jak vyplývá ze stanoviska Městského úřadu v [REDAKCE], odboru dopravy, možné povolit příjezd ke garáži jen za splnění určitých podmínek, nemůže být důvod pro povolení nezbytné cesty přes pozemek žalovaného. Ta skutečnost, že aby tyto podmínky odboru dopravy byly splněny, by musel žalobce vykácet dřeviny podél oplocení parcely č. [REDAKCE], zajistit otáčení vozidel na pozemku parcely č. [REDAKCE] a bude muset být snížena nejvyšší dovolená rychlost na 30 km za hodinu, nemůže vést k závěru, že by nemohl být zajištěn přístup žalobce ke garáži jinak, než přes pozemek žalovaného. Právní předchůdci žalobce zbudovali na pozemcích další stavby bez ohledu na to, že potom nebudou mít přístup z veřejné komunikace přes svůj pozemek do garáže, neboť spoléhali na to, že budou do garáže jezdit přes pozemek žalovaného. Pokud by eventuelně museli za účelem zajištění otáčení vozidla provést nějaké terénní úpravy či zbourat některé tam stojící objekty, které byly zbudovány, jak již bylo shora uvedeno, byl by to důsledek chování a postupu právních předchůdců žalobce i žalobce při realizaci výstavby garáže a dalších staveb, které pak následovaly. Není možné postavit garáž, nezajistit si přístup z veřejné komunikace do garáže přes svůj pozemek, stavbou dalších objektů si znemožnit tento přístup do garáže, spoléhat na přístup přes sousední pozemek, a pokud soused odmítne umožňovat jezdit přes jeho pozemek, požadovat povolení nezbytné cesty přes sousední pozemek s tím, že by zbudováním příjezdu z veřejné komunikace přes vlastní pozemek vznikly žalobci nemalé náklady, musel by vykácet dřeviny, zbourat část plotu atd. Povolení nezbytné cesty je výrazným zásahem do vlastnického práva, které je jedním ze základních práv. Proto by k němu docházet jen skutečně ve výjimečných případech a základní podmínkou pro povolení nezbytné cesty je, že vlastník stavby není současně vlastníkem přilehlého pozemku. Jak již bylo shora uvedeno, žalobce je vlastníkem pozemku, na kterém je postavena garáž, je vlastníkem i přilehlého pozemku, přičemž oba pozemky bezprostředně souvisí s veřejnou komunikací. Proto nebyla splněna základní podmínka pro povolení nezbytné cesty, žalobě žalobce nemůže být vyhověno, a proto pokud soud prvního



stupně napadeným rozsudkem žalobu zamítl, byl rozsudek soudu prvního stupně dle § 219 o.s.ř. potvrzen včetně výroku o nákladech řízení.

Výrok o nákladech odvolacího řízení vyplývá z ust. § 224 odst. 1 o.s.ř. a § 142 odst. 1 o.s.ř. za situace, kdy žalobce neměl v odvolacím řízení úspěch. Je proto povinen zaplatit žalovanému náklady odvolacího řízení v zákonné třídní lhůtě od právní moci rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného. Náklady tvoří náklady právního zastoupení advokátem při dvou úkonech právní služby v odvolacím řízení, když odměna za 1 úkon právní služby dle vyhl. č. 177/1996 Sb. činí 2.500,- Kč, 2 režijní paušály po 300,- Kč, ztráta času 4 půlhodiny po 100,- Kč, jízdné z Blatné do Českých Budějovic a zpět 862,72 Kč a 21 % DPH, takže celkem jde o částku 8.303,90 Kč.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku je možné podat z důvodu, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci dle § 237 o.s.ř. dovolání do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu ČR v Brně u Okresního soudu ve Strakonicih.

Nebude-li povinný plnit dobrovolně tímto rozsudkem mu uloženou povinnost, může být rozsudek k návrhu oprávněného vykonán.

Krajský soud v Českých Budějovicích  
dne 21. října 2014

JUDr. Jaroslava Š t í t k o v c o v á v.r.  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Lenka Michalová

Vypravila:  
Eva Řehořová