16. 4. 2014

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

Jak se lze bránit povolení nezbytné cesty?

Nový občanský zákoník zavádí do českého práva staronové instituty, které v původní úpravě chyběly nebo existovaly ve značně okleštěné podobě. Jedním z těchto institutů je i právo nezbytné cesty zajištující přístup vlastníka k nemovitým věcem. Cílem článku je představit okolnosti, které musí být zvažovány při posuzování oprávněnosti požadavku na zřízení nezbytné cesty.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Nezbytná cesta

Součástí práva vlastnit majetek je i právo jej řádně užívat, v případě nemovitých věcí je jeho součástí i právo na dostatečný přístup a spojení nemovitých věcí s veřejnou komunikací. Starý občanský zákoník obsahoval pouze strohé ustanovení v § 151o odst. 3 umožňující vlastníku stavby domáhat se u soudu zřízení věcného břemene spočívajícího v právu cesty přes přilehlý pozemek. Toto ustanovení však platilo pouze u přístupu ke stavbě, přístup k pozemku jako takovému bylo možné zajistit pouze ve správním řízení podle § 170, zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona.

NOZ vrátil institut nezbytné cesty zpět do úpravy občanského práva v ustanovení § 1029 a následujících. Nezbytnou cestu přes sousední pozemek lze povolit, pokud vlastník nemovité věci, která není dostatečně spojena s veřejnou cestou, nemůže na této nemovité věci řádně hospodařit či ji jinak řádně užívat. Nedohodnou-li se vlastníci sousedních nemovitých věcí, může nezbytnou cestu povolit soud, a to i jako služebnost. Za nezbytnou cestu náleží vlastníku zatěžovaného pozemku jednorázová náhrada nebo náhrada ve splátkách. Nezbytná cesta se povoluje v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovitosti, lze povolit i zřízení zcela nové cesty. Vždy je však potřeba přihlédnout k tomu, aby byl vlastník zatěžovaného pozemku obtěžován co nejméně a jeho pozemek co nejméně zasažen.

Jak se lze bránit zřízení nezbytné cesty přes můj pozemek?

Povolení nezbytné cesty představuje vždy konflikt dvou subjektivních práv na řádné užívání vlastnictví. Soudy by tedy měly najít rovnováhu mezi těmito dvěma právy a vždy srovnat výhodu, kterou přinese zřízení nezbytné cesty s újmou, kterou utrpí vlastník zatěžovaného pozemku. Pokud se váš soused u soudu domáhá povolení nezbytné cesty přes váš pozemek, je při posouzení oprávněnosti jeho požadavku nutné zkoumat zejména následující okolnosti.

Přístup k veřejné cestě vylučuje povolení nezbytné cesty.[1] Veřejnou cestou se rozumí i veřejná účelová komunikace, která není nikde registrována a vzniká pouhou praxí užívání. Lze tedy doporučit prozkoumat okolí dotčeného pozemku a zjistit, zda pozemek nemá přístup k takové komunikaci např. i ve formě pěší stezky. Je však potřeba pamatovat, že vlastník pozemku bez přístupu k veřejné cestě má právo na dostatečné spojení. Za dostatečné spojení nelze považovat například pěší stezku vedoucí k autoopravně. Pěší stezka vedoucí například k rekreační chatě však

dostatečným spojením je.

Nelze povolit nezbytnou cestu, pokud by újma na nemovité věci souseda převýšila výhodu nezbytné cesty (§ 1032 odst. 1 písm. a) NOZ). Jde o zejména o případy, kdy by nezbytná cesta znemožnila nebo podstatně ztížila užívání sousedního pozemku (např. cesta vedena přes zahrádku rodinného domku). Újmou by v tomto případě mohlo být výrazné snížení tržní ceny pozemku, rozsáhlé znečistění nebo hluk v důsledku použití nezbytné cesty.

Soud nezbytnou cestu nepovolí, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá (§ 1032 odst. 2 písm. b) NOZ). Soudy však v minulosti byly k žadatelům o zřízení cesty poměrně benevolentní, pokud nešlo o zjevný úmysl nebo hrubou nedbalost, soud k takovéto námitce nepřihlédl.[2] Koupil-li tedy vlastník pozemek bez přístupu, nevylučuje to zřízení nezbytné cesty. Tento argument však lze použít, pokud existuje vícero variant nezbytných cest a některá vyžaduje dodatečné náklady oprávněného z nezbytné cesty. Vlastník kupoval nemovitou věc bez přístupu, což se projevilo na snížené kupní ceně, proto musí počítat s dodatečnými náklady na zřízení nezbytné cesty.

Nezbytná cesta nebude povolena, pokud lze přístup k nemovité věci zajisti i jinak, např. tehdy, pokud by nezbytná cesta přes jiný sousední pozemek představovala přirozenější a účelnější variantu. Při posuzování variant vedení nezbytné cesty přes různé sousední pozemky: *„… je třeba vzít do úvahy zejména výměru části pozemku, která má sloužit jako nezbytná cesta, způsob využívání zatěžovaného pozemku i stavby, které má cesta sloužit, a míru rušení vlastníka. Významná je i skutečnost, že na pozemku, který připadá pro zřízení nezbytné cesty do úvahy, je již vybudována cesta.*“[3] Lze tedy argumentovat lepším spojením s veřejnou cestou přes pozemek jiného souseda.

Náklady a pohodlí oprávněného z nezbytné cesty jsou až na posledním místě. Žádá-li vlastník nemovité věci o povolení nezbytné cesty pouze za účelem pohodlnějšího spojení, soud nezbytnou cestu nepovolí (§ 1032 odst. 1 písm. c) NOZ). Tento argument lze použít v případech, kdy spojení s veřejnou cestou existuje (i přes jiné sousední pozemky), vyžaduje si však dodatečné náklady. Pokud tyto náklady nejsou rozsáhlé a prokážete, že tato varianta je přirozenější nebo by méně obtěžovala vlastníky zatěžovaného pozemku než nezbytná cesta přes váš pozemek, soud by se měl přiklonit na vaší stranu.

Nezbytnou cestu soud nepovolí ani v případě, kdy je prostor, přes který má nezbytná cesta vést, uzavřen, aby do něj cizí osoby neměly přístup nebo v případě, že veřejný zájem brání takovou cestu zřídit (§ 1032 odst. 2 NOZ). Půjde pravděpodobně především o uzavřené dvory a zahrady, u kterých by zpřístupnění cesty znemožnilo ochranu soukromí obyvatelů rezidenčních budov.[4] Je možné si představit použití tohoto ustanovení i v případě oplocených střežených areálů, do kterých je přístup pro třetí osoby omezen a u kterých by zpřístupnění znamenalo podstatnou újmu pro vlastníky.

Pokud již nezbytná cesta byla zřízena, je možné se domáhat jejího zrušení, pokud pominula příčina, pro kterou byla nezbytná cesta zřízena. Typicky půjde o případy, kdy pozemek bude dodatečně spojen s veřejnou komunikací a nezbytná cesta tak již nebude nevyhnutelná.

Závěr

Zřízení nezbytné cesty představuje vždy výrazné omezení vlastníka zatěžovaného pozemku a může se nepříjemně projevit v jeho majetkové sféře. Pokud se s žadatelem o zřízení cesty nedohodnete (např. na uzavření nájemní smlouvy), bude zřízení nezbytné cesty předmětem soudního sporu. Pro takový případ si předem zvažte vše výše uvedené a připravte si dostatečné argumenty.

Mgr. Matěj Mihálik,
advokátní koncipient

Glatzová & Co., s.r.o.

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

---

[1] Viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. ledna 2011 sp.zn. 22 Cdo 576/2009
[2] Spáčil a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. Vydání. Praha: C.H. Beck, 2013, s. 206
[3] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. března 2013 sp.zn. 22 Cdo 2711/2011
[4] Jak uvádí § 4 zákona č. 140/1896 ř.z., kterým se inspirovala i judikatura z důvodu zkratkovitosti ustanovení § 151o odst. 3 starého občanského zákoníku.

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

Další články:

- 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
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?