

## Možnosti vzniku nezbytné cesty po rekodifikaci The possibility of the necessary passage after recodification

JUDr. Jaroslav Buriánek, LL.M., DiS.

Paneurópska vysoká škola, Fakulta práva, Ústav súkromného práva

### Anotace

Rekodifikace českého soukromého práva s sebou přinesla zásadní koncepční změny, nová pravidla, novou a staronovou terminologii i instituty. Jednou ze změn uvedených v aktuálním (tzv. novém) Občanském zákoníku, zákoně č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, je i návrat ke klasickému členění věcných břemen na služebnost a reálná břemena a zavedení institutu nezbytné cesty, která není řazena k služebnostem, ale omezením vlastnického práva v soukromém zájmu, což vyvolává mnoho sporných otázek souvisejících s jejím zřízením.

### Anotation

The recodification of Czech private law brought about fundamental conceptual changes, new rules, new and old-new terminology and institutes. One of the changes introduced in the new Civil Code, Act No. 89/2012 Coll., As amended, is the return to the classic division of easements into servitude and real burden and the introduction of the institute of the necessary passage, which is not classified as a servant but a restriction of private property, which raises many controversial issues related to its establishment.

### Klíčová slova

Nezbytná cesta, podmínky, judikatura, omezení vlastnického práva, služebnost, obligace

### Key words

Necessary passage, conditions, case law, restrictions of property rights, servitude, obligation

### I. Úvod

Rekodifikace českého soukromého práva se dotkla široké masy právních předpisů, a to jak hmotněprávních, tak procesních. Aktuální (tzv. nový) Občanský zákoník, t. j. zákon č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen NOZ) zavedl některá nova, odstranil přílišnou slovní vodu a v jistých okamžicích navrátil do českého právního řádu i instituty, které nejsou pro české právní prostředí nové, ale nebyly po leta užívány. V důsledku rekodifikace došlo i ke změnám v oblasti věcných práv k věcem cizím (*iura in re aliena*), kdy tato jsou představována jak znovuzavedeným právem stavby, tak zástavním a zadržovacím právem, ale i věcnými břemeny, která jsou zde hlavním předmětem našeho zájmu, a to zejména v souvislosti se znovuzavedením **superficiální zásady**, v jejímž důsledku je stavba opět považována za součást pozemku.

V případě věcných práv k věcem cizím je tomu tak, že tato mají k vlastnictví akcesorickou povahu. Podstatou právo cesty, jakožto věcné právo k věci cizí, váže vlastní existenci na existenci vlastnického práva jiné osoby k nemovité věci (pozemku, stavbě). V důsledku zřízení služebnosti se jedná o omezení vlastnického práva jednoho vlastníka ve prospěch jiného. Služebnou věcí je zásadně cizí věc. Výjimku z tohoto pravidla činí nové pojetí služebnosti představované institutem „vlastníková služebnost“, která umožňuje, aby vlastník pozemku tento zatížil ve prospěch jiného svého pozemku. Výjimka se uplatní pouze v případě, kdy je jejím předmětem pozemek.<sup>[1]</sup> Uvedené tedy nevylučuje, aby vlastník pozemku, který hodlá tento rozdělit na více parcel, zřídil současně právo cesty jako služebnost ke každé z parcel, aby v budoucnu nenastaly komplikace týkající se právě přístupu na některou z nich. Takový pozemek má pak jisté i vyšší tržní hodnotu a využitelnost, když není ničím právně omezen.

Existence služebností je důležitá v dnešní době zejména s ohledem na význam a důležitost vlastnického práva v podobě „soukromého“ osobního vlastnictví, kdy toto zaznamenal rozmach primárně v době postrevoluční (1989). V důsledku politických změn a uskutečněných restitucí se lidem opět umožnilo nakládat s vlastním majetkem. Lidé tak činí jak za účelem uspokojování vlastních potřeb, tak i komerčního využití, kdy zde právě mají věcná břemena, potažmo služebnosti, svoje nezadatelné místo.

Vlastnictví s sebou nese práva i povinnosti. Pokud je stav mezi vlastníky pokojný, není třeba do něho zasahovat. Pokud nastane situace, kdy dojde ke střetu zájmů vlastníků, musí přijít ingerence veřejné moci, která v důsledku jejich vztahy uspořádá, nedojde-li k dohodě mezi nimi jinak. Vlastnictví je omezitelné, ale pouze za splnění zákonem předvídaných podmínek. Nejčastěji se tak děje v oblasti sousedských vztahů, pomineme-li vyvlastnění (*expropriaci*) *na základě zákona, ve veřejném zájmu a za náhradu*, s důsledky odnětí úplného vlastnického práva a obdobné zásahy do vlastnických práv vedoucí k jejich zúžení rozhodnutím orgánu veřejné moci, kdy se tak nejčastěji stane zřízením věcného břemene.<sup>[2]</sup>

Pro případy možných sousedských sporů zákon obsahuje instituty upravující omezení individuálního výkonu vlastnického práva. Právo nezbytné cesty NOZ neřadí do skupiny služebností, ale k institutům **omezení vlastnického práva na základě soukromého zájmu jiného vlastníka**, což je raritním. Místem zařazení v právním řádu stojí na pomezí zákonných omezení vlastníků v postavení „sousedů“ a zásahy do vlastnických práv, které jsou ryze zásahy prováděnými na základě existence veřejného zájmu (vyvlastnění<sup>[3]</sup> a omezení vlastnického práva upraveného v § 1037 a § 1038 NOZ). V problematice práva nezbytné cesty stále přibývá nová judikatura, což svědčí o nedokonalostech v zákonné úpravě, o zájmu veřejnosti o tento institut a také o nutnosti dotvoření jasných pravidel odstraňujících nedostatky právní úpravy. Takových opatření je zapotřebí zejména proto, že v praxi přibývá nemovitých věcí bez přístupové cesty, což může zapříčinit absolutní nemožnost na nich hospodařit nebo je udržovat (veřejný zájem), kdy tedy lze předpokládat, že se daného institutu bude využívat stále častěji.

Mimo omezení vlastnických práv z důvodu naléhavého veřejného zájmu, je dnes možné, aby k takovému omezení došlo i v důsledku soukromého zájmu jiného vlastníka. Jelikož je ale stejná ochrana vlastnického práva zaručena všem vlastníkům, pak se při střetu dvou stejně silných vlastnických oprávnění musí nacházet řešení takového charakteru, které odpovídá minimálním zásahům do jejich vlastnických práv, ale i **veřejnému zájmu**, kdy tímto je jisté i možnost na věci hospodařit, či ji řádně užívat a udržovat.

V praxi nastávají největší komplikace v okamžiku, kdy jednotliví vlastníci věcí nenalézají možného konsensu uspořádání poměrů na smluvním základě a věc se tak řeší formou soudního sporu. Klasickým příkladem v praxi často řešeným soudem je situace, kdy tehdejší vlastníci nemovitých věcí uspořádali vlastní poměry v souvislosti s přístupovými cestami pouze na základě ústních dohod, aniž by tyto byly v čase zhmotněny a zaneseny do příslušného rejstříku. Zde se tedy klasicky jedná o obligační poměr s účinky *inter partes*. V okamžiku, kdy dojde k sukcesi či zcizení nemovité věci, nastává i změna v osobě vlastníka, kdy tento, chová-li se s péčí řádného hospodáře a obezřetně, prověří si skutečný stav věci a existenci či neexistenci práv se k nemovité věci vázících (před nabytím nemovité věci).

Častým zjištěním bývá, že koupí obmyšlená nemovitost nemá právně zřízenou přístupovou cestu. Zde se buď na tradici naváže, nebo se zřídí právo cesty dohodou stran na základě obligace nebo služebnosti a vloží se do katastru nemovitostí, nebo nastane stav, kdy se noví vlastníci nedohodnou, a ve věci bude nutné se obrátit na soud.

## II.

### 1. Právní úprava nezbytné cesty v NOZ (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

Za účinnosti zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku se tradiční institut českého prvorpublikového práva, právo nezbytné cesty, nevyskytoval, a to až do roku 2001. Úprava zakotvená po roce 2001 byla velmi strohá, obsažená v jediném odstavci, což bylo nedostačujícím.<sup>[4]</sup> Podstatou umožňovala, aby bylo soudem na návrh zřízeno právo cesty přes přilehlý pozemek v podobě věcného břemene. Ve zbytku byla tato problematika odkázána na dotváření judikaturou, kdy tato je v důsledku z části použitelnou i v dnešní době. Zákon v dané době nedával možnost zřídit právo nezbytné cesty jako prostý závazkový vztah.

V NOZ je institut práva nezbytné cesty rozpracován detailněji v rozmezí § 1029 až po § 1036, kdy se podstatou jedná o navrácení celého rozsahu tak, jak ho známe ze zákona č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných.

NOZ dává možnost zřídit nezbytnou cestu v podobě obligace či služebnosti, na základě povolení sousedem či přivolením soudu a také jako přístup k cestě již existující, nebo jako cestu novou, umělou. Nezbytná cesta se až na výjimky povoluje za náhradu a časově neomezeně.

### 2. Zřízení nezbytné cesty na základě povolení souseda

Ze zákona plyne, že za splnění předpokladu existence nemovité věci (pozemek, stavba) bez dostatečného spojení s veřejnou cestou, což má za následek nemožnost jejího vlastníka na ní řádně hospodařit nebo ji řádně užívat (i ekonomická využitelnost), pak má tento možnost žádat souseda, aby mu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek za náhradu.

Jedná se tedy o zřízení nezbytné cesty na základě povolení souseda prostřednictvím smlouvy (při vzniku práva nezbytné cesty na základě titulu obligace není *ex lege* zákonem dána povinnost tuto skutečnost zapsat do katastru nemovitostí). Zda z takových ujednání vzejde prostý obligační vztah, nebo služebnost, záleží na vůlích subjektů smluvního vztahu. V případě obligace nezbytná cesta vzniká

zásadně okamžikem účinnosti smlouvy, v případě služebnosti vkladem do katastru nemovitostí, kdy tento má konstitutivní účinky.

Pokud se ve věci práva nezbytné cesty jedná o časové aspekty, pak tato se zřizuje na dlouhodobější užívání. Krátkodobý přístup na pozemek souseda za účelem úpravy a údržby vlastního pozemku a stavby je upraven v NOZ samostatně. Jeví se tedy vhodnějším, pokud již k dohodě dojde, aby s ohledem na právní jistotu vlastníka panujícího pozemku<sup>[5]</sup> (panujícím pozemkem je vždy pozemek postrádající přístupovou cestu, tedy pozemek oprávněný) byla nezbytná cesta zřízena jako služebnost a byla jako věcné právo zanesena do katastru nemovitostí, kdy by v důsledku změny vlastníka některé z nemovitých věcí právo pozemkové služebnosti nezbytné cesty nezaniklo, ale přešlo bez dalšího na každého nového vlastníka, což by v případě zřízení práva nezbytné cesty jako obligace *ex lege* bez dalšího nenastalo, jelikož zde by toto muselo být explicitně stranami ujednáno. Zánikem některé ze smluvních stran by totiž závazek zanikl a vznikla by potřeba věc řešit znovu. Obdobná situace by nastala i v okamžiku změny vlastníka povinného pozemku<sup>[6]</sup> (povinný pozemek, neboli pozemek služební či sloužící, je vždy pozemek dotčeného vlastníka, který se má něčeho zdržet anebo něco strpět – v tomto případě umožnit v rámci vlastního omezení jinému vlastníku panujícího pozemku zřídit přístupovou cestu, není-li této), kdy zde by nastal stav uvedený zákonodárcem v § 1107 NOZ, což v důsledku znamená, že nový vlastník přejímá zásadně jen závady na věci, které jsou zapsány ve veřejném seznamu. Ve zbytku pak závady, které nepřechází, zanikají.

Výše byla popsána situace zakotvená v § 1029 odst. 1 NOZ. V tomto ustanovení není explicitně uvedeno, což je ke škodě adresátů, že se předpokládá, že bude v prvé řadě učiněn pokus vlastníka pozemku potřebného cesty se s vlastníkem sousedního pozemku, přes který má cesta vést na právu cesty dohodnout, a to ať už by byla cesta sousedem povolena na základě služebnosti či obligace (i nájem části pozemku za účelem zřízení přístupu).

Teprve, až je splněna taková podmínka, kdy byl „soused“ osloven, a tento nemá zájem své vlastnické právo omezit a dohodnout se na zřízení nezbytné cesty a úplatě za ni (dohodu odmítá), nebo se k věci vyjádří pouze tak, že vlastníku sousední nemovité věci v přístupu přes vlastní pozemek nebrání, což nezakládá dostatečnou právní jistotu, je možné žádat soud o povolení nezbytné cesty.<sup>[7]</sup> Zde se nám jeví, že by se v dikci zákona měla opětovně tak, jak tomu bylo v předešlém OZ, tato podmínka „*pokusy zajistit přístup jinak, zejména smluvně*“ explicitně objevit, aby v důsledku v praxi nedocházelo k oslabení žalobcovy pozice a v důsledku pak i k zamítnutí jeho žaloby.

Zákon nevylučuje, aby se přístup k pozemku či stavbě zřídil i v podobě osobní služebnosti. Cesta by se ale vážala na existenci určité konkrétní osoby, což by v důsledku znamenalo, s ohledem na ustanovení § 1265 odst. 2 NOZ, kdy zde je zakotvena nepřevoditelnost osobní služebnosti na jinou osobu, že pokud by oprávněná osoba ze služebnosti zanikla (smrtí), zanikla by i služebnost a otázka přístupu by se musela opětovně řešit. Takové řešení není nejvhodnější.

### 3. Zřízení nezbytné cesty na základě soudního rozhodnutí

Byl-li učiněn pokus dohody se sousedem bez úspěchu, pak je vlastník nemovité věci, která není spojena s veřejnou cestou tak, aby jí bylo možno řádně užívat, aktivně legitimován k podání žaloby o zřízení nezbytné cesty. Zásadním ale je, že zde musí být naplněny zákonné předpoklady pro zřízení práva nezbytné cesty a současně nesmí být naplněny předpoklady předvídané zákonem pro nepovolení práva

nezbytné cesty, a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o velmi vážný zásah do práva vlastníka dotčeného pozemku, a také na skutečnost, že se nezbytná cesta povoluje bez časového omezení (*cum clausula rebus sic stantibus*).<sup>[8]</sup> Pokud soud nezbytnou cestu za úplatu v podobě služebnosti povolí, má jeho rozhodnutí konstitutivní účinky a slouží jako podklad pro zápis do katastru nemovitostí, kdy tento má deklaratorní charakter.

Pokud bude mít soud povolit nezbytnou cestu, bude se s ohledem na dané okolnosti muset zabývat každým jednotlivým případem individuálně, aby mohl porovnat, zda žádané omezení vlastníka služebného pozemku je proporcionální s výhodou, kterou takto vlastník panujícího pozemku chce získat. Mimo požadavků zákona je také soud vázán obecnými principy, kdy se jedná zejména o veřejný pořádek a dobré mravy<sup>[9]</sup>, a dále konstantní judikaturou mající závazný sjednocující charakter.

Výchozím bodem je tedy § 1029 odst. 2 NOZ, kde je zakotveno:

*„Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zváženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty“<sup>[10]</sup>*

Z citace je patrné, že jsou-li splněny podmínky, může soud povolit nezbytnou cestu k již fyzicky existující cestě, anebo není-li takové, pak i jako cestu novou, umělou. Pokud je zřizována cesta nová, pak v takovém případě náleží vlastníkovu sousedního pozemku náhrada představovaná součtem ceny za postoupenou část pozemku a náhrada za znehodnocení zbývajících nemovitého majetku dotčeného vlastníka (ů).

Pokud zákon hovoří o sousedním pozemku (přilehlém pozemku), pak se tím rozumí nejen pozemky s panujícím pozemkem přímo sousedící, ale i pozemky dotčené, tedy ty, kterých je zapotřebí k zřízení nezbytné cesty, což bylo dovozeno judikaturou.<sup>[11]</sup> Rozsah (stezka, průhon, cesta), ve kterém má být nezbytná cesta povolena je vždy ovlivněn i hospodářskou potřebou panující nemovitosti, kdy není rozhodné, k jakému účelu tato slouží. Může se jednat o zřízení cesty k rodinnému domu, chalupě, poli i výrobnímu závodu.<sup>[12]</sup>

Zde je nutno v souvislosti s minimalizací zásahu do práv vlastníka „sousedů“ poměřovat jak získanou výhodu z nezbytné cesty, tak výše uvedený účel, k němuž panující nemovitost slouží v okamžiku vynesení rozsudku, jelikož zřízení nezbytné cesty je možné jen v případě, kdy daný účel má být dlouhodobý, což se klasicky děje v případě již u existující stavby (dovozeno rozsudkem NS ze dne 24. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3398/2016). Měla-li by se stavba teprve stavět, a za účelem výstavby by měla být zřízena nezbytná cesta, pak by toto zřejmě neobstálo, jelikož lze přístup zabezpečit jinými instituty sloužícími k dočasnému omezení souseda viz. výše.

Vyextrahujeme-li pravidla pro možnost povolení nezbytné cesty soudem, pak je zjevným, že musí být kumulativně splněno, že žádost k soudu podá vlastník nemovité věci, jež je stížena nemožností řádného hospodaření či řádného užívání (kryto soukromým i veřejným zájmem) v důsledku nedostatečného či neexistujícího spojení s veřejnou cestou, a že vyhovění žádosti nesevřídčí okolnosti, kdy za jejich existence je dané povolení nezbytné cesty zákonem vyloučeno. Účel žádosti musí odpovídat nutné potřebě vlastníka s ohledem na účel nemovité věci panující.

Pokud by se jednalo o pouhé pohodlnější spojení žalobce se svým pozemkem, pak toto nezakládá dostatečný důvod k tomu, aby byl soused na svých právech omezen, a nezbytná cesta povolena. Není, ale vyloučeno, aby soud povolil nezbytnou cestu i v případě, že se současná cesta stala nedostatečnou (vede-li k výrobnímu závodu pouze stezka). Při povolování nezbytné cesty je vždy zásadním, aby byl ctěn princip proporcionality.<sup>[13]</sup>

Soud, pokud má přístup zřídit vlastním konstitutivním rozhodnutím, musí vždy řešit otázku, proč daná nemovitá věc zůstala bez přístupu. Za zvláštní okolnosti je pak považováno, že se nemovitá věc ocitne bez spojení s veřejnou cestou v důsledku dělení pozemků. Zde zákon určuje, že nezbytnou cestu lze požadovat pouze po osobě na dělení pozemků se podílející, což zabraňuje spekulativnímu jednání s majetkovým prospěchem.

Jsou-li splněny podmínky pro možnost dožadovat se povolení nezbytné cesty soudem, je také nutným se zabývat otázkou náhrad. Soud se také při povolování nezbytné cesty musí zabývat nejvhodnější variantou povolení nezbytné cesty, je-li více možností. Zde by měl zohlednit všechna fakta rozhodných skutečností. Soud by se před povolením nezbytné cesty měl také ujistit, že tomuto rozhodnutí nebrání například stavební zákon třeba tím, že by obsahoval podmínky pro nemožnost vydání stavebního povolení na novou umělou cestu.

Je nutné konstatovat, že se dikce zákona zdá být na první pohled preferující obligační povahu pro zřizování institutu nezbytné cesty. Skutečnost je jiná, když i ze soudní praxe vyplynulo, že tato bude nadále, bude-li to možné, preferovaně zřizována jako služebnost.<sup>[14]</sup> Zákonodárce zřejmě neměl v úmyslu navodit stav, kdy by se právo nezbytné cesty jakožto prosté omezení vlastníka, mělo zřizovat jako obligace, ale že úmyslem bylo dát vlastníkům prostor pro nalezení řešení jim nejvíce vyhovujícího na základě jejich jednání, bez nutnosti ingerence soudu. Gramatický výklad uvedený v § 1029 odst. 2 se nám tedy jeví být spíše nešťastně zvoleným než sledujícím popsáný úmysl. Pokud, zákonodárce neřadí v rámci koncepce NOZ institut nezbytné cesty ke služebnostem, ale k omezení vlastnického práva v soukromém zájmu, pak je otázkou, zda je správné, že se tak má dít i na základě smluvních ujednání, když by tento zásah měl být spíše výjimečným a nuceným. Přivolení soudu, bylo-li by stanoveno, že nezbytná cesta se povoluje jako věcné právo, by totiž bez dalšího bylo titulem pro zápis do katastru nemovitostí, což by v důsledku posilovalo právní jistotu a odstranilo možné budoucí spory a spekulace.

Nedojde-li k dohodě a věc je následně řešena soudem a zamítnuta (*res iudicata*), není toto překážkou, aby sousedé následně našli konsens v dané věci a na základě smluvních ujednání nezbytnou cestu zřídili, byť zjevně za vyšší cenu.

V souvislosti s dosud uvedeným je nutno upozornit na skutečnost, že pokud se osoba rozhodne nabýt nemovitou věc, pak nezbyvá než být opatrným a prověřit si, zda na této nevázne zjistitelná závada a zda je cesta k ní přístupna veřejné komunikaci bez omezení. Pokud by totiž takto nepostupovala, mohla by se jí tato nedbalost v žádosti o povolení nezbytné cesty soudem přičítat k tíži, což je dovozeno dosavadní judikaturou.

#### 4. Zákonné důvody pro nepovolení nezbytné cesty soudem

Zákon nově oproti předešlé právní úpravě zakotvuje v § 1032 NOZ formou taxativního výčtu podmínky, pro které není možno nezbytnou cestu soudem povolit. Soud nemůže nezbytnou cestu žadateli povolit

v okamžiku, kdy by škoda na nemovitém majetku (věci) souseda zřejmě převýšila výhodu nezbytné cesty, dále pak platí, že soud nepovolí nezbytnou cestu v okamžiku, kdy si žadatel sám v důsledku hrubé nedbalosti či úmyslně způsobil nedostatek přístupu a také v okamžiku, kdy by se žadatel domáhal nezbytné cesty pouze z důvodu pohodlnějšího přístupu.<sup>[15]</sup> Povolení nezbytné cesty není také možné, kdy by tato měla vést přes uzavřený prostor (dvůr), kdy důvodem uzavření je vyloučení přístupu cizích osob do tohoto prostoru, a dále pak přes pozemek, kde brání zřízení nezbytné cesty veřejný zájem – chráněné krajinné oblasti a obdobně.

Z ustálené soudní praxe pak plyne, že další pravidlo zakotvené v § 1032 odst. 1 písm. b), týkající se ztráty přístupu z vlastní hrubé nedbalosti či úmyslu se bude aplikovat zejména v případech, kdy si žadatel zapříčinil nedostatek přístupu sám, tedy přístup měl a o tento přišel v důsledku vlastního hrubě nedbalého nebo až úmyslného jednání, dále také v případech, kdy v důsledku vlastní stavební činnosti zabránil napojení na veřejnou cestu anebo v případech, kdy nabytí nemovitou věc bez přístupu v rámci vlastní hrubé nedbalosti či úmyslu (ne tedy vždy nabytí nemovité věci bez přístupu bude znamenat překážku se této u soudu domáhat, pokud bude absentovat hrubá nedbalost či úmysl a pokud bude zjevné, že se o zajištění přístupu pokusil, avšak bezúspěšně – srovnej usnesení NS ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015.<sup>[16]</sup> Takové jednání by mu nebylo možno přičítat k tíži (jelikož by se jednalo o přílišnou tvrdost zákona).

Pokud by možný nabyvatel neučinil žádný pokus a spoléhal na soudní povolení nezbytné cesty, toto by poukazovalo minimálně na hrubou nedbalost a snahu zneužívání zákona ve vlastní prospěch, což odporuje principům NOZ, zejména pak dobrým mravům a veřejnému pořádku.

Aby nedocházelo v souvislostech ke spekulativním převodům nemovitých věcí a dožadování se povolení nezbytné cesty po sousedovi, pak zde najde uplatnění rozhodnutí NS ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015<sup>[17]</sup>, kde bylo připuštěno, aby se k tíži žadatele připočetlo za daného stavu a okolností i nedbalé nebo úmyslné jednání jeho právního předchůdce.

Z uvedených příkladů pak plyne, že soud by měl vždy zkoumat otázku, zda se v dané věci nejedná o spekulativní jednání žadatelů za účelem vlastního prospěchu (zhodnocení vlastní nemovité věci na úkor jiného) skrze řízení nezbytné cesty. Obdobně by se pak mělo i postupovat v případech již zmíněných, tedy dožadování se povolení nezbytné cesty pouze za účelem vybudování nové stavby.

### III. Závěr

Z uvedených faktů je patrné, že dnešní právní úprava institutu nezbytné cesty je oproti předešlé značně rozpracovanější a podstatou odpovídající potřebám společnosti v současnosti, a to i přes drobné nedostatky, na které bylo upozorněno. Pozitivně lze hodnotit, že podmínky k nemožnosti zřízení nezbytné cesty jsou nastaveny tak, aby zabraňovaly jednání mající spekulativní charakter, zejména v oblasti dělení pozemků a obchodování s nimi.

Pokud bylo zmíněno, že je možné nezbytnou cestu zřídit jako obligaci v podobě závazku a také v podobě služebnosti představující věcné právo, pak by bylo zapotřebí *de lege ferenda* upravit znění zákona z možnosti zřídit nezbytnou cestu soudem „i jako služebnost“ na holou skutečnost, že soud zřizuje nezbytnou cestu formou služebnosti pozemkové (stezka, průhon, cesta), popřípadě není-li možno jinak,

jako služebnost osobní. Z našeho pohledu pak na základě výše uvedeného doporučujeme zásadně, je-li to možné, nezbytnou cestu zřizovat jako věcné právo a nikoli jako obligaci.

Dále je pak dle našeho mínění zapotřebí do zákona explicitně zakomponovat, že soud lze o povolení cesty žádat až v okamžiku, kdy cesta prokazatelně nemohla být zřízena jinak, zejména pokusem dohody se sousedem, což by činilo zákonem upravenou oblast transparentnější, přehlednější a srozumitelnější, zejména pak pro laického adresáta. Na soudobé právní úpravě lze pozitivně hodnotit i skutečnost, že tato nevylučuje vznik služebnosti nezbytné cesty mimo smlouvy, zákona a rozhodnutí orgánu veřejné moci také z titulu vydržení či pořízení pro případ smrti.<sup>[18]</sup>

### **Použité informační zdroje:**

Zákon č. 40/1964 Sb., *občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů, dostupné na [online] [www.zakonyprolidi.cz](http://www.zakonyprolidi.cz)

Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník* ve znění pozdějších předpisů – NOZ

Zákon č. 183/2006 Sb., *stavební zákon*

Zákon č. 140/1869 Sb., *o používání cest nezbytných*

DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. 2015. *Občanské právo hmotné*. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. ISBN 978-80-7478-325-8

ELIÁŠ, K. a kol. 2012. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2

HURDÍK, J. 2014. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. 2. Vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. 311 s. ISBN 978-80-7380-495-4

Nejvyšší soud České republiky [online]. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz/>>.

- Rozsudek NS ze dne 23. 6. 2010 sp. zn. 22 Cdo 3903/2008
- Rozsudek NS ze dne 20. 10. 2016 sp. zn. 22 Cdo 1499/2015
- Rozsudek NS ze dne 29. 10. 2014 sp. zn. 22 Cdo 999/2014
- Rozsudek NS ze dne 24. 1. 2017 sp. zn. 22 Cdo 3398/2016
- Rozsudek NS ze dne 30. 8. 2005 sp. zn. 22 Cdo 2317/2004
- Usnesení NS ze dne 15. 11. 2016 sp. zn. 22 Cdo 3242/2015
- Usnesení NS ze dne 10. 12. 2014 sp. zn. 22 Cdo 2371/2014

SPÁČIL, J. a kol. 2013. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. 1.vyd. Praha: C. H. Beck 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5

ŠLEJHAROVÁ, Markéta. Povaha řízení o zřízení práva nezbytné cesty, aneb jde skutečně o řízení sporné? Bulletin advokacie. Praha, 2019 [cit. 28. 12. 2019]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/povaha-řízení-o-zřízení-práva-nezbytné-cesty-aneb-jde-skutečně-o-řízení-sporné?browser=mobi>.

ZUKLÍNOVÁ, M. 2014. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, a. s., 2014. 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5

### **Poznámky pod čiarou**

[1] Srovnej: DVOŘÁK, J., ŠVESTKA, J. a kol. 2015. *Občanské právo hmotné. Svazek 3.Díl třetí: Věcná práva*. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. 228 s. ISBN 978-80-7478-325-8, s. 128

[2] Srovnej § 1038 NOZ ve věci nuceného omezení vlastnického práva a vyvlastnění

[3] Vyvlastnění je postupem upraveno v zákoně č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění, s tím, že konkrétní účel, pro který je možno institut vyvlastnění použít, je stanoven ve zvláštních zákonech, jako je zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, popřípadě zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, nebo dále zákon energetický a zákon o ochraně přírody a krajiny. Speciální procesní pravidla pro vyvlastnění pak obsahuje zákon o zajišťování obrany ČR.

[4] Právo cesty bylo zakotveno v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku v § 151o odst. 3

[5] SPÁČIL, J. a kol. 2013. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. 1.vyd. Praha: C. H. Beck 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 944n.

[6] ZUKLÍNOVÁ, M. 2014. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, a. s., 2014. 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5, s. 74

[7] Srovnej § 1029 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů

[8] ZUKLÍNOVÁ, M. 2014. *Věcná práva v kostce*. Praha: Linde Praha, a. s., 2014. 232 s. ISBN 978-80-7201-946-5, s. 32

[9] Srovnej: Usnesení NS ze dne 10. 12. 2014, sp. zn. 22 Cdo 2371/2014, kdy zde bylo podáno, že dobré mravy jsou obecným principem, ke kterému je třeba přihlížet při použití právního předpisu, tedy i při vydání konstitutivního rozhodnutí, což v daném případě povolení cesty nastává.

[10] Zákon č. 89/2012 Sb., *Občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů [citace] [2019-12-29] § 1029 odst. 2

[11] Srovnej rozsudek NS sp. zn. 22 Cdo 2317/2004

[12] SPÁČIL, J. a kol. 2013. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. Komentář. 1.vyd. Praha: C. H. Beck 2013. 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5, s. 198

[13] ELIÁŠ, K. a kol. 2012. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. 1. vyd. Ostrava: Sagit, 2012. 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2, s. 452 n

[14] Srovnej: Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. 22 Cdo 999/2014

[15] Srovnej: rozhodnutí NS ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008 nebo rozhodnutí NS ze dne 24. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3398/2016), kdy toto jednoznačně ctí princip proporcionality a zachování absolutní povahy vlastnického práva – dostupné: [online] z [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)

[16] ŠLEJHAROVÁ, Markéta. *Povaha řízení o zřízení práva nezbytné cesty, aneb jde skutečně o řízení sporné?* Bulletin advokacie. Praha, 2019 [cit. 28. 12. 2019]. Dostupné z: <<http://www.bulletin-advokacie.cz/povaha-rizeni-o-zrizeni-prava-nezbytnne-cesty-aneb-jde-skutecne-o-rizeni-sporne?browser=mobi>>.

[17] Nejvyšší soud České republiky [online]. Dostupné z: <<http://www.nsoud.cz/>>.

[18] HURDÍK, J. 2014. *Občanské právo hmotné*. Obecná část. Absolutní majetková práva. 2. Vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2014. 311 s. ISBN 978-80-7380-495-4, s. 240