

Univerzita Palackého v Olomouci
Právnická fakulta

Martin Králík

Důvody pro nepovolení nezbytné cesty soudem
(§ 1032 OZ)

Diplomová práce

Olomouc 2020

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma „Důvody pro nepovolení nezbytné cesty soudem (§ 1032 OZ)“ vypracoval samostatně a citoval jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 16. března 2020

.....

Martin Králík

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval svému vedoucímu práce doc. JUDr. Petru Téglovi, Ph.D., za jeho odborné vedení a cenné rady, které mi při zpracování diplomové práce poskytl.

Obsah

Seznam použitých zkratk.....	6
Úvod.....	7
1. Stručný historický vývoj	9
2. Podmínky a základní principy pro povolení nezbytné cesty	11
2.1 Právní úprava povolení nezbytné cesty	11
2.2 Předpoklady pro povolení nezbytné cesty.....	12
2.2.1 Veřejná cesta	12
2.2.2 Řádné užívání nemovité věci	12
2.2.3. Vyvážení zájmů.....	15
3 Důvody pro nepovolení nezbytné cesty soudem (§ 1032 OZ).....	21
3.1 Převyšší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty.....	21
3.1.1 Posouzení újmy v českém právním prostředí.....	22
3.1.2 Posouzení újmy v Rakousku	26
3.1.3 Dílčí shrnutí.....	26
3.2 Způsobí-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá	28
3.2.1 Posouzení hrubé nedbalosti za účinnosti ZPCN.....	28
3.2.2. Posouzení hrubé nedbalosti za účinnosti ObčZ.....	29
3.2.3 Posouzení hrubé nedbalosti za účinnosti OZ	30
3.2.4 Posouzení hrubé nedbalosti v Rakousku	35
3.2.5. Dílčí shrnutí.....	38
3.3 Žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.....	42
3.3.1. Posouzení pohodlnějšího spojení za účinnosti ZPCN.....	42
3.3.2 Posouzení pohodlnějšího spojení za účinnosti ObčZ	43
3.3.3. Posouzení pohodlnějšího spojení za účinnosti OZ.....	44
3.3.4. Posouzení pohodlnějšího spojení v Rakousku	47
3.3.5. Dílčí shrnutí.....	48
3.4 Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup.....	50
3.4.1. Posouzení uzavřených prostor za účinnosti ZPCN	50
3.4.2. Posouzení uzavřených prostor za účinnosti ObčZ.....	51
3.4.3. Posouzení uzavřených prostor za účinnosti OZ	53
3.4.4. Posouzení uzavřených prostor v Rakousku.....	55
3.4.5. Dílčí shrnutí.....	57
3.5 Nelze povolit nezbytnou cestu přes pozemek, brání-li veřejný zájem takovou cestu zřídit.....	59

3.5.1. Ochrana veřejného zájmu podle ObčZ.....	59
3.5.2. Ochrana veřejného zájmu v Rakousku.....	62
3.5.3. Dílčí shrnutí.....	63
Závěr	65
Seznam použitých zdrojů	68
Abstrakt	73
Seznam klíčových slov.....	74

Seznam použitých zkratek

NS – Nejvyšší soud České republiky

NS ČSR – Nejvyšší soud Československé republiky

NWG - Gesetz vom 7. Juli 1896 betreffend die Einräumung von Notwegen RGBl 1896/140

ObčZ - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 367/2000 Sb. účinném ke dni 1. 1. 2001

OGH - Der Oberste Gerichtshof (Nejvyšší soud Rakouské republiky)

OZ - zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

VZ - zákon č. 184/2006 Sb., vyvlastňovací zákon, ve znění pozdějších předpisů

ZPCN - zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, účinném ke dni 4. srpna 1896

Stz - zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), účinném ke dni 1. 5. 2005

SZ - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

ÚS – Ústavní soud České republiky

Úvod

Civilní kodex tj. OZ nově upravuje institut nezbytné cesty, který je svou povahou výjimečný, sloužící k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v zájmu vlastníka jiného.¹ Jedná se o situaci, kdy vlastník řeší přístup ke své nemovité věci přes cizí pozemek.

Vzhledem k důsledkům tohoto institutu významně zasahujících do ústavně zaručeného vlastnického práva, bych se chtěl ve své práci zaměřit na právní úpravu vymezující jednotlivé aspekty pro nepovolení nezbytné cesty. Z důvodu stanoveného zaměření nebude práce obsahovat některé otázky týkající se daného institutu, jako např. problematika náhrad a úplat za zřízení nezbytné cesty či zánik práva nezbytné cesty. Nicméně pro pochopení a řádné zpracování práce musím poukázat i na jiné okolnosti úzce spojené s důvody pro nepovolení nezbytné cesty, jelikož se nelze izolovaně věnovat pouze těmto důvodům.

Diplomová práce je členěna tak, že v úvodní kapitole je uveden stručný historický vývoj daného institutu, který je nezbytný pro základní orientaci a přehled. Následuje vymezení základních principů fungování nezbytné cesty, tato kapitola je důležitá pro pochopení smyslu a účelu daného institutu z pohledu stanovení pozitivních podmínek pro povolení nezbytné cesty. Ve stěžejní části své diplomové práce se podrobněji zabývám zákonnými důvody pro nepovolení nezbytné cesty soudem uvedenými v § 1032 OZ. Věnuji se výkladu těchto důvodů zejména z praktického hlediska, a to především ve světle judikatury NS. V určitých částech práce je prováděna komparace i s úpravou téhož institutu v Rakousku. Znalost této zahraniční úpravy je přínosná pro naši společnou minulost a blízkost k českému právnímu řádu. Závěrem se pokusím zhodnotit stávající právní úpravu, navrhnout případné změny, a to i s využitím zahraniční či dříve platné právní úpravy a shrnout danou problematiku.

Analýza daného tématu spočívá na základě aplikace legislativních aktů, proto je potřebné seznámit se i s předchozí právní úpravou. Stěžejní význam pro pochopení problematiky nezbytné cesty má však judikatura NS, která je velice bohatá a pestrá a při zpracování práce bylo zapotřebí nastudovat velké množství těchto rozhodnutí. Nepochybně užitečné jsou pro dané téma odborné knihy a články publikované jak v odborných časopisech, tak i prostřednictvím internetu. Těchto zdrojů však není mnoho, jelikož se dané problematice věnuje malé množství právních expertů např. Jiří Spáčil, Michal Králík a někteří další odborníci na věcná práva. Nicméně jsem pracoval např. i s publikací Antonína Randy,

¹ ELIÁŠ, Karel. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou: nezbytná cesta: důvodová zpráva § 1029 až 1036. Ostrava: Sagit, 2012, s. 452.

důvodovou zprávou a ze zahraničního zdroje s publikací Philippa Höfle, jenž institut uvádí v celkovém pojetí s vazbou na soudní praxi v Rakousku.

V práci se pokusím pomocí metody analýzy a komparace o rozbor jednotlivých důvodů pro nepovolení nezbytné cesty s přihlédnutím k předchozí právní úpravě, zejména s poukazem na vývoj a změnu v rozhodovací praxi a s přihlédnutím k rakouské právní úpravě užívané v téměř nezměněné podobě již od dob Rakousko-Uherska. Cílem práce je zhodnotit funkčnost a vhodnost platné právní úpravy nezbytné cesty. Poznatky uvedené v diplomové práci mohou využít samotní vlastníci nemovitých věcí a rovněž i odborná veřejnost.

1. Stručný historický vývoj

Institut nezbytné cesty byl zaveden ZPCN. Tento zákon obsahoval celkem 28 paragrafů upravujících mimo jiné předpoklady pro způsob, rozsah a směr nezbytné cesty, zejména s ohledem na vyvažování zájmů. Žádanou cestu bylo možné zřídit za podmínek stanovených v § 1 tohoto zákona a to jako cestu z nouze v řízení, tímto zákonem upraveném: „Pro usedlost, která postrádá cestovního spojení se sítí veřejných cest k řádnému hospodaření neb užívání potřebného, buď že tu není pražádného spojení cestovního nebo že jest nedostatečné, vlastník v těch případnostech, ve kterých ke zřízení cesty potřebné nedostává se podmínek, jichž třeba jest k vyvlastnění nebo k bezplatnému dopuštění podle § 365 obecného zákoníka občanského nebo podle jiných o tom vydaných zákonů, může žádati, aby mu soudně propůjčena byla podle zákona tohoto cesta nezbytná přes usedlosti cizí.“² Navíc nezbytná cesta mohla být zřízena pouze za podmínek § 4 odst. 1 tedy, aby cizí nemovitě věci byly co nejméně zatíženy a jejich vlastníci co nejméně obtěžováni. Z pravidla § 1 byly stanoveny výjimky vyjádřené v § 2 a dále v § 4 odst. 3. V Rakousku se zákon o nezbytných cestách prakticky nezměnil a je nadále účinný.

ZPCN byl v našem právním řádu zrušen ke dni 1. 1. 1951 a to zákonem č. 141/1950 Sb. tzv. středním občanským zákoníkem. „Od tohoto dne neměly soudy na tomto úseku žádnou pravomoc, a to až do 1. 1. 2001 (tedy plných 50 let). Praxe se proto snažila řešit tuto problematiku aplikací norem spadajících do stavebního (tedy správního) práva. Jednalo se především o použití ustanovení § 18 odst. 3 dřívějšího stavebního řádu č. 87/1958 Sb., podle něhož mohl stavební orgán vyvlastnit nebo i zřídit též jiné právo k určitému pozemku, než je právo vlastnické. Od 1. 10. 1976 bylo možné tyto případy řešit na základě zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).“³ Podle ustanovení § 108 odst. 1 Stz bylo možné ve veřejném zájmu omezit vlastnická práva k pozemkům a stavbám rozhodnutím stavebního úřadu z důvodu uvedeného v odst. 2. písm. d) „vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě“.⁴

Institut nezbytné cesty byl znovuzaveden dne 1. 1. 2001 zákonem č. 367/2000 Sb., který novelizoval ObčZ, k § 151o přibyl odstavec č. 3, který zněl: „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 ve prospěch vlastníka stavby

² zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, účinném ke dni 4. srpna 1896

³ PĚCHA, František. Několik poznámek k právní úpravě nezbytné cesty. *Ad Notam*, 2007, roč. 13, č. 5, s. 159 – 160.

⁴ Tamtéž

spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.“⁵ Lze se domnívat, že smyslem novelizace ObčZ byla potřeba řešit přístupy k nemovitým věcem vydaných v restitucích, ačkoli ve značně strohé podobě a s možností žádat přístup pouze pro stavbu. Problémy s přístupem k pozemku byly nadále řešitelné nikoli soudním sporem, nýbrž zřízením věcného břemene stavebním úřadem podle stavebního zákona.

Vedle toho byly v roce 2006 přijaty normy správního práva, a to VZ a SZ. VZ vymezuje podmínky pro vyvlastnění nebo odnětí vlastnického práva, nebo práva odpovídající věcnému břemenu.⁶ Ve SZ je pak v § 170 odst. 2 vymezen účel, pro který může být vyvlastnění provedeno: „Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.“⁷

OZ účinný od 1. 1. 2014 přinesl velké množství změn, mimo jiné i ve znovuzavedení superficiální zásady, ale i v podrobnější úpravě řešení problematiky nezbytné cesty obsahující 8 paragrafů. Daná úprava byla přijata po vzoru standardních úprav (Rakousko, Německo, Québec aj.) důkladněji.⁸ Nezbytnou cestu lze znovu žádat i pro pozemek. Současná právní úprava opět obsahuje podmínky pro zřízení nezbytné cesty, zejména s důrazem na restriktivní výklad. Znovuvedené důvody pro nepovolení nezbytné cesty jsou téměř totožné s úpravou v ZPCN. Jak vyplývá z jejího znění, institut nezbytné cesty se v podstatě navrátil k podobě a smyslu chápání jako za účinnosti ZPCN a dostalo se mu oprávněně větší pozornosti.

⁵ zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 367/2000 Sb. účinném ke dni 1. 1. 2001

⁶ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 2.

⁷ zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁸ ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou: nezbytná cesta: důvodová zpráva § 1029 až 1036*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 451 – 452.

2. Podmínky a základní principy pro povolení nezbytné cesty

K pochopení smyslu a účelu tématu je velmi důležitá znalost pozitivních předpokladů pro povolení nezbytné cesty určených občanským zákoníkem, neboť nejsou-li v konkrétním případě splněny tyto předpoklady, pak již z tohoto důvodu nezbytnou cestu nelze zřídit. Je na místě v úvodu této kapitoly uvést příslušné zákonné znění. Následuje několik podkapitol, které na konkrétních případech řešených soudní praxí tuto problematiku objasňují. V závěru jednotlivých podkapitol je dílčí shrnutí obsahující posouzení a hodnocení.

2.1 Právní úprava povolení nezbytné cesty

Součástí výkonu vlastnického práva je oprávnění užívat majetek. V případě nemovitých věcí pak užívání souvisí s přístupem a spojením s veřejnou komunikací. V § 1029 odst. 1 OZ je vymezen důvod pro zřízení nezbytné cesty: „Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.“⁹ Nedohodnou-li se vlastníci sousedních nemovitých věcí, může nezbytnou cestu povolit soud, a to v souladu s požadavkem na minimalizaci zásahů do práva vlastníka pozemku, ke kterému má být zřízena nezbytná cesta. Neboť dle § 1029 odst. 2 OZ: „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 zasažen. To musí být zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.“¹⁰ Přitom ÚS označil za správný závěr NS, že podmínkou pro vyhovění žalobě ve věci samé není předchozí požádání vlastníka o povolení nezbytné cesty.¹¹

Přestože byla předchozí právní úprava v ObčZ omezena pouze do jednoho odstavce, soudy často řešily požadavky na zřízení nezbytné cesty a tuto strohou právní úpravu doplňovaly o judikaturu vycházející ze zákona č. 140/1896 ř. z.¹² K otázce použitelnosti dřívější judikatury týkající se nezbytné cesty se NS vyjádřil: „Judikaturu týkající se zřízení práva cesty podle občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. lze přiměřeně (tam, kde nový zákoník nemá obsahově odlišnou úpravu) použít i při zřizování nezbytné cesty podle nového občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.“¹³

⁹ § 1029 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ § 1029 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹¹ usnesení Ústavního soudu ze dne 8. srpna 2017, sp. zn. II. ÚS 1544/17

¹² KRÁLÍK, Michal. LAVICKÝ, Petr. Podmínky zřízení nezbytné cesty při absenci nutného spojení pozemku s veřejnou komunikační sítí. *Soudní rozhledy*, 2014, roč. 20, č. 4, s. 157.

¹³ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015

2.2 Předpoklady pro povolení nezbytné cesty

Povolení nezbytné cesty vždy představuje konflikt dvou subjektivních práv na řádné užívání majetku. Je tedy na soudech nalézt mezi těmito dvěma právy rovnováhu. Nezbytná cesta se povoluje v rozsahu odpovídajícím potřebě vlastníka nemovité věci, a to i zřízením nové cesty. Za omezení vlastnického práva náleží vlastníkově zatěžovaného pozemku náhrada. Vždy je však nutné posoudit, aby vlastník zatěžovaného pozemku byl obtěžován co nejméně a jeho pozemek co nejméně zasažen.¹⁴

2.2.1 Veřejná cesta

NS v případě, kdy se vlastníci chaty domáhali zřízení věcného břemene cesty, vyložil, že překážkou pro povolení nezbytné cesty je skutečnost, nachází-li se na přilehlém pozemku účelová komunikace, jejíž obecné užívání vychází z veřejnoprávního oprávnění.¹⁵

Dílčí shrnutí

Základní podmínkou pro povolení nezbytné cesty je naléhavá komunikační potřeba v podobě chybějícího přístupu k veřejné cestě, v jehož důsledku vlastník nemovité věci na ní nemůže řádně hospodařit. Veřejně přístupná je pozemní komunikace, a to silnice, místní komunikace a účelová komunikace, s výjimkou účelové komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu.¹⁶

2.2.2 Řádné užívání nemovité věci

Z důvodu přehlednosti je vhodné jednotlivé soudní případy rozlišit podle způsobu využití posuzovaných nemovitých věcí.

Rodinný dům a zahrada určená k rekreaci

Podle NS právo cesty zahrnuje oprávnění přes zatížený pozemek procházet i projíždět. Není však vyloučeno, aby bylo výjimečně zřízeno pouze právo chůze po zatíženém pozemku. Takto byla posouzena situace, kdy vlastnice rodinného domu měla zajištěn příjezd motorovými vozidly k hranici zatíženého pozemku s následnou krátkou několikametrovou

¹⁴ MIHÁLIK, Matěj. *Jak se lze bránit povolení nezbytné cesty?* [online]. epravo.cz, 16. dubna 2014 [cit. 15. září 2019]. Dostupné na < <https://www.epravo.cz/top/clanky/jak-se-lze-branit-povoleni-nezbytnne-cesty-94109.html> >.

¹⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1601/2006

¹⁶ § 5 odst. 1, § 6 odst. 1, § 7 odst. 1 a 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

vzdáleností ke vchodu jejího domu.¹⁷ Obdobně NS posoudil za dostačující k řádnému užívání pozemku povolení nezbytné cesty jen chůze a nikoli jízdy v případě, kdy zahrada žalobce sloužila k rekreaci, nenacházela se na něm žádná stavba evidovaná v katastru nemovitostí a hranice pozemku žalobce se nacházela od veřejné cesty ve vzdálenosti několika desítek metrů.¹⁸

Judikatura OGH poukazuje na to, že doprava potravin, předmětů pro domácnost a topiva, jako i příjezd hasičů a záchranné služby patří k řádnému užívání objektu pro bydlení, a proto by zpravidla měl být možný příjezd i pro nákladní automobily.¹⁹ Neomezený příjezd osobním vozidlem k obytné budově, je v zásadě považováno za řádné užívání. V jednotlivých případech však není vyloučeno odlišné posouzení.²⁰

Objekt určený pro podnikání

NS se zabýval situací, kdy žalobkyně měla zajištěný přístup dveřmi do průmyslového objektu z veřejné cesty, avšak nebylo tudy možné projíždět motorovými vozidly. Vzhledem k tomu, že šlo o zřízení práva cesty ke stavbě určené k podnikání, při kterém se předpokládá větší provoz než obvykle z důvodu zajištění podnikatelských aktivit, vyžadujících nakládku a vykládku velkého množství zboží, materiálů či produktů a jiných věcí sloužící k podnikání, pak je rozhodnutím soudu zpravidla zajišťováno současně právo průchodu i průjezdu.²¹

Jiná stavba – septik

Otázku zřízení práva cesty ke stavbě septiku řešil NS v rozsudku ze dne 23. 6. 2010, přitom konstatoval, že tato stavba svojí povahou „slouží potřebám obyvatel rodinného domu, na který je napojen, jeho fungování však nezbytně nevyžaduje každodenní údržbu, a tudíž není nezbytný stálý přístup k němu. Vedle možného pravidelného provádění oprav či údržby septiku lze dále uvažovat o jeho čištění či vyvezení; k zajištění těchto funkcí jsou dostačující právní nástroje vyplývající z § 141 odst. 1 stavebního zákona a § 127 odst. 3 obč. zák.“²²

Pozemek určený pro výstavbu rodinného domu a průmyslového objektu

Žalobkyně chtěla postavit dům a žalobou se domáhala zřídit služebnost nezbytné cesty přes pozemek žalovaných, kteří však byli ochotni jednat pouze o pěším přístupu používaným

¹⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004

¹⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. dubna 2018, sp. zn. 22 Cdo 4690/2017

¹⁹ HÖFLE, Philipp. *Notwegerecht*. Wien: Verlag Österreich, 2009, s. 115.

²⁰ HÖFLE: *Notwegerecht* ..., s. 68.

²¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1593/2007

²² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008

jejími právními předchůdci. Soudy vyšly ze skutkových zjištění, že žalobkyně odstraněním své kůlny bude mít přístup k pozemku po cestě v šíři cca 1 m a má tedy možnost, byť s většími náklady pozemek užívat, obhospodařovat a rovněž provést výstavbu rodinného domu. NS zamítl dovolání s odůvodněním, že zřízení nezbytné cesty přichází v úvahu pouze tehdy, má-li sloužit dlouhodobému účelu a konstatoval: „Nezbytnou cestu (ani jako obligační právo) však žalobkyni nelze zřídit, neboť k zajištění řádného užívání jejího pozemku může sloužit jiný právní prostředek, jehož prostřednictvím bude naplněn stejný účel, tj. výstavba domu.“²³ Žalobě o povolení nezbytné cesty soudy nevyhoví, je-li žádána pouze pro účely zhotovení stavby, kterou lze realizovat podle ustanovení § 1022 OZ nebo pro údržbu či obhospodařování nemovité věci v rozsahu spadajícím pod § 1021 OZ.²⁴

V jiném případě se žalobci domáhali povolení nezbytné cesty za účelem výstavby haly obsluhované kamióny v souladu s územním plánem. Pozemky žalobců byly v době vyhlášení rozhodnutí odvolacího soudu ornou půdou, která nebyla odňata ze zemědělského půdního fondu, a proto soud s odkazem na právní názor vyslovený NS v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 3398/2016 považoval za dostačující k řádnému užívání zemědělské půdy oprávnění stanovené v § 1021 OZ a žalobu zamítl. V daném případě se NS vyjádřil k otázce povolení nezbytné cesty pro budoucí využití pozemku, který bude zastavěn až po vyhlášení rozsudku a zda ji lze povolit v rozsahu umožňujícím užívání plánované stavby (přístup potřebný pro výstavbu se realizuje podle § 1022 OZ). Konstatoval, že nemá-li žalobce zajištěný přístup, pak jej nelze odkázat, že může stavbu zřídit podle § 1022 OZ, protože by se mohl dostat do neřešitelné situace – stavbu by užitím pozemku žalovaného zřídil, ale neměl by k ní přístup zajišťující její řádné užívání k danému účelu. Avšak pouhé určení pozemku v územním plánu k zástavbě k povolení nezbytné cesty nestačí, neboť by mohla být žalobci povolena v rozsahu přesahujícím skutečnou objektivní potřebu řádného užívání. Podle soudu musí být prokázáno, že příprava stavby dosáhla určitého stupně – žalobce musí vymezit základní parametry uvažované stavby, sdělit k jakému účelu má sloužit, musí prokázat, zda z hlediska územního plánu lze takovou stavbu na pozemku zřídit. O úmyslu stavebníka má svědčit i to, že požádá o odnětí pozemku ze zemědělského půdního fondu, což v daném případě nebylo a žalobce tedy neprokázal potřebnou připravenost ke stavbě a tak i vážný úmysl pozemek zastavět. Přesto NS rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení, neboť žalobci namítali, že jejich pozemky nejsou vůbec spojeny s veřejnou cestou (na rozdíl od případu²⁵, kdy žalobce měl k

²³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 3398/2016

²⁴ Tamtéž

²⁵ Tamtéž

pozemku právně zajištěn přístup, byť omezený). Proto za situace, kdy pozemky užívané k zemědělským účelům postrádají spojení s veřejnou cestou, nelze žalobu pro povolení nezbytné cesty za účelem užívání zamýšlené stavby zamítnout jen s odkazem, že lze sjednat přístup podle § 1021 OZ.²⁶

Dílčí shrnutí

Pro rozsah zřizovaného práva je rozhodná zejména hospodářská potřeba stavby nacházející se na pozemku, resp. způsob a rozsah jejího užívání. Cestu lze však zřídit jen v takovém rozsahu, bez kterého by obvyklé užívání nemovité věci bylo znemožněno nebo značně ztíženo.²⁷ Za dostatečné spojení se obvykle nepovažuje pěší stezka vedoucí například k autoopravně, naopak pěší stezka vedoucí k rekreační chatě bývá dostatečným spojením.²⁸

Zatímco rakouská judikatura považuje za dostatečný přístup k objektům bydlení právo příjezdu vozidlem až k domu, naše judikatura tak tolerantní není. Souhlasím se závěry naší judikatury, která dostatečně zohledňuje povolení nezbytné cesty v rozsahu odpovídajícím potřebě nemovité věci zajišťující objektivně řádné užívání.

Pozornost si zaslouží zejména závěry soudů k povolení nezbytné cesty k pozemkům za účelem výstavby. Soudy kladou důraz na prokázání skutečného záměru realizace stavby, čímž se mimo jiné zamezí také spekulativnímu zhodnocení dosud nezastavěných pozemků. V této souvislosti je vhodné také připomenout ustanovení SZ²⁹, podle kterého stavební úřad v územním řízení posuzuje, zda záměr stavebníka je v souladu s požadavky na veřejnou dopravní infrastrukturu – k možnosti a způsobu napojení. Stavební úřad by proto měl před vydáním rozhodnutí o umístění stavby vyžadovat doložení přístupu k pozemku, na němž má být provedena výstavba.

2.2.3. Vyvážení zájmů

Každé povolení nezbytné cesty soudem v podstatě představuje nucené omezení vlastnického práva. Proto soudy při zřizování nezbytné cesty musí dbát na to, aby zásah do

²⁶ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2019, sp. zn. 22 Cdo 880/2018

²⁷ KRÁLÍK, Michal. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. vydání. Praha: Leges, 2014, s. 259.

²⁸ MIHÁLIK, Matěj. *Jak se lze bránit povolení nezbytné cesty?* [online]. epravo.cz, 16. dubna 2014 [cit. 7. října 2019]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/jak-se-lze-branit-povoleni-nezbytnne-cesty-94109.html>>.

²⁹ § 90 odst. 1 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

vlastnického práva vlastníka pozemku nebyl nepřiměřený, a musí zvolit takovou variantu, která jej bude zatěžovat co možná nejméně. V tomto směru není vázán žalobním návrhem.³⁰

Přiměřený rozsah práva cesty

Žalobkyně podnikající v odvětví pneuservisu si k tomuto účelu zakoupila soubor pozemků, jejichž součástí byly stavby, které tvoří s pozemky žalovaného plotem uzavřený a ohraničený areál, do něhož jako jediná přístupová cesta sloužil pozemek žalovaného. Nálezací soudy zřídily pro jednotlivé pozemky se stavbami ve prospěch žalobkyně několik práv cesty. Přitom žalovaný namítal, že služebnost přesahuje 50 % jeho pozemku a byla tedy zřízena v nepřiměřeném rozsahu. NS přisvědčil soudům obou stupňů, že přístup k nemovitým věcem žalobkyně přes pozemky žalovaného je v dané věci nejpřirozenější a rozsah služebnosti je odůvodněn podnikáním žalobkyně v nemovitých věcech. K námitce, že služebnost zabírá přes 50 % nemovitých věcí žalovaného, uvedl, že se jedná o vyasfaltovanou plochu historicky sloužící i ve prospěch nemovitých věcí žalobkyně.³¹

Zajištění přístupu na základě stavebních úprav a náklady s tím spojené

NS řešil situaci, kdy vchod do domu žalobce byl situován tak, že přístup k němu byl možný pouze přes sousední pozemek. Žalovaná navrhovala řešení spočívající ve zbudování jiného vchodu do domu, avšak nálezací soud takovou úpravu odmítl pro značnou stavební a finanční náročnost. V této věci se NS vyjádřil: „V případě, že vlastník stavby má možnost zřídit přístup ke stavbě bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, např. zřízením nového vchodu k přilehlé veřejné komunikaci, nelze právo věcného břemene cesty zřídit. V případě, že zřízení nového přístupu vlastníkem stavby bude nákladné, jde již jen o soukromý majetkový zájem. Přístup nelze zajistit jinak i v případě, že zajištění takového přístupu bude sice technicky možné, nicméně náklady na jeho pořízení budou objektivně natolik vysoké (budou zpravidla mnohonásobně převyšovat újmu způsobenou vlastníkovu pozemku zřízením práva cesty), že jejich vynaložení nebude možné spravedlivě požadovat. Půjde však jen o ojedinělé případy. Technická možnost zřídit přístup jinak je nevýznamná i v případě, že vytvoření jiného přístupu (např. nového vchodu do budovy) by nedovoloval obecně závazný právní předpis, resp. rozhodnutí oprávněného orgánu.“³²

³⁰ CIBIENOVÁ, Markéta. *K problematice práva nezbytné cesty* [online]. epravo.cz, 28. května 2015 [cit. 15. října 2019]. Dostupné na < <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-problematice-prava-nezbytnne-cesty-97803.html> >.

³¹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. března 2017, sp. zn. 22 Cdo 5100/2016

³² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004

NS odmítl dovolání proti zamítnutí žaloby na zřízení věcného břemene chůze a jízdy k rodinnému domu v situaci, kdy vlastník stavby mohl mít provedením stavebních úprav zajištěn přístup přes svůj pozemek. Bylo zjištěno, že náklady na zřízení přístupu po pozemku žalobce ve výši řádově desetitisíců korun nejsou nepřiměřené a navíc by šlo o novou cestu, kvalitnější než ta, kterou žalobce užíval.³³

Také OGH se zabýval obdobnou situací, kdy žadatel chtěl na svém pozemku postavit dům, ke kterému neměl dostatečný přístup. Požadoval zajištění příjezdové cesty přes sousedův pozemek. V daném případě však přicházel v úvahu ještě jiný přístup, který žalobce odmítal, neboť byl spojen se stavebními úpravami na jeho pozemku (rozšíření cesty, odstranění plotů a přestavění stávající chaty) s náklady 9.000,- EUR, které však byly posouzeny jako přiměřené.³⁴

Vhodnější varianta trasy nezbytné cesty

NS se zabýval situací, kdy rekreační chata žalobců postrádala spojení s veřejnou cestou. Soud prvního stupně přitom posoudil jako vhodnější řešení zřízení práva cesty přes jiné sousední pozemky. NS dovodil: „Připadá-li do úvahy více možností, jak zřídit nezbytnou cestu je třeba vybrat tu, která bude pro vlastníka zatíženého pozemku nejméně obtěžující; je třeba též vážit, zda by méně zatěžující a přiměřenější z hlediska požadavku minimalizace zásahů do vlastnického práva vlastníka zatěžovaného pozemku nebylo vhodnější zřídit cestu přes pozemek jiného vlastníka. Zákon výslovně nestanoví kritéria pro posouzení toho, jaká varianta je méně zatěžující a tudíž přiměřenější. Je třeba vzít do úvahy zejména výměru části pozemku, která má sloužit jako nezbytná cesta, způsob využívání zatěžovaného pozemku i stavby, které má cesta sloužit, a míru rušení jeho vlastníka. Významná je i skutečnost, že na pozemku, který připadá pro zřízení nezbytné cesty do úvahy, je již vybudována cesta. Pohodlí oprávněného při užívání cesty není hlavním kritériem, při existenci více přibližně rovnocenných variant by však neměla být volena ta, která by umožňovala užívat cestu jen s většími obtížemi.“³⁵ Pokud tedy soud dospěje k závěru, že nejvhodnější by bylo zřídit nezbytnou cestu přes pozemky jiného vlastníka, než žalobce navrhuje, žalobu zamítne.³⁶

Tak tomu bylo v situaci, kdy soud považoval za vhodnější zajištění přístupu přes pozemky jiných vlastníků, které již slouží jako přístupová komunikace k okolním pozemkům, a dále přes pozemek, přes který bude nutné zřídit nezbytnou cestu jen v délce 8 m. Zatímco

³³ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. února 2015, sp. zn. 22 Cdo 2010/2013

³⁴ rozhodnutí Oberster Gerichtshof ze dne 6. září 2012, sp. zn. 1 Ob 145/12y

³⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. března 2013, sp. zn. 22 Cdo 2711/2011

³⁶ Tamtéž

pozemek žalovaných, dlouhodobě užívaný žalobci jako přístup na svůj pozemek, byl značně protáhlého tvaru a zřízením nezbytné cesty po celé jeho délce v rozsahu cca 10 % výměry by došlo k výraznému zásahu do vlastnického práva žalovaných. Žalobci namítali výběr této trasy s tím, že vlastníci jiných pozemků nesouhlasí se zřízením nezbytné cesty a žalobci budou nuceni opětovně žádat soud o povolení nezbytné cesty s nejistým výsledkem. K této námitce NS uvedl: „Z nálezu Ústavního soudu ze dne 25. 9. 2008, sp. zn. II. ÚS 519/08, či nálezu Ústavního soudu ze dne 10. 7. 2008, sp. zn. II ÚS 2742/07, se podává, že soudy mají povinnost respektovat dřívější rozsudky soudů v obdobných věcech jako akty státu jednou vyslovené a platné. Změněný okruh účastníků sice zakládá povinnost soudu znovu věc posoudit také z hlediska prokázaných nových tvrzení účastníků řízení, avšak při současném respektu k předchozímu rozhodnutí vztahujícímu se k projednávané věci. Pokud podají žalobci novou žalobu na povolení nezbytné cesty přes pozemky jiných vlastníků, soudy přihlédnou k okolnostem, za nichž bylo rozhodnuto v této věci, a k legitimnímu očekávání žalobců v jednotné rozhodování soudů.“³⁷

Přístup na základě obligačního práva

NS odmítl dovolání proti zamítnutí žaloby na zřízení věcného břemene za účelem přístupu žalobců ke garáži s dílnou s odůvodněním, že přístup k objektům je zajištěn na základě obligačního práva.³⁸

Soudy se nejednou zabývaly povolením nezbytné cesty k objektům sloužícím k podnikání v souvislosti s možností přístupu na základě nájemních smluv. V případě návrhu smlouvy jen na jeden rok, považovaly takovou nabídku za nedostatečnou.³⁹ Naopak nepovolily nezbytnou cestu v případech, kdy bylo odmítnuto uzavření nájemních smluv na dobu 20 let⁴⁰, resp. na dobu neurčitou s možností výpovědi bez uvedení důvodu⁴¹, neboť bylo prokázáno, že podmínky nabízených smluv nevybočovaly z obvyklosti v daném místě a čase.

Dílčí shrnutí

Zřízení nezbytné cesty k nemovité věci představuje určitý způsob vypořádání vztahu mezi vlastníkem nemovité věci, ke které není zajištěn přístup a vlastníkem sousedního pozemku ve smyslu § 153 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění

³⁷ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2018, sp. zn. 22 Cdo 4239/2017

³⁸ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005

³⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. října 2014, sp. zn. 22 Cdo 999/2014

⁴⁰ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 3607/2016

⁴¹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. června 2017, sp. zn. 22 Cdo 2395/2017

pozdějších předpisů. Soud nemůže bez dalšího zamítnout žalobu o takovém vypořádání jen proto, že navrhovaný rozsah povolení nezbytné cesty se mu jeví nepřiměřeným. Musí příp. i za pomoci znaleckého posudku posoudit možnost takového rozsahu nezbytné cesty, který by zatěžoval vlastníka sousedního pozemku co nejméně a zároveň zajišťoval žalobci přístup k jeho nemovité věci v nezbytném rozsahu. Žalobu nelze zamítnout jen proto, že rozsah navrhované nezbytné cesty by byl nepřiměřeně velký.⁴²

Z hlediska vyvažování zájmů je tedy zásadní, že soud při posouzení konkrétního případu není vázán žalobním návrhem. Soud by měl přihlídnout zejména k tomu, zda si žalobce nemůže zajistit přístup „svépomocí“ s přiměřenými náklady či zda neexistuje jiná méně zatěžující varianta vedení cesty, a to i případně přes pozemek jiného vlastníka. Povolení nezbytné cesty je třeba určit v přiměřeném rozsahu s ohledem na potřebu v dané věci.

Soud by se měl také zabývat skutečností, zda je možné přístup zajistit příp. i ve formě obligace – rozhodně však nelze považovat výprosu⁴³ za dostatečný způsob zajištění přístupu. Nová právní úprava umožňuje zřízení nezbytné cesty i v podobě závazkového právního vztahu. Dřívější rozhodovací praxe zásadně zřizovala právo nezbytné cesty jako služebnost, resp. právo odpovídající věcnému břemeni, tj. s věcněprávním charakterem.⁴⁴ V této věci se NS vyjádřil: „nezbytná cesta by měla být zpravidla povolována jako služebnost, a to s ohledem 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. Zřízení nezbytné cesty ve formě nájmu je obecně možné. Způsob, jakým soud v dané věci zřídí nezbytnou cestu je otázkou úvahovou.“⁴⁵ Je zřejmé, že soudy i nadále budou ctít zavedenou praxi a povolovat nezbytnou cestu jako právo věcné. Přesto již soud povolil nezbytnou cestu jako relativní závazek, nikoliv jako služebnost.⁴⁶

Nezbytnou cestu nelze povolit, je-li požadována jen k umožnění vjezdu složek integrovaného záchranného systému – hasiči, zdravotní záchranná služba a policie, neboť ty mají v nezbytných případech zajištěn příjezd přes cizí pozemky na základě zákona (např. §§ 23 a 25 zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých

⁴² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006

⁴³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004

⁴⁴ KOUTNÍK, Michal. *Nezbytná cesta – věcné břemeno nebo obligace?* [online]. epravo.cz, 14. prosince 2012 [cit. 20. října 2019]. Dostupné na <<https://www.epravo.cz/top/clanky/nezbytna-cesta-vecne-bremeno-nebo-obligace-103863.html>>.

⁴⁵ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. července 2016, sp. zn. 22 Cdo 4205/2014

⁴⁶ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. října 2017, sp. zn. 22 Cdo 4577/2017

zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 22 zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, § 1037 OZ).⁴⁷

Posouzení vyváženosti zájmů soudy v jednotlivých případech bylo řešeno patřičně. Nicméně nedostatek spatřuji ve formě sporného řízení. V režimu říšského zákona se jednalo o nesporné řízení, což dle mého názoru lépe odpovídá povaze tohoto institutu, jehož cílem by mělo být najít variantu nejméně zatěžující a tedy přiměřenější. Tato forma je stále platná v rakouském právním řádu.

⁴⁷ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009

3 Důvody pro nepovolení nezbytné cesty soudem (§ 1032 OZ)

Současná platná právní úprava na rozdíl od předchozí vymezuje negativní předpoklady v podobě výslovně stanovených případů, ve kterých soud nezbytnou cestu nepovolí. Tato úprava je zjevně inspirovaná ZPCN (§§ 2 a 4) a v mnohém se shoduje s rozhodovací praxí NS v podmínkách ObčZ.⁴⁸

Předchozí kapitola se týkala tzv. pozitivních předpokladů pro povolení nezbytné cesty. Na uvedených případech byly objasněny situace, kdy soudy požadovaný rozsah nezbytné cesty zúžily nebo návrh na zřízení zcela zamítly. V následující kapitole se budu věnovat stěžejnímu tématu, a proto jde o nejrozsáhlejší část diplomové práce, kterou je nutné pro větší přehlednost rozdělit do jednotlivých podkapitol. Stejně jako v předchozí kapitole je tato problematika analyzována zejména na konkrétních případech řešených soudní praxí a s přihlédnutím k rakouské právní úpravě. Cílem této kapitoly je posoudit uvedené případy a rozebrat situace, ve kterých se soudy zabývaly negativními podmínkami nezbytné cesty. Součástí jednotlivých podkapitol je dílčí shrnutí obsahující hodnocení.

3.1 Převyší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty

Otázce vymezení nezbytného rozsahu k řádnému užívání nemovité věci a co nejmenšího zatížení služebného pozemku při zřízení nezbytné cesty jsem se již věnoval v kapitolách 2.2.2 a 2.2.3. Podle § 1032 odst. 1 písm. a) OZ je žaloba na povolení nezbytné cesty nepřipustná, pokud výhoda nezbytné cesty nepřevyšuje škody, které tím vzniknou nemovité věci touto nezbytnou cestou zatížené.⁴⁹ „Jedná se o logický požadavek vyplývající z toho, že pokud by měl být dotčen vlastník zatíženého pozemku v rozsahu větším, než jaká by byla výhoda pro osobu domáhající se zřízení nezbytné cesty, nejsou splněny podmínky pro její zřízení. Zde se jedná o naplnění obecného požadavku na minimalizaci zásahu do práv vlastníka dotčeného pozemku, který by v takovém případě nebyl splněn.“⁵⁰

K otázce zamítnutí návrhu na zřízení práva cesty v souvislosti s újmou se vyjádřil NS již za účinnosti ObčZ. Uvedl, že důvod, pro který by soud neměl zřídit věcné břemeno cesty, platí i v případech, kdy by újma vzniklá zřízením práva nezbytné cesty vlastníkovu pozemku převyšovala újmu vzniklou vlastníkovu stavby odepřením takového práva.⁵¹

⁴⁸ KRÁLÍK: *Věcná práva podle starého a nového občanského...*, s. 282.

⁴⁹ HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 99.

⁵⁰ KRÁLÍK, LAVICKÝ: *Podmínky zřízení nezbytné cesty...*, s. 158.

⁵¹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2009, sp. zn. 22 Cdo 4920/2007

Daná problematika se týká posouzení škody v širším slova smyslu zahrnujícím veškerou újmu. Tomu odpovídá i vyjádření NS v rozsudku ze dne 28. 4. 2011, v němž uvedl: „Náhrada za zřízení práva nezbytné cesty zahrnuje i náhradu za újmu, kterou vlastník pozemku utrpí, a to i tím, že v důsledku tzv. právní závady – práva cesty svědčícího vlastníku stavby – zpravidla klesne cena zatíženého pozemku i stavby na něm zřízené a že jeho vlastník bude výkonem tohoto práva omezen v užívání pozemku, bude narušeno jeho soukromí apod. Nelze pominout skutečnost, že právo cesty se zřizuje bez časového omezení (i když není v konkrétní věci vyloučeno ani jeho zřízení na určitou dobu).“⁵²

3.1.1 Posouzení újmy v českém právním prostředí

Posouzení zanedbatelné újmy zatíženého pozemku

Rozhodnutí NS ČSR ze dne 21. října 1933, sp. zn. R II 399/33

Již NS ČSR se zabýval situací, kdy odpůrce namítal, že výhoda zřízené nezbytné cesty nevyváží výši újmy, kterou utrpí. Na základě zjištění, že pozemky, na kterých byla zřízena nezbytná cesta, jsou určeny jako vozovky, takže jízda po nich může působit jen nejmenší újmu, zatímco pozemky žadatelů bude možné obhospodařovat a užívat, byla námitka posouzena jako neopodstatněná. Nezbytná cesta spočívala ve společném užívání soukromé cesty s jejími vlastníky, tedy ve výkonu služebnosti vozové po soukromé cestě, která byla už takto užívaná.

Rozsudek NS ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 2576/2016

V situaci, kdy stavba vrácená v restituci byla bez přístupu ke komunikaci, soud povolil služebnost nezbytné cesty k domu v místě historické přístupové cesty s tím, že negativní účinky pro pozemek nepřinese. Soud vzal v úvahu, že se nejedná o zřízení nové cesty, ale o uvedení reálného stavu do souladu se stavem právním, když zatížení sousedního pozemku se týká pouze necelého jednoho procenta plochy. Přihlédl k tomu, že pozemek žalovaných je zatížen jen nepatrně (4 m²), a vzhledem k tomu, že je zastavěn domem ve vlastnictví žalobce, je užívání pozemku žalovanými již tak omezeno legální existencí domu žalobce na jejich pozemku, že újma vzniklá žalovaným zřízením nezbytné cesty je poměrně nízká. Následná ústavní stížnost byla odmítnuta jako zjevně neopodstatněná.⁵³

⁵² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010

⁵³ usnesení Ústavního soudu ze dne 8. srpna 2017, sp. zn. II. ÚS 1544/17

Povolení nezbytné cesty v omezeném rozsahu z důvodu újmy zatíženého pozemku

Usnesení NS ze dne 27. února 2018, sp. zn. 22 Cdo 5917/2017

V případě zajištění přístupu pro vlastníka objektu rodinné rekreace soud povolil nezbytnou cestu jako služebnost spočívající v právu průchodu bez omezení a právu průjezdu vozidly o hmotnosti do 3,5 tuny v době od 8:00 do 9:00 hodin a dále od 17:00 do 18:00 hodin. Soud vzal v úvahu, že stavba nebyla určena k trvalému bydlení, žalobkyně ji využívala o víkendech jednou za dva měsíce a po žalovaném nelze spravedlivě požadovat, aby strpěl zatížení svého pozemku právem průjezdu v neomezeném rozsahu na 19,5 % výměry předmětného pozemku. Dovolatelka namítala, že měl soud významněji přihlídnout k místu jejího bydliště (Německo) a vzdálenosti k rekreačnímu objektu (600 km), což ji ztěžovalo možnost přijet v pevně vymezenou dobu. K tomu NS uvedl, že k této okolnosti lze přihlídnout jen okrajově, avšak nikoli zásadně, neboť se nezbytná cesta povoluje nikoli ve prospěch žalobkyně jako osoby (in personam), ale ve prospěch vlastníka rekreačního objektu (in rem), který se může v průběhu doby měnit. NS odmítl dovolání žalobkyně s tím, že omezení žalovaného nesmí být větší než výhoda žalobkyně, a proto proporcionální řešení v podobě práva průchodu bez omezení, avšak práva průjezdu s určitým časovým omezením, nelze považovat za zjevně nepřiměřené. V následné ústavní stížnosti stěžovatelka považovala pouze neomezený průchod za nedostačující a zpochybnila možnost řádného užívání své nemovité věci v rámci běžného života v podobě omezené možnosti zajet si nakoupit, vzdálit se na delší dobu autem, neboť poblíž se nenachází parkoviště, které by mohla využívat a s ohledem na její věk nemožnost nosit k objektu v rukou těžká břemena. ÚS upozornil na možnost zaparkovat na nedalekém veřejném parkovišti, kterou však stěžovatelka nepovažovala za adekvátní s poukazem na místní bezpečnostní situaci a údajné časté vykrádání automobilů. Tento argument ÚS považoval za bezpředmětný a ústavní stížnost odmítnul jako zjevně neopodstatněnou.⁵⁴

Porovnání újmy zatíženého pozemku s ohledem na možné stavební úpravy

Rozsudek NS ze dne 25. ledna 2011, sp. zn. 22 Cdo 3247/2008

Soud povolil nezbytnou cestu, když dospěl k názoru, že po žalobcích nelze spravedlivě požadovat, aby si zřídili vstup do domu z veřejné komunikace z důvodu negativních dispozičních dopadů na řešení jejich nevelkého bytu v přízemí domu a nákladovosti stavebních úprav s tím spojených. Jelikož zatížený pozemek sloužil jako cesta i žalované a

⁵⁴ usnesení Ústavního soudu ze dne 2. října 2018, sp. zn. II. ÚS 2007/18

tomuto účelu byl svým povrchem uzpůsobený, uvedl NS, že „újma žalované vzniklá jí zřízením práva nezbytné cesty v místech, kudy již dříve nerušeně vedla, a to za odpovídající náhradu, nepřevyšuje újmu, která by žalobcům vznikla odepřením takového práva, resp. újmu představovanou náklady na zřízení vstupu do domu z veřejné komunikace.“

Rozsudek NS ze dne 31. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2957/2009

Obdobně posuzoval soud případ, kdy měl vlastník zajištěný přístup ke své stavbě, sloužící jako skladová hala, nikoliv však k její součásti – spodní nakládací rampě, ohledně níž žádal zřídit věcné břemeno přístupu. Budova s rampou sloužila pro podnikatelskou činnost a tvořila s ostatními nemovitými věci průmyslový areál dříve ve vlastnictví jednoho subjektu. Nálezací soudy vyšly ze závěru, že stavební úpravy za účelem zřízení dostatečného přístupu k rampě by vyžadovaly nepoměrně vysoké náklady ve výši 1.399.000,- Kč, které nelze po žalobci spravedlivě požadovat. Navíc i po těchto stavebních úpravách by vykládka a nakládka zboží, materiálu a dalších věcí sloužících k podnikání musela probíhat z ulice, která byla užívána jako klidová, přičemž ke změně jejího režimu by bylo třeba získat souhlas města. NS uvedl, že „újma žalovaného, která mu vznikne zřízením práva nezbytné cesty v místech, kudy již dříve nerušeně vedla, a to za odpovídající náhradu, nepřevyšuje újmu, která by žalobci vznikla odepřením takového práva, resp. újmu představovanou náklady na zřízení vstupu pro nakládku a vykládku zboží a materiálu z veřejné komunikace, která navíc pro takový nákladní provoz není ani určena.“

Porovnání újmy zatíženého pozemku nejen z ekonomického hlediska

Usnesení NS ze dne 10. června 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014

Soud zamítl žalobu na zřízení věcného břemene za účelem příjezdu žalobce jako vlastníka objektů bydlení do garáží. Přístup k rodinným domům byl zajištěn, pouze ne příjezd k jejich částem – ke garážím v suterénech domů. V neprospěch žalobce svědčilo mimo jiné i to, že na místě, kde měla být cesta povolena, žádná nebyla a musela by tedy být zřízena nová, a tím by šlo o rozsáhlejší zásah do pozemku. Navíc podle zjištění soudu nájemci domů parkovali bez problémů před vstupem do domů, aniž by zaparkovaná vozidla tvořila překážku silničního provozu, takže nedostatek příjezdu ke garážím výrazně nezhoršoval užívání domů a žalobce mohl využívat garáže jiným způsobem. Podle NS je třeba při rozhodování o povolení nezbytné cesty vážít, zda by újma vzniklá zřízením práva nezbytné cesty vlastníkovu pozemku převyšovala újmu vzniklou vlastníkovu stavby odepřením takového práva. Přitom újmu spatřuje v omezení hospodaření na zatěžovaném pozemku, v poklesu obecné ceny pozemku v

důsledku jeho zatížení, tj. v újmě vyjádřitelné v penězích. Dále NS uvedl: „Je třeba přihlížet i k dalším případným omezením, a to i takovým, která lze finančně vyčíslit jen obtížně (např. provoz stanice handicapovaných živočichů nelze zohlednit jen z ekonomického hlediska).“

Usnesení NS ze dne 24. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 4015/2016

V jiném případě se žalobci domáhali příjezdu k rodinnému domu, avšak soudy povolily pouze služebnost stezky. Odvolací soud mimo jiné uvedl, že „povolením nezbytné cesty by došlo k vážnému zásahu do práv žalovaných, kteří vychovávají zdravotně postiženou dceru, která užívá část pozemku, jež by byla zatížena služebností cesty. Režim vjezdu, výjezdu a obracení vozidel by pro ni představoval vážné ohrožení.“

Posouzení nepřiměřené újmy zatíženého pozemku

Rozsudek NS ze dne 29. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2654/2007

V situaci, kdy odvolací soud vyšel ze zjištění, že žalobce má zajištěn přístup ke svému domu přes obecní pozemek a část pozemku žalované, na nichž se nachází místní komunikace, tj. v rámci obecního užívání pozemní komunikace, zamítl žalobu na zřízení práva cesty. Problém představovala pouze dopravní obslužnost domu při zásobování topným olejem. Soud dospěl k závěru, že pokud by i část plochy navrhované ke zřízení práva cesty, netvořila místní komunikaci, nebyly by splněny podmínky pro zřízení nezbytné cesty, neboť k domu žalobkyně je i tak možný přístup osobními i nákladními automobily, které jsou schopny zajistit zásobování topným olejem, ne však těžkotonážními vozy preferovanými žalobkyní z ekonomických důvodů. Následná ústavní stížnost byla odmítnuta jako zjevně neopodstatněná, přičemž ÚS uvedl: „V projednávaném případě výhoda, kterou by soud stěžovatelce založil zřízením navrhovaného věcného břemene, by byla v nepoměru k újmě, jež by tím vznikla žalované.“⁵⁵

Usnesení NS ze dne 27. ledna 2010, sp. zn. 22 Cdo 1432/2007

Soud zamítl žalobu na zřízení věcného břemene chůze a jízdy vlastníci domu, která užívala sousední pozemek k dovozu tuhých paliv. Přitom žalovaný hodlal na svých pozemcích postavit rodinný dům a dvougaráž. Soud vyšel ze zjištění, že zásobování palivem bylo možné provést také vyložením z nákladního automobilu na rampu na obecní komunikaci a odtud transportovat po pozemku žalobkyně do určených prostor, ne však již nákladními

⁵⁵ usnesení Ústavního soudu ze dne 14. května 2009, sp. zn. II. ÚS 198/09

automobily. NS konstatoval, že „tato varianta včetně její nákladnosti nepřesahuje újmu, která by vznikla žalovanému zřízením cesty přes jeho pozemek.“

3.1.2 Posouzení újmy v Rakousku

Negativní podmínce stanovené § 1032 odst. 1 písm. a) OZ odpovídá znění § 2 odst. 1 první poloviny věty NWG. Za nepřiměřené znevýhodnění se obvykle nepovažuje společné užívání již existující soukromé cesty na pozemku žalovaného třetí osobou. To by nastalo tehdy, pokud by došlo k neúměrně vyššímu zatížení dopravním provozem na této cestě. OGH takovou situaci posoudil u cesty nedostatečné šířky, kde vzájemný provoz mezi osobními vozidly a chodci byl možný pouze s využitím soukromého prostranství a s očekávaným nárůstem dopravy by se snížila bezpečnost provozu.⁵⁶

V Rakousku je platné ustanovení § 4 odst. 2 NWG, podle něhož může být nezbytná cesta zřízena pouze tehdy, není-li řádné hospodaření nebo užívání nemovité věci, která má být zatížena, znemožněno nebo významně narušeno. Toto ustanovení stejně jako ustanovení § 2 odst. 1 první poloviny věty NWG úzce navazuje na problematiku vyvažování zájmů. Jedná se o konkretizaci zásady proporcionality. V soudní praxi je však toto ustanovení téměř nevyužité, neboť již při vyvažování zájmů je nezřídka výsledkem negativní a žádost z tohoto důvodu zamítnuta, či dochází k zamítnutí z důvodu § 2 odst. 1 NWG. OGH posuzoval případ, kdy žadatel i žalovaný provozovali stejný druh podnikání – zahradnictví. Posoudil, že zřízením nezbytné cesty by žalovanému, hospodářskému konkurentovi, bylo téměř znemožněno podnikání a tím by se tak výrazně ovlivnilo řádné užívání zahradnictví žalovaného. Nutno uvést, že OGH často nerozlišuje mezi § 4 odst. 2 NWG a § 2 odst. 1 NWG.⁵⁷

3.1.3 Dílčí shrnutí

Tato problematika bezprostředně souvisí s vymezením pozitivních podmínek, zejména vyvažováním zájmů a má tedy úzkou vazbu na § 1029 odst. 2 OZ. Zákonem formulovaná negativní podmínka směřuje k ochraně vlastnictví v těch případech, kde by zatížení nemovité věci nezbytnou cestou bylo již neúnosné. „Např. cesta by podle okolností nemohla vést přes malou zahrádku u rodinného domu, užívanou k rekreaci, pokud by její zřízení nadále znemožnilo či podstatně omezilo dosavadní způsob užívání.“⁵⁸ Nepřiměřenou újmu lze

⁵⁶ HÖFLE: *Notwegerecht* ..., s. 100.

⁵⁷ Tamtéž, s. 102.

⁵⁸ SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 36.

bezpochyby spatřit v případě, pokud by se povolením nezbytné cesty stal pozemek pro jeho vlastníka neužitelným a bezcenným (vyjma sekání trávy a placení daně z nemovitých věcí nepřináší vlastníkovu žádný prospěch) a sám vlastník panujícího pozemku by tento mohl užívat velmi omezeně a neúčelně.⁵⁹

V uvedených případech soudy náležitě přihlédly k požadavku nezpůsobit zatíženému pozemku nepřiměřenou újmu. Přitom posouzení se týká újmy nejen finančně vyčíslitelné, a proto nelze stanovit její obecnou únosnou míru, která je v jednotlivých případech odlišná. Například v situaci, kdy soud z důvodu vážného ohrožení provozem vozidel pro zdravotně postiženou osobu, povolil pouze služebnost stezky.⁶⁰

Soudy mohou z důvodu nepřiměřené újmy zatíženého pozemku při povolení nezbytné cesty omezit také nejvyšší hmotnost vozidel, neboť některé osobní automobily mohou být hmotnější než nákladní. Takto postupoval soud v případech, kdy rozsah hmotností vyšší než 3,5 tuny, mohl v daném místě poškodit kanalizační vpust' a vodovodní řad⁶¹, nebo kdy bylo třeba zabránit poškození elektrické přípojky a travního porostu zatíženého pozemku.⁶²

Pochybnosti vyvolává pouze rozhodnutí soudu, ve kterém byla povolena nezbytná cesta s časově omezeným průjezdem vozidel.⁶³ Jak bylo v daném případě uvedeno, řešení v podobě vázání se na pevný časový plán nebylo pro vlastníka chaty vhodné. Navíc představa, že vlastník zatíženého pozemku bude kontrolovat průjezdnost hodinkami, se nejeví příliš účelná. Toto omezení může vést k neustálému napětí mezi sousedy. Je třeba vzít v úvahu, že oprávnění z nezbytné cesty se vztahuje také např. na návštěvy, pro které dodržení časového omezení průjezdu vozidel bude velmi komplikované. Situaci bych řešil povolením nezbytné cesty s časovým omezením, resp. oprávněním na celý den či více dnů v týdnu (např. o víkendech a o svátcích).

Přestože je v Rakousku tato negativní podmínka zajištěna ještě i ustanovením § 4 odst. 2 NWG, je naše právní úprava dostačující. Při důsledném vyvažování zájmů podle ustanovení § 1029 odst. 2 OZ či aplikování § 1032 odst. 1 písm. a.) OZ, totiž nenastanou tyto závažně nepříznivé dopady předvídané § 4 odst. 2 NWG. Jak vyplývá z uvedených případů, české soudy tyto skutečnosti zohledňují. Jsou-li naplněny podmínky nepřiměřené újmy, žalobu na povolení nezbytné cesty zamítnou, popř. ji povolí v omezeném rozsahu. Mám za to, že § 4

⁵⁹ CHALUPA, Luboš. *Ocenění věcného břemene a nepřiměřená újma* [online]. akchalupa.cz, červen 2009 [cit. 9. listopadu 2019]. Dostupné na < <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/neprimerena-ujma-a-oceni-vecneho-bremene>>.

⁶⁰ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 4015/2016

⁶¹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2017, sp. zn. 22 Cdo 2365/2017

⁶² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010

⁶³ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2018, sp. zn. 22 Cdo 5917/2017

odst. 2 NWG upravuje jen případnou velmi závažnou újmu, avšak při uplatnění § 2 odst. 1 NWG by takové případy neměly nastat. Minimální využití v rakouské judikatuře tomu nasvědčuje.

3.2 Způsobí-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá

Podle § 1032 odst. 1 písm. b) OZ není možné řešit povolením nezbytné cesty případy, kdy se žadatel zbavil přístupu k veřejné cestě hrubou nedbalostí. Tato negativní podmínka je úzce spojena s požadavkem na nutnou péči vlastníka pozemku o dostatečné spojení s veřejnou cestou. Na konkrétních případech z období různě účinných právních předpisů bude uvedeno, jak k ní soudní praxe přistupovala a jaký byl její vývoj.

3.2.1 Posouzení hrubé nedbalosti za účinnosti ZPCN

Rozhodnutí NS ČSR ze dne 11. března 1924, sp. zn. R I 167/24

NS ČSR se zabýval situací, kdy vlastníci domu, přestože se nacházel při veřejné cestě, neměli vlastní příjezd. Žadatelé stavení využívali pro obrábění skla a v nepatrném rozsahu i pro polní hospodářství, které zamýšleli rozšířit a za tím účelem postavit u domu stodolu, a proto se domáhali nezbytné cesty k získání příjezdu pro odvoz hnoje, obilí, brambor apod. Potřeba nezbytné cesty vzešla teprve tím, že žadatelé chtěli rozšířit polní hospodářství a pro tyto účely dům přístavbou zvětšit. Soud vyšel ze zjištění, že dům žadatelů byl postaven předchozími vlastníky v roce 1906, tedy již po účinnosti ZPCN a byl postaven tak, že k cestě nebyl ponechán volný prostor potřebný pro příjezd a tím se dopustili hrubé nedbalosti. Soud uvedl, že potřeba nezbytné cesty není daná polohou nemovité věci, nýbrž uspořádaností domu a kupují-li žadatelé pozemky a zařizují-li své stavení na hospodářské, mohou nutný příjezd k domu zajistit jedině smluvní dohodou a nikoli podle ZPCN.

Rozhodnutí NS ČSR ze dne 8. července 1924, sp. zn. R II 237/24

V jiném případě byla zřízena nezbytná cesta pozemkům užívaných k zemědělským účelům. Žalovaný namítal vlastníkovu nápadnou bezstarostnost, kterou si přivodil nedostatek spojení pozemku s cestou. NS ČSR uvedl, že § 2 odst. 1 poslední věta se vztahuje na aktuálního vlastníka pozemku a nikoli na jeho předchůdce, a proto nebyla připuštěna námitka, že si navrhovatelův předchůdce při prodeji sousedních pozemků příjezd na ně nezajistil.

Navrhovatel pozemky zakoupil v roce 1920 již bez příjezdu, a tudíž nezavinil nedostatek příjezdu k nim. Tím, že koupil pozemky bez příjezdu, tento nedostatek nepřivodil.

Rozhodnutí NS ČSR ze dne 31. ledna 1941, sp. zn. R I 745/40

NS ČSR také neposoudil nápadnou nedbalost navrhovatelů, kteří v roce 1932 prodali žalované pozemek a přitom si nevyhradili služebnost cesty, ačkoliv přes něj jezdili na své zbývající pozemky. Soud uvedl, že tím ještě není vyloučeno, že navrhovatelé měli při prodeji pozemku důvody opravňující i opatrného člověka k přesvědčení, že je zbytečné si ujednat služebnost, např. se mohli spoléhat na místní zvyk, podle něhož soused povoluje ochotně sousedovi přejezd přes pozemek.

3.2.2. Posouzení hrubé nedbalosti za účinnosti ObčZ

Rozsudek NS ze dne 23. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009

Vlastník rodinného domu provedl přístavbu užívanou jeho synem k podnikání jako autodílnu. Žalobou se domáhal zřízení věcného břemene práva cesty, aby přes pozemek žalovaného mohla vjíždět auta, která jeho syn opravoval. Odvolací soud zamítl žalobu mimo jiné z důvodu, že přístavba byla provedena bez právního ošetření možnosti příjezdové cesty k autodílně. Avšak NS rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a konstatoval: „Ani to, že žalobce sám zavínil to, že k jeho stavbě není řádný přístup, nemůže zcela vyloučit možnost zřízení práva nezbytné cesty. Zákon totiž pro tento případ zřízení práva cesty přímo nevylučuje; je třeba vzít v úvahu, že ve veřejném zájmu je i zajištění řádného užívání staveb jejich vlastníky. Jde tu nejen o zájem na tom, aby vlastnické právo vlastníka stavby mohlo být vykonáváno, ale i o veřejný zájem na řádné údržbě stavby a minimalizaci účinků neužívané a neudržované stavby na okolí. V takovém případě, je však třeba vzít do úvahy, zda jde o zřízení dosud neexistujícího přístupu ke stavbě nebo jen o zlepšení stávajícího přístupu a také přihlídnout k okolnostem, za kterých stavba zůstala bez přístupu.“

Rozsudek NS ze dne 31. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2957/2009

Obdobně byl posouzen případ, kdy vlastník měl zajištěn přístup ke stavbě – skladové hale, nikoli však k její součásti – nakládací rampě, ohledně níž žádal zvenčí zřídit věcné břemeno přístupu. Žalobce získal nemovitou věc v dražbě, přitom budova s rampou sloužila pro podnikatelskou činnost a tvořila s ostatními nemovitými věcmi průmyslový areál, dříve ve vlastnictví jednoho subjektu. Žalovaný namítal, že výklad § 151o odst. 3 ObčZ by měl

vycházet z historického výkladu práva podle ZPCN, podle kterého by nedostatek cestovního spojení byl způsoben patrnou nedbalostí vlastníka pozemku, neboť žalobce vydražil stavbu skladové haly s vědomím, že nemá zajištěn přístup k části stavby. NS uvedl: „Stávající právní úprava neřeší, zda zřízení práva nezbytné cesty se může domáhat ten, kdo se zbavil přístupu ke stavbě hrubou nedbalostí. Zákon č. 140/1896 ř. z. takovou možnost vyloučil (§ 2), ovšem jen v případě, kdy vlastník takto postupoval až po nabytí účinnosti zákona. Stávající odborná literatura vychází z toho, že v současné době nelze žádost o zřízení nezbytné cesty odmítnout bez dalšího jen proto, že nabyvatel koupil stavbu bez zajištěného přístupu nebo se přístupu z nedbalosti zbavil. Jednak proto, že zajištění užívání stavby je v obecném zájmu a je i v zájmu vlastníků sousedních nemovitostí, a jednak proto, že platné právo takovou výjimku nezná a i zákon o propůjčování cest nezbytných jí vázal na podmínku, že vlastník se možnosti přístupu zbavil až po dni nabytí jeho účinnosti, k dřívějšímu nedbalému jednání se nepřihlíželo. Proto je třeba vždy zjistit důvody, proč se vlastník budovy zbavil možnosti přístupu ke stavbě. Zřízení cesty pak v zásadě nebrání skutečnost, že někdo koupil stavbu bez zajištěného přístupu.“ Dále NS upozornil na skutečnost, že také žalovaný nabyl v dražbě pozemek, k němuž má být zřízeno právo nezbytné cesty, a proto i žalovanému muselo být při dražbě – prováděné jeho otcem – zřejmé, že při výkonu podnikatelské činnosti bude vlastník stavby haly usilovat o zajištění přístupu, který měl do doby dražby zajištěn jeden subjekt vlastníci celý průmyslový areál.

3.2.3 Posouzení hrubé nedbalosti za účinnosti OZ

Příčitatelná hrubá nedbalost právního předchůdce žadateli o nezbytnou cestu

Rozsudek NS ze dne 20. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015

Soudy zamítly žalobu na zřízení práva nezbytné cesty ve prospěch vlastníka stavby garáže, neboť se žalobce společně se svými rodiči (původními vlastníky) výstavbou zděného plotu s vraty umístěnými u pozemku žalovaného a vybudováním kolny a přístřešku podílel na vzniku stavu, kdy si zamezil přístup k objektu garáže. Přestože žalobce v době výstavby nebyl vlastníkem nemovitých věcí, které na něj byly převedeny jeden rok po výstavbě, soudy mu přičetly hrubou nedbalost i za právní předchůdce. NS v této věci uvedl: „V praxi se mohou vyskytnout případy účelových převodů vlastnického práva k nemovité věci na potencionálního žadatele o nezbytnou cestu, jež budou mít za cíl vyloučit prostřednictvím negativní podmínky obsažené v § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. dopady na hrubě nedbalé či úmyslné jednání právních předchůdců žadatele o nezbytnou cestu. Nemůže být proto vyloučeno posouzení konkrétních individuálně určených okolností případu, v jehož důsledku

by bylo možné postavit najisto, zda hrubě nedbalé či dokonce úmyslné jednání právních předchůdců žadatele lze přičítat žadateli o nezbytnou cestu samotnému.“ Takový přístup NS odůvodnil judikatorní praxí OGH, která vyložila § 2 odst. 1 NWG tak, že přičítá žadateli o nezbytnou cestu ve specifických okolnostech patrnou nedbalost jeho právních předchůdců. V následné ústavní stížnosti stěžovatel namítal, že darování nemovité věci nebylo účelovým převodem majícím za cíl vyloučit negativní podmínku stanovenou § 1032 odst. 1 písm. b) OZ. Podle ÚS nelze uvažovat o přičitatelnosti hrubé nedbalosti jiné osobě. Nicméně v daném případě lze stěžovateli přičítat jeho vlastní hrubou nedbalost, kterou projevil nabytím vlastnického práva ke garáži, aniž by si ověřil, zda je k ní právně zajištěn přístup. Ústavní stížnost byla odmítnuta jako zjevně neopodstatněná.⁶⁴

Hrubá nedbalost žadatele o nezbytnou cestu – nabytí nemovité věci v probíhajícím soudním řízení o povolení nezbytné cesty

Usnesení NS ze dne 15. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015

Další a dle mého názoru zcela zásadní pro posouzení problematiky hrubé nedbalosti byl soudní případ na zřízení věcného břemene chůze a jízdy ke stavbám vrátnice, dvou skladů a archivu nacházejících se v uzavřeném areálu (pozemek) jiného vlastníka. Právní předchůdkyně žalobkyně předmětné objekty vydražila jako budovy na cizím pozemku bez samostatného přístupu a později v průběhu soudního řízení převedla na personálně propojenou žalobkyni. Zatímco soud prvního stupně zamítl žalobu, odvolací soud tento rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

Žalovaná podala dovolání k NS, podle kterého je překážkou pro povolení nezbytné cesty závadné jednání (aktivní konání či nečinnost), z něhož lze soudit na zavinění žadatele v podobě úmyslu (přímého či nepřímého) nebo hrubé nedbalosti. Přitom hrubou nedbalost odvodil z judikatury týkající se náhrady škody: „Hrubou nedbalostí se rozumí nedbalost nejvyšší intenzity, jež svědčí o lehkomyšlném přístupu osoby k plnění svých povinností, kdy je zanedbán požadavek náležité opatrnosti takovým způsobem, že to svědčí o zřejmé bezohlednosti této osoby k zájmům jiných osob.“ Pokud soud v konkrétních případech dospěje k závěru, že jednání žadatele o nezbytnou cestu sice je nedbalé, nikoli však hrubě nedbalé, pak takové jednání nemá být překážkou povolení nezbytné cesty.

NS provedl analýzu judikatury OGH ve vztahu k patrné nedbalosti a učinil závěr, že aplikace hrubé nedbalosti může typově přicházet do úvahy zejména v situacích 1) vlastník

⁶⁴ usnesení Ústavního soudu ze dne 7. února 2017, sp. zn. III. ÚS 201/17

nemovité věci k ní měl zajištěno spojení s veřejnou cestou, o které následně hrubě nedbalým či úmyslným jednáním přišel, 2) vlastník nemovité věci svou stavební činností zabránil napojení své nemovité věci s veřejnou cestou a 3) osoba nabývá nemovitou věc, aniž by k ní měla zajištěno spojení s veřejnou cestou a její jednání lze považovat za hrubě nedbalé či úmyslné. Tato východiska mají být vždy poměřována okolnostmi konkrétního případu.

Každá osoba se má v rámci běžné opatrnosti při nabytí nemovité věci zajímat o to, zda je k ní zajištěn přístup, a v případě, že k nemovité věci přístup není zajištěn, se již před koupí pokusit přístup k nemovité věci zařídit a bez dalšího se nespolehat jen na to, že mu soused umožní přes svůj pozemek přístup, popř. že mu bude soudem přístup povolen. Při posouzení jednání hrubě nedbalého či úmyslného mají být zváženy veškeré okolnosti případu, zejména chování nabyvatele, zcizitele a dalších osob (např. sousedů), obsah listin dostupných před nabytím nemovité věci (např. znalecký posudek, výpis katastru nemovitostí) a konkrétní místní podmínky (např. patrná absence cesty k nabývané nemovitosti). Dále má být vzato v úvahu a) jak se nabyvatel zajímal o existenci přístupu k nemovité věci, b) zda věděl o absenci přístupu či zda o ní vědět měl, c) jak naložil s informací o absenci přístupu, d) zda se pokusil získat přístup zpravidla již před nabytím nemovité věci, e) zda bylo reálné docílit povolení cesty jednáním nabyvatele. Rovněž má být přihlédnuto k dobré víře nabyvatele v existenci přístupové komunikace vyvolané např. vyjádřením zcizitele či stavem v terénu, který pochybnosti o absenci přístupu nevyvolával. Pokud se nabyvatel pokusil o zajištění přístupu, byť neúspěšně (např. pro kategorický nesouhlas sousedů či pro požadavky sousedů, které po nabyvateli nebylo možné spravedlivě požadovat), pak mu nemá být tato skutečnost přičítaná k tíži.

Jelikož žalobkyně nabyla nemovité věci v průběhu již probíhajícího řízení, do kterého vstoupila, lze podle NS zohlednit i případnou patrnou nedbalost jejího právního předchůdce, a to tím spíše, že se jedná o právnickou osobu personálně propojenou. NS zrušil usnesení odvolacího soudu.

Následně odvolací soud potvrdil rozsudek prvního stupně a zamítl žalobu na zřízení věcného břemene chůze a jízdy. V rozsudku vysvětlil, v čem spatřuje jednání právní předchůdkyně za hrubě nedbalé – okolnosti nabytí nemovitých věcí v dražbě, resp. informace obsažené v dražební vyhlášce a ve znaleckém posudku o absenci samostatného přístupu. Upozornil na personální propojenost žalobkyně a původního vlastníka staveb v osobách, kteří figurovali ve statutárních orgánech jak původní žalobkyně, tak jediného vlastníka žalobkyně současné, jakož i na skutečnost obsaženou v kupní smlouvě, podle které žalobkyně prohlásila, že byla informována o všech soudních sporech týkajících se předmětných budov. Přitom

žalobkyně před koupí nemovitých věcí nevykonala jakoukoli činnost k zajištění přístupu ke kupovaným budovám, ač byla na faktický stav výslovně upozorněna v kupní smlouvě.

Žalobkyně opět podala dovolání, které NS odmítl s uvedením: „Je-li kupující informován o probíhajících soudních řízeních, které se mimo jiné týkají povolení cesty, a o situaci, která těmto řízením předcházela, musí si vyhodnotit rizika, která mohou být s koupí spojena a zodpovědně je zvážit tím spíše, jestliže byla zřetelně naznačena problémová otázka přístupu. Obecná opatrnost v takových situacích musí vést mimo jiné k tomu, že se kupec musí zajímat o to, jakým způsobem se ke kupovaným nemovitostem dostane a zjevně nemůže spoléhat pouze na výsledek řízení o povolení nezbytné cesty, jestliže jsou mu známy okolnosti, které toto soudní řízení provázely a které mu předcházely. Jestliže takovým způsobem nepostupuje, je zjevné, že se nechová k ochraně svým [sic] možných práv obezřetně a preventivně.“⁶⁵ Podaná ústavní stížnost byla zamítnuta jako nedůvodná.⁶⁶

Hrubá nedbalost žadatele o nezbytnou cestu – nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou

Usnesení NS ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 5229/2016

Soudy zamítly návrh na zřízení služebnosti cesty ke stavbě sušárny chmele stojící na pozemku žalovaného zakoupené v dražbě za sníženou kupní cenu z důvodu absence přístupu. Žalobce nevyvinul žádnou iniciativu k vyřešení přístupu k předmětné budově, ať již před jejím nabytím či později v průběhu řízení. Přitom žalovaný v průběhu soudního řízení nabízel žalobci uzavření nájemní smlouvy nebo kupní smlouvy, avšak ten na nabídky nereagoval a domáhal se zřízení věcného břemene práva cesty. Jednání žalobce bylo posouzeno za hrubě nedbalé, jelikož lehkovážně spoléhal, že mu bude přístup umožněn sousedy či povolen soudem. Následná ústavní stížnost byla opět odmítnuta jako zjevně neopodstatněná.⁶⁷

Usnesení NS ze dne 24. dubna 2018, sp. zn. 22 Cdo 879/2018

Také v jiném případě byla zamítnuta žaloba na povolení nezbytné cesty s odůvodněním, že si žalobkyně nedostatek přístupu způsobila z hrubé nedbalosti. Žalobkyně koupila pozemek pro budoucí výstavbu administrativního centra od subjektu, který jej získal v restituci. V době uzavření kupní smlouvy neměl k pozemku přístup ani restituent a žalobkyně byla obeznámena s tím, že k pozemku není přístup zajištěn. NS vyšel ze zjištění, že

⁶⁵ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2018, sp. zn. 22 Cdo 581/2018

⁶⁶ náleží Ústavního soudu ze dne 17. července 2019, sp. zn. III. ÚS 2408/18

⁶⁷ usnesení Ústavního soudu ze dne 19. ledna 2018, sp. zn. I. ÚS 1448/17

žalobkyně si byla vědoma nabytí pozemku za sníženou kupní cenu z důvodu jeho nepřístupnosti. Před uzavřením kupní smlouvy sice jednala o možném zřízení přístupu k pozemku s osobou, která však nebyla oprávněna zastupovat společnost, jež byla právní předchůdkyní žalované. NS posoudil jednání žalobkyně zabývající se developerskou činností za lehkovážné, jestliže se spoléhala pouze na ústní příslib, navíc si musela být vědoma, že tehdejšího vlastníka pozemků potřebných k cestě k ničemu nezavazoval.

Žádná hrubá nedbalost žadatele o nezbytnou cestu

Usnesení NS ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 4146/2016

Soudy povolily nezbytnou cestu k průjezdu kamionů přes pozemky žalované, která namítala hrubou nedbalost žalobkyně koupí pozemku bez přístupu k veřejné komunikaci. NS připomněl, že závěr o existenci hrubé nedbalosti může být dán až ve spojení s jinými skutečnostmi, jako je zejména jednání žalobkyně před uzavřením smlouvy. Soudy vyšly ze zjištění, že žalobkyně o zajištění přístupu k nemovitým věcem dbala, když současně s uzavřením kupních smluv uzavřela také smlouvy o zřízení věcných břemen průjezdu a průchodu – byť pouze k těm pozemkům nutným pro přístup, které byly ve vlastnictví soukromé osoby, přičemž ke zbylým pozemkům ve vlastnictví hlavního města Prahy a státní organizace České dráhy se nepokusila přístup zajistit. V řízení bylo prokázáno, že „veřejnoprávní povaha“ vlastníků umožňující průjezd byla v místě dlouhodobou běžnou praxí, a proto bylo možné od veřejnoprávních korporací spíše očekávat, že žalobkyni nezamezí průjezd bez závažného důvodu. NS v daném případě odkázal na soudní judikaturu první republiky, podle které místní zvyklost, kdy soused umožňuje ochotně jinému sousedovi přejezd přes pozemek, opravňuje i opatrného člověka k přesvědčení, že je zbytečné ujednávat služebnost.⁶⁸ Jednání žalobkyně tak vzhledem k uvedeným skutečnostem nebylo posouzeno za hrubě nedbalé.

Usnesení NS ze dne 30. května 2018, sp. zn. 22 Cdo 1135/2018

NS odmítl námitku žalované na hrubě nedbalé jednání žalobkyně, které soudy povolily nezbytnou cestu k jejímu pozemku, jehož součástí byl dům. Soud vyšel ze zjištění, že pozemky ve vlastnictví účastníků tvořily v minulosti jediný pozemek; předchůdci účastnic a předkové žalované, jej v roce 1979 rozdělili na dva pozemky. V té době zřízení věcného břemene nebylo právně možné. Nedostatek zajištěného přístupu proto již způsobili předchůdci

⁶⁸ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31. ledna 1941, sp. zn. R I 745/40

účastníků – předkové žalované. Jeden pozemek byl později převeden do vlastnictví žalované a druhý vlastnil strýc žalované, která mu v přístupu nebránila. Prodávající – právní předchůdce žalobkyně – později prodal pozemek žalobkyni, která se při jednání o koupi pozemku a domu o přístup nezajímala, avšak na nedostatek právně zajištěného přístupu nebyla upozorněna. Prodávající měl k domu přístup, který mu žalovaná z důvodu příbuzenství trpěla. Na to, že jde o pouhou výprosu, žalobkyni neupozornil. Žalobkyně nebyla během předšmluvního jednání jiným způsobem seznámena s tím, že přístup není zajištěn (např. že by jí během prohlídky domu někdo v přístupu bránil). Soud posoudil jednání žalobkyně při koupi nemovité věci jako nedbalé, nikoli však hrubě nedbalé.

3.2.4 Posouzení hrubé nedbalosti v Rakousku

Hrubé nedbalosti vymezené § 1032 odst. 1 písm. b) OZ odpovídá znění § 2 odst. 1 druhé poloviny věty NWG. Na místo slovního vyjádření hrubá nedbalost je užíván pojem patrná nedbalost. Nejedná se o otázku spojenou s lehkým pochybením, nýbrž se v zásadě jedná o případy, kdy požadovaná péče vlastníka pozemku o dostatečné spojení s veřejnou cestou byla zanedbána v nezvyklé míře a toto objektivně zvlášť závažné porušení péče mu lze přičítat k tíži.⁶⁹ Povinnost vlastní péče stíhá vlastníka jak při nabytí pozemku, tak i později tím, že zabraňuje ztrátě stávajícího spojení.⁷⁰

Patrná nedbalost žadatele o nezbytnou cestu – ztráta spojení nemovité věci s veřejnou cestou v důsledku stavební činnosti

Vlastník pozemku, který se v důsledku přestavby své nemovité věci přiblíží až k hranici jiného pozemku, aniž by si včas vyřešil otázku budoucího příjezdu ke zbytku zastavěného pozemku, jedná v principu patrně nedbale a nemůže později požadovat přístup přes sousední pozemek.⁷¹

OGH se zabýval případem, kdy žadatel při nákupu pozemku věděl, že chata ve vysokohorské alpské oblasti je přístupná pouze pěší cestou právně zajištěnou v katastru nemovitostí. Původně existující chata byla zdemolována a nahrazena mnohem větší budovou. Skutečnost, že si žadatel několika rekonstrukcemi vytvořil zvýšenou potřebu, ačkoli mu vždy bylo známo, že nemovitá věc nemá příjezd, byla posouzena jako patrná nedbalost.⁷²

⁶⁹ HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 77.

⁷⁰ Tamtéž, s. 78.

⁷¹ Tamtéž, s. 78 -79.

⁷² Tamtéž, s. 80.

Patrná nedbalost žadatele o nezbytnou cestu – nákup nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou

Starší judikatura opakovaně rozhodla, že koupě pozemku bez dostatečného spojení s veřejnou cestou nemá vliv na právo kupujícího zřídit nezbytnou cestu a nevede k předpokladu, že zavinil nouzový stav.⁷³ Nezáleželo tedy na znalosti nedostatku spojení s veřejnou cestou.

V současné době zastávají soudy odlišný a více restriktivní výklad. Aby nedošlo k podpoře nedbalosti, je chráněn pouze obezřetný kupující. Nabyvatel pozemku se musí sám starat o dostatečné spojení s veřejnou cestou. Již při svém záměru koupě se musí zajímat, zda lze pozemek řádně užívat. Mnohem více se posuzuje otázka, zda nedostatek spojení k veřejné cestě je způsoben nápadnou nedbalostí, a to vždy s ohledem k okolnostem daného případu. Přitom samotná koupě pozemku bez dostatečného přístupu nebo příjezdu sama o sobě není obecně považována za patrnou nedbalost. Ta se může projevit až za zvláštních okolností konkrétního případu. Podle OGH se jedná především o to, jaké znalosti o možném spojení s cestou měl nabyvatel před zakoupením, zejména, zda a jakým způsobem si o tom opatřil informace.⁷⁴

Patrná nedbalost byla posouzena v případě zakoupení pozemku s nedostatečnou přístupovou cestou potřebnou pro plánovanou hospodářskou výstavbu. Přitom kupní cena pozemku byla hluboko pod jeho běžnou cenou právě z důvodu potřeby zřídit nezbytnou cestu. Kupující tedy zjevně již přijal nedostatek spojení od právního předchůdce. OGH v tomto případě dále uvedl, že bylo možné očekávat, aby žadatel v souvislosti s nabytím pozemku navrhl žalovanému zajímavou nabídku na odkoupení potřebné plochy, kterou mohl snadno financovat z peněžní výhody získané při nabytí nemovité věci.⁷⁵

Patrná nedbalost byla posouzena také tehdy, když se nabyvatel pozemku nedostatečně informoval o hranici kupovaného objektu, a to opomenutím nahlédnout do katastrální mapy, kde lze hranice a nedostatek spojení s cestou snadno určit. Povinnost nahlédnutí do katastru nemovitostí nemusí být vyžadována, pokud by se spojení s cestou ukázalo jako nesporné a jasné na místě nebo z územního plánu, jehož správnost je nezpochybnitelná.⁷⁶

⁷³ HÖFLE: *Notwegerecht* ..., s. 84.

⁷⁴ Tamtéž, s. 85 - 86.

⁷⁵ Tamtéž, s. 86.

⁷⁶ Tamtéž, s. 87.

Přičitatelná patrná nedbalost právního předchůdce žadateli o nezbytnou cestu

Dřívější judikatura otázku přičitatelnosti patrné nedbalosti předchůdce vlastníka postavila na výkladu výlučné nedbalosti samotného žadatele. Tedy pouze vlastní, nikoliv nápadná nedbalost právního předchůdce byla důvodem zamítnutí žádosti o nezbytnou cestu. Pouze pokud se žadatelem stal kupující pozemku v probíhajícím soudním řízení o zřízení nezbytné cesty, bylo potvrzeno přičtení patrné nedbalosti předchůdce.⁷⁷

K posunu v této otázce došlo v roce 1987. Jednalo se o případ, kdy žalobci získali nemovitou věc v roce 1982 a zejména kvůli nedostatku neomezené možnosti příjezdu žadatelé snížili původně požadovanou kupní cenu o více jak 50 %. Již v roce 1964 byla zamítnuta žádost o poskytnutí nezbytné cesty ve prospěch dotčené nemovité věci, neboť tehdejší vlastníci nemovité věci stavební činností sloučili budovy, aniž se starali o odpovídající spojení s veřejnou cestou a nouzový stav tak způsobili patrnou nedbalostí. Noví vlastníci nemovité věci znovu požádali o poskytnutí spojení s cestou přes pozemek žalovaného podle NWG. Jak však poukázal OGH, nelze opomenout případnou znalost nástupců o předchozím rozhodnutí, kterým byla jejím předchůdcům zamítnuta žádost o nezbytnou cestu. Bylo by zjevným zneužitím práva, pokud je žadatel informován o neoprávněnosti nároku na nezbytnou cestu pro patrnou nedbalost jeho právního předchůdce a dotčenou nemovitou věc se znalostí této skutečnosti získal finančně výhodně, a poté sám požádal o zřízení nezbytné cesty a tím dosáhl výrazného zhodnocení nemovité věci. Pouze nabyvatel v dobré víře by měl být chráněn před nepříznivými důsledky patrné nedbalosti jeho předchůdců. Ne však ten, kdo zná okolnosti svědčící proti jeho právním předchůdcům, které využívá ve svůj prospěch.⁷⁸

V jiném případě bydleli žalobci společně s převodci, jejich rodiči, a proto byli od samého počátku informováni o nedostatku spojení s cestou způsobeném patrnou nedbalostí předchozím rozdělením pozemku. OGH je tedy nepovažoval za dobrověrné nabyvatele.⁷⁹

Patrná nedbalost žadatele o nezbytnou cestu – bezplatné nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou

Podle názoru OGH bezplatné nabytí pozemku v dobré víře, by nemělo vyloučit nárok na zřízení nezbytné cesty. Posouzení nedbalosti v případě bezplatného nabytí je shodné s judikaturou týkající se patrné nedbalosti při koupi pozemku. Přesto jsou zde rozdílné výchozí pozice. Během nákupu přicházejí obvykle do styku naprosto cizí osoby, zatímco obdarovaný

⁷⁷ HÖFLE: *Notwegerecht* ..., s. 92.

⁷⁸ Tamtéž, s. 92 - 93.

⁷⁹ Tamtéž, s. 94.

bude mít s dárce zpravidla blízký vztah, což znamená, že žadatel je více obeznámen s okolnostmi a událostmi z minulosti a dobrá víra je tedy méně pravděpodobná.⁸⁰

Žádná patrná nedbalost žadatele o nezbytnou cestu

Právní předchůdci žadatele si před 70 lety zajistili v té době dostatečné právo cesty. Tehdy neměli automobil a na pozemek se jezdilo koňským povozem. Soud dospěl k závěru, že právním předchůdcům nelze přičítat nápadnou nedbalost, neboť nemohli předvídat na desetiletí dopředu technický a hospodářský rozvoj v oblasti dopravy. Současné rozšíření stávající služebnosti umožňující jízdu autem, v tomto ohledu není zatíženo žádnou patrnou nedbalostí předchůdců.⁸¹

Podle judikatury není žadatel povinen za všech okolností přijmout nabídku souseda na odkoupení pozemku za účelem zajištění přístupu ke své nemovité věci. Nápadnou nedbalost ve smyslu hrubého zanedbání vlastní péče o dostatečné spojení s veřejnou cestou lze posoudit pouze v případě, pokud byla odmítnuta nabídka učiněná za cenu v místě a čase obvyklou.⁸²

3.2.5. Dílčí shrnutí

Již ZPCN vyloučil možnost zřídit nezbytnou cestu, pokud lze nedostatek cestovního spojení přičítat nápadné nedbalosti vlastníka pozemku, avšak až poté, co tento zákon nabyl účinnosti. Například, když se žadatel vzdal služebnosti cesty či odprodal pozemek, který mu poskytoval komunikaci. Přesto jiné stanovisko, velmi shovívavé, hájil NS ČSR v rozhodnutí sp. zn. R I 745/40.⁸³

V zásadě benevolentní byla judikatura v době účinnosti ObčZ s odůvodněním, že obdobný zákaz tato právní úprava neobsahovala a zohlednění veřejného zájmu k zajištění přístupu ke stavbám, jejich údržbě a předcházení riziku jejich znehodnocování a nebezpečného působení na okolí a tím i odůvodněný zájem vlastníků sousedních nemovitých věcí k zajištění řádného užívání staveb jejich vlastníky. Okolnosti, za kterých došlo ke ztrátě přístupu ke stavbě, zohlednila judikatura ve výši náhrady za zřízení věcného břemene práva cesty.⁸⁴ Přestože v té době bylo zákonné znění velmi strohé, soudy vycházely z historického výkladu podle ZPCN. Nicméně hrubá nedbalost nebyla přijata, a to zcela zřejmě ve prospěch povolených či kolaudovaných staveb, resp. ve prospěch veřejného práva – s ohledem na

⁸⁰ HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 97 - 98.

⁸¹ Tamtéž, s. 82.

⁸² Tamtéž, s. 84.

⁸³ KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. Práva věcná*. 3. doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, s. 273 – 274.

⁸⁴ KRÁLÍK, LAVICKÝ: *Podmínky zřízení nezbytné cesty...*, s. 158.

povinnost zajištění užívání stavby, aby nedocházelo k negativnímu vlivu na okolí z důvodu neúdržby, která je v obecném zájmu. Tento postoj soudů lze z pohledu současné platné právní úpravy považovat za rozporuplný, neboť § 1 odst. 1 OZ deklaruje nezávislost uplatňování práva soukromého na právu veřejném. Ostatně NS později již za účinného OZ zdůraznil, že kolaudační rozhodnutí v souladu s veřejnoprávními předpisy umožňuje užívat stavbu, avšak nezajišťuje právo užívat cizí pozemky k přístupu a příjezdu.⁸⁵ Dokonce i v situaci, kdy je obecný veřejný zájem na tom, aby nemovitě věci nezůstaly zcela bez přístupu, se v občanském soudním řízení uplatňují soukromá práva.⁸⁶ Údržba staveb i pozemků byla přitom v té době umožněna i jinými méně zatěžujícími právními prostředky.⁸⁷ Konečně negativní dopady na okolí měly bezpochyby také neudržované pozemky bez staveb, kterým však bylo soudy dle doslovného zákonného výkladu upřeno zřízení nezbytné cesty. K zamítnutí žaloby tak mohlo dojít jen za mimořádných podmínek pro rozpor s dobrými mravy.⁸⁸ Za takový lze považovat případ neumožnění průchodu a průjezdu ke stavbě zahradního skleníku, kterým se zabýval NS a v rozsudku uvedl: „ Okolnost, že zřízení práva cesty přes přilehlý pozemek se domáhá vlastník stavby, který si nejenže nezajistil přístup ke stavbě, ale jde navíc o stavbu nepovolenou (tzv. černou stavbu), tj. stavbu, o jejíž povolení vlastník podle stavebního zákona nepožádal nebo jí stavebnímu úřadu neohlásil, je zásadně důvodem, pro který by soud věcné břemeno cesty zřídit neměl.“⁸⁹

V každém případě výslovné uvedení negativní podmínky hrubé nedbalosti v OZ odstranilo výkladový rozpor⁹⁰ uplatňovaný soudy v době účinného ObčZ.⁹¹ Současná právní úprava nezbytné cesty se odklání od předchozích závěrů judikatury⁹² a judikatura NS se v otázce hrubé nedbalosti zjevně inspiruje judikaturou rakouskou.

Judikatura OGH prodělala zřejmý názorový vývoj v otázce patrné nedbalosti nabyvatele nemovité věci. Dříve zastávaný názor, že koupě pozemku bez spojení s veřejnou cestou se neposuzuje jako patrná nedbalost žadatele o nezbytnou cestu, se časem změnil v povinnost vlastníka pozemku, jenž se má sám starat o spojení s veřejnou cestou. Tento názorový posun se projevuje zejména tím, že se nelze bezdůvodně spoléhat na soudní

⁸⁵ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 2432/2016

⁸⁶ § 7 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁷ § 127 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a § 135 odst. 1 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁸⁸ SPÁČIL: *Věcná břemena v občanském...*, s. 36.

⁸⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007

⁹⁰ Žalovaný namítal, že výklad § 151o odst. 3 ObčZ by měl vycházet z historického výkladu práva podle ZPCN, tedy, že nedostatek cestovního spojení byl způsoben patrnou nedbalostí vlastníka pozemku.

⁹¹ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2957/2009

⁹² KRÁLÍK, LAVICKÝ: *Podmínky zřízení nezbytné cesty...*, s. 158.

povolení služebnosti nouzové cesty. Nabyvatel si má sám získat informace o možném spojení a měl by s vlastníky příslušných pozemků vést jednání k zajištění spojení s veřejnou cestou. Pokud se nabyvatel snaží se sousedy dohodnout, avšak pro objektivně nepřiměřené požadavky sousedů k dohodě nedojde, nelze v tom spatřit jeho hrubě nedbalé jednání. Naopak koupí nepřístupného pozemku za sníženou cenu, aniž by předem nabyvatel učinil kroky pro zajištění spojení s veřejnou cestou, by zřízením nezbytné cesty a tím zvýšením ceny pozemku došlo k zneužití práva. Závěry rakouské judikatury NS považuje za východiska použitelná také v poměrech OZ při posuzování splnění zákonných podmínek povolení nezbytné cesty.⁹³

V konkrétních případech bylo přihlédnuto i k jednání právních předchůdců žadatele o nezbytnou cestu. Takové posouzení je opodstatněné zejména s ohledem na možné účelové převody vlastnického práva k pozemkům s cílem vyloučit důsledky hrubě nedbalého jednání právních předchůdců. Také v otázce přičitatelnosti patrné nedbalosti právních předchůdců žadateli o nezbytnou cestu se NS inspiroval judikatorní praxí OGH. V této souvislosti chci upozornit na nesouhlasné stanovisko ÚS k přičitatelnosti hrubé nedbalosti předchůdce žadatele o nezbytnou cestu.⁹⁴ Přikláním se k závěru NS, který naopak považuji za správný, neboť se tím uplatní širší přístup k výkladu § 1032 odst. 1 písm. b) OZ a zabrání nespravedlivým závěrům v podobě zneužití práva.

Judikatorní praxe OGH ukázala, že hledisko patrné nedbalosti nelze opomenout. Otázka posouzení hrubé nedbalosti bude proto bezpochyby nabývat na významu a soudy již nemohou automaticky bez dalšího nezbytnou cestu povolovat. S takovým postojem souhlasím, neboť klade důraz na opatrnost nabyvatele, jeho snahu negativní situaci pokud možno samostatně, rozumně a vhodně vyřešit. Tak tomu bylo např. v situaci, kdy soudy zamítly povolit nezbytnou cestu žalobci, který nevyvinul žádnou iniciativu k vyřešení přístupu, odmítl nabídky žalovaného na uzavření nájemní či kupní smlouvy a pouze se domáhal zřízení práva cesty.⁹⁵ Soudy tímto zdůraznily požadavek na hledání řešení, které bude nejméně zasahovat do vlastnického práva žalovaného.

Zajímavý byl případ, ve kterém se soudy zabývaly průjezdem přes pozemky vlastníků „veřejnoprávní povahy“⁹⁶. V něm se NS odkázal na místní zvyklost ochoty umožnit sousedovi příjezd přes pozemek bez právního zajištění⁹⁷. Šlo o přístup přes pozemky veřejnoprávních korporací – územně samosprávný celek a státní organizaci, u nichž lze

⁹³ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015

⁹⁴ usnesení Ústavního soudu ze dne 7. února 2017, sp. zn. III. ÚS 201/17

⁹⁵ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 5229/2016

⁹⁶ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 4146/2016

⁹⁷ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31. ledna 1941, sp. zn. R I 745/40

očekávat, že bez závažného důvodu nezamezí přístup. Ostatně jak vyplývá ze zákona,⁹⁸ obce při výkonu své samosprávné působnosti mají povinnost pečovat v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro uspokojování potřeb svých občanů, mimo jiné i potřeby bydlení a rozvoje dopravy. Ze znění zákona o obcích lze tedy předpokládat, že obec, jako vlastník pozemku, bude maximálně vstřícná k řešení přístupnosti. Ve vztahu k zákonu o obcích je také na místě upozornit na možnost zajištění přístupnosti pozemků v rámci režimu veřejného prostranství,⁹⁹ kterými jsou prostory přístupné každému bez omezení, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Skutečnost, zda pozemek je součástí veřejného prostranství, lze ověřit z územního plánu obvykle dostupného dálkovým přístupem na webových stránkách příslušné obce. Navíc k těmto pozemkům mají obce ze zákona¹⁰⁰ předkupní právo. Obce jsou tedy subjektem, který může v určitých situacích významně podpořit řešení přístupnosti pozemků.

V souvislosti s posouzením hrubě nedbalého jednání žadatele o povolení nezbytné cesty je příhodné uvést vyjádření NS: „Při posouzení jednání nabyvatele nemovité věci lze vyjít ze základní premisy obsažené v § 4 o. z., podle níž se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat. Taková osoba se v rámci běžné opatrnosti při nabytí nemovité věci zajímá o to, jak je k nabývané nemovité věci zajištěn přístup, a v případě, že k nemovité věci přístup není zajištěn, se již před koupí pokusí přístup k nemovité věci zařídit a bez dalšího se nespolehá jen na to, že mu soused umožní přes svůj pozemek přístup, popř. že mu bude přístup povolen soudním rozhodnutím.“¹⁰¹ Z tohoto vyjádření je zřejmá výzva k nabyvatelům nemovitých věcí počínat si obezřetně a nikoli lehkomyšlně. K tomu může přispět i pokročilá technická možnost přístupu k informacím z katastru nemovitostí. Nabyvateli je umožněno předem nahlédnout do veřejných údajů v podobě nejen popisných informací, kde lze zjistit, zda k nemovité věci je zřízena služebnost cesty. Prostřednictvím internetu lze také jednoduše nahlédnout do geodetických informací – katastrálních map. Právě mapy jsou díky technickému vývoji opatřeny tzv. ortofotomapou (leteckým snímkem), a tím je umožněno velmi přesvědčivě ověřit uspořádání jednotlivých pozemků s ohledem na jejich přístupnost z veřejné cesty.

⁹⁸ § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

⁹⁹ § 34 zákona č. 128/2000 Sb., zákona o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

¹⁰⁰ § 101 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. zákona o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

¹⁰¹ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015

3.3 Žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení

Dalším důvodem pro nepovolení nezbytné cesty je podle § 1032 odst. 1 písm. c) OZ situace, kdy stávající spojení pozemku s veřejnou cestou považuje žadatel za nedostatečné s ohledem na řádné užívání nemovité věci, avšak požadovaná nezbytná cesta je soudem posouzena jen jako pohodlnější. Jedná se o další negativní podmínku na obranu proti nepřiměřenému zásahu do práva vlastníka zatěžovaného pozemku. „Jestliže má totiž vlastník nemovitosti k ní zajištěn přístup, byť se jedná o přístup nikoliv komfortní či pohodlný nebo nejvhodnější a nejvýhodnější, není důvodem pro zásah do práva vlastníka pozemku ta skutečnost, že přes jeho pozemek by se vlastník dostal ke své nemovitosti „pohodlněji“.“¹⁰² V § 2 odst. 2 ZPCN se uvádí, že k dosažení kratšího spojení, než je dosavadní, se nezbytná cesta neposkytne. Toto ustanovení lze vyložit tak, že nelze povolit nezbytnou cestu pro pouhé pohodlí vlastníka pozemku, neboť rozhoduje hospodářská potřeba nemovité věci.

3.3.1. Posouzení pohodlnějšího spojení za účinnosti ZPCN

Rozhodnutí NS ČSR ze dne 5. dubna 1921, sp. zn. R I 209/21

NS ČSR zamítl zřídit nezbytnou cestu v situaci, kdy žadatelé měli příjezd na veřejnou cestu, která však vedla přes potok a přejezd přes něj byl občas znemožněn rozvodněním potoka v době dešťů a v zimě při náledí. Soud vyšel ze zjištění, že pozemky žadatelů jsou spojeny s veřejnými cestami a závada tedy nespočívá v nedostatku tohoto spojení, nýbrž v tom, že sama veřejná cesta v místě přejezdu přes potok je vadná, a to jen dočasně v určitém období a vyžaduje opravy, aby přejezd přes potok byl možný kdykoli. Příjezd na dotčené pozemky byl možný i jinými, byť vzdálenějšími cestami. NS ČSR uvedl: „Nezbytnou cestu lze požadovati jen pro pozemek, jenž na dobro postrádá nutného spojení. Občasný nedostatek nutného spojení nebo napravitelná vadnost veřejné cesty nestačí.“ Žadatelé měli případně i společnými náklady usilovat o nápravu stavu veřejné cesty a nikoli požadovat zřízení nové komunikace, neboť by to odporovalo ZPCN, kdyby se zřídila nezbytná cesta k docílení kratšího spojení, než je dosavadní.

Rozhodnutí NS ČSR ze dne 17. května 1921, sp. zn. R I 486/21

V dalším rozhodnutí jedněm žadatelům soudy zřídily nezbytnou cestu, zatímco druhým žadatelům zamítly. Při posouzení otázky, zda dosavadní spojení je pouze delší než žádané, či se jedná o nedostatečné spojení, mají být zohledněny okolnosti jednotlivého

¹⁰² KRÁLÍK: *Věcná práva podle starého a nového občanského...*, s. 283.

případu, a to zejména poloha hospodářského stavení žadatelů. V případě, v němž bylo žádosti vyhověno, se vlastníci dostávali ke svým pozemkům oklikou po cestách spřeženími asi o 1 h déle, než představovala vzdálenost požadované nezbytné cesty. V daném případě se zřízením nezbytné cesty docílilo nejen kratšího spojení, ale také se žadatelům umožnilo řádné hospodaření na pozemcích, jejichž užívání trpělo stávajícím nedostatečným spojením. V druhém případě vycházel soud ze zjištění, že vlastníci mají přístup na své pozemky ze silnice po cestě vyznačené v katastrální mapě. Svahovitost této cesty a opatrná jízda po ní, nebyla důvodem pro zřízení nezbytné cesty. Podle posudků znalců stávající cesta byla nezpůsobila pouze k jízdě povozů s hnojem, nicméně ji bylo možné užívat k dopravě plodin. Cesta byla spojena s veřejnou silnicí, ze které bylo možné užívat pozemky stejně tak jako z žádané cesty, která měla pouze usnadnit přístup na veřejnou komunikaci.

Rozhodnutí NS ČSR ze dne 11. května 1929, sp. zn. R I 306/29

V jiném případě mělo stavení navrhovatelů pro hospodářskou dopravu dostatečné spojení s veřejnou cestou, avšak pro chůzi obyvatelů stavení, zejména chůzi dětí do školy, bylo posouzeno jako nedostatečné. Soud vyšel ze zjištění, že stavení se nachází v řídce obydlené vysokohorské krajině. NS ČSR uvedl: „V takové krajině jest cesta pro děti z odlehlých stavení do škol poměrně vzdálených velmi obtížná, zejména v době vichřic, vánic, tání a náledí, kdyby děti, třeba jinak otužilé, musily si v každém případě raziti cestu.“ Propůjčená nezbytná cesta, pěší stezka, netvořila pouze kratší spojení, ale pomohla i k dostatečnému spojení. V odůvodnění NS ČSR dále uvedl: „Ostatně i kratší spojení má v tomto případě zvláštní význam. Účel návštěvy školní může se zajisté zmařiti tím, že dítě, unavené dlouhou a obtížnou cestou, zejména za sněhu a náledí, jest pak fysicky nezpůsobilé, by sledovalo vyučování. Za takových okolností jest tedy delší spojení zároveň i spojením nedostatečným.“

3.3.2 Posouzení pohodlnějšího spojení za účinnosti ObčZ

Rozsudek NS ze dne 27. února 2008, sp. zn. 22 Cdo 1347/2006

Soud prvního stupně zřídil věcné břemeno práva cesty za účelem zásobování domu otopem a uhlím. Žalobci dříve topivo dopravovali ke sklepním oknům domu přes pozemek žalovaných na základě dohody, kterou žalovaní později vypověděli. Následně bylo možné donášet topivo do sklepa domu po úzkém točitém schodišti, které bylo nevhodné. Případné stavební úpravy domu byly finančně a technicky neúměrně náročné. Odvolací soud však tento rozsudek změnil tak, že žalobu zamítl, protože žalobci měli přístup k domu i pro zásobování

topivem hlavním vchodem. Existovala tedy možnost dopravy otopu, byť ztížená. NS na základě zjištění, že topivo lze donést hlavním vchodem domu po schodech do sklepa, třebaže způsobem nevhodným či neúnosným, odmítl dovolání, neboť důvodem pro zřízení práva cesty není zlepšení přístupu ke stavbě.

Rozsudek NS ze dne 23. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008

Také v dalším případě odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že zamítl žalobu na zřízení věcného břemene práva cesty. Žalobkyně se domáhala zajištění příjezdu motorovým vozidlem k zadní části domu, ve které se nacházel garážový prostor, po přístupové cestě nacházející se na méně svažitém pozemku žalovaného. NS souhlasil se závěrem odvolacího soudu, že žalobkyně měla zajištěn dostatečný přístup ke svému domu z hlavní komunikace, která se nacházela před ním, a proto požadavek na zřízení práva cesty měl umožnit jen lepší spojení.

Rozsudek NS ze dne 29. dubna 2014, sp. zn. 22 Cdo 1995/2013

I v následujícím případě odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně a zamítl zřídit věcné břemeno cesty spočívající v právu průchodu a průjezdu přes pozemek žalovaných. Žalobci měli dům přístupný na veřejnou komunikaci přes své pozemky pěšinou v délce do 20 metrů ve svažitém terénu. Avšak přístup ke garáži, resp. příjezd k domu a garáži, byl možný jen přes pozemek žalovaných, kteří v průběhu soudního řízení navrhli vyřešení situace uzavřením nájemní smlouvy. Žalobci tento návrh odmítli a požadovali pouze přístup formou věcného břemene či odprodejem pozemku, přestože k domu osobním vozidlem běžně nejezdili a přijížděli pouze ke garáži. NS vyšel ze zjištění, že přístup k domu užívanému jen k bydlení je zajištěn, byť ne zcela komfortně, a to pěší cestou. Právo nezbytné cesty nelze zřídit jen za účelem parkování vozidel před budovou, není-li parkování nutné pro obvyklé užívání budovy. Souhlasil přitom se závěrem odvolacího soudu, že vzhledem k tomu, že žalobci předem vyloučili řešení přístupu ke garáži smluvním zřízením závazkového práva, pak zřízení věcného břemene by bylo pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější.

3.3.3. Posouzení pohodlnějšího spojení za účinnosti OZ

Usnesení NS ze dne 18. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 2823/2016

Soudy zamítly zřídit věcné břemeno nezbytné cesty za účelem přístupu k pozemkům resp. ke stavbě kolaudované pro rekreaci, avšak užívané žalobcem po většinu roku k bydlení. Pěší stezku považoval žalobce za nedostatečnou s ohledem na bezpečnost (šikmý svah a

výmoly), délku (250 m), stáří žalobce a přístup pouze pěším způsobem. Odvolací soud zdůraznil, že pro výjimečnou polohu budovy žalobce je dostačující pouze pěší přístup, který je „daní za romantiku a duch místa“ a vyzval žalobce k prodeji nemovitých věcí. Soudy došly k závěru, že nebyly naplněny podmínky pro zřízení nezbytné cesty, neboť žalobce měl k požadované cestě alternativu v podobě přístupu pro pěší po veřejné cestě a žádal tedy o zřízení cesty z pohodlí. Podané dovolání NS odmítnul.

Usnesení NS ze dne 25. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 3782/2016

Žalobce dlouhodobě používal k přístupu neveřejnou komunikaci umístěnou na pozemku žalovaného, která byla z hlediska užívání jeho domu nejvhodnější. Nicméně žalobce měl rovněž zajištěn přímý přístup k veřejné komunikaci přes vlastní pozemek, a to skrze stodolu vybavenou posuvnými vraty. Ačkoli žalobce považoval přístup přes stodolu za nekomfortní, a takový podle soudu mohl i objektivně být, pro průchod osob i průjezd vozidel byl posouzen jako dostatečný. I v tomto případě soudy zamítly zřídit nezbytnou cestu požadovanou jen za účelem pohodlnějšího spojení .

Rozsudek NS ze dne 23. srpna 2017, sp. zn. 22 Cdo 1976/2017

Soudy zamítly žalobu na zřízení věcného břemene průjezdu motorovými vozidly po cestě přes pozemky žalovaných. Žalobce byl vlastníkem rekreační chaty v horském terénu s přístupem automobilem až na hranici místní komunikace s odstavňou plochou. Dále pak pěšky až k jeho chatě přes zatravněný a nezpevněný obecní pozemek dlouhý 45 m, neboť vysázené stromy a přílišný sklon bránil průjezdu vozidel. Žalobce upozorňoval na zhoršený zdravotní stav své manželky, který jí za stávajícího spojení nedovoloval chatu užívat, neboť se po operaci pohybovala pouze o francouzských holích. Odvolací soud uvedl, že v dané lokalitě je většina chalup rozmístěných ve stráni přístupná pouze pěšky, bez možnosti přístupu vozidel, a proto výhody těchto chalup v podobě lepšího výhledu, většího klidu, více slunečního svitu, s sebou nesou i nevýhody v horším přístupu, nicméně postačujícím obvyklé potřebě nemovité věci. Dospěl k závěru, že pro pouhé zlepšení spojení nelze nezbytnou cestu přes sousední pozemky povolit s tím, že významnou okolností pro povolení nezbytné cesty není ani zdravotní stav manželky žalobce. NS vytknul odvolacímu soudu, že se touto námitkou žalobce nedostatečně zabýval a uvedl: „V případě úvahy o zřízení věcného břemene však může být výrazně zhoršená pohyblivost manželky žalobce (za předpokladu, že nebude jen krátkodobá), která s ním nemovitost řadu let užívá, významným hlediskem pro to, aby soud za předpokladu, že by to manželce žalobce významně ulehčilo a vlastníkům dotčených

pozemků by to objektivně nijak nepřitížilo, věcné břemeno v určitém rozsahu zřídit. NS poznamenává, že nezbytnou cestu lze povolit i s rozvazovací podmínkou vázanou na dobu života člověka, jehož zdravotní stav je důvodem k povolení nezbytné cesty v rozsahu převyšujícím průměrné, obvyklé potřeby spojení.“ NS proto rozhodnutí odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Rozsudek NS ze dne 30. května 2018, sp. zn. 22 Cdo 651/2018

Soudy zamítly žalobu na zřízení nezbytné cesty za účelem přístupu na zahradu, k níž měla žalobkyně dříve zajištěný přístup a příjezd přes pozemek žalované věcným břemenem. Ta po výstavbě domu na svém pozemku z důvodu narušení soukromí užíváním původní cesty zbudovala novou mlátovou cestu pro přístup na pozemek žalobkyně, která však odmítla zřídit jiné věcné břemeno, neboť mlátovou cestu nepovažovala za rovnocennou dosavadní cestě. Žalovaná v jiném soudním řízení dosáhla zrušení věcného břemene cesty pro změnu poměrů a poté mlátovou cestu bezesmluvně užívanou žalobkyní uzavřela. Následně žalobkyně již pouze chodila na zahradu přes pozemky dalších osob asi 45 m dlouhou cestou a jen v době, kdy byli vlastníci přítomni a dále přes les asi 500 m v nerovném terénu zarostlém náletovými dřevinami, kde bylo nebezpečí uklouznutí, to vše smluvně nezajištěné. Nicméně i takový přístup podle soudu znemožňoval povolit služebnost cesty přes pozemek žalované, respektive podle soudu o ni žádala jen z důvodu pohodlnějšího spojení. Odvolací soud k otázce pohodlnějšího spojení dodal: „je třeba hodnotit se zřetelem k objektivně existujícím okolnostem, z hlediska všech potenciálních, tedy i budoucích vlastníků panujícího pozemku...“ a závěrem dále uvedl, že věc nelze hodnotit „z hlediska subjektivního, tj. s ohledem na věk a zdravotní stav žalobkyně“. Avšak podle NS při hledání objektivního kritéria musí být zváženo: „...společnost netvoří jen „průměrní lidé“, za které by snad mohli být považováni lidé ve středním věku a fyzicky zachovalí, ale i senioři se zdravotními problémy, které stáří přináší, lidé zdravotně postižení a na druhé straně také rodiny s malými dětmi včetně kojenců v kočárku. Hledání toho, co je to „pohodlnější spojení“, tak musí i k uvedeným skutečnostem přihlížet tak, aby rozhodnutí soudu nebylo v rozporu s dobrými mravy.“ Podle NS je třeba „dostatečné spojení“ posoudit z okolností dané věci, neboť existence jakéhokoli přístupu na pozemek nevyklučuje zřízení práva cesty. Úvaha, že nelze přihlídnout k věku a zdravotnímu stavu žalobkyně byla podle NS zjevně nepřiměřená a v rozporu s judikaturou dovolacího soudu, stejně jako i zamítnutí žaloby z důvodu zajištěného příchodu přes pozemky třetích osob pouze na základě výprosy. NS v daném rozsudku z důvodu obav, že žalobkyně umožní přístup třetí osobě s nežádoucími důsledky pro okolí,

připustil možnost eliminovat tyto následky zřízením osobní služebnosti, ač by se jednalo o řešení zcela neobvyklé. Rozhodnutí odvolacího soudu bylo zrušeno a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

3.3.4. Posouzení pohodlnějšího spojení v Rakousku

Daná problematika souvisí s kritériem řádného hospodaření nebo užívání nemovité věci. Proto považuji za vhodné uvést základní východiska posouzení řádného hospodaření v Rakousku. Již dříve OGH uvedl, že nezbytná cesta by měla být určena pouze k uspokojení potřeby vyplývající z nezaměnitelné polohy pozemku, a nikoli náhodné potřeby příslušného vlastníka.¹⁰³ Potřeba nezbytné cesty by tedy měla pravděpodobně existovat u každého následného nabyvatele nemovité věci.¹⁰⁴ Již v roce 1966 OGH rozhodl, že možnost příjezdu osobním automobilem po cestě není požadavkem současného vlastníka objektu bydlení, ale s ohledem na postupnou motorizaci by se pravděpodobně objevil také u každého pozdějšího nabyvatele.¹⁰⁵

Podle § 2 odst. 2 NWG nelze propůjčit nezbytnou cestu k dosažení pouze kratšího spojení s cestou, než je stávající.¹⁰⁶ Použití tohoto omezujícího ustanovení předpokládá, že stávající spojení s cestou má až na větší délku téměř stejnou kvalitu jako požadovaná nezbytná cesta. Toto ustanovení se nepoužije, pokud skutečně existuje delší a nepohodlnější spojení s veřejnou cestou, které znemožňuje prospěšné užívání pozemku. Jinými slovy poskytnutí nezbytné cesty pouze ke zkrácení stávajícího spojení je nepřípustné, ledaže by jinak bylo užívání neúnosné a žadatel by se bez nezbytné cesty nacházel ve stejné situaci, jako by nebylo vůbec žádného spojení mezi jeho pozemkem a veřejnou cestou.¹⁰⁷

OGH nepovolil nezbytnou cestu pro žadatele, který přepravoval materiál z garáže po cestě dlouhé 50 metrů k domu, a to v souvislosti s pořízením topiva či jiných větších předmětů nebo s opravami v domě. Posoudil stávající spojení s veřejnou cestou za dostatečné, resp. požadovanou nezbytnou cestu pouze jako pohodlnější.¹⁰⁸ Naproti tomu OGH považoval 50 metrů dlouhou, strmou (30 %) stoupající pěší stezku jako nedostatečné spojení objektu

¹⁰³ HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 62.

¹⁰⁴ Tamtéž, s. 55.

¹⁰⁵ Tamtéž, s. 67.

¹⁰⁶ Tamtéž, s. 59.

¹⁰⁷ Tamtéž, s. 60.

¹⁰⁸ rozhodnutí Oberster Gerichtshof ze dne 20. července 1989, sp. zn. 8 Ob 540/89

bydlení s veřejnou cestou.¹⁰⁹ Spojení s cestou je obecně nedostatečné tehdy, pokud je nepoužitelné za vlhkého počasí nebo pokud je nevhodné pro strmý terén.¹¹⁰

3.3.5. Dílčí shrnutí

Otázka posouzení požadavku na zlepšení stávajícího spojení opět souvisí s problematikou pozitivních podmínek, a to v podobě řádného užívání nemovité věci (§ 1029 odst. 1 OZ). Pokud totiž existuje spojení pozemku s veřejnou cestou byť nepohodlné, vyžadující určité úsilí, přesto však dostačující k objektivní potřebě pozemku, nelze povolit nezbytnou cestu, resp. rozšířit spojení. Soud tedy může cestu povolit pouze z důvodu objektivně nedostatečného spojení.¹¹¹

Z hlediska omezujícího výkladu zásahu do vlastnického práva může být povolení nezbytné cesty v situaci, kdy pozemek již spojení má, velmi sporné, a proto posouzení nedostatečnosti spojení s cestou je náročnější a případné povolení musí být náležitě opodstatněné. Soudy nepovolí nezbytnou cestu pro občasný nedostatek spojení, je-li možná náprava např. i stavební činností při vynaložení přiměřených nákladů, pro odmítnutí řešení situace uzavřením nájemní smlouvy za přijatelných podmínek či nevyžaduje-li to užívání dané nemovité věci, jako třeba pouze za účelem zásobování topivem. Naopak soudy zpravidla shledávají nedostatečné spojení v případech, kdy je žádána nezbytná cesta k průmyslovým objektům, u kterých chybí příjezd motorovými vozidly (viz kapitola 2.2.2).¹¹² Již za účinnosti ZPCN bylo posouzeno jako nedostatečné stávající spojení s cestou, pokud nezbytná cesta byla nejen výrazně kratší, ale současně se tím žadatelům umožnilo řádné hospodaření na zemědělských pozemcích.

Současná česká judikatura pohodlnější spojení vnímá i ve smyslu výhodnější, a to i z hlediska právní kvality zajištění nezbytné cesty. Velice zajímavý byl výše zmíněný případ, kdy si žalobci vynucovali věcně právní zajištění a apriorně vyloučili v průběhu soudního řízení učiněný návrh žalovaných na řešení přístupu závazkovým právem. Nebýt tohoto odmítnutí, mohli mít žalobci přístup zajištěný, avšak trvali na pro ně výhodnějším právním zajištění.

Bývá uplatňována zásada, že důvody pro zřízení nezbytné cesty jsou dány polohou pozemků a tím i potřebě každého pozdějšího vlastníka, což dokládá případ, kdy soudy

¹⁰⁹ HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 68.

¹¹⁰ Tamtéž, s. 59.

¹¹¹ SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 196 - 197.

¹¹² rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1593/2007

nezohlednily stáří žalobce a vyzvaly ho k prodeji nemovitých věcí. Nicméně přesto soudy v několika případech vzaly v úvahu potřebu daného žadatele: chůze dětí do školy či jak vyplývá z aktuální judikatury i věk či zhoršený zdravotní stav (snížená pohyblivost) manželky žalobce.

Z komparace rakouské judikatury v otázce nepovolení nezbytné cesty pro pohodlnější spojení s českou judikaturou vyplývá, že rakouská je vstřícnější k potřebám řádného užívání objektů k bydlení, neboť umožňuje neomezený příjezd k domu, a to i bez časového omezení. Naproti tomu naše judikatura v některých případech posoudila za dostatečný i jen pěší přístup.

Jak bylo uvedeno, otázka posouzení povolení nezbytné cesty v případě, kdy žadatel již nějaké spojení má, patří k nejrozporuplnějším. Bezpochyby se zde může prolínat subjektivní posouzení. Zatímco podle rakouského pojetí důvody pro zřízení nezbytné cesty jsou dány výlučně polohou pozemků, která bude odpovídat potřebě každého následného nabyvatele dané nemovité věci, tak česká judikatura zaujala vstřícnější postoj, a to již za účinnosti ZPCN.¹¹³ Ještě výrazněji tomu bylo za účinnosti OZ, kdy česká judikatura přihlédla k potřebám žadatelů s ohledem na jejich věk a zdravotní stav, včetně jejich rodinných příslušníků.

Jak vyplývá z demografického vývoje, naše společnost stárne, a to nejen z důvodu poklesu porodnosti, ale také i prodloužení délky života. Tímto se zvyšuje podíl seniorů, u kterých lze předpokládat zhoršený zdravotní stav v podobě omezené pohyblivosti, což s sebou nese zvýšené požadavky na řešení kvality přístupu. Proto souhlasím s postojem českého soudnictví, který tento vývoj reflektuje. Přesto bych uvítal v těchto situacích povolení nezbytné cesty nikoli ve formě služebnosti s rozvazovací podmínkou na dobu života, nýbrž obligačního práva. Tyto případy již neodpovídají nutnosti potřeby jiného přístupu z důvodu nedostatečného stávajícího spojení pro nezaměnitelnou polohu pozemků, nýbrž je zohledněna úvaha, že „společnost netvoří jen průměrní lidé“. Mám za to, že povolení nezbytné cesty seniorům nájemní smlouvou by lépe odpovídalo omezujícímu výkladu, aby vlastník pozemku zatíženého nezbytnou cestou, byl co nejméně obtěžován. V případě povolení formou služebnosti bude muset vlastník zatíženého pozemku po smrti oprávněného žádat o výmaz z katastru nemovitostí. V této souvislosti nelze opomenout také ekonomickou stránku věci, neboť výmaz podléhá správnímu poplatku ve výši 2.000 Kč, který by bezpochyby byl nucen uhradit vlastník zatíženého pozemku. Tato povinnost u nájemní smlouvy odpadá.

¹¹³ rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 11. května 1929, sp. zn. R I 306/29

Současná právní nauka¹¹⁴ a NS¹¹⁵ dokonce také výjimečně připouští osobní služebnost při zřizování nezbytné cesty. Tak tomu bylo v případě snahy vyloučit přístup problematické třetí osobě. Takové řešení nepovažuji za vhodné, neboť tímto mohou být omezena práva oprávněného, např. přístup bude znemožněn všem ostatním osobám. Jsem toho názoru, že tyto situace by se měly řešit jinými právními nástroji (např. v rámci přestupků proti občanskému soužití). Navíc se domnívám, že se již výrazněji vzdalujeme rakouskému, resp. původnímu pojetí (zřizování služebnosti in rem).

Přes uvedené připomínky vítám posun soudů více zohlednit a případně vyhovět žadateli, vyžaduje-li to jeho osobní stav. Tato změna je dle mého názoru v souladu s konstatováním ÚS: „Judikatura nemůže být bez vývoje a není vyloučeno, aby (a to i při nezměněné právní úpravě) byla nejen doplňována o nové interpretační závěry, ale i měněna, např. v návaznosti na vývoj sociální reality, techniky apod., s nimiž jsou spjaty změny v hodnotových akcentech společnosti.“¹¹⁶

3.4 Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup

Podle § 1032 odst. 2 první část věty OZ zřízení nezbytné cesty brání ochrana soukromého zájmu vlastníka pozemku, na němž se nachází uzavřený prostor, jehož účelem je zabránění přístupu do tohoto prostoru cizím osobám (rodinný dům, uzavřená zahrada se šlechtěnými rostlinami apod.). Povaha budovy a obytného prostoru, jako např. rodinného domu nacházejícího se na pozemku, představuje natolik soukromý zájem vlastníka takové stavby, že nad ním nemůže převážit požadavek vlastníka pozemku na zajištění přístupu k němu. Avšak i v těchto případech je vždy nutno důsledně zohledňovat okolnosti individuálního případu.¹¹⁷ Na níže uvedených případech bude s ohledem na platnou právní úpravu objasněn přístup soudní praxe.

3.4.1. Posouzení uzavřených prostor za účinnosti ZPCN

Rozhodnutí NS ČSR ze dne 23. května 1922, sp. zn. R I 601/22

Oba soudy nižších stupňů zamítly žádost vlastnice domu č. p. 109 zřídit nezbytnou cestu dvorkem a chodbou sousedního stavení č. p. 36 s ohledem na § 4 odst. 3 zákona,

¹¹⁴ SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 198.

¹¹⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 2909/2016

¹¹⁶ náleží Ústavního soudu ze dne 5. srpna 2010, sp. zn. II. ÚS 3168/09

¹¹⁷ KRÁLÍK, LAVICKÝ: Podmínky zřízení nezbytné cesty..., s. 158.

chránící výlučnost vlastnictví domovního majetku, který podle svého hospodářského a sociálního účelu nesnese, aby byl zatěžován břemenem takové obtěžující povahy, jakým je nezbytná cesta. Dům č. p. 109 měl přístup z veřejné komunikace v závislosti na domu č. p. 36, a to tak, že vchod i východ z domu byl možný jen průchodem zřízeným k tomuto účelu v domě č. p. 36. Přístup tímto průchodem z domu č. p. 36 byl předpokladem pro stavební povolení domu č. p. 109 a zřízení služebnosti volného vchodu tímto průchodem. Dům č. p. 36 byl pro tento průchod stavebně upraven a průchodu se takto dlouhodobě užívalo. Pouze právním nedopatřením třetí osoby došlo k výmazu služebnosti z pozemkové knihy. NS ČSR zrušil usnesení obou nižších soudů a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení s tím, že aktuální vlastnice domu č. p. 36 si byla vědoma z polohy obou domů, že dům žadatelky byl co do přístupu na tento dům nerozlučně odkázán. Právní obnovení průchodu nevyžadovalo žádné stavební úpravy a neukládalo vlastníci zatíženého domu žádná omezení, se kterými by nemohla již od počátku počítat, a které dle tvrzení žadatelky dosud i snášela. Jak uvedl NS ČSR, daný případ byl typickým příkladem, na který nelze použít výjimku stanovenou zákonem, třebaže se podle doslovného znění zdála oprávněnou a současně neposoudil jednání žadatelky jako hrubě nedbalé.

3.4.2. Posouzení uzavřených prostor za účinnosti ObčZ

Rozsudek NS ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003

Soud prvního stupně zřídil věcné břemeno práva chůze a jízdy za účelem přístupu ke garážím žalobců po pozemku žalovaných, a to uzavřeným dvorkem a průjezdem v domě. Přitom garáže postavili právní předchůdci žalobců v prostoru dvora domu na pozemku ve vlastnictví státu. Žalovaní dům i s pozemkem získali v restituci s tím, že vjezd i výjezd do garáží z veřejné komunikace byl možný jen domovním průjezdem a přes dvůr domu, avšak ti odepřeli žalobcům volný příjezd. Naopak odvolací soud s ohledem na předchozí právní úpravu § 4 odst. 3 ZPCN dospěl k závěru, že nelze zřídít právo cesty obytným domem, rodinným domem či chatou, tedy objektem určeným k bydlení – dříve stavením a uzavřeným dvorem ležícím při takovém objektu a zřízeným tak, aby bylo zabráněno přístupu cizích osob na dvůr a do objektu bydlení. Požadované právo cesty lze zřídít po části pozemku nezastavěné objektem bydlení a uzavřeným dvorem, respektive jen po „volném pozemku“. Řešení viděl pouze v uzavření dohody o zřízení věcného břemene průjezdu a průchodu domem a dvorem žalovaných. Žalobci v dovolání namítali nesprávnost aplikace ZPCN, jehož účinnost zanikla před vybudováním garáží a ObčZ dané omezení neobsahoval. Současně upozornili na stav, že cesta přes průjezd v domě žalovaných byla takto užívaná, neboť se na dvoře domu nacházely

ještě i další dvě garáže; předmětný dům sloužil k podnikatelským účelům, byla v něm lékařská ordinace s docházkou pacientů a lékař měl se žalovanými uzavřenu smlouvu o průjezdu domem do garáže. Jelikož do objektu docházela řada i jiných osob, než byli vlastníci a nájemci, měli žalobci za to, že nejde o narušení jejich soukromí. NS dovolání zamítl s tím, že v dané věci šlo o průjezd budovou, přes chodbu, která byla součástí domu, avšak podle ObčZ lze zřídit právo cesty jen přes pozemek, nikoli přes budovu, tj. tak, že by cesta využívala budovu, resp. by vedla přes její součást, a odkázal v případě splnění zákonných podmínek na postup podle § 108 stavebního zákona.

Rozsudek NS ze dne 10. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1593/2007

Odvolací soud zamítl žalobu vlastníka stavby průmyslového objektu na zřízení věcného břemene práva cesty zatěžující stavbu objektu výroby žalovaného. Oba objekty i s pozemky až do restituce tvořily jeden výrobní areál. Zamítnutí bylo odůvodněno tím, že ObčZ nedovoluje zřídit právo nezbytné cesty přes budovu, byť by tato byla k průchodu či průjezdu uzpůsobena, resp. právo cesty lze zřídit jen přes přilehlé pozemky. NS uvedl, že je nutno rozlišovat, zda požadovaná cesta má vést skrze stavbu, či podjezdem pod ní. „Podstatným hlediskem pro takové rozlišení totiž bude, zda taková cesta má vést po povrchu nezastavěného pozemku nebo po stavebně upravené ploše, která je součástí stavby, jež plochu průjezdu obklopuje.“ Jelikož nebylo zřejmé, o kterou z možností (podjezd či průjezd) mělo jít, rozsudek odvolacího soudu zrušil a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Rozsudek NS ze dne 30. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 4399/2007

Také v jiném případě soud prvního stupně zřídl věcné břemeno práva cesty pro stavbu garáže přístupnou pouze přes pozemek žalovaných průjezdem jejich domu a uvedl, že se nejedná o věcné břemeno zřízené budovou, nýbrž přes pozemek. Soud vyšel ze zjištění, že v obestavěném dvoře tohoto domu se nacházela garáž žalobců, jakož i podnikatelské objekty a další garáže odlišných vlastníků od vlastníků domu, a to vstupem branou. Průjezd a dvůr neposoudil jako prostor zřízený za účelem zabránit přístupu cizích osob na dvůr a do objektu bydlení, protože průjezd v době výkonu podnikatelské činnosti byl veřejně přístupným prostorem pro podnikající subjekty, jejich dodavatele a zákazníky. Naopak odvolací soud dospěl k závěru, že v daném případě pozemek tvoří průchod a průjezd obytným domem, určeným k bydlení, a uzavřeným dvorem ležícím při takovém objektu. Rozsudek změnil tak, že žalobu zamítl, neboť právo cesty lze zřídit jen přes pozemek, nikoli přes budovu, tj. tak, že by cesta využívala budovu a vedla by přes její součást. NS opětovně uvedl, že je nutné

rozlišovat, zda má jít o podjezd či průjezd stavbou, tedy zda cesta má vést po povrchu nezastavěného pozemku (na němž dům nestojí) či po stavebně upravené ploše, která je součástí stavby, jež prostor průjezdu obklopuje, tj. zda cesta má vést skrze dům žalovaných či podjezdem pod ním. Protože nebylo vyřešeno, zda cesta přes pozemek, na němž se nacházela budova žalovaných, vedla průjezdem či podjezdem, rozsudek odvolacího soudu byl zrušen a věc vrácena tomuto soudu k dalšímu řízení.

Rozsudek NS ze dne 24. ledna 2012, sp. zn. 22 Cdo 2380/2009

Žalobce se domáhal zřízení věcného práva cesty, a to v souvislosti s výstavbou můstku přes koryto vodního toku – vodního náhonu. Jelikož se na pozemku žalovaného nacházela stavba vodního díla, zamítl odvolací soud žalobu s tím, že věcné břemeno lze zřídit pouze k pozemku, nikoli ke stavbě. NS však odkázal na předchozí rozhodnutí posuzující cestu vedenou přes pozemek, na němž se nacházela budova, a to nutnost rozlišit, zda má jít o podjezd či průjezd stavbou, přičemž obdobná úvaha musí platit i v daném případě, kdy se mělo věcné břemeno realizovat formou nadjezdu nad stavbou. V dalším řízení již odvolací soud zřídil věcné břemeno práva cesty přes pozemek žalovaného a jeho dovolání NS odmítl.¹¹⁸ Stejně tak byla odmítnuta i následná ústavní stížnost.¹¹⁹

3.4.3. Posouzení uzavřených prostor za účinnosti OZ

Usnesení NS ze dne 26. dubna 2016, sp. zn. 22 Cdo 1171/2016

Odvolací soud zamítl žalobu na povolení nezbytné cesty ve prospěch vlastníků pozemku, jehož součástí byla stavba pro rodinnou rekreaci. Pozemky žalované byly dlouhodobě užívány k přístupu k rekreačnímu objektu, avšak později byly oploceny a dle závěru soudu tvořily prostor u obytného domu, který je uzavřen před vstupem cizích osob. V dané věci navíc žalovaná nabízela k odkoupení část jednoho pozemku pro zřízení cesty, ale žalobci toto řešení odmítli pro zvýšené náklady na realizaci přístupové cesty. Neobstála ani námitka žalobců na vydržení. NS vyšel ze závěru, že se žalobci domáhali zřízení práva nezbytné cesty a nikoli určení existence věcného břemene z titulu vydržení, a proto jejich dovolání odmítl. Rovněž byla odmítnuta podaná ústavní stížnost.¹²⁰

¹¹⁸ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. srpna 2013, sp. zn. 22 Cdo 2357/2012

¹¹⁹ usnesení Ústavního soudu ze dne 8. dubna 2015, sp. zn. IV. ÚS 3457/13

¹²⁰ usnesení Ústavního soudu ze dne 19. února 2019, sp. zn. III. ÚS 2405/16

Usnesení NS ze dne 18. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 2823/2016

Soudy zamítly návrh na povolení nezbytné cesty za účelem příjezdu k pozemkům se stavbou pro rekreaci, užívanou žalobcem po většinu roku k bydlení, který považoval stávající pěší přístup za nedostatečný pro jeho délku v šikmém terénu s výmoly a navíc v souvislosti s jeho stářím. Požadovaná nezbytná cesta měla vést přes stavbu kolny žalovaných, postavenou těsně před podáním žaloby, což považoval žalobce za šikanózní jednání. Soudy vyšly ze zjištění, že se jednalo pouze o rozšíření existující kolny na základě stavebního povolení. Přitom nebylo možné vést cestu z žádné strany podél stavby a nebylo možné uvažovat o případném nadjezdu či podjezdu stavbou žalovaných pro sousedství se zříceninou hradu a v případě povolení nezbytné cesty by tato musela být vedena skrze stavbu kolny, tedy přes uzavřený prostor, což by bylo v rozporu s judikaturou NS.

Usnesení NS ze dne 15. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015

Vlastník objektů budovy vrátnice, dvou skladů a archivu nacházejících se na cizích pozemcích v uzavřeném skladovém areálu (pozemek) jiného vlastníka požadoval zřídit nezbytnou cestu. V dané věci se NS zabýval především otázkou hrubé nedbalosti nabyvatele, ale i námitkou žalované, že nelze povolit nezbytnou cestu přes uzavřený areál. Vyvodil závěr, že daná situace byla typově odlišná, neboť žalobkyně se domáhala povolení nezbytné cesty nikoli přes uzavřený areál žalované, nýbrž povolení nezbytné cesty k předmětným budovám, které se v uzavřeném prostoru již nacházely, a na tyto případy aplikace § 1032 odst. 2 OZ (uzavřených prostor) nedopadá.

Usnesení NS ze dne 15. března 2017, sp. zn. 22 Cdo 5100/2016

Také v podobné situaci, kdy žalobkyně zakoupila pozemky, na nichž se nacházely stavby určené k provozování pneuservisu v oploceném uzavřeném areálu (pozemky) žalovaného podnikajícího v autodopravě, namítal žalovaný, že se jedná o vraty uzavřený areál. NS i v tomto posuzovaném případě uvedl, že se žalobkyně domáhala povolení nezbytné cesty nikoli přes uzavřený areál žalovaného, nýbrž povolení nezbytné cesty k pozemkům, které se v uzavřeném areálu žalovaného již nacházely, a proto aplikace § 1032 odst. 2 OZ opět nepřicházela do úvahy.

Usnesení NS ze dne 27. března 2018, sp. zn. 22 Cdo 465/2018

Vlastnice pozemku pro terénní nerovnosti v okolí užívala jako přístup sousední pozemky na základě výprosy, a to až do doby změny vlastníka těchto pozemků. Soudy na

základě zjištění, že pozemky žalovaných byly oploceny a tvořily uzavřený dvůr a zahradu u rodinného domu, zamítly návrh na povolení nezbytné cesty. K námitce vydržení služebnosti cesty přes pozemky žalovaných NS uvedl, že žalobkyně požadovala zřídit nezbytnou cestu, a proto se soudy správně nezabývaly otázkou vydržení.

Rozsudek NS ze dne 24. dubna 2018, sp. zn. 22 Cdo 4843/2017

Soudy se zabývaly situací, kdy žalobkyně k provozování mateřské školy měla zajištěn přístup přes dům, k němuž měla spoluvlastnický podíl, který však později prodala žalované bez současného zajištění přístupu k nemovité věci nacházející se ve vnitrobloku obytných domů. Přitom objekt mateřské školy byl vyprojektován a řadu let zpřístupněn průjezdem dvou domů tak, že jeden z nich sloužil pro zásobovací vozidla kuchyně školy a druhý přístup pro děti s doprovodem. Žalovaná stávající průchod přes dům zahradila opěrnou zídka. Následně vlastník druhého domu dobrovolně umožnil provozování mateřské školy, které však bylo možné pouze pěším průchodem. Žalovaná mimo jiné namítala, že nelze povolit nezbytnou cestu přes budovu a přes uzavřený prostor tvořící celek s touto budovou, jelikož by tím došlo k zásahu do soukromí a vlastnického práva. Odvolací soud v dané věci povolil nezbytnou cestu s ohledem na zásadu dobrých mravů, aniž by se zabýval podmínkami pro povolení nezbytné cesty včetně negativních, čímž se dopustil obcházení zákona, a proto NS rozsudek odvolacího soudu zrušil a upozornil také na možnost zřízení přístupu postupem podle SZ.

3.4.4. Posouzení uzavřených prostor v Rakousku

Jak vyplývá z ustanovení § 4 odst. 3 první půl věty NWG, poskytnutí nezbytné cesty je vyloučeno, jedná-li se o budovu, uzavřený dvůr či ohrazenou zahradu, a to v zájmu zachování pokojného bydlení v domě a z důvodu umožnění vlastníkovu nerušeně užívat pozemek. Dané pojmy NWG nedefinuje, a proto musí být vykládány soudy.

Pojem budova má jasný jazykový obsah, doplněný definicí ve veřejnoprávních předpisech, a proto nedochází k nejasnostem při jeho vymezení. Navíc povolení nezbytné cesty přes budovu není soudy téměř řešeno, neboť je často žádáno společné užívání stávající cesty, která samozřejmě nevede skrze budovu. OGH se povolením nezbytné cesty přes budovu zabýval pouze jednou. Požadované spojení vedlo obytnou budovou – průchodem domu ve spoluvlastnictví žalované, a proto byla žádost zamítnuta.¹²¹ V jiném případě žalovaný během soudního řízení o nezbytné cestě provedl výstavbu garáže v místě

¹²¹ HÖFLE: *Notwegerecht* ..., s. 103.

požadované cesty. Tato skutečnost nevyklučovala zřídit nezbytnou cestu. V takovém případě při vyvažování zájmů podle § 2 odst. 1 NWG byl vzat v úvahu jen záměr postavit garáž, tedy jako kdyby stavba nebyla dosud realizována.

Definice pojmu uzavřené dvory způsobuje více problémů a OGH se několikrát zabýval jeho výkladem. Starší judikatura uznala jen skutečně ze všech stran uzavřený dvůr, a pouze takovému poskytla právní ochranu. Novější judikatura upouští od požadavku skutečného obestavění zdí. Postačí, aby byl ohraničený prostor definovaný polohou budov nebo jiných zařízení tak, aby bylo jasně znatelné jeho oddělení a uzavření od zbytku okolí. Musí bezprostředně sousedit s budovou, kterou vlastník využívá zvláště intenzivně k uspokojení svých potřeb souvisejících s bydlením. Tyto požadavky splňuje například pás pozemku o šířce 15 metrů přímo sousedící s rekreačním bytovým domem, který je jasně vymezen cestou, plotem a příkopem k okolnímu prostředí a je částečně na zemi označen jako parkoviště a částečně užíván jako dětské hřiště oddělené od okolí.¹²² Skutečnost, že dvůr žalovaného je již smluvně zatížený právem cesty ve prospěch žadatele, sama o sobě neznamená, že tento dvůr může být jako nezbytná cesta zatížen dalšími nebo rozsáhlejšími cestami.¹²³

V souvislosti s problematikou zahrad, nacházejících se v blízkosti obytných domů a oplocených za účelem zabránit vstupu cizích osob, se řešila otázka, zda se týká pouze zahrad přímo u obytných budov, či i jiných, široce rozprostírajících se zahrad, tvořících zahradní systém bez ohledu na jejich velikost.¹²⁴ OGH vydal dříve rozhodnutí, ve kterém zastával názor, že § 4 odst. 3 NWG se týká pouze zahrad přímo přiléhajících k obytným budovám, nikoli však jiných zahrad nacházejících se daleko od domů.¹²⁵ Ze znění zákona však nelze usuzovat, že zahrada musí v každém případě přímo přiléhat k domu. V rozhodnutí z roku 1956 OGH vyvodil, že se problematika netýká jen zahrad u domu a není možné se také odvolat na velikost zahrady.¹²⁶ Pozdější rozhodnutí kritizovala názor, že jako uzavřené zahrady mají být chápány všechny ohrazené zahrady u obytných domů bez ohledu na jejich velikost. Nelze obecně vyloučit zřízení nezbytné cesty procházející oplocenými zahradami ve větší vzdálenosti od domů. Přitom na využití zahrady nezáleží, respektive není podstatné, zda se jedná o zahradu okrasnou nebo zahradu pro pěstování ovoce či zeleniny. Podle názoru OGH lze toto ustanovení použít i v případě, jedná-li se o komerčně využívané zahrady –

¹²² HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 104.

¹²³ rozhodnutí Oberster Gerichtshof ze dne 10. července 1985, sp. zn. 1 Ob 582/85

¹²⁴ HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 105.

¹²⁵ Tamtéž, s. 106.

¹²⁶ Tamtéž, s. 105.

zahradnictví, neboť zajištění domácího klidu a nerušeného užívání se neomezuje pouze na nekomerčně využívané zahrady. Zatímco pro ochranu uzavřených dvorů se vyžaduje pouhá rozpoznatelnost oddělení a uzavření od okolí, u zahrad je zapotřebí oplocení. Není však nutné vytvořit skutečnou překážku vstupu cizím osobám na pozemek. Dostatečný je jakýkoliv typ ohrazení, ze kterého je zřejmý záměr vlastníka vyloučit přístup na pozemek cizím osobám, proto mohou stačit také pouze živé ploty.¹²⁷ Pro posouzení, zda existuje oplocená zahrada bránící zřízení nezbytné cesty či nikoliv, je rozhodující okamžik přijetí žádosti u soudu. Podle toho nemá zřízení oplocení zahrady v průběhu probíhajícího soudního řízení žádné účinky.¹²⁸

3.4.5. Dílčí shrnutí

Z rozhodnutí NS ČSR sp. zn. 601/22 vyplývá, že ač jasně znějící text zákona, nelze za určitých specifických podmínek zcela vyloučit zřízení cesty přes budovu a lze je proto vnímat jako účelové řešení bezvýchodné situace.¹²⁹ Období restitucí s sebou přineslo nejen navrácení majetku, ale bohužel v individuálních případech také vznik nových křivd v podobě nepřístupných pozemků (viz rozsudek sp. zn. 22 Cdo 1274/2003). V době účinnosti ObčZ, kdy neplatila zásada superficies solo cedit soudy odmítaly zřídit právo cesty přes budovu, resp. její součást, neboť považovaly takový postup za nepřipustně rozšiřující výklad sousloví „právo cesty přes přilehlý pozemek“.¹³⁰ Přesto byl také zastáván opačný názor, že lze zřídit přístup přes stavbu výkladem, resp. ze smyslu zákona a za pomoci argumentu a maiore ad minus, či lépe za použití dotváření práva, tedy analogie. Avšak soudy spatřovaly problém v nemožnosti analogické aplikace ustanovení umožňujícího vydat konstitutivní rozhodnutí (viz rozsudek sp. zn. 22 Cdo 1438/2004) a v takových případech odkazovaly na řešení přístupu přes budovu postupem podle § 170 odst. 2 SZ. Judikatura připouštěla zřízení práva cesty podchodem pod budovou či nadjezdem nad budovou, pokud byl stavebně proveden tak, že nebyl součástí budovy. Možnost zřídit nezbytnou cestu pro pozemek obklopený budovami (např. nacházejícím se na dvoře) přichází do úvahy snad jen v případě permanentně otevřeného průchodu, neboť je i nyní soudu obecně odepřena z důvodu ochrany soukromí.¹³¹

V současnosti, kdy je opětovně zavedena „superficiální“ zásada, je tedy opět možné ze strany soudů uvažovat i o povolení cesty přes budovu jako součást pozemku s přihlédnutím k

¹²⁷ HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 106.

¹²⁸ Tamtéž, s. 107.

¹²⁹ SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 198.

¹³⁰ TOMEK, Martin. *Právo nezbytné cesty* [online]. ihned.cz, 25. února 2009 [cit. 20. prosince 2018]. Dostupné na <<https://pravniradce.ihned.cz/c1-34764130-pravo-nezbytnne-cesty>>.

¹³¹ SPÁČIL, Jiří. In SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 198.

okolnostem daného případu při splnění zákonných podmínek, zvláště hrubé nedbalosti, zejména v případech spojených s restitucí a jedná-li se o zajištění přístupu ke stavbě. V opačném případě se takové stavby stanou na dobro nepřístupnými, neboť judikturní praxe umožňující cestu „podchodem či nadjezdem“, je v situaci přístupu v rámci objektů určených k bydlení v podstatě nerealizovatelná. Stejně jako vyslovený názor soudu na možnost povolit nezbytnou cestu s rozvazovací podmínkou vázanou na dobu života člověka, vzhledem k jeho zhoršenému zdravotnímu stavu, je tedy možné uvažovat ve výjimečných případech i o povolení nezbytné cesty s rozvazovací podmínkou vázanou na životnost potřebné stavby.

Zvláště zajímavá je otázka užívání tzv. průchodních domů, resp. pozemků vyskytujících se v podloubích a podjezdech pod domy, a to zejména ve starších částech měst. Pozemek v podloubí ve vlastnictví majitele domu je omezený veřejným užíváním pro chůzi občanů. Avšak části podloubí, pokud to nevádí veřejnému užívání, může vlastník domu pronajímat například pro malé obchodní stánky apod. Naproti tomu podjezdy, jež spojují veřejné ulice nebo náměstí ležící na konci průjezdu, jsou veřejným statkem a jsou určeny výlučně jen k veřejnému užívání.¹³² Přístup k pozemkům přes průchodní domy je tedy zajištěn na základě veřejného užívání. Případná žaloba na povolení nezbytné cesty žádané v těchto prostorách by proto měla být zamítnuta.

Cestu uzavřenými dvory a zahradami opatřenými plotem, aby byl zabráněn přístup cizím osobám, lze zřídit patrně zcela výjimečně, lze-li vzhledem k okolnostem po vlastnických zatěžovaného pozemku spravedlivě požadovat, aby jejich právo bylo takto omezeno.¹³³ Použití daného omezujícího ustanovení je možné si představit i v případě oplocených střežených areálů, do kterých je přístup pro třetí osoby omezen a u kterých by zpřístupnění znamenalo podstatnou újmu pro vlastníky.¹³⁴ Podle názoru soudu nepřichází v úvahu aplikace tohoto důvodu pro nepovolení v případě návrhu na povolení nezbytné cesty k pozemkům a budovám, které se již nacházejí v uzavřeném areálu sloužícím k podnikání. Je tedy otázkou, zda takové posouzení splňuje i uzavřený areál sloužící k objektu bydlení. Mám za to, že i v takovém případě s přihlédnutím k individuálním okolnostem lze uvažovat o povolení nezbytné cesty. V této souvislosti je zajímavé posouzení uzavřených dvorů a zahrad rakouskou judikaturou, která dle mého názoru směřuje k vyšší ochraně soukromí. Nicméně z historického vývoje naší země spojeného se změnou právního řádu a s tím související restitucí

¹³² RANDA, Antonín. *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém; II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. 7. vydání. Praha: ASPI, 2008, s. 16 – 17.

¹³³ KRÁLÍK: *Věcná práva podle starého a nového občanského...*, s. 263 – 264.

¹³⁴ MIHÁLIK, Matěj. *Jak se lze bránit povolení nezbytné cesty?* [online]. epravo.cz, 16. dubna 2014 [cit. 29. ledna 2019]. Dostupné na < <https://www.epravo.cz/top/clanky/jak-se-lze-branit-povoleni-nezbytnne-cesty-94109.html> >.

majetku, ale také i privatizací velkých průmyslových areálů a bývalých zemědělských družstev, je vhodné vnímat tuto problematiku v české judikatuře jiným pohledem.

3.5 Nelze povolit nezbytnou cestu přes pozemek, brání-li veřejný zájem takovou cestu zřídit

Poslední důvod pro nepovolení nezbytné cesty je uveden v § 1032 odst. 2 druhé části věty OZ, z něhož vyplývá nutnost respektovat příslušnou právní úpravu veřejného práva, která může bránit a být překážkou zřízení práva nezbytné cesty. Smyslem tohoto ustanovení je docílit, aby rozhodnutí soukromého práva zřídit nezbytnou cestu nebylo v praxi nerealizovatelné nebo legálně nevykonatelné s ohledem na úpravu obsaženou ve zvláštních veřejnoprávních předpisech.¹³⁵ Opět i v této podkapitole uvedu konkrétní soudní případy zabývající se danou problematikou, které však byly posouzeny jen podle ObčZ.

3.5.1. Ochrana veřejného zájmu podle ObčZ

Ochrana veřejného zájmu – právo cesty přes lesní pozemek

Rozsudek NS ze dne 23. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006

Vlastník rekreační chaty požadoval zřídit právo věcného břemene chůze a průjezdu přes pozemky žalovaného, které byly určeny k plnění funkce lesa, a tudíž se na ně vztahoval režim lesního zákona č. 289/1995 Sb. Soud vyšel ze skutečnosti, že podle lesního zákona má každý právo vstupovat do lesa, avšak v lesích je zakázáno jezdit a stát s motorovými vozidly a výjimku z tohoto zákazu může povolit jen vlastník lesa, a protože tak neučinil, nemohl soud žalobě vyhovět. Žalobci tedy měli na základě obecného užívání lesa přístup k chatě, pouze k ní neměli právo příjezdu motorovými vozidly. NS dovolání žalobců zamítl a uvedl, že věcné břemeno soud nemůže zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy; zapovídá-li zákon určitý způsob užití pozemku, nelze zřídit věcné břemeno se zapovězeným obsahem, a proto právo průjezdu bez souhlasu vlastníka lesa nelze zřídit.

Ochrana veřejného zájmu – právo cesty přes pozemek v zemědělském půdním fondu

Rozsudek NS ze dne 25. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 3103/2007

Soudy zřídily vlastníkům chat věcná břemena práva cesty přes pozemky žalovaných. V úvahu přicházelo více variant přístupových cest a soudy považovaly za optimální stávající nezpevněnou cestu, která však byla sjízdná jen za sucha, a proto musela být zpevněna. Přitom

¹³⁵ KRÁLÍK, LAVICKÝ: Podmínky zřízení nezbytné cesty ..., s. 158.

tato cesta, na rozdíl od jiné varianty, zasahovala do pozemků, na něž se vztahoval režim zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu. Podle tohoto zákona k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu pro nezemědělské účely je třeba souhlasu orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, který je nezbytný k vydání příslušného rozhodnutí. Souhlas nebyl vyžadován ve správním řízení o vyvlastnění, kterým mohla být zřízena cesta a také ustanovení § 151o odst. 3 ObčZ nevyžadovalo souhlas orgánu ochrany k odnětí zemědělské půdy pro zřízení věcného břemene nezbytné cesty. Přesto NS vytknul soudům nižších stupňů, že si měly vyžádat vyjádření orgánu ochrany přírody udělující souhlas k odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu podle příslušného zákona, neboť je k úvaze o zatížení zemědělských pozemků zřízením cesty tento orgán odborně vybaven, a proto závěr soudů o zřízení nezbytné cesty posoudil jako předčasný a tedy nesprávný a rozsudek zrušil.

Ochrana veřejného zájmu – právo cesty přes pozemek v chráněném území

Rozsudek NS ze dne 29. dubna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1875/2007

Vlastník stavby domu požadoval zřídit věcné břemeno práva chůze a jízdy přes užívanou nezpevněnou cestu¹³⁶ na pozemku žalovaných. V daném případě byla manželka žalobce výlučnou vlastnící sousedních pozemků navazujících na veřejnou komunikaci. Soud se zabýval posouzením, zda je možné pro přístup k domu žalobce zbudovat přístupovou cestu přes pozemek manželky žalobce. Vyšel ze zjištění, že po technické stránce lze přístup k domu žalobce zajistit s vynaložením dalších nákladů přes pozemek manželky, avšak vzhledem k negativnímu stanovisku Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory k vybudování nové cesty na tomto pozemku, resp. vzhledem k nezbytnosti ochrany životního prostředí takový postup není možný. NS se ztotožnil se závěry soudů obou stupňů, že nelze zřídit nezbytnou cestu přes pozemek ve vlastnictví třetí osoby, má-li vlastník stavby přístup k ní zajištěn přes pozemek ve vlastnictví manžela vlastníka stavby. Tento obecný závěr je však nutno poměřovat okolnostmi konkrétního případu, neboť mohou nastat i situace, kdy přístup přes pozemky manžela vlastníka stavby nelze realizovat. Přesto napadený rozsudek odvolacího soudu byl zrušen, neboť se soudy nezabývaly žalovanými tvrzeným možným přístupem žalobce k jeho stavbě přes jiné pozemky ve vlastnictví jeho manželky vyjma jednoho, na nějž bylo vydáno zmíněné negativní stanovisko.

¹³⁶ Cesta byla již při výstavbě rodinného domu zřízena pro účely chůze a jízdy osobními nebo užitkovými motorovými vozidly.

Usnesení NS ze dne 5. března 2012, sp. zn. 22 Cdo 3700/2010

Výše uvedený případ byl opětovně posuzován NS poté, co soudy nižších stupňů zřídily věcné břemeno práva cesty ve prospěch vlastníka stavby domu přes pozemek žalovaných, kteří v dovolání zpochybnili skutková zjištění učiněná soudy z vyjádření Správy Chráněné krajinné oblasti Jizerské hory. V předmětné věci byly soudy vázány závazným právním názorem NS, že se měly zabývat posouzením, zda žalobce nemá přístup ke své stavbě zajištěn skrze pozemky své manželky, které tvoří zemědělský půdní fond a jsou součástí chráněného území s právním režimem podléhajícím zákonu č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. V dané věci příslušný orgán vydal nesouhlasné stanovisko s vybudováním nové cesty na pozemcích manželky žalobce¹³⁷ a požadoval vyřešit přístup po stávající cestě¹³⁸, která byla k přístupu určena v době výstavby rodinného domu. NS konstatoval, že soudy v dané věci postupovaly v souladu se zákonem, jestliže si vyžádaly stanovisko orgánu ochrany přírody a krajiny k uvažovanému zřízení cesty a došly k závěru, že přes pozemky manželky žalobce nelze zajistit přístup ke stavbě žalobce.

Usnesení NS ze dne 7. července 2016, sp. zn. 22 Cdo 3456/2014

Odvolací soud zřídil ve prospěch vlastníka rekreační chaty věcné břemeno práva cesty – chůze a jízdy přes pozemky žalovaného¹³⁹, který v dovolání namítal, že soud nepřipustně zasáhl do pravomoci orgánu ochrany přírody, když bez jeho souhlasu zřídil věcné břemeno jízdy osobním automobilem na pozemcích v Chráněné krajinné oblasti Bílé Karpaty. NS uvedl, že nelze nic vytknout postupu nalézacích soudů, když k soudem uvažovanému a následně provedenému rozsahu práva nezbytné cesty neměla Správa chráněné krajinné oblasti žádné námítky. Dále žalovaný namítal, že měl soud požadovat ke zřízení věcného břemene řádné vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, a to tak, aby z jeho stanoviska vyplynulo, že takové užívání není v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu. NS posoudil za správné, když si soud prvního stupně vyžádal vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, které mu tento orgán poskytl a vyjádřil se tak, že zákon o ochraně zemědělského půdního fondu neřeší případy zřizování věcných břemen, nedochází-li ke změnám druhu pozemku. Přitom uvedl, že soud není v civilním řízení

¹³⁷ „K možnosti vybudování nové cesty po uvedených pozemcích obsahuje vyjádření sdělení, že vzdálenost od trvale sjízdné komunikace je cca 150 metrů ve složitém terénu a stavba nové cesty by znamenala významný zásah do terénu i místní vegetace v nepoměrně delším úseku než stávající příjezd k rodinnému domu č. p. 176 (cca 50 metrů).“

¹³⁸ „Jedná se o přístup z hlediska terénní konfigurace a místních podmínek, a tedy i ochrany krajiny, nejlogičtější.“

¹³⁹ Na základě provedeného místního šetření a dalších důkazů dospěl k tomu, že bude zajištěn nejvhodnější přístup doposud fakticky dlouhodobě užívaný na základě výprosů již právními předchůdci účastníků řízení.

oprávněn přezkoumávat věcnou správnost takového vyjádření a nepřísluší mu ho zpochybňovat, nicméně toto vyjádření podrobuje volnému hodnocení důkazů. Následná ústavní stížnost byla odmítnuta jako zjevně neopodstatněná.¹⁴⁰

Ochrana veřejného zájmu – vybudování cesty a její napojení na silnici

Rozsudek NS ze dne 29. dubna 2014, sp. zn. 22 Cdo 1995/2013

Žalobci měli dům přístupný na veřejnou komunikaci přes své pozemky pouze pěší, zatímco přístup motorovým vozidlem ze silnice k jejich domu byl přes pozemky žalovaných na základě výprosy. Soud prvního stupně zřídil věcné břemeno cesty, přitom vyšel mimo jiné ze zjištění, že s vybudováním nové příjezdové cesty po pozemcích žalobkyně nesouhlasilo Ředitelství silnic a dálnic a rozporné bylo i stanovisko dopravní policie a proto považoval její vybudování za nejisté z hlediska jejího povolení. Přesto odvolací soud v tomto případě zamítl žalobu na zřízení věcného břemene cesty přes pozemky žalovaných, kteří navrhli vyřešení situace uzavřením nájemní smlouvy, avšak žalobci tento návrh odmítli a požadovali pouze přístup formou věcného břemene či odprodejem pozemků. NS konstatoval, že vzhledem k tomu, že žalobci předem vyloučili řešení přístupu ke stavbě smluvním zřízením závazkového práva, pak zřízení věcného břemene by bylo pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější.

3.5.2. Ochrana veřejného zájmu v Rakousku

§ 11 odst. 3 NWG stanoví, že soud dostane podklady pro posouzení otázky, zda a v jaké míře poskytnutí nezbytné cesty odporuje veřejným ohledům ve smyslu § 4 odst. 3 NWG, a k tomu si zajistí stanovisko okresního správního orgánu, v jehož obvodu se nachází pozemek podléhající nouzi a příslušný orgán pak předvolá k ústnímu jednání. Existuje řada oblastí veřejných ohledů, zejména lesní hospodářství, územní plánování, vodní hospodářství, veřejná doprava, lavinová kontrola, národní obrana a bezpečnost vzdušného prostoru.¹⁴¹

V minulosti soud prvního stupně podle § 9 odst. 4 NWG zamítl žádost o udělení nezbytné cesty s odkazem na závazné vyjádření správního orgánu. Odvolací soud pak měl podle § 16 odst. 6 NWG před svým rozhodnutím povinnost požádat o vyjádření i vyšší správní orgán, zda veřejné ohledy překážejí užívání určitého pozemku jako nezbytné cesty. Obdobně jako v první instanci, tak i v odvolacím řízení bylo závazné posouzení této otázky

¹⁴⁰ usnesení Ústavního soudu ze dne 11. července 2017, sp. zn. IV. ÚS 3320/16

¹⁴¹ HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 107.

vyhrazeno správním orgánům.¹⁴² Pokud správní orgány s ohledem na veřejné zájmy vydaly negativní stanovisko, soudy byly nuceny žalobu na povolení nezbytné cesty zamítnout.

V projednávaném soudním případě žalobci z důvodu záměru realizovat stavbu na pozemcích v tyrolské turistické oblasti požadovali nezbytnou cestu na pozemcích žalovaných, a to na již existující soukromé cestě. Udělení nouzové cesty bylo vyloučeno veřejnými zájmy, protože územní plán nebyl obcí dosud vypracován a uskutečnění příjezdu automobily bylo považováno v místním terénu za nemožné (strmý svah, náročné zimní povětrnostní podmínky v dané nadmořské výšce). OGH požádal o zrušení § 9 odst. 4 NWG a § 16 odst. 6 NWG, protože se domníval, že závazná vyjádření správního orgánu, od nichž se soudy nemohou odchýlit, jsou neústavní. Takovou vazbu soudu na vyjádření správního orgánu v zákoně posoudil ústavní soud jako neslučitelnou, neboť soudnictví je oddělené od veřejné správy, a proto tato ustanovení zrušil.¹⁴³

Od 1. prosince 1985 není vyjádření správního orgánu pro soud již závazné. Příslušný správní orgán má pouze právo být vyslechnut a jeho vyjádření slouží jako odborné stanovisko k vytvoření základu pro rozhodnutí soudu.¹⁴⁴ Otázku, zda veřejné zájmy vylučují udělení nezbytné cesty, může soud rozhodnout pouze po konzultaci se správním orgánem.¹⁴⁵

3.5.3. Dílčí shrnutí

Přestože uplatňování soukromého práva je nezávislé na uplatňování veřejného práva¹⁴⁶, je povolení nezbytné cesty omezeno ochranou veřejných zájmů vymezených právě v příslušných veřejnoprávních předpisech. Jak vyplývá z vývoje NWG, odborná stanoviska správních orgánů vyjadřujících se k veřejným ohledům jsou přesto pouze podkladem pro rozhodnutí soudu, který by k nim však měl přihlídnout. Soud například nezbytnou cestu nepovolí, bude-li třeba vybudovat novou cestu, tzv. umělou cestu, a k jejímu zřízení by nebylo možné vydat stavební povolení kvůli rozporu s právní úpravou obsaženou ve SZ.¹⁴⁷ Pokud by nedošlo k vydání stavebního povolení, pak by soudní rozhodnutí bylo nevykonatelné.

V souvislosti s posouzením veřejnoprávní ochrany zemědělských pozemků, a to orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty, je třeba upozornit, že

¹⁴² Tamtéž, s. 107 - 108.

¹⁴³ rozhodnutí Verfassungsgesichtshof ze dne 12. června 1984, sp. zn. G 90/81

¹⁴⁴ HÖFLE: *Notwegerecht...*, s. 108 – 109.

¹⁴⁵ rozhodnutí Oberster Gerichtshof ze dne 3. listopadu 1997, sp. zn. 4 Ob 2267/96b

¹⁴⁶ § 1 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁷ CIBIENOVÁ, Markéta. *K problematice práva nezbytné cesty* [online]. epravo.cz, 28. května 2015 [cit. 25. března 2019]. Dostupné na < <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-problematice-prava-nezbytnne-cesty-97803.html> >.

nelze vycházet jen z údajů veřejného seznamu, který eviduje pozemky podle druhů.¹⁴⁸ Mělo by být ověřeno (prověřeno, doloženo), zda je daný pozemek současně zemědělsky obhospodařovaný a tvoří tedy zemědělský půdní fond.¹⁴⁹ Přitom za zemědělské obhospodařování na orné půdě se považuje provádění obvyklých agrotechnických činností zajišťujících pěstování plodin¹⁵⁰, kterými se obvykle rozumí orba, hnojení, příprava půdy k setí/sázení, aplikace pesticidů, sklizeň apod.¹⁵¹ V případě trvalých travních porostů je zemědělským obhospodařováním provedení pastvy nebo seče (sekání trávy na seno).¹⁵² Proto by si měl soud při posouzení povolení nezbytné cesty vyžádat vyjádření orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, zda je předmětný pozemek jeho součástí, neboť ne každý pozemek je zemědělsky obhospodařovaný (např. pozemek kolem domu či chaty, na němž se nachází okrasný trávník, není zpravidla zemědělsky využíván). Konečně ani evidence druhů pozemku v katastru nemovitostí nemusí odpovídat skutečnosti. Z uvedených případů¹⁵³ nelze určit, zda soudy postupovaly s ohledem na výše uvedené skutečnosti či pouze formalisticky.

Je třeba zdůraznit, že i když tato negativní podmínka byla soudy posouzena pouze podle ObčZ, jsou jejich závěry aplikovatelné i v podmínkách OZ, neboť předmětné veřejnoprávní předpisy jsou nadále účinné.

¹⁴⁸ § 3 odst. 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

¹⁴⁹ § 1 odst. 2, 3 a 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů

¹⁵⁰ § 7 odst. 5 nařízení vlády č. 50/2015 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování přímých plateb zemědělcům a o změně některých souvisejících nařízení vlády

¹⁵¹ *Zásady správné zemědělské praxe při hospodaření s půdou* [online]. eagri.cz, [cit. 31. března 2019]. Dostupné na

<http://eagri.cz/public/web/file/507846/ZASADY_SPRAVNE_ZEMEDELSKE_PRAXE_PRI_HOSPODAREN_I_S_PUDOU.pdf> s. 5.

¹⁵² § 7 odst. 3 nařízení vlády č. 50/2015 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování přímých plateb zemědělcům a o změně některých souvisejících nařízení vlády

¹⁵³ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 3103/2007 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. července 2016, sp. zn. 22 Cdo 3456/2014

Závěr

Při zpracování práce jsem dospěl k poznatku, že ZPCN byl velmi zdařilý předpis, což potvrzuje i skutečnost, že v Rakousku je jen s malými změnami nadále účinný. Naopak velice strohá a úzká právní úprava za účinnosti ObčZ působí jako nedostatečná, se snahou rychle řešit přístupy k nemovitým věcem vydaným v restitucích. Tato úprava nutila NS k výkladu za pomoci znění ZPCN, avšak ne v celé míře, přesto lze uplatnit mnoho těchto judikátů i v současnosti. Bohužel také nepřiměla NS odchýlit se od jazykového výkladu znění zákona s ohledem na nemovité věci, pro které lze nezbytnou cestu zřídit, resp. které nemovité věci lze nezbytnou cestou zatížit a tím byl i omezen rozsah možnosti řešení přístupu. Absence negativních důvodů v ObčZ vedla v některých případech dokonce ke zpochybnění soudního rozhodování ze strany účastníků,¹⁵⁴ a proto oceňuji jejich výslovné znovuuvedení v OZ. Aktuální právní úprava se vrací k původnímu pojetí nezbytné cesty za účinnosti ZPCN, a to současně se znovuzavedením superficiální zásady. Jedná se sice o úpravu kratší, než byla původní, ale obsahuje podstatné náležitosti a zbytečně nepřejímá ustanovení nevyužívaná ani v rakouské judikatuře (viz § 4 odst. 2 ZPCN, resp. NWG). Po určitém přechodném období máme tedy opět kvalitní právní úpravu, která nevyžaduje žádné zásadní změny, pouze výklad pomocí judikatury či právní teorie s případnou inspirací v rakouském právním řádu. Největším nedostatkem se ukazuje povaha řízení, která dle mého názoru hraje významnou roli ve vztahu k celkovému pojetí institutu nezbytné cesty, zejména k pozitivním podmínkám – nepřiměřeného zásahu, a tím i co do převyšující škody na nemovité věci nad výhodou nezbytné cesty. Dospěje-li nyní soud v případech, kdy přichází v úvahu více variant řešení přístupu k závěru, že přiměřenější je trasa přes pozemky jiného vlastníka, než žalobce navrhuje, žalobu zamítne a žalobce musí podat novou žalobu. Sporné řízení tedy může být pro žalobce časově a finančně náročnější a současně také klade na žalované zvýšené argumentační nároky pro tvrzení jiné vhodnější varianty přístupu. Zatímco v nesporném řízení by soud mohl dospět k výsledku, že byť méně komfortní cesta může být přijatelnější pro jiného vlastníka pozemku, a tím by se tato cesta stala vhodnější variantou. Je otázkou, proč se zákonodárce i v tomto případě nevrátil k původní úpravě, resp. rakouské.

V práci jsem provedl rozbor jednotlivých důvodů pro nepovolení nezbytné cesty na základě rozhodovací soudní praxe, která podává výkladová stanoviska s ohledem na v dané době účinné právní předpisy. Přínosné pro tuto práci bylo také srovnání daného institutu s rakouskou právní úpravou. K jednotlivým důvodům pro nepovolení nezbytné cesty jsem se již

¹⁵⁴ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003

blíže vyjádřil na konci příslušných podkapitol v rámci dílčích shrnutí, a proto se v závěru budu věnovat jen vybraným částem.

Zásadní změna judikatury nastala u hrubé nedbalosti, která se s ní velmi rychle a dobře vypořádala díky vhodné inspiraci v rakouské judikatuře, což je logické s ohledem na původní shodnou právní úpravu. Uplatnění hrubé nedbalosti v soudní praxi je jednoznačně přínosné, protože institut nezbytné cesty byl zneužitelný spoléháním se na jeho zřízení soudem, bez snahy nabyvatele pozemku předem si zajistit přístup k veřejné cestě. NS řešil také problematiku hrubé nedbalosti právních předchůdců žadatele o nezbytnou cestu¹⁵⁵, a to opět inspirativně podle OGH, avšak ÚS nesouhlasil s přičitatelností hrubé nedbalosti jiné osobě.¹⁵⁶ Tento přístup ÚS považuji za nesprávný, neboť umožňuje účelové převody nemovitých věcí pro vyloučení hrubé nedbalosti.

Velký význam pro institut nezbytné cesty představuje znovuzavedení „superficiální“ zásady. Tímto se rozšířil okruh řešení zpřístupnění i na nezastavěné pozemky a celkově se zpřehlednilo jeho užití (např. odpadly nejasnosti týkající se tzv. „černých“ či movitých staveb¹⁵⁷). Otevírá se také možnost povolit nezbytnou cestu skrze budovu, jedná-li se o jediné možné východisko jinak neřešitelné situace, což za předchozí právní úpravy a výkladu NS bylo zcela vyloučeno. Považuji zásadu superficies solo cedit za jednu z nejvýznamnějších pozitivních změn ovlivňující kladně problematiku nezbytné cesty.

Jak bylo uvedeno v historickém vývoji, po zrušení ZPCN právní řád neumožňoval řešit zpřístupnění nemovitých věcí k veřejné cestě. Tato absence byla posléze řešena prostřednictvím normy správního práva – SZ. Bylo tedy možné očekávat, že přijetím OZ bude nezbytná cesta řešena opět jen soudy podle této normy a nebude ponechána souběžná úprava ve SZ. Podle právní úpravy v OZ žalobě na povolení nezbytné cesty však nemusí být vyhověno, a to přesto, že se může jednat o veřejně prospěšný objekt (např. škola, nemocnice), kde jednoznačně převládá veřejný zájem na jeho řádném užívání a tedy o zajištění přístupu k veřejné cestě. V takovém případě lze nezbytnou cestu vyvlastnit podle SZ. Proto považuji zachování úpravy ve SZ za potřebné. Nicméně podle mého názoru k vyvlastnění s ohledem na jeho subsidiární povahu lze přistoupit až poté, co povolení nezbytné cesty nebude možné dosáhnout podle OZ.

Zřídít nezbytnou cestu také formou obligačního práva vnímám jako vhodné rozšíření smluvního prostoru mezi stranami v případě nesouhlasu s ujednáním ve formě služebnosti,

¹⁵⁵ rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015

¹⁵⁶ usnesení Ústavního soudu ze dne 7. února 2017, sp. zn. III. ÚS 201/17

¹⁵⁷ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. září 2013, sp. zn. 22 Cdo 1920/2012

čímž právní úprava akcentuje mimosoudní řešení. Zatímco v případě soudního řízení umožňuje soudům využít mírnější formu zatížení pozemku, např. v situaci, než si žalobce v dohledné době zbuduje svoji cestu či v situaci seniora se sníženou pohyblivostí požadujícího rozšíření stávajícího přístupu.

Pochopit správnost aplikace institutu nezbytné cesty není jednoduché. Právní úprava je určena jen rámcově, a je tedy dán široký prostor pro úvahu soudu, který musí důsledně zohlednit okolnosti individuálního případu a zvážit veškeré pozitivní i negativní důvody. Nezřídka však dochází ze strany samotných soudů k nesprávnému posouzení a zejména rozhodnutí prvoinstančního soudu je zrušeno odvolacím či dovolacím soudem. Velmi bohatá judikatura v oblasti institutu nezbytné cesty dává určitá vodítka, jak k němu přistupovat. Soudní praxe zná také případy, kdy se žalobci domáhali služebnosti nezbytné cesty s odůvodněním, že ta již byla vydržena.¹⁵⁸ Jelikož v soudním řízení jde o vydání konstitutivního a nikoli deklaratorního rozhodnutí, soudy k tomuto důvodu nepřihlíží. Žalobce by tedy měl předem zvážit, zda se přístupu ke své nemovité věci bude domáhat zřízením práva nezbytné cesty či určením existence služebnosti cesty z titulu vydržení.

ÚS k institutu nezbytné cesty uvedl: „Platná právní úprava vychází z principu proporcionality mezi výhodou, kterou požívá vlastník nemovité věci z přístupu k ní založenému prostřednictvím nezbytné cesty a nevýhodou (omezením), kterou je postižen vlastník zatíženého pozemku. Výhoda a nevýhoda nesmějí být vzájemně neúměrné, proto občanský zákoník v § 1029 odst. 2 zdůrazňuje šetrnost při zřizování nezbytné cesty tak, aby byl vlastník zatíženého pozemku co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. Tomuto přístupu koresponduje i zakotvení negativních podmínek, tj. vymezení situací, v nichž soud nezbytnou cestu nepovolí (§ 1032 občanského zákoníku). Existence již jediné z negativních podmínek představuje důvod pro zamítnutí žaloby na povolení nezbytné cesty.“¹⁵⁹ Z případů uvedených v práci je zřejmé, že se soudy často zabývají současně několika negativními podmínkami, pro které lze žalobu zamítnout.

Tento institut by si v českém právním prostředí zasloužil větší pozornost v podobě zpracování ucelenějšího díla jako je tomu v případě rakouské publikace Notwegerecht od Dr. Philippa Höflla. K získání potřebných informací pro náležité pochopení problematiky nezbytné cesty může částečně přispět i tato práce.

¹⁵⁸ usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2016, sp. zn. 22 Cdo 1171/2016, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2018, sp. zn. 22 Cdo 465/2018

¹⁵⁹ usnesení Ústavního soudu ze dne 7. února 2017, sp. zn. III. ÚS 201/17

Seznam použitých zdrojů

Monografie

1. ELIÁŠ, Karel a kol. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012. 1120 s.
2. HÖFLE, Philipp. *Notwegerecht*. Wien: Verlag Österreich, 2009. 195 s.
3. KRÁLÍK, Michal. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku. Uplatňování nároků a rozhodování o nich (procesní a hmotněprávní souvislosti)*. 2. vydání. Praha: Leges, 2014. 528 s.
4. KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. Práva věcná*. SPÁČIL, Jiří (ed.). 3. doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014. 403 s.
5. RANDA, Antonín. *I. Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém; II. Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. SPÁČIL, Jiří (ed.). 7. vydání. Praha: ASPI, 2008. 581 s.
6. SPÁČIL, Jiří. *Věcná břemena v občanském zákoníku*. Praha: C. H. Beck, 2006. 94 s.

Komentáře

1. SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2013. 1260 s.
2. VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018. 158 s.

Články

1. KRÁLÍK, Michal. LAVICKÝ, Petr. Podmínky zřízení nezbytné cesty při absenci nutného spojení pozemku s veřejnou komunikační sítí. *Soudní rozhledy*, 2014, roč. 20, č. 4, s. 157 - 158.
2. PĚCHA, František. Několik poznámek k právní úpravě nezbytné cesty. *Ad Notam*, 2007, roč. 13, č. 5, s. 159 – 160.

Internetové zdroje

1. CIBIENOVÁ, Markéta. *K problematice práva nezbytné cesty* [online]. epravo.cz, 28. května 2015 [cit. 15. října 2019]. Dostupné na < <https://www.epravo.cz/top/clanky/k-problematice-prava-nezbytnne-cesty-97803.html> >.
2. CHALUPA, Luboš. *Ocenění věcného břemene a nepřiměřená újma* [online]. akchalupa.cz, červen 2009 [cit. 9. listopadu 2019]. Dostupné na < <http://www.akchalupa.cz/http://www.akchalupa.cz/neprimerena-ujma-a-oceneni-vecneho-bremene> >.
3. KOUTNÍK, Michal. *Nezbytná cesta – věcné břemeno nebo obligace?* [online]. epravo.cz, 14. prosince 2012 [cit. 20. října 2019]. Dostupné na < <https://www.epravo.cz/top/clanky/nezbytna-cesta-vecne-bremeno-nebo-obligace-103863.html> >.
4. MIHÁLIK, Matěj. *Jak se lze bránit povolení nezbytné cesty?* [online]. epravo.cz, 16. dubna 2014 [cit. 15. září 2019]. Dostupné na < <https://www.epravo.cz/top/clanky/jak-se-lze-branit-povoleni-nezbytnne-cesty-94109.html> >.
5. TOMEK, Martin. *Právo nezbytné cesty* [online]. ihned.cz, 25. února 2009 [cit. 20. prosince 2018]. Dostupné na < <https://pravnicaradce.ihned.cz/c1-34764130-pravo-nezbytnne-cesty> >.
6. *Zásady správné zemědělské praxe při hospodaření s půdou* [online]. eagri.cz, [cit. 31. března 2019]. Dostupné na < http://eagri.cz/public/web/file/507846/ZASADY_SPRAVNE_ZEMEDELSKE_PRAXE_PRI_HOSPODARENI_S_PUDOOU.pdf >.

Právní předpisy

1. zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, účinném ke dni 4. srpna 1896
2. zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
3. zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 127/2005 Sb. účinném ke dni 1. 5. 2005
4. zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů
5. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

6. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 367/2000 Sb. účinném ke dni 1. 1. 2001
7. zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
8. zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
9. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
10. zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
11. nařízení vlády č. 50/2015 Sb., o stanovení některých podmínek poskytování přímých plateb zemědělcům a o změně některých souvisejících nařízení vlády

Judikatura

1. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 5. dubna 1921, sp. zn. R I 209/21
2. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17. května 1921, sp. zn. R I 486/21
3. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. května 1922, sp. zn. R I 601/22
4. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 11. března 1924, sp. zn. R I 167/24
5. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 8. července 1924, sp. zn. R II 237/24
6. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 11. května 1929, sp. zn. R I 306/29
7. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 21. října 1933, sp. zn. R II 399/33
8. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31. ledna 1941, sp. zn. R I 745/40
9. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. dubna 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003
10. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004
11. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. července 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004
12. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. srpna 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004
13. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. února 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005
14. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. března 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006
15. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006
16. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. ledna 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007
17. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2008, sp. zn. 22 Cdo 1347/2006
18. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. června 2008, sp. zn. 22 Cdo 1593/2007
19. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 2654/2007
20. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. října 2008, sp. zn. 22 Cdo 4399/2007

21. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. ledna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1601/2006
22. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2009, sp. zn. 22 Cdo 1875/2007
23. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. května 2009, sp. zn. 22 Cdo 4920/2007
24. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. ledna 2010, sp. zn. 22 Cdo 1432/2007
25. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. února 2010, sp. zn. 22 Cdo 3103/2007
26. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. června 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008
27. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2011, sp. zn. 22 Cdo 3247/2008
28. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010
29. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009
30. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. května 2011, sp. zn. 22 Cdo 2957/2009
31. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2012, sp. zn. 22 Cdo 2380/2009
32. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. března 2012, sp. zn. 22 Cdo 3700/2010
33. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. března 2013, sp. zn. 22 Cdo 2711/2011
34. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. srpna 2013, sp. zn. 22 Cdo 2357/2012
35. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. září 2013, sp. zn. 22 Cdo 1920/2012
36. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. dubna 2014, sp. zn. 22 Cdo 1995/2013
37. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. října 2014, sp. zn. 22 Cdo 999/2014
38. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. února 2015, sp. zn. 22 Cdo 2010/2013
39. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. června 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014
40. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. ledna 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015
41. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. dubna 2016, sp. zn. 22 Cdo 1171/2016
42. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. července 2016, sp. zn. 22 Cdo 3456/2014
43. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. července 2016, sp. zn. 22 Cdo 4205/2014
44. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 2823/2016
45. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 2909/2016
46. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 3607/2016
47. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. října 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015
48. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. listopadu 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015
49. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 3398/2016
50. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 4015/2016
51. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 3782/2016
52. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. ledna 2017, sp. zn. 22 Cdo 2432/2016
53. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 2576/2016
54. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 4146/2016

55. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. února 2017, sp. zn. 22 Cdo 5229/2016
56. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. března 2017, sp. zn. 22 Cdo 5100/2016
57. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. června 2017, sp. zn. 22 Cdo 2395/2017
58. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. července 2017, sp. zn. 22 Cdo 2365/2017
59. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. srpna 2017, sp. zn. 22 Cdo 1976/2017
60. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. října 2017, sp. zn. 22 Cdo 4577/2017
61. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2018, sp. zn. 22 Cdo 4239/2017
62. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2018, sp. zn. 22 Cdo 5917/2017
63. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2018, sp. zn. 22 Cdo 465/2018
64. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. března 2018, sp. zn. 22 Cdo 581/2018
65. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. dubna 2018, sp. zn. 22 Cdo 879/2018
66. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. dubna 2018, sp. zn. 22 Cdo 4690/2017
67. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. dubna 2018, sp. zn. 22 Cdo 4843/2017
68. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2018, sp. zn. 22 Cdo 651/2018
69. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. května 2018, sp. zn. 22 Cdo 1135/2018
70. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. února 2019, sp. zn. 22 Cdo 880/2018
71. usnesení Ústavního soudu ze dne 14. května 2009, sp. zn. II. ÚS 198/09
72. nález Ústavního soudu ze dne 5. srpna 2010, sp. zn. II. ÚS 3168/09
73. usnesení Ústavního soudu ze dne 8. dubna 2015, sp. zn. IV. ÚS 3457/13
74. usnesení Ústavního soudu ze dne 7. února 2017, sp. zn. III. ÚS 201/17
75. usnesení Ústavního soudu ze dne 11. července 2017, sp. zn. IV. ÚS 3320/16
76. usnesení Ústavního soudu ze dne 8. srpna 2017, sp. zn. II. ÚS 1544/17
77. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. ledna 2018, sp. zn. I. ÚS 1448/17
78. usnesení Ústavního soudu ze dne 2. října 2018, sp. zn. II. ÚS 2007/18
79. usnesení Ústavního soudu ze dne 19. února 2019, sp. zn. III. ÚS 2405/16
80. nález Ústavního soudu ze dne 17. července 2019, sp. zn. III. ÚS 2408/18
81. rozhodnutí Verfassungsgerichtshof ze dne 12. června 1984, sp. zn. G 90/81
82. rozhodnutí Oberster Gerichtshof ze dne 10. července 1985, sp. zn. 1 Ob 582/85
83. rozhodnutí Oberster Gerichtshof ze dne 20. července 1989, sp. zn. 8 Ob 540/89
84. rozhodnutí Oberster Gerichtshof ze dne 3. listopadu 1997, sp. zn. 4 Ob 2267/96b
85. rozhodnutí Oberster Gerichtshof ze dne 6. září 2012, sp. zn. 1 Ob 145/12y

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá institutem nezbytné cesty vymezeným v § 1029 a násl. OZ. Jedná se o situaci, kdy vlastník řeší přístup ke své nemovité věci přes cizí pozemek. Tento staronový institut řeší výjimečné situace, při kterých dochází k omezování vlastnického práva. V práci jsou proto převážně řešeny důvody, pro které nelze nezbytnou cestu povolit, ale také okolnosti s touto problematikou přímo související. Práce využívá historický vývoj právní úpravy s cílem posoudit funkčnost a vhodnost stávající úpravy nezbytné cesty. Zabývám se také srovnáním s rakouskou právní úpravou. V neposlední řadě se v práci snažím o vlastní postřehy a návrhy.

Abstract

My diploma thesis deals with the issue of the institute of the necessary path that is defined in § 1029 et seq. OZ. It is a situation in which the owner solves access to his real estate through someone else's land. This re-established legal institute solves exceptional situations in which are restricted the ownership rights. Therefore, the thesis mainly deals with the reasons for which it is not possible to allow the necessary path, but also the circumstances directly related to this issue. The thesis uses the historical development of the legislation in order to assess the functionality and suitability of the current legislation of the necessary path. I also deal with the comparison with the Austrian legislation. Last but not least, I try to make my own observations and suggestions.

Seznam klíčových slov

Nezbytná cesta, pozitivní podmínky, negativní podmínky, pozemek, spojení s veřejnou cestou, hrubá nedbalost, újma, vlastník, věcné břemeno, služebnost, obligace

Key words

Necessary path, positive conditions, negative conditions, land, connection to the public road, serious negligence, injury, owner, easement, servitude, obligation