

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

Zajištění nezbytného přístupu k nemovitostem, aneb když není dohoda možná

V praxi může někdy nastat velmi nepříjemná situace, kdy vlastník nemovitosti k této nemá přístup z veřejné cesty. K uvedenému problému dochází např. tehdy, když je nemovitost zcela obklopena pozemky či stavbami ve vlastnictví jiných osob, a tyto osoby nejsou z nejrůznějších důvodů ochotny oprávněnému vlastníku umožnit přístup přes své nemovitosti zřízením věcného břemene dohodou či prodejem nezbytné části pozemku.

V praxi může někdy nastat velmi nepříjemná situace, kdy vlastník nemovitosti k této nemá přístup z veřejné cesty. K uvedenému problému dochází např. tehdy, když je nemovitost zcela obklopena pozemky či stavbami ve vlastnictví jiných osob, a tyto osoby nejsou z nejrůznějších důvodů ochotny oprávněnému vlastníku umožnit přístup přes své nemovitosti zřízením věcného břemene dohodou či prodejem nezbytné části pozemku.

V následujícím výkladu se budu zabývat otázkou, jaké východisko nabízí náš právní řád při řešení výše zmíněné konfliktní situace.

Dříve plnil účel zajištění přístupu k „nedostupným“ nemovitostem právní institut tzv. „nezbytné cesty“ podrobně upravený zákonem č. 140/1896 ř.z., z jehož § 1 si dovolím odcitovat několik řádek. „Pro nemovitost, která nemá spojení se sítí veřejných silnic, k řádnému hospodaření nebo užívání potřebného, buď že není řádného užívání cestou, nebo jest nedostatečné může vlastník žádati . . . aby mu byla soudně propůjčena nezbytná cesta přes cizí nemovitosti .“

V současné době může být klíčem k řešení patové situace ustanovení § 108/2 písmeno d) zákona č. [50/1976 Sb.](#), stavební zákon, jenž zakotvuje vyvlastnění pro účel zajištění nezbytného přístupu k pozemku či stavbě. Použití vyvlastnění pro shora uvedený účel ovšem představuje v praxi značně komplikovaný problém.

Vyvlastněním rozumíme totiž právní institut určený pro řešení konfliktu veřejného a soukromého zájmu, popřípadě dvou veřejných zájmů (vyššího a nižšího). Veřejný zájem, na podkladě něhož dochází k vyvlastnění, spočívá v potřebě vybudování obecně prospěšného díla. Účel vyvlastnění spočívající v zajištění nezbytného přístupu k pozemku či stavbě tomuto teoretickému postulátu rozhodně neodpovídá. Vyvlastnění pro zajištění nezbytného přístupu k pozemku či stavbě nejenže představuje typický nástroj řešení konfliktu dvou zájmů soukromých, nejčastěji majitelů dvou sousedních nemovitostí, ale navíc ani vzdáleně nesouvisí se společenskou potřebou vybudování obecně prospěšného díla.

Vytvoření nezbytného přístupu k nemovitosti je tedy převážně v soukromém zájmu oprávněného, nejčastěji vlastníka.

Stavební úřady také v nedávné minulosti zamítaly návrhy na vyvlastnění pro tento účel právě s poukazem na skutečnost, že nezbytný přístup k nemovitosti nepředstavuje veřejný zájem nýbrž pouze zájem jednotlivce – vlastníka.

Judikatura správních soudů, které přezkoumávaly taková zamítavá rozhodnutí, aby vůbec mohla řešit problém přístupu vlastníků přes cizí nemovitosti, v případě, že to jinak není možné, musela najít existenci veřejného zájmu i za této situace.

Bylo tomu proto, že do nedávné doby soudy nemohly takovýto konflikt dvou, případně několika málo vlastníků řešit nuceným zřízením věcného břemene. Vyvlastnění za účelem zřízení nezbytné cesty tak představovalo za těchto okolností jediné východisko.

Zásadní význam zde má rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích 10 Ca 65/98, v jehož odůvodnění nacházíme tuto větu.

„Vodítko pro zjištění, zda je dán veřejný zájem na omezení vlastnických práv jedněch vlastníků ve prospěch druhých musí proto spočívat v naléhavosti veřejného zájmu na tom, zda právo vlastníků stavby na přístup ke stavbě, převažuje nad právem na ochranu vlastnictví vlastníka pozemku ve smyslu nedotknutelnosti vlastnictví . . .“

V daném případě nešlo zajistit přístup k objektu bývalé betonárny, protože ta byla zcela obklopena pozemky jiného vlastníka. Rovněž se zjistilo, že smírné řešení není možné. K obnovení provozu stavby bylo ovšem zcela nezbytné, zajistit k ní přístup. V uvedené kauze soud existenci veřejného zájmu zjistil. Výsledkem jeho rozhodnutí nebylo jen potvrzení vyvlastňovacího nálezu v konkrétním případě, ale i právní věta otištěná v záhlaví judikátu. „Vyvlastnění práva odpovídajícího věcnému břemenu pro vytvoření nezbytného přístupu k pozemku a stavbě je ve veřejném zájmu.“

Přes toto řešení si praxe velmi dobře uvědomovala, že institut vyvlastnění není pro realizaci práva nezbytné cesty příliš vhodný. Tuto skutečnost vzal posléze na vědomí i zákonodárce. Novela občanského zákoníku provedená zákonem č 367/2000 Sb. včlenila do jeho § 151o odstavec třetí, jenž praví: „není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno odpovídající právu cesty přes přilehlý pozemek“. Novela vyřešila problém nezbytné cesty pouze částečně. Lze se jen dohadovat, proč je osobou oprávněnou domáhat se nezbytného přístupu k svému majetku pouze vlastník stavby, nikoliv však už vlastník pozemku. K takovému rozlišování není žádný důvod. Ostatně v zákoně č. 140/1896 ř.z., je tato záležitost řešena daleko lépe, když soud měl oprávnění zřídit právo nezbytné cesty pro vlastníka jakékoliv nemovitosti -pozemku i stavby.

Vyvlastnění pro účely nezbytného přístupu k pozemku nebo stavbě bude využíváno i po zmíněné novele občanského zákoníku. Oprávněným subjektem (vyvlastnitelem) tu může být totiž i vlastník nepřístupného pozemku. V úvahu připadá i možnost, že se vyvlastnění za účelem přístupu k nemovitosti bude dovolávat i jiný oprávněný subjekt než vlastník (např. oprávněný z věcného břemene osobní povahy).

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

Další články:

- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)