

12. 7. 2021

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

Zřízení nezbytné cesty přes více dotčených pozemků různých vlastníků

Účelem institutu nezbytné cesty je zajištění možnosti hospodaření nebo užívání pozemků, které pro nedostatek spojení s veřejnou cestou jinak obhospodařovat či užívat nelze. Nezbytná cesta může vést i přes více pozemků než jeden. Dotčené (služebné) pozemky však mohou být ve vlastnictví různých osob. S některými se může vlastník (panujícího) pozemku na právu nezbytné cesty dohodnout.

Ve vztahu k jiným vlastníkům si musí právo nezbytné cesty vynutit soudní cestou. Nejvyšší soud se judikatorně vyjádřil k tomu, jak je třeba v takové situaci přistoupit ke zpracování žaloby, když se ve svém rozsudku spis. zn. 22 Cdo 1826/2020, ze dne 10. 3. 2021, m.j. zbýval námitkou žalovaného (dovolatele), že nezbytná cesta neměla být povolena, neboť žalobce se nedomáhá jejího zřízení na všech pozemcích nacházejících se mezi veřejnou cestou a nemovitostí žalobce, avšak pouze na pozemcích ve vlastnictví žalovaného, přičemž vlastníci dalších pozemků se řízení neúčastní.

Ve věci posuzované NS pod spis. zn. 22 Cdo 1826/2020 se žalobce domáhal povolení nezbytné cesty ke své nemovitosti přes 3 pozemky ve vlastnictví žalovaného. Žalovaný v průběhu řízení před soudy nižších stupňů namítal, že mezi nemovitostí žalobce a veřejnou cestou (silnice III. třídy) se nachází i další pozemky ve vlastnictví jiných osob, přes které musí žalobce (v případě povolení nezbytné cesty přes pozemky žalovaného) na veřejnou cestu přistupovat. Odvolací soud k tomu uvedl, že přístup přes tyto pozemky může žalobce řešit buď dohodou, nebo samostatnou žalobou, a proto nemusí být tyto (třetí) osoby žalovány. Tento závěr odvolacího soudu však u NS neobstál. Vyplyvá-li z provedeného dokazování, že spojení s veřejnou cestou má vést přes více sousedních pozemků a žadatel se povolení nezbytné cesty domáhá pouze přes některé z nich, je nutné postavit najisto, zda přes pozemky neoznačené v žalobě má žadatel sjednán přístup na základě jiného právního titulu, zhodnotil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 22 Cdo 1826/2020, ze dne 10. 3. 2021. Jestliže v projednávané věci odvolací soud řádně neposuzoval oprávnění žalobce užívat k přístupu na veřejnou cestu i pozemky ve vlastnictví jiných osob než žalovaného, je jeho rozhodnutí (jž potvrdil žalobě vyhovující rozhodnutí soudu prvního stupně) předčasné, a tedy i nesprávné. Nadto odvolací soud i soud prvního stupně závěr o tom, že žalovaný má zajištěn přístup z veřejné cesty ke své nemovitosti přes určitý pozemek ve vlastnictví jiné osoby, neopřely o provedené dokazování či o shodná tvrzení účastníků, ale vyšly pouze z tvrzení samotného žalobce.

Právní úprava

Podle ust. § 1029 odst. 1 o. z. 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.

Podle ust. § 1033 odst. 1 věty první o. z. obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. (Přitom se dle ust. § 1033 odst. 2 věty druhé o. z. uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2, který stanoví následující: 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 zvláště

zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.)

Jedna nezbytná cesta, ale případně nikoliv jen přes jeden pozemek

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 10. 12. 2018, spis. zn. 22 Cdo 1424/2018, vysvětlil, že ust. § 1033 odst. 1 o. z. je nutné s ohledem na účel institut nezbytné cesty vykládat tak, že **soud zvolí pouze jedno - vzhledem k okolnostem nejvhodnější - řešení; povolí pouze jednu nezbytnou cestu. To však neznamená, že by nezbytná cesta nemohla vést přes více než jeden pozemek.** Vlastník pozemku by se v takovém případě nikdy nedomohl povolení nezbytné cesty tam, kde by mezi jeho pozemkem a veřejnou cestou ležel více než jeden sousední pozemek.

Hmotněprávní podmínkou vyhovění žalobě (na zřízení práva nezbytné cesty) obsaženou v ust. § 1029 odst. 1 o. z. je nedostatek spojení nemovitosti s veřejnou cestou. Účelem povolení nezbytné cesty je potom takový nedostatek odstranit. Z toho plyne, že pokud se mezi nemovitostí, k níž žádá její vlastník povolení nezbytné cesty, a veřejnou cestou nachází více pozemků, je **nutné zkoumat, zda rozsah požadované cesty zajistí skutečně dostatečné spojení.** Zákonem předpokládaný účel žaloby by nebyl splněn tehdy, kdyby přes povolení nezbytné cesty přes jeden nebo i více pozemků označených v žalobě nedošlo k dostatečnému spojení s veřejnou cestou pro existenci dalších pozemků, které by takovému přístupu nadále bránily. Nezbytnou cestu je totiž možné povolit zásadně jen tehdy, když se na základě soudního rozhodnutí žalobci zpřístupní spojení s veřejnou cestou. **Soud proto nemůže zásadně povolit nezbytnou cestu přes jeden nebo více pozemků označených v žalobě, jestliže nemá najisto postaveno, že přes další pozemky (například pozemky jiných vlastníků), které rovněž představují překážku pro spojení s veřejnou cestou, má žadatel zajištěn přístup, vyložil Nejvyšší soud ČR v rozsudku spis. zn. 22 Cdo 1826/2020, ze dne 10. 3. 2021.**

Formulace žaloby a prokázání dalších skutečností soudu

Žadatel o nezbytnou cestu musí buď požadovat její zřízení přes všechny dotčené pozemky tak, aby bylo zajištěno dostatečné spojení jeho nemovitosti s veřejnou cestou, a označit jako žalované všechny jejich vlastníky, nebo musí tvrdit a prokázat, že přes další pozemky, které leží mezi jeho nemovitostí a veřejnou cestou, má k okamžiku rozhodování soudu přístup zajištěn. Nelze totiž vyloučit, že nachází-li se mezi nemovitostí žadatele o nezbytnou cestou a veřejnou cestu více pozemků různých vlastníků, zajistí si žadatel o nezbytnou cestu přístup z veřejné cesty přes některý z těchto pozemků na základě příslušného právního titulu (např. nájemní smlouvy, smlouvy o zřízení služebnosti či jiného právního titulu), přičemž s ostatními vlastníky pozemků nacházejících se mezi nemovitostí žadatele o nezbytnou cestu a veřejnou cestou se žadatel na povolení nezbytné cesty nedohodne. **V takovém případě není důvod, aby vlastníci pozemků, přes které má žadatel o nezbytnou cestu zajištěn přístup na svůj pozemek z veřejné cesty na základě příslušného právního titulu, byli žalováni a žadatel rovněž požadoval zřídit nezbytnou cestu přes jejich pozemky. Bude však nutné, aby žadatel o nezbytnou cestu v řízení tvrdil a prokázal skutečnosti opodstatňující uzavřít, že není třeba žalovat všechny vlastníky pozemků nacházející se mezi pozemkem žadatele a veřejnou cestou, protože někteří z vlastníků těchto pozemků již umožnili (na základě příslušného právního titulu) užívat žalobci jejich pozemek nebo jeho část jako nezbytnou cestu.** Tím bude zajištěno, že vyhoví-li soud žalobě a nezbytnou cestu povolí, bude mít žadatel o její zřízení zajištěn přístup ke své nemovitosti z veřejné cesty, a bude tak naplněn účel institutu nezbytné cesty ve smyslu ust. § 1029 odst. 1 o. z.

Obligace nebo věcné právo služebnosti - Překročení žalobního návrhu soudem

Uvedený rozsudek Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 22 Cdo 1826/2020, ze dne 10. 3. 2021, podává výklad vícero souvisejících otázek týkajících se práva nezbytné cesty. K námitce, že nezbytná cesta

neměla být ve formě služebnosti povolena, jelikož žalobce se zřízení nezbytné cesty ve formě služebnosti výslovně nedomáhal, připomíná NS, že v usnesení ze dne 15. 3. 2017, spis. zn. 22 Cdo 5100/2016, vyložil, že byť ust. § 1029 odst. 2 věta druhá o. z. předpokládá, že lze nezbytnou cestu zřídit i jinak než jako služebnost, judikatura NS (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2014, spis. zn. 22 Cdo 999/2014) dovodila, že nezbytná cesta by měla být zpravidla povolována jako služebnost. V usnesení ze dne 7. 7. 2016, spis. zn. 22 Cdo 4205/2014, se Nejvyšší soud k tomuto závěru opětovně přihlásil s poukazem na právní jistotu žadatele o nezbytnou cestu, která by byla zpochybněna zejména v případě změny vlastníka pozemku, přes který by měla být nezbytná cesta povolena. Soud je proto oprávněn povolit nezbytnou cestu jako služebnost, a to i když žalobce povolení cesty v této formě v žalobě výslovně nepožadoval. Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 27. 2. 2018, spis. zn. 22 Cdo 5917/2017, uvedl, že pokud jde o stanovení rozsahu nezbytné cesty, soud není vázán návrhem žalobce a může jej stanovit odlišně na základě své úvahy, neboť řízení o povolení nezbytné cesty spadá mezi řízení, u nichž podle ust. § 153 odst. 2 o. s. ř. z právní úpravy vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.



Richard W. Fetter,
právník věnující se pracovnímu a občanskému právu

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

Další články:

- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)