14. 12. 2016

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

Nezbytná cesta - věcné břemeno nebo obligace?

Institut nezbytné cesty je jedním z nejfrekventovanějších věcněprávních institutů právní praxe v oblasti právních vztahů k nemovitostem. To proto, že se často jeví jako jediná alternativa vlastníka pozemku pro získání přístupu k veřejné cestě, když právě to je účelem jeho existence,[1] a zároveň je invazivní povahy spočívající v omezení vlastnického práva druhého. Protože předchozí právní úprava nezbytné cesty obsažená v zákoně č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku (dále jen „SOZ“), obsahovala poměrně strohou úpravu nezbytné cesty,[2] zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“), přinesl její podstatné rozšíření. Jednou z nejvýznamnějších změn vyplývajících z nové právní úpravy je možnost jejího zřízení jako prostého závazkového právního vztahu.

DOHNAL PERTOT SLANINA

advokátní kancelář

Rozhodovací praxe vztahující se k právní úpravě obsažené v ustanovení § 151o odst. 3 SOZ zásadně zřizovala právo nezbytné cesty jako právo odpovídající věcnému břemeni, a tedy v podstatě bez výjimky nezbytné cestě přisuzovala věcněprávní charakter. V NOZ však zákonodárce toto praxí léta uznávané pojetí narušil, když systematicky nezařadil nezbytnou cestu mezi věcná břemena respektive služebnosti, ale uvedl ji mezi obecnými omezeními vlastnického práva, a umožnil tak její zřízení jako pouhé obligace. Z dikce ustanovení § 1029 odst. 2, které stanoví, že *„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*“, se dokonce může při první úvaze zdát, že obligační povaha je zákonodárcem v případě nezbytné cesty preferována.

Je si třeba však uvědomit, že s obligačním charakterem nezbytné cesty mohou být spojeny nepříjemné důsledky. Pro oprávněného z nezbytné cesty je zřejmě tím nevýznamnějším skutečnost, že pokud dojde ke zřízení nezbytné cesty jako pouhé obligace, pak v případě změny vlastníka povinného pozemku, tedy pozemku, na kterém je nezbytná cesta zřízena, může nezbytná cest zcela snadno zaniknout. To v důsledku normy obsažené v § 1107 NOZ: *„(1) Kdo nabude vlastnické právo, přejímá také závady váznoucí na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu; jiné závady přejímá, měl-li a mohl-li je z okolností zjistit nebo bylo-li to ujednáno, anebo stanoví-li tak zákon. (2) Závady, které nepřejdou, zanikají.“* Tedy v případě, že nezbytná cesta vzniklá smluvně nebude sjednána jako věcné břemeno zapsané v katastru nemovitostí, bude pro její zachování i po změně vlastníka povinného pozemku nutné takové zachování výslovně sjednat ve smlouvě, na jejímž základě přechází vlastnické právo k povinnému pozemku, nebo alespoň prokazatelně informovat o nezbytné cestě nabyvatele povinného pozemku, tedy v nejlepším případě získat od něho o tomto jeho písemné

prohlášení. To však nikdy nebude v zájmu ani jedné ze stran převodu vlastnického práva k povinnému pozemku a tedy pozice oprávněného z nezbytné cesty bude v takovém případě velmi nejistá. Nevýhodnost pozice oprávněného pak završuje § 1035 odst. 1 NOZ, dle kterého se úplatu poskytnutá za zřízení nezbytné cesty nevrací.

Je proto nasnadě, aby soudy i nadále ctily zavedenou praxi a zřizovaly nezbytnou cestu i za účinnosti NOZ i nadále vždy jako věcné břemeno. S tímto závěrem se v podstatě ztotožnil i Nejvyšší soud České republiky ve svém rozsudku ze dne 29.10.2014, sp.zn. 22 Cdo 999/2014, když v jeho odůvodnění v podstatě vyslovil doporučení obecným soudům, aby se při zřizování nezbytné cesty na základě žaloby přikláněly spíše k jejímu zřízení jako služebnosti: *„Jestliže však soud zjistí, že přijetí řešení nabízeného žalovanou stranou* (tedy zřízení nezbytné cesty jako pouhé obligace - pozn.aut.), *nelze po žalobci vzhledem k okolnostem věci spravedlivě požadovat, nezbytnou cestu zřídí ("povolí"), zpravidla - v zájmu potřebné právní jistoty žalobce-jako služebnost.“*

Mgr. Michal Koutník,
advokátní koncipient

DOHNAL PERTOT SLANINA, advokátní kancelář, v.o.s.
OLOMOUC | PRAHA | HRADEC KRÁLOVÉ | LETOHRAD

Palackého 75/21
779 00 Olomouc

Prvního pluku 347/12a
186 00 Praha 8

Komenského 266/3
500 03 Hradec Králové

Václavské náměstí 76
561 51 Letohrad

Tel.: +420 587 407 086
e-mail: info@akdps.cz

---

[1] Viz Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, č. 89/2012 Dz.
[2] Viz § 151o odst. 3 SOZ.

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

Další články:

- 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
- 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