

NEZBYTNÁ CESTA

Seminář Katastr nemovitostí XXV., 2019

ÚČEL A SMYSL INSTITUTU

- Umožnění řádného využití nemovité věci
- Potřeba zajištění přístupu k nemovité věci z veřejné cesty za účelem jejího užívání a obhospodařování
- Důvodová zpráva k NOZ: *nezbytná cesta je institut svou povahou výjimečný, sloužící k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu jiného*
- Preference dosažení přístupu smluvně, bez účasti soudu

SHRNUTÍ

- Základní podmínky pro zřízení nezbytné cesty:
 - Nemovitá věc, v jejíž prospěch lze zřídit právo cesty
 - Chybějící přístup k veřejné cestě
 - Úplata za zřízení práva nezbytné cesty a stanovení její výše

PRÁVNÍ ÚPRAVA NEZBYTNÉ CESTY

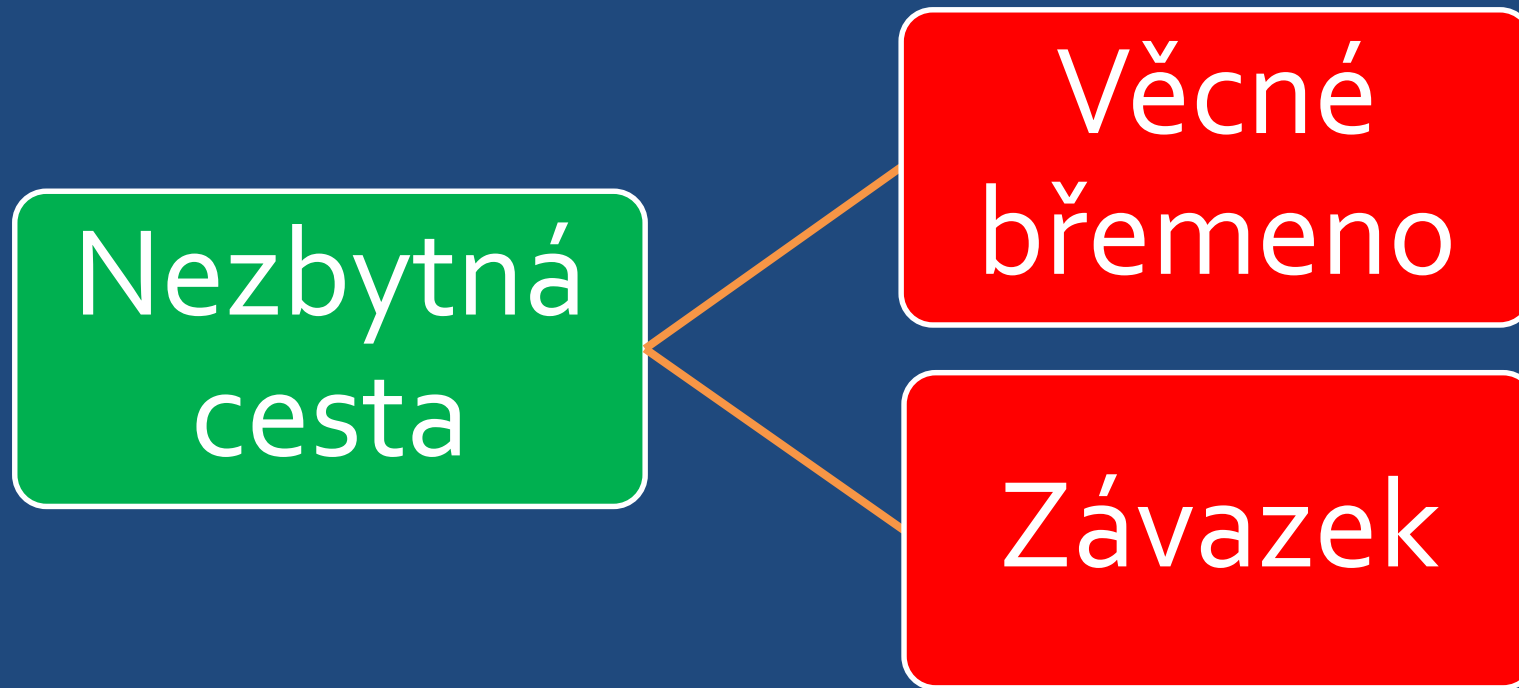
- Zákon č. 40/1964 Sb.
 - § 151o odst. 3
- Zákon č. 89/2012 Sb. (NOZ)
 - § 1029-1036
 - 22 Cdo 4258/2014
 - *Právní posouzení nároku na povolení tzv. nezbytné cesty se od 1. ledna 2014 řídí zákonem č. 89/2012 Sb., i když soudní řízení o zřízení nezbytné cesty bylo zahájeno před jeho účinností.*

ZÁSADY ROZHODOVÁNÍ SOUDU O POVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY

- **AKTIVNÍ LEGITIMACE** (oprávnění osoby podat žalobu)
 - Vlastník nemovitosti, na níž nelze řádně hospodařit a užívat z důvodu nedostatečného spojení s veřejnou cestou (i ve prospěch třetí osoby)

- **MOŽNOSTI ZŘÍZENÍ NEZBYTNÉ CESTY**

MOŽNOSTI ZŘÍZENÍ NEZBYTNÉ CESTY



MOŽNOSTI ZŘÍZENÍ NEZBYTNÉ CESTY

Věcné břemeno

- Vyšší právní jistota
- 22 Cdo 999/2014: *Nezbytnou cestu povolí soud podle § 1029 odst. 2 ObčZ zpravidla jako služebnost; výjimečně ji může povolit jako obligační (závazkové) právo*

Závazek

- Nižší právní jistota
 - PŘ. prodej pozemku zatíženého závazkem nezbytné cesty
 - § 1107 NOZ – nabývání právních závad
- 22 Cdo 651/2018: *ke zřízení obligačního práva soud přistoupí, jen pokud to vyžadují zvláštní okolnosti věci a nezmaří to účel zřízení nezbytné cesty*
- Slabý závazek není na obtíž zřízení nezbytné cesty

NÁLEŽITOSTI ROZHODNUTÍ SOUDU O POVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY

- Základní poznámky k povolení nezbytné cesty
- Rozsah povolení nezbytné cesty
- Finanční plnění poskytované v souvislosti s povolením
- Nová a umělá nezbytná cesta
- Obsah soudu o rozhodnutí o povolení nezbytné cesty

ZÁKLADNÍ POZNÁMKY

- 22 Cdo 903/2016
 - *Soud může rozhodnout o povolení nezbytné cesty formou služebnosti cesty ve smyslu § 1276 ObčZ, avšak jen za podmínek upravených v § 1029 odst. 1, 2 ObčZ, tj. pouze tehdy, jestliže vlastník nemůže nemovitou věc řádně užívat nebo hospodařit na ní proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou.*
- 22 Cdo 4015/2016
 - *Nezbytnou cestu lze povolit i jenom jako právo průchodu.*

ROZSAH POVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY

- § 1029 odst. 2 NOZ
 - Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat ... Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen...
- 22 Cdo 5235/2014
 - *Právo nezbytné cesty lze zřídit (povolit) jen v rozsahu nezbytném k řádnému užívání nemovitosti.*
 - Může se odvíjet např. i od pravidelnosti užívání nemovitosti

FINANČNÍ PLNĚNÍ POSKYTOVANÉ V SOUVISLOSTI S POVOLENÍM

- **Kompence pro vlastníka zatěžovanému pozemku**
- **Kompence pro osoby, kterým svědčí věcná práva k zatíženému pozemku**
 - Úplata + odčinění újmy + přiměřená jistota
 - Výše je na úvaze soudu
- **Kompence pro osoby, kterým svědčí jiná než věcná práva k zatěžovanému pozemku**
 - Náhrada za odčinění újmy
 - Požadují přímo od vlastníka zatíženého pozemku

NOVÁ A UMĚLÁ NEZBYTNÁ CESTA

- Nezbytnou cestu lze zřídit ve vztahu:
 - k cestě, která se na pozemku již nachází
 - k nové cestě, která má být teprve zřízena

OBSAH SOUDU O ROZHODNUTÍ O POVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY

- I. Oprávnění žalobce
- II. Náhrada za zřízení nezbytné cesty
- III. Náklady řízení

PŘEKÁŽKY POVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY

- Hrubě nedbalé nebo úmyslné jednání
- Zřízení nezbytné cesty jen za účelem pohodlnějšího spojení
- Ochrana uzavřeného prostoru
- Veřejný zájem
- Převažující škoda na nemovité věci
- Povolení nezbytné cesty a zneužití práva
- Konkurence s § 1021 a 1022

HRUBĚ NEDBALÉ NEBO ÚMYSLNÉ JEDNÁNÍ

- Žadatel si způsobil nedostatek přístupu úmyslně nebo z hrubé nedbalosti sám
- 22 Cdo 1499/2015:
 - *Překážkou pro povolení nezbytné cesty ve smyslu § 1032 odst. 1 písm. b) ObčZ může být i jednání, ke kterému došlo před 1. lednem 2014.*
 - *Naplnění negativní podmínky § 1032 odst. 1 písm. b) ObčZ lze v závislosti na konkrétních individuálně daných okolnostech případu přičítat žadateli o nezbytnou cestu i tehdy, byl-li nedostatek přístupu k nemovité věci způsoben hrubě nedbalým nebo úmyslným jednáním jeho právních předchůdců.*
- 22 Cdo 3242/2015:
 - *Hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je důvodem zamítnutí žaloby podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., může podle okolností případu spočívat nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou, ale i v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou.*

ZŘÍZENÍ NEZBYTNÉ CESTY JEN ZA ÚČELEM POHODLNĚJŠÍHO SPOJENÍ

- Zajištění spojení s veřejnou cestou, které můžeme po navrhovateli zřízení nezbytné cesty spravedlivě požadovat, i když není zcela pohodlné
- 22 Cdo 1976/2017:
 - *V případě úvahy o povolení nezbytné cesty může být výrazně zhoršená pohyblivost manželky žadatele o nezbytnou cestu (za předpokladu, že nebude jen krátkodobá), která s ním nemovitost řadu let užívá, významným hlediskem pro úvahu o povolení nezbytné cesty za předpokladu, že by to manželce žadatele významně ulehčilo a vlastníkům dotčených pozemků by to objektivně nijak nepřitížilo.*

OCHRANA UZAVŘENÉHO PROSTORU

- Nezbytná cesta zásadně nemá vést přes prostory uzavřené proto, aby do nich nemohly cizí osoby
- 22 Cdo 2823/2016
 - *Právo cesty lze zřídit jen přes pozemek, nikoliv přes budovu (tj. tak, že by cesta využívala budovu, vedla by přes její součást). Soud nemůže zřídit věcné břemeno nezbytné cesty přes prostor, tvořící uzavřený celek s budovou, jelikož by tím došlo k významnému zásahu do soukromí a vlastnického práva.*

VEŘEJNÝ ZÁJEM

- Nezbytnou cestu nelze zřídit, brání-li tomu veřejný zájem na ochraně jiných práv a hodnot
- 22 Cdo 5235/2014
 - *Je-li na místě, kudy má podle žalobce vést nezbytná cesta, stanice pro hendikepované živočichy, je třeba zvážit, zda nejde o překážku povolení cesty z důvodů veřejného zájmu.*

PŘEVAŽUJÍCÍ ŠKODA NA NEMOVITÉ VĚCI

- Nezbytnou cestu nelze zřídit, pokud by škoda na nemovitosti souseda převýšila výhodu nezbytné cesty

POVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY A ZNEUŽITÍ PRÁVA

- Případy, kdy sice jsou splněny podmínky pro zřízení nezbytné cesty a zároveň nejsou dány překážky jejího povolení, ale návrh žalobce představuje zjevné zneužití práva podle § 8 OZ
- 22 Cdo 3242/2015
 - *Nepovolení nezbytné cesty při naplnění všech zákonných podmínek proto připadá do úvahy v zásadě jen v situacích, v nichž požadavek na povolení nezbytné cesty představoval zneužití práva ve smyslu § 8 o. z.*

KONKURENCE S § 1021 A 1022

- § 1021 OZ
 - Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; sused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.
- § 1022 odst. 1 OZ
 - Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.
- Primární je využití vstupu na pozemek podle těchto ustanovení (22 Cdo 3398/2016)

ZRUŠENÍ NEZBYTNÉ CESTY

- Mimo povolení nezbytné cesty lze soud žádat i o její zrušení
- Odpadl důvod, pro který byla nezbytná cesta zřízena
+ není dán jiný důvod pro zachování nezbytné cesty

DĚKUJI ZA POZORNOST