25. 6. 2019

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

Zřízení služebnosti nezbytné cesty pro přístup k budoucí stavbě

Občanský zákoník umožňuje zřídit služebnost nezbytné cesty k sousednímu pozemku za účelem přístupu k již existující stavbě. Rovněž umožňuje (dočasné) využití sousedního pozemku za účelem zřízení stavby. Jak je to ovšem se služebností nezbytné cesty k pozemku, na němž se vlastník stavět teprve chystá, a to právě za účelem užívání této budoucí stavby?

Stavební (i jiné) využití pozemku, k němuž je možný přístup z pozemní komunikace jen přes (cizí) sousední pozemek, je vždy problematické. Vyloučíme-li případy, kdy přístup přes sousední pozemek již je za nějakým účelem realizován, a lze tedy uvažovat o naplnění znaků veřejně přístupné účelové komunikace na něm, a případy, kdy se lze s vlastníkem sousedního pozemku dohodnout, zbývá vlastníkovi postup podle občanského zákoníku. Ani ten ovšem nenabízí stoprocentní řešení a samotná skutečnost, že k pozemku jiný přístup není, nemusí k zajištění přístupu odpovídajícího svým rozsahem potřebám vlastníka přes sousední pozemek stačit.

Mališ Nevrkla Legal
Advokátní kancelář / Attorneys At Law

Úprava občanského zákoníku

K jednorázovému či občasnému užití sousedního pozemku lze využít § 1021 a § 1022 občanského zákoníku, jejichž rozlišení se věnoval Nejvyšší soud například v rozhodnutí ve věci spis. zn. 22 Cdo 4480/2015 ze dne 23. února 2016.

Podle § 1021 občanského zákoníku umožní vlastník pozemku sousedovi vstup na tento pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak. Nejde jen o jednorázové činnosti, ale také o činnosti, které se periodicky opakují. Údržbou se zřejmě rozumí také údržba stavby, která se na pozemku nachází (je jeho součástí). K zajištění trvalého přístupu na pozemek za účelem užívání stavby na něm zřízené však tento institut určen není.

Na mimořádné (jednorázové) situace, kdy je užití sousedního pozemku nezbytné pro provedení rozsáhlejších či závažnějších stavebních prací, pamatuje § 1022 občanského zákoníku, upravující užití sousedního pozemku pro zřízení, zbourání, opravu či obnovu stavby. Ačkoli jde o užití sousedního pozemku pro provedení konkrétních prací, samotné užití může být v závislosti na rozsahu těchto prací a době nezbytné k jejich provedení trvalejšího charakteru.

Ani nezbytnost využití sousedního pozemku však není zárukou, že se vlastník stavby (pozemku, jehož je součástí) užití tohoto sousedního pozemku, a potažmo provedení uvedených prací domůže. Podle §

1022 odst. 2 občanského zákoníku totiž jeho žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání jeho pozemku zájem na provedení předmětných prací. Tak by tomu zřejmě mohlo být u zřízení nové stavby či změny již existující stavby spočívající v nástavbě, přístavbě apod. Stěží však lze vlastníkovi znemožnit (zamezením užití sousedního pozemku) provedení oprav, když udržování stavby v dobrém stavu je podle stavebněprávních předpisů povinen.

Rozdíl mezi těmito ustanoveními je zřejmý, byť v některých případech nemusí být hranice mezi údržbou (§ 1021) a opravou (§ 1022) úplně zřejmá a například s vymezením pojmu „údržba“ ve stavebním zákoně si pro jejich odlišení zřejmě vystačit nelze. Rozdílu v rozsahu činností, které mají tato ustanovení umožnit, odpovídá i plnění, které za jejich umožnění vlastníkovi sousedního pozemku náleží. Zatímco při užití jeho pozemku podle § 1021 má právo toliko na náhradu případné škody, podle § 1022 má právo na náhradu, kterou se zjevně rozumí náhrada za omezení vlastnického práva náležející vlastníkovi bez ohledu na to, zda mu nějaká škoda způsobena byla.

Pro úplnost lze dodat, že užití sousedního pozemku k provedení stavebních prací se lze domoci i na základě § 141 stavebního zákona, podle nějž může stavební úřad uložit vlastníkovi sousedního pozemku, aby ze svého pozemku provedení stavby umožnil. Stavbou se zde rozumí nejen stavba nová, ale i změna dokončené stavby, tedy nástavba, přístavba či stavební úpravy nebo údržba ve smyslu stavebního zákona.

K umožnění dlouhodobějšího, resp. trvalého užívání sousedního pozemku slouží § 1029 občanského zákoníku, podle nějž může vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat pro její nedostatečné spojení s veřejnou cestou, žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Nezbytnou cestu může soud povolit jen v rozsahu odpovídajícím potřebě vlastníka řádně ji užívat s co nejmenšími náklady, a to i jako služebnost. Právě tato forma by v praxi měla převládnout, aby nebylo nutné při každé změně vlastníků dotčených pozemků zřizovat nezbytnou cestu znovu. Další podmínkou je, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty obtěžován a jeho pozemek zasažen co nejméně.

Dále jsou v § 1032 občanského zákoníku upraveny situace, kdy soud nezbytnou cestu nepovolí. Jde například o situaci, kdy k pozemku přístup z veřejné komunikace je a nezbytná cesta má být povolena jen za účelem pohodlnějšího spojení či o situaci, kdy by měla vést přes prostor uzavřený za účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup.

Mezi uvedenými instituty umožňujícími užití sousedního pozemku platí vztah subsidiarity, a to s ohledem na rozsah omezení práv vlastníka sousedního pozemku. Žalobě o povolení nezbytné cesty (§ 1029) představující největší omezení proto nelze vyhovět, má-li být zřízena pouze pro účely zhotovení stavby (§ 1022) nebo pro údržbu a obhospodařování nemovité věci v rozsahu spadajícím pod § 1021 občanského zákoníku. Jinými slovy, nezbytnou cestu nelze povolit, pokud lze dostatečný přístup získat podle § 1021 či § 1022 občanského zákoníku - viz rozsudek Nejvyššího soudu ve věci spis. zn. 22 Cdo 3398/2016 ze dne 24. ledna 2017.

Tento závěr však neplatí bezvýjimečně. Vysloven byl totiž v případě, kdy vlastník pozemku k němu přístup měl, byť nedostatečný. Pokud však pozemek jakékoli spojení s veřejnou cestou zcela postrádá, nelze žalobu na povolení nezbytné cesty automaticky zamítnout s tím, že přístup k němu si lze zajistit podle § 1021 či § 1022 občanského zákoníku. Ty totiž slouží k užití sousedního pozemku k účelům v nich vymezeným, nikoli k umožnění užívání pozemku.

Nezbytná cesta pro užívání budoucí stavby

Ačkoli je současná právní úprava podstatně podrobnější než úprava starého občanského zákoníku, na některé otázky přímou odpověď nedává a nezbývá, než ji hledat výkladem. Pro praxi je poměrně

zásadní otázka, **zda lze povolit nezbytnou cestu pro budoucí využití pozemku, který má být teprve zastavěn, a to v rozsahu umožňujícím užívání plánované stavby.** Domáhání se jejího povolení až po realizaci stavby totiž může vlastníka stavebního pozemku dostat do obtížné až neřešitelné situace.

Představme si případ, kdy vlastník dosáhne možnosti zřídit na svém pozemku stavbu na základě § 1022 občanského zákoníku. Kdyby se měl zřízení nezbytné cesty podle § 1029 občanského zákoníku domáhat až poté, co stavbu dokončí, s ohledem na délku soudního řízení by neměl přístup ke stavbě za účelem jejího užívání dostatečně zajištěn i několik let. Případně by se ho nemusel s ohledem na § 1032 občanského zákoníku domoci vůbec.

Právě § 1032 občanského zákoníku tak přináší další argument ve prospěch zřízení nezbytné cesty i pro užívání stavby, která má být zřízena teprve v budoucnu, byť užití sousedního pozemku pro účely samotného jejího zřízení se lze domoci podle § 1022 občanského zákoníku. S ohledem na formulaci § 1032 občanského zákoníku je jeho výklad a aplikace v konkrétní věci poměrně nepředvídatelná. Vlastník pozemku nemá v žádném případě jistotu, že se nezbytné cesty domůže. Pak je ovšem logické, aby otázka, zda bude nezbytná cesta povolena, či nikoli, byla vyřešena ještě dříve, než stavba započne. Jinak se může stát, že vlastník pozemku stavbu se značnými náklady zřídí, ale nebude ji moci řádně užívat.

Nejvyšší soud se touto otázkou nedávno zabýval v rozsudku ve věci spis. zn. 22 Cdo 880/2018, přičemž dospěl k závěru, že **za určitých podmínek povolení nezbytné cesty za účelem užívání budoucí stavby možné je.**

První podmínkou vyplývající z tohoto rozsudku je **určení pozemku k výstavbě územním plánem obce,** na jejímž území se pozemek nachází. Samotné toto určení však nestačí. Vlastník pozemku (v řízení v pozici žalobce) musí **prokázat vážný úmysl stavu v souladu s územním plánem realizovat,** a to tím, že **příprava stavby již dosáhla určitého stupně.** Jde-li o pozemek, který je součástí zemědělského půdního fondu, vlastník může svůj úmysl prokázat souhlasem orgánu ochrany zemědělského půdního fondu s odnětím pozemku, nebo alespoň podáním příslušné žádosti.

Dále musí žalobce vymezit parametry stavby, kterou chce realizovat a účel, k němuž má sloužit. Ostatně regulativy využití pozemku podle územního plánu jsou příliš obecné na to, aby byl rozsah nezbytné cesty formulován jen na jejich základě. Žalobce musí rovněž **prokázat, že z hlediska územního plánu lze takovou stavbu na pozemku skutečně zřídit.** K tomu má podle Nejvyššího soudu sloužit odborné vyjádření orgánu veřejné moci ve smyslu § 127 občanského soudního řádu, tedy vyjádření nahrazující u méně složitých odborných otázek znalecký posudek. Patrně by jej mohla nahradit územně plánovací informace ve smyslu § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, tedy informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití.

Naopak by podle mého názoru **nemělo být požadováno územní rozhodnutí o umístění stavby, nebo dokonce stavební povolení.** Podle § 90 odst. 1 písm. b) stavebního zákona se totiž přístup k pozemku, resp. jeho napojení na pozemní komunikace zkoumá již v územním řízení. Je proto logické, že nezbytná cesta by měla být povolena již před zahájením územního řízení, aby ji mohl stavební úřad zohlednit. Jinak by se vlastník dostal do situace ne nepodobné hlavě XXII z pera Josepha Hellera. Aby získal povolení nezbytné cesty, musel by soudu předložit územní rozhodnutí. To by ovšem nemohl získat bez prokázání zajištění přístupu k pozemku na základě povolení nezbytné cesty v územním řízení.

Podklady pro vydání územního rozhodnutí, zejména závazná stanoviska dotčených orgánů, však jistě mohou ve smyslu právního názoru Nejvyššího soudu o úmyslu vlastníka pozemku na něm stavbu realizovat svědčit.

Pokud vlastník pozemku tyto požadavky splní a budou-li naplněny i obecné podmínky § 1029 a násl. občanského zákoníku, lze nezbytnou cestu ve prospěch jeho pozemku v rozsahu potřebném k řádnému užívání budoucí stavby povolit.

Vyjasnění této otázky i řešení přijaté Nejvyšším soudem je podle mého názoru pozitivní. Domáhání se povolení nezbytné cesty potřebné k řádnému užívání stavby až po realizaci této stavby, jemuž část dosavadních názorů na výklad citovaných ustanovení občanského zákoníku nasvědčovala, potřebám praxe v žádném případě neodpovídá. Nyní však bude záviset na tom, jak přísné budou soudy při posuzování, zda vlastník pozemku svůj záměr na něm stavět dostatečně prokázal.

Mgr. Jan Pořízek,
advokát

Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář

Kováků 554/24
150 00 Praha 5

Tel.: +420 296 368 350
Fax: + 420 296 368 351
e-mail: law.office@mn-legal.eu

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

Další články:

- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.

- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku
- Byznys a paragrafy, díl 24.: Digitalizace korporátního práva: EU cílí na snížení administrativy při přeshraničním podnikání