8. 11. 2019

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Institut nezbytné cesty očima soudní praxe

Nezbytnou cestou se obecně na jedné straně chápe oprávnění vlastníka pozemku, jenž není dostatečně spojen s veřejnou cestou, k aktivnímu výkonu práva cesty přes sousední pozemek a na druhé straně povinnost vlastníka sousedního pozemku výkon takového práva strpět. Obdobné vymezení nezbytné cesty obsahovala česká právní úprava po novele z roku 2000 již za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, která byla dotvářena judikaturou. Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“) pak přinesl mnohem propracovanější úpravu institutu nezbytné cesty a tím přispěl k dalšímu rozvoji judikatury k tomuto tématu. Cílem článku je přinést komplexní pohled na judikaturu týkající se zřizování nezbytné cesty.

Hned na úvod bychom se měli zabývat otázkou, jakou měrou je použitelná judikatura k předchozí právní úpravě. Tímto problémem se Nejvyšší soud zabýval v řadě svých rozhodnutí, v nichž došel k závěru, že: *„judikaturu týkající se zřízení práva cesty podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. lze přiměřeně (tam, kde nový zákoník nemá obsahově odlišnou úpravu) použít i při zřizování nezbytné cesty podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.“*[1] K závěru ohledně přiměřeného použití judikatury k předchozí právní úpravě na problematiku zřizování nezbytné cesty pak Nejvyšší soud přistoupil i ve svých dalších rozhodnutích[2], v důsledku čehož je možné považovat hledání odpovědi na výše položenou otázku za uzavřené.

Právo nezbytné cesty občanský zákoník v platném a účinném znění upravuje v §§ 1029 – 1036. K tomu, aby mohlo dojít ke zřízení nezbytné cesty, je zapotřebí kumulativní naplnění několika následujících podmínek. Tyto podmínky vymezuje § 1029 občanského zákoníku, dle něho: (1) 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. (2) 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 zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

Za stěžejní podmínkou pro zřízení práva cesty považujeme nedostatečné spojení nemovité věci s veřejnou cestou. V praxi k takovému případu může například dojít v situaci, kdy osoba A zdědí stavbu, která je celá obklopena pozemkem patřícím osobě B a osoba A nemá možnost se k této stavbě dostat jinak, než přes pozemek osoby B. Pro zajištění přístupu k této stavbě se pak bude muset osoba A domáhat zřízení práva cesty. Výkladový problém může nastat, pokud si položíme otázku: Co se rozumí veřejnou cestou? Odpověď na ni najdeme v judikatuře Nejvyššího soudu, dle nějž se: „*“veřejnou cestou" se rozumí i účelová komunikace.“*[3]

Dále zákon upravuje podmínku, dle které právo cesty musí být zřízeno v potřebném rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci. Zároveň však soud musí dbát na to, aby byl soused výkonem práva cesty co nejméně obtěžován. K tomu se vyslovil Nejvyšší soud ve svém usnesení se sp. zn. 22 Cdo 5235/2014, ve kterém uvádí: *„jestliže je třeba při rozhodování o povolení nezbytné cesty vážit, zda by újma vzniklá zřízením práva nezbytné cesty vlastníkovi pozemku převyšovala újmu vzniklou vlastníkovi stavby odepřením tohoto práva, nelze tím rozumět, že je třeba jen poměřit náklady, které by musel žalobce vynaložit na dosažení sledovaného cíle jiným způsobem s újmou*

způsobenou omezením hospodaření na zatěžovaném pozemku. Újma žalovaného v neposlední řadě spočívá v tom, že obecná cena jeho nemovitostí v důsledku zatížení klesne, tato újma je vyjádřitelná v penězích. Je třeba přihlížet k dalším případným omezením, a to takovým, která lze finančně vyčíslit jen obtížně (např. provoz stanice handicapovaných živočichů nelze zohlednit jen z ekonomického hlediska)."[4]

Za zmínku stojí, že soud není v otázce rozsahu nezbytné cesty návrhem žalobce vázán a jak vyplývá z názorů Nejvyššího soudu, zřízení nezbytné cesty představuje určitý způsob vypořádání vztahu mezi vlastníkem nemovitosti, ke které má být zřízen přístup a vlastníkem sousedního pozemku ve smyslu § 153 odst. 2 zákona č. 99/1993 Sb., občanský soudní řád.[5] Je tak věcí uvážení soudu, kudy nezbytná cesta povede a jaký bude její potřebný rozsah. Soud tedy musí sám zvážit, jaká varianta je pro vlastníka panujícího pozemku nejvýhodnější, avšak na druhou stranu musí sousední pozemek zatěžovat v co nejmenší možné míře. S tímto souvisí i rozsudek, v němž se Nejvyšší soud zabýval proporcionalitou rozsahu práva cesty. Dospěl v něm k závěru, že i přesto, že se právo cesty skládá jak z práva přes pozemek procházet, tak z práva přes něj projíždět, tak není vyloučeno *„aby bylo výjimečně zřízeno věcné břemeno spočívající jen v právu chůze po přilehlém pozemku. O takový případ jde, když příjezd motorovými vozidly měl vlastník stavby zajištěn k hranici zatíženého pozemku, přičemž krátká několikametrová vzdálenost od této hranice ke vchodu jeho domu nevybočila z obvyklé vzdálenosti staveb od místa příjezdu k nim.*"[6]

Občanský zákoník v § 1030 přiznává vlastníkovi sousedního pozemku za nezbytnou cestu úplatu a odčinění újmy, není-li již odčiněno úplatou.[7] Tato úplata může být stanovena v podobě jednorázové platby nebo ve formě opakujících se dávek po dobu trvání práva nezbytné cesty. Z § 1035 odst. 1 občanského zákoníku rovněž vyplývá, že při zániku práva nezbytné cesty se úplata nevrací ani nijak nevypořádává. Odst. 2 dále uvádí, že v případě, že úplata byla sjednána v pravidelně se opakujících splátkách, tak při zániku práva nezbytné cesty zaniká rovněž vlastníku panujícího pozemku povinnost tyto splátky hradit. Způsobem určení této úplaty se zabýval i Nejvyšší soud a uvedl, že: *„půjde-li o rozsáhlejší omezení vlastnického práva, při kterém bude náhrada určena vyšší částkou, bude obecně náhrada v opakujících se dávkách spravedlivější, protože v případě změny poměrů (např. i při vyšší inflaci) bude možné dávky upravit (§ 163 odst. 1 OSŘ). Nicméně tam, kde jde o poměrně malé omezení vlastníka zatíženého pozemku, a jednorázová náhrada by se pohybovala okolo 10 000 Kč, jako v dané věci, nebo i o něco výše, není, nejsou-li tu mimořádné okolnosti, důvod pro stanovení opakujících se dávek.*"[8]

Vedle výše zmíněných pozitivních podmínek, občanský zákoník počítá v § 1032 i s podmínkami negativními, které vymezuje následovně: (1) 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. (2) Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby měly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit. Tyto podmínky předchozí právní úprava neznala a jejich absence byla velkou měrou suplována judikaturou Nejvyššího soudu.

S podmínkou citovanou v předchozím odstavci pod písm. b) souvisí i nedávný nález Ústavního soudu, jímž ÚS zamítl ústavní stížnost stěžovatelky. Ústavní soud ve svém nálezu vyslovil, že: *„vlastník nemovité věci, který žádá o povolení nezbytné cesty podle § 1029 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, si již za předchozí zákonné úpravy musel být vědom, že jeho jednání, jímž si hrubou nedbalostí nebo úmyslně způsobil nedostatek přístupu ke své nemovité věci, oslabuje důvody, pro které by mělo být v jeho soukromém zájmu omezeno vlastnické právo jiné osoby. Již tehdy se tím vystavoval riziku, že mu věcné břemeno práva cesty nebude zřízeno. Pakliže § 1032 odst. 1 písm. b) tohoto zákona s touto skutečností výslovně spojil překážku povolení nezbytné cesty, pouze tím upřesnil následek, se kterým vlastník nemovité věci podle rozhodovací praxe dovolacího*

soudu s ohledem na § 3 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013, beztak musel počítat. Dřívější ani současná zákonná úprava mu ostatně nepřiznávaly právo nezbytné cesty, ale pouze stanovily podmínky, za nichž se může domoci jejího povolení konstitutivním rozhodnutím soudu."[9]

Shrneme-li předchozí řádky, dojdeme k závěru, že judikatura k ustanovením upravujícím nezbytnou cestu je vcelku rozsáhlá a udává soudům poměrně konstantní směr, jakým by se měly ve své rozhodovací praxi ubírat.

Mgr. Jan Cimburek

Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice - Dražkovice

Velké náměstí 1
500 03 Hradec Králové

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691
Fax: +420 466 310 691
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz

---

[1] Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4242/2015 ze dne 26. ledna 2016.

[2] výběrem např. Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1774/2019 ze dne 26. června 2019.

[3] Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4242/2015 ze dne 26. ledna 2016.

[4] Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 5235/2014 ze dne 10. června 2015.

[5] Usnesení Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4205/2014 ze dne 7. července 2016.

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2667/2004 ze dne 23. června 2005.

[7]Náhrada za zřízení práva nezbytné cesty zahrnuje i náhradu za újmu, kterou vlastník pozemku utrpí, a to i tím, že v důsledku tzv. právní závady – práva cesty svědčícího vlastníku stavby –

zpravidla klesne cena zatíženého pozemku i stavby na něm zřízené a že jeho vlastník bude výkonem tohoto práva omezen v užívání pozemku, bude narušeno jeho soukromí apod. (srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2854/2010 ze dne 28. dubna 2011).

[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2576/2016 ze dne 28. 2. 2017.

[9] Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. III. ÚS 2408/18 ze dne 17. července 2019.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení
- Zrušení bytového spoluvlastnictví včetně limitů soudní ingerence
- 2. díl ze série Pravidla a odpovědnost při provozování zimních sportů: Povinnosti provozovatele při závodech a trénincích: zabezpečení tratí a oddělení veřejného a sportovního provozu
- Protokol o předání díla jako podmínka zaplacení jeho ceny a k možné změně soudní praxe
- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů