9. 7. 2021

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

K některým otázkám souvisejícím se zřízením nezbytné cesty soudem

Institut nezbytné cesty slouží k zajištění přístupu k pozemku za účelem hospodaření na něm či jeho jiného užívání přes pozemek jiné osoby. Současná úprava je sice podstatně podrobnější než úprava podle starého občanského zákoníku, řada otázek však musí být stále řešena výkladem a soudy mají při rozhodování značný prostor pro vlastní uvážení. O to větší pozornost si zaslouží rozhodnutí Nejvyššího soudu, která se tomuto výkladu věnují.

Nejnovějším z těchto rozhodnutí je rozsudek ve věci spis. zn. 22 Cdo 1826/2020 ze dne 10. března 2021, který sice z velké části „pouze“ navazuje na předchozí rozhodnutí tohoto soudu a dovolání v dané věci vyhověl pro odklon soudů nižších instancí od těchto předchozích rozhodnutí, to však jeho zajímavost nesnižuje.

Nezbytná cesta přes více pozemků různých vlastníků

Jednou z otázek, které Nejvyšší soud řešil, je postup v situaci, kdy se mezi pozemkem žalobce a veřejnou cestou nachází více pozemků, zejména jde-li o pozemky různých vlastníků. V takovém případě se musí žalobce domáhat zřízení služebnosti ke všem těmto pozemkům a žalovanými musí být vlastníci všech těchto pozemků. Výjimku představuje toliko situace, kdy žalobce má možnost užívat pozemky, k nimž se zřízení (povolení) nezbytné cesty nedomáhá, zajištěnu jiným způsobem, především smlouvu s jejich vlastníky. Není-li tato podmínka splněna, žaloba musí být zamítnuta. Žalobce by totiž i v případě úspěchu spojení svého pozemku s veřejnou cestou nedosáhl, a účelu zřízení nezbytné cesty spočívajícího právě v zajištění tohoto spojení by nebylo dosaženo. Nezbytnou cestu lze zřídit právě jen v případě, když žalobce na základě soudního rozhodnutí (případně ve spojení s možností užívat další cizí pozemky) toto spojení získá.

Právní důvod k užívání těchto jiných pozemků musí žalobce v řízení tvrdit a prokázat. Může jít o služebnost, nájem nebo jiný právní důvod. Nicméně sama skutečnost, že vlastníci ostatních pozemků žalobci v užívání jejich pozemků nebrání, by podle mého názoru stačit neměla. V řadě případů ostatně o tomto užívání ani nemusí vědět a v okamžiku, kdy se o něm dozví, mu začnou bránit a žalobce o přístup ke svému pozemku navzdory mezitím soudem zřízené nezbytné cestě (k jiným pozemkům) přijde. I v těchto případech by tudíž měl žalobce prokázat přinejmenším výslovný souhlas vlastníků pozemků, které k přístupu na svůj pozemek užívá.

V těchto případech by dále podle mého názoru mohl být právní důvod k užívání těchto dalších pozemků faktorem, k němuž by soud přihlížel při určení, v jaké formě bude nezbytná cesta zřízena. Podle § 1029 odst. 2 občanského zákoníku může soud nezbytnou cestu povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Z textu zákona by tedy bylo možné usuzovat, že primární by měla být jiná forma nezbytné cesty, tedy závazek a teprve sekundární služebnost. Z judikatury však naopak vyplývá, že by měla být zřizována především jako služebnost. Ta je podstatně „trvanlivější“, jelikož se váže přímo k pozemku a jeho užívání pro přístup k sousednímu pozemku musí strpět každý jeho (i budoucí) vlastník. Naproti tomu nezbytná cesta zřízená jako závazek by zavazovala pouze aktuálního vlastníka - žalovaného a v případě změny vlastníka by se musela řešit otázka, zda povinnost strpět užívání pozemku pro přístup k sousednímu pozemku na nového vlastníka přechází nebo na něj musí být převedena, případně znovu uložena.

Tato „trvanlivost“ služebnosti však není tak významným argumentem v případě, že žalobce pro přístup na svůj pozemek potřebuje užívat nejen pozemek žalovaného, k němuž požaduje zřídit nezbytnou cestu, ale současně i jiný pozemek, který užívá na základě závazku, typicky nájmu. Pak by soud měl z povahy věci zvážit, zda i nezbytnou cestu nebude vhodnější zřídit v této podobě (závazku). Při jejím zřízení v podobě služebnosti by v této „trvanlivější“ podobě stejně existovala jen část spojení pozemku s veřejnou cestou.

Zavinění nedostatku přístupu k pozemku

Podle § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku soud nezbytnou cestu nezřídí, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá. Toto pravidlo dopadá nejen na situace, kdy se žalobce spojení s veřejnou cestou zbavil, například prodal jeden ze svých pozemků, přes který měl zajištěn přístup na druhý pozemek, ale i na situace, kdy toto spojení nikdy neměl. Jde o situace, kdy pozemek již bez spojení s veřejnou cestou získal, resp. koupil, jelikož například při dědění samozřejmě nelze o hrubé nedbalosti (žalobci nelze vytýkat, že dědictví neodmítl), natož pak o úmyslu hovořit.

O této formě zavinění lze hovořit například v případě, že vlastník při koupi pozemku dobře věděl, že pozemek spojení s veřejnou cestou nemá a koupil ho (nepochybně za výhodnou cenu) s tím, že se spojení posléze domůže u soudu v podobě nezbytné cesty. Dále půjde o případy, kdy vlastník si absence spojení s veřejnou cestou nebyl vědom, jelikož si dostatečně neprostudoval podklady. I v tomto případě by mělo jít ve většině případů o hrubou nedbalost ve smyslu citovaného ustanovení, jelikož zkoumání přístupu k pozemku před jeho koupí by mělo být samozřejmostí a například aplikace Nahlížení do katastru k tomu nabízí ve standardních situacích i dostatečné možnosti.

V souladu s judikaturou se při aplikaci citovaného ustanovení zkoumá mimo jiné:

a. zda a jak se žalobce-nabyvatel pozemku před koupí zajímal o existenci přístupu k němu;
b. zda žalobce-nabyvatel věděl o absenci přístupu či zda o absenci přístupu vědět mohl a měl;
c. jak žalobce-nabyvatel naložil s případnou informací o absenci přístupu;
d. zda se žalobce-nabyvatel pokusil přístup získat již před nabytím pozemku;
e. zda bylo reálné docílit povolení cesty jednáním žalobce-nabyvatele s vlastníkem sousedního pozemku; a
f. zda byl žalobce-nabyvatel například v důsledku ujištění prodávajícího v dobré víře ohledně existence přístupu k pozemku.

V případě, že žalobce-nabyvatel o absenci přístupu věděl, se rozlišuje, zda se pokusil přístup jednáním s vlastníkem sousedního pozemku získat, leč neúspěšně, nebo zda se o to vůbec nepokusil a spoléhal se, že si přístup později vynutí soudní cestou. V prvním případě podle judikatury nelze absenci přístupu žalobci-nabyvateli přičítat k tíži. Podle mého názoru by však tento závěr neměl platit automaticky. Bavíme se o situaci, kdy budoucí žalobce pozemek kupoval, nikoli například zdědil, a bylo pouze na jeho rozhodnutí, zda ho koupí. Je právem vlastníka sousedního pozemku s užíváním jeho pozemku k přístupu na jiný pozemek nesouhlasit. Pokud tedy neexistoval zvláštní důvod ke koupi právě tohoto pozemku, jímž samozřejmě není jeho nízká cena daná absencí přístupu, neměla by neúspěšná snaha přístup získat před koupí být automaticky důvodem pro vyloučení aplikace § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku.

S aplikací § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku souvisí ještě jedna otázka, a sice význam koupě pozemku bez spojení s veřejnou cestou již před 1. lednem 2014, tedy před nabytím účinnosti (nového) občanského zákoníku a tohoto ustanovení. Starý občanský zákoník obdobné ustanovení neměl, takže žalobce by mohl argumentovat, že v té době nemohl předvídat, že se v důsledku absence snahy o zajištění přístupu k pozemku před jeho koupí nemusí nezbytné cesty později soudní

cestou domoci. V souladu s judikaturou se však k této skutečnosti (koupě již za účinnosti starého občanského zákoníku) nepřihlíží.

Úplata za nezbytnou cestu

Nezbytná cesta se jako nucené omezení vlastnického práva zřizuje za úplatu. Z § 1035 odst. 5 občanského zákoníku přitom vyplývá, že může být zaplacena jako jednorázová úplata nebo v opakujících se (typicky ročních) dávkách, přičemž (zejména vyšší) jednorázovou úplatu lze rozdělit do více splátek.

Pro vlastníka pozemku, přes který nezbytná cesta vede, je samozřejmě výhodnější její placení v opakujících se dávkách. Zejména v případě jejího zřízení ve formě služebnosti může trvat i několik desítek let. Je tedy nepřiměřené úplatu za její zřízení určit například jen jako několikanásobek obvyklého ročního nájemného plochy, přes kterou nezbytná cesta vede. Úplatu v opakujících se dávkách také lze i po právní moci soudního rozhodnutí, kterou byla stanovena, zvýšit například s ohledem na inflaci (samozřejmě jen ve vztahu k budoucím dávkám). Obdobně lze zvýšit i jednorázovou úplatu hrazenou ve splátkách (opět ve vztahu k dosud nesplatným splátkám). Způsob hrazení úplaty závisí podle judikatury na její případné výši. Pokud by jednorázová úplata činila částku cca 10.000,- Kč, měla by se hradit právě jako jednorázová, ledaže by s ohledem na nějaké mimořádné okolnosti byl důvod pro její stanovení v opakujících se (ročních) dávkách.

Mgr. Jan Pořízek,
advokát

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář

Kováků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350
Fax: + 420 296 368 351
e-mail: jan.porizek@mn-legal.eu

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

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026