

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

Právo cesty přes cizí pozemek

Ne každý pozemek ve vlastnictví soukromé osoby má snadný přístup přímo z obecní či státní komunikace. Z charakteru krajiny, průběžného dělení a scelování pozemků a ze stavu hustoty komunikací v daném místě často vyplývá, že chce-li se vlastník dostat na svůj pozemek, nemá jinou možnost než využít pozemku souseda a přejít event. přejet přes něj. Často se můžeme z médií dozvědět o případech, kdy majitel pozemku, jenž je jediným možným přístupem k pozemku druhému, všemožně znesnadňuje a znemožňuje majitelům sousedního pozemku přejezd přes jeho nemovitost.

Ne každý pozemek ve vlastnictví soukromé osoby má snadný přístup přímo z obecní či státní komunikace. Z charakteru krajiny, průběžného dělení a scelování pozemků a ze stavu hustoty komunikací v daném místě často vyplývá, že chce-li se vlastník dostat na svůj pozemek, nemá jinou možnost než využít pozemku souseda a přejít event. přejet přes něj. Často se můžeme z médií dozvědět o případech, kdy majitel pozemku, jenž je jediným možným přístupem k pozemku druhému, všemožně znesnadňuje a znemožňuje majitelům sousedního pozemku přejezd přes jeho nemovitost. Tzv. právo cesty přes cizí pozemek neboli právo průchodu je typickým představitelem věcného břemene in rem. Věcná břemena jako věcná práva k věci cizí jsou speciálním právním institutem vznikajícím na základě písemné smlouvy, zákona nebo rozhodnutím příslušného státního orgánu a umožňující stanoveným způsobem užívat cizí věci.

Právním předpisem, který upravuje věcná břemena, jejich vznik, obsah či zánik je občanský zákoník. Není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může se tento vlastník obrátit na soud a ten zřídí věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Jak již bylo zmíněno, věcné břemeno jako věcněprávní vztah může vzniknout i na základě písemné smlouvy mezi oběma vlastníky, kde si mohou dohodnout, kudy bude moci vlastník budovy přecházet či přejíždět přes cizí pozemek a další podmínky. Nedohodnou-li se oba vlastníci jinak, je povinen oprávněný subjekt (v našem případě vlastník stavby) nést přiměřené náklady na zachování a opravy cesty). Užívá-li však tuto cestu také vlastník pozemku, nesou náklady oba společně.

Věcné břemeno, jak již lze vyčíst ze samotného označení, je právem, které se váže na určitou nemovitost - je tedy u této nemovitosti zapsáno i v katastru nemovitostí (při zápisu věcného břemene průchodu do katastru nemovitostí se doporučuje jako přílohu doložit geometrický plán pozemku a na něm vyznačenou cestu, kterou je vlastník stavby oprávněn používat) a jako takové přechází na nového vlastníka společně s přechodem vlastnictví k nemovitosti. Změna oprávněného ani povinného subjektu není tedy právně významná pro další existenci věcného břemene - subjektem práva cesty se stává právní nástupce původního oprávněného a povinným z věcného břemene právní nástupce původního povinného.

Judikatura již vyřešila i otázku, kdy vlastník pozemku oplotí a znemožní tak oprávněnému vykonávat jeho právo průchodu přes cizí pozemek. Soud došel k závěru, že právo průchodu (cesty) není znemožněno, tedy není stiženo překážkou výkonu práva oprávněného, pokud vlastník pozemku oplotil, ale současně dal oprávněnému např. klíče k vratům, pokud není podstatně ztížen průjezd nebo průchod oprávněného přes pozemek. Při posuzování jednotlivých případů je však nutno posuzovat každou jednotlivou situaci, všechny okolnosti a soud by měl přihlížet rovněž k dobrým mravům (§ 3 odst.1 občanského zákoníku).

Právní úprava: zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (§§ 151n-151p)

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

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)