13. 9. 2017

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

Nezbytná cesta ve světle aktuální judikatury

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“) přinesl do našeho právního řádu po vzoru zahraničních úprav komplexnější úpravu institutu nezbytné cesty. Ač se tento institut může na prvního pohled zdá jako nepříliš významný, alespoň v porovnání s jinými instituty obsaženými v OZ, v praxi může mít pro mnoho vlastníků nemovitých věcí plánujících své nemovité věci prodat cenu několika desítek či až stovek tisíc korun. Nemovitá věc s právně zajištěnou cestou se přirozeně prodává daleko lépe a za vyšší cenu, než ta bez cesty. Nezřídka se přitom může i stát, že cesta k nemovité věci fakticky existuje a vlastník nemovité věci ji řadu let bez obtíží využívá, ačkoliv k tomu nemá žádný právní titul. Jednoho dne ovšem může nastat situace, kdy vlastník pozemků, přes které cesta fakticky vede, přestane takovou praxi tolerovat a s vlastníkem nemovitých věcí se odmítne jakkoliv dohodnout. Pak již nezbývá nic jiného, než se spolehnout na ustanovení § 1029 a následující NOZ. V poslední době se přitom již začala objevovat i soudní rozhodnutí vztahující se k předmětným ustanovením.

Obecným judikátem vztahujícím se k institutu nezbytné cesty je rozsudek Nejvyššího soudu ČR 22 Cdo 1814/2015 ze dne 15.11.2016, který stanoví následující: *„Soud může rozhodnout o zřízení služebnosti pouze v případech stanovených zákonem. Povolení nezbytné cesty soudem (a to i formou služebnosti) je výslovně upraveno v § 1029 a násl. o. z. Soud může rozhodnout o povolení nezbytné cesty formou služebnosti cesty (§ 1276 o. z.), avšak jen za podmínek upravených v § 1029 odst. 1, 2 o. z., tedy jen tehdy, jestliže vlastník nemůže nemovitou věc řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou.*“ Hlavní myšlenkou tohoto judikátu je skutečnost, že soud si nemůže jen tak rozhodovat o služebnostech tam, kde to zákon nestanoví.

Nejvyšší soud v tomto případě ovšem odkazuje i na ustanovení upravující základní pravidla institutu nezbytné cesty, tedy na ustanovení § 1029 OZ: *„(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.“*

Z dikce předmětného ustanovení lze dovodit, že **nezbytná cesta nemusí být vždy zřizována jako služebnost**, a tedy že její právní základ může být i obligační. **Přesto lze předpokládat, že ve většině případů se bude o služebnost jednat s ohledem na právní jistotu pro vlastníka nemovitých věcí. Této právní jistoty by kupříkladu nešlo dosáhnout nájemní smlouvou v délce trvání jednoho roku**, což ostatně dovodil Nejvyšší soud i v usnesení 22 Cdo 3607/2016, které

stanoví: *„Služebnost nezbytné cesty by nemusela být povolena v případě, pokud by žadatel o nezbytnou cestu vůbec nestál o zajištění přístupu na základě nájemní či jiné obligační smlouvy, jejíž uzavření by v konkrétním případě objektivně postačovalo k zajištění přístupu a poskytnutí potřebné právní jistoty. Sice nelze dát obecné vodítko ke stanovení délky trvání nájemního poměru, která by zajišťovala žadateli o nezbytnou cestu potřebnou právní jistotu, a soud by v takovém případě mohl žalobu o povolení služebnosti nezbytné cesty zamítnout, nicméně měl-li být v souzeném případě sjednán nájemní poměr k pozemku umožňující přístup ke stavbě sloužící k podnikání na dobu jednoho roku, pak takové řešení potřebnou právní jistotu žadateli o nezbytnou cestu nedává.*

Velmi důležitým aspektem nezbytné cesty je její **rozsah**, o kterém hovoří výše citované ustanovení § 1029 odst. 2 OZ. Určení nezbytného rozsahu je přitom na úvaze soudu K této problematice se Nejvyšší soud vyjádřil v rozsudku 22 Cdo 2909/2016 ze dne 18.10.2016, kde stanovil: *„Právo nezbytné cesty lze zřídit (povolit) jen v rozsahu nezbytném k řádnému užívání nemovitosti.* ***Jelikož je rozhodnutí o zřízení práva cesty rozhodnutím konstitutivním, upravuje v rámci tohoto řízení hmotné právo podmínky pro vznik, změnu či zrušení práva jen rámcově a dává široký prostor pro úvahu soudu, přičemž v hraničních případech jsou dány skutečnosti umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit různá řešení. Rozhodnutí ve věci je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená****.*

Dokonce ani návrh vlastníka nemovité věci není v otázce rozsahu rozhodující, když jeho úkolem je především označit k jakému pozemku a ve prospěch které stavby resp. pozemku má být právo cesty zřízeno. K této otázce se Nejvyšší soud vyjádřil v usnesení 22 Cdo 4205/2014 ze dne 7.7.2016, kde stanovil: *„Jestliže navrhovatel označí, k jakému pozemku a ve prospěch které stavby má být právo cesty zřízeno****, je na soudu, aby určil, kudy cesta povede, aniž by v daném směru byl vázán návrhem****. Zřízení nezbytné cesty představuje určitý způsob vypořádání vztahu mezi vlastníkem stavby (nemovitosti), ke které není zajištěn přístup, a vlastníkem přilehlého pozemku ve smyslu § 153 odst. 2 o. s. ř.* ***Soud tak na základě vlastní úvahy musí stanovit rozsah služebnosti, který by zatěžoval vlastníka přilehlého pozemku co nejméně a zároveň zajišťoval vlastníku stavby přístup ke stavbě v nezbytném rozsahu****.*“ a dále v usnesení 22 Cdo 4103/2016 ze dne 26.10.2016, kde Nejvyšší soud stanovil:“ ***Žaloba na zřízení práva cesty je dostatečně určitá tehdy, pokud se z ní podává, k jakému pozemku a ve prospěch kterého pozemku má být právo cesty zřízeno; jde-li o způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, vyplývající z právního předpisu, je v takovém případě na soudu, aby sám určil, kudy cesta povede a aby případně blíže vymezil i obsah práva cesty.***“

Z aktuální rozhodovací praxe k problematice rozsahu lze dále odkázat i na usnesení Nejvyššího soudu 22 Cdo 1638/2016 ze dne 14.7.2016, které stanoví: *„Při zřizování nezbytné cesty rozhodnutím soudu je třeba dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno co možno nejméně. Má-li vlastník stavby možnost zřídit přístup ke stavbě jinak, bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, nelze právo věcného břemene cesty zřídit.* ***Pro rozhodnutí o zřízení nezbytné cesty je rozhodné, k jakému účelu stavba, ke které má být cesta zřízena, v době vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 o. s. ř.) v souladu se stavebními předpisy slouží. Tím bude určen i rozsah práva cesty, který je třeba v rozhodnutí uvést (např. jakými vozidly a ve kterou dobu lze cestu užívat).*** *Zřízení nezbytné cesty představuje vážný zásah do práva vlastníka pozemku, a proto je třeba vždy poměřovat výhodu, kterou cesta poskytuje, s újmou, která by vznikla zřízením cesty pro vlastníka zatížené nemovitosti. Soud může zřídit cestu jen v rozsahu zajišťujícím objektivně řádné užívání, byť i nepůjde o užívání komfortní.*“, či na rozsudek Krajského soudu v Plzni 13 Co 315/2015 ze dne 28.1.2016, ve kterém Krajský soud uvedl následující: *„Jde-li o rekreační chatu, uzpůsobenou k „přírodnímu bydlení“, která nemá zavedenu ani elektřinu nebo plyn, nikoliv o objekt určený k trvalému bydlení se základním komfortem, pak spojení lesní cestou je nutno považovat za objektivně dostačující.*“

Konečně pro institut nezbytné cesty je významné i ustanovení § 1032 OZ, které stanoví případy, kdy soud nezbytnou cestu nepovolí: *„(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.“* K případu dle písmena b), který ze všech tří ponechává zřejmě nejvíce otevřených otázek, se přitom Nejvyšší soud vyjádřil v usnesení 22 Cdo 3242/2015 ze dne 15.11.2016, kde konstatoval: *„Hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je důvodem zamítnutí žaloby podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., může podle okolností případu spočívat nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou,* ***ale i v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou****.“* a rozsudku 22 Cdo 1499/2015 ze dne 20.10.2016, kde stanovil: „Naplnění negativní podmínky obsažené v § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. lze v závislosti na konkrétních individuálně daných okolnostech případu přičítat žadateli o nezbytnou cestu i tehdy, byl-li nedostatek přístupu k nemovité věci **způsoben hrubě nedbalým nebo úmyslným jednáním jeho právních předchůdců**. Taková situace může nastat v případě, že se žadatel o nezbytnou cestu ještě předtím, než nabyl vlastnické právo k nemovité věci, podílel se svými právními předchůdci na zhotovení staveb, jejichž umístění přístupu k věci brání.“

Lze tedy konstatovat, že judikaturu soudů je již nyní v oblasti institutu nezbytné cesty poměrně bohatá a dává určitá vodítka, jak lze k institutu nezbytné cesty přistupovat. Shrneme-li výše uvedené, nezbytná cesta nemusí být vždy zřizována jako služebnost, ačkoliv tomu tak s ohledem na právní jistotu vlastníka nemovité věci zpravidla bude. Rozsah nezbytné cesty je na úvaze soudu, který není vázán návrhem vlastníka nemovité věci, měl by ovšem přihlédnout k účelu stavby. Návrh vlastníka nemovité věci musí obsahovat označení k jakému pozemku a ve prospěch které stavby resp. pozemku má být právo cesty zřízeno. Soud však nemusí zřídit nezbytnou cestu v případech, kdy již k nabytí nemovité věci došlo s vědomím, že nemá spojení s veřejnou cestou, přičemž postačí i skutečnost, že takové vědomí měli právní předchůdci současného vlastníka nemovité věci.

JUDr. David Halbrštát

MT Legal s.r.o., advokátní kancelář

Jugoslávská 620/29
120 00 Praha 2

Tel.: +420 222 866 555
Fax: +420 222 866 546
e-mail: info@mt-legal.com

Jakubská 121/1
602 00 Brno 2

Tel.: +420 542 210 351
e-mail: info@mt-legal.com

Bukovanského 1345/30
710 00 Ostrava – Slezská Ostrava

Tel.: +420 596 629 503
e-mail: info@mt-legal.com

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

Další články:

- Užívání nemovitosti ve spoluvlastnictví aneb musí se spoluvlastníci na jejím užívání vždy dohodnout?
- Rozhodčí nálezy vydané ruskými rozhodčími soudy a jejich uznání a výkon na území EU
- Byznys a paragrafy, díl 27.: Import vybraných výrobků a spotřební daně
- Slovenské mimosoudní řešení sporů podle nařízení EU o digitálních službách
- Kontrola systémů vytápění – často přehlížená povinnost od firem po SVJ
- 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?