

Západočeská univerzita v Plzni
Fakulta právnická

Nezbytná cesta

**a její vztah k veřejné cestě a dalším způsobům
zajištění přístupu k nemovité věci**

rigorózní práce

Mgr. Martin Čmolík

Plzeň 2022

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra občanského práva

Nezbytná cesta

**a její vztah k veřejné cestě a dalším způsobům
zajištění přístupu k nemovité věci**

rigorózní práce

Obor rigorózního řízení: občanské právo a civilní proces

Mgr. Martin Čmolík

Plzeň 2022

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci na téma „Nezbytná cesta a její vztah k veřejné cestě a dalším způsobům zajištění přístupu k nemovité věci“ zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal, způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni dne 1. června 2022

Mgr. Martin Čmolík

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat mé rodině za velkou podporu, a to nejen při psaní rigorózní práce, ale především během celého studia na Fakultě právnické Západočeské univerzity v Plzni.

Obsah

| | |
|--|-----------|
| ÚVOD | 1 |
| 1. POZEMNÍ KOMUNIKACE..... | 6 |
| 1.1. DĚLENÍ POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ..... | 7 |
| 1.2. ÚČELOVÁ KOMUNIKACE A JEJÍ DEFINIČNÍ ZNAKY | 9 |
| 1.2.1. PATRNOST V TERÉNU..... | 9 |
| 1.2.2. ZÁKONNÝ ÚČEL..... | 10 |
| 1.2.3. SOUHLAS VLASTNÍKA CESTY | 10 |
| 1.2.4. NUTNÁ KOMUNIKAČNÍ POTŘEBA | 13 |
| 1.3. ŘÍZENÍ O EXISTENCI ÚČELOVÉ KOMUNIKACE | 14 |
| 1.4. OMEZENÍ PŘÍSTUPU NA VEŘEJNĚ PŘÍSTUPNOU ÚČELOVOU KOMUNIKACI | 17 |
| 1.4.1. OMEZENÍ PŘÍSTUPU ÚŘEDNÍM ROZHODNUTÍM | 17 |
| 1.4.2. OMEZENÍ PŘÍSTUPU VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZVLÁŠTNÍHO ZÁKONA | 18 |
| 1.5. ZÁNİK ÚČELOVÉ KOMUNIKACE | 19 |
| 1.6. NEVEŘEJNÉ ÚČELOVÉ KOMUNIKACE | 20 |
| 1.7. MÍSTNÍ KOMUNIKACE VZNIKLÉ PŘED 1. 4. 1997..... | 21 |
| 1.8. PŘIPOJENÍ SOUSEDNÍHO POZEMKU K POZEMNÍ KOMUNIKACI | 23 |
| 1.9. SHRNUTÍ 1. KAPITOLY | 24 |
| 2. NEZBYTNÁ CESTA – HISTORICKÝ VÝVOJ PRÁVNÍ ÚPRAVY | 26 |
| 2.1. ZÁKON O PROPŮJČOVÁNÍ CEST NEZBYTNÝCH | 26 |
| 2.2. ZAJIŠTĚNÍ PŘÍSTUPU K NEMOVITÉ VĚCI MEZI LETY 1951 AŽ 2000 | 29 |
| 2.3. ZAJIŠTĚNÍ PŘÍSTUPU K NEMOVITÉ VĚCI V LETECH 2001 AŽ 2014 | 31 |
| 2.3.1. PODMÍNKY PRO ZŘÍZENÍ PRÁVA CESTY | 32 |
| 2.3.1.1. MOŽNOST ZAJIŠTĚNÍ PŘÍSTUPU JINAK | 32 |
| 2.3.1.2. PŘILEHLÝ POZEMEK | 34 |
| 2.3.1.3. STAVBA | 34 |
| 2.3.1.4. DALŠÍ JUDIKATURA VE VĚCECH PRÁVA CESTY | 36 |
| 2.3.1.5. PROCESNÍ ASPEKTY ZŘIZOVÁNÍ PRÁVA CESTY | 36 |
| 2.3.2. SHRNUTÍ A ZHDNOCENÍ PODMÍNEK PRO ZŘÍZENÍ PRÁVA CESTY | 37 |
| 3. NEZBYTNÁ CESTA V OBČANSKÉM ZÁKONÍKU | 40 |
| 3.1. MOŽNOST ŽÁDAT NEZBYTNOU CESTU | 41 |
| 3.2. PRÁVNÍ POVAHA A ROZSAH NEZBYTNÉ CESTY | 44 |
| 3.3. NÁHRADA ZA POVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY | 47 |
| 3.4. DŮVODY NEPOVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY | 51 |
| 3.4.1. POROVNÁNÍ ÚJMY VZNIKLÉ SOUSEDŮVI S VÝHODOU POVOLENÍ NEZB. CESTY .. | 52 |
| 3.4.2. NEPŘÍSTUPNOST POZEMKU ZAVINĚNÁ JEHO VLASTNÍKEM | 54 |
| 3.4.3. NEZBYTNÁ CESTA JEN JAKO POHODLNĚJŠÍ SPOJENÍ | 59 |
| 3.4.4. NEZBYTNÁ CESTA PŘES UZAVŘENÝ PROSTOR | 61 |
| 3.4.5. NEZBYTNÁ CESTA V ROZPORU S VEŘEJNÝM ZÁJMEM | 64 |
| 3.4.6. DALŠÍ DŮVODY NEPOVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY | 64 |
| 3.4.7. DŮVODY NEPOVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY V JUDIKATUŘE NS..... | 66 |
| 3.5. TRASA NEZBYTNÉ CESTY | 67 |
| 3.6. NEZBYTNÁ CESTA PŘI ROZDĚLENÍ POZEMKU | 69 |
| 3.7. ZRUŠENÍ NEZBYTNÉ CESTY A VYPOŘÁDÁNÍ PŘI JEJÍM ZÁNÍKU | 70 |
| 3.8. UMĚLÁ NEZBYTNÁ CESTA | 73 |
| 3.9. SHRNUTÍ SOUČASNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY NEZBYTNÉ CESTY | 73 |

| | |
|--|------------|
| 4. PROCESNÍ ASPEKTY POVOLOVÁNÍ NEZBYTNÉ CESTY..... | 77 |
| 4.1. ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ..... | 77 |
| 4.1.1. ŽALOBCE..... | 77 |
| 4.1.2. ŽALOVANÝ..... | 78 |
| 4.1.3. DALŠÍ ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ..... | 81 |
| 4.2. NÁLEŽITOSTI ŽALOBY NA POVOLENÍ NEZBYTNÉ CESTY A ROZHODNUTÍ SOUDU..... | 82 |
| 4.3. DOVOLACÍ ŘÍZENÍ..... | 91 |
| 4.4. NÁVRHY NA ZJEDNODUŠENÍ ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM..... | 94 |
| 5. VYVLASTNĚNÍ PŘÍSTUPOVÉ CESTY PODLE STAVEBNÍHO ZÁKONA..... | 98 |
| 6. ZAJIŠTĚNÍ KRÁTKODOBÉHO PŘÍSTUPU PODLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU A STAVEBNÍHO ZÁKONA..... | 102 |
| 7. PRÁVNÍ ÚPRAVA NEZBYTNÉ CESTY VE SLOVENSKÉ REPUBLICCE..... | 106 |
| ZÁVĚR..... | 110 |
| RESUMÉ..... | 113 |
| POUŽITÉ ZDROJE..... | 116 |
| PŘÍLOHY..... | 126 |

Seznam zkratek

| | |
|------------------------|--|
| ABGB | Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – všeobecný zákoník občanský (zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud.) |
| KatZ | Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí |
| Listina | Ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod |
| NezCes | Zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných |
| NS | Nejvyšší soud České republiky |
| NS ČSR | Nejvyšší soud Československé republiky |
| NSS | Nejvyšší správní soud České republiky |
| obč. zák. | Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník |
| OGH | Oberster Gerichtshof – Nejvyšší soudní dvůr (Rakousko) |
| o.s.ř. | Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád |
| o. z. | Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník |
| PozKom | Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích |
| slov. obč. zák. | Zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník (Slovensko) |
| StavZ | Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) |
| ÚS | Ústavní soud České republiky |
| VyvlZ | Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (vyvlastňovací zákon) |
| ZŘS | Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních |

Úvod

Pro řádné užívání nemovitého majetku je nezbytné zajištěné spojení s veřejnou cestou, tedy pozemní komunikací, kterou může užívat neomezený okruh uživatelů. Pokud je nemovitá věc z veřejné cesty nepřístupná, existuje vícero způsobů, kterými může její vlastník dosáhnout zajištění přístupu, někdy trvalého, jindy jen občasného.

Institut nezbytné cesty umožňuje vlastníkovu nemovité věci bez zajištěného přístupu realizovat své vlastnické právo. Jejím povolením dochází k výraznému zásahu do vlastnického práva některého ze sousedů, a proto občanský zákoník, který nezbytnou cestu upravuje v § 1029 až § 1036, zdůrazňuje, že zásah do práv souseda by měl být co nejmenší, a stanoví pro povolení nezbytné cesty řadu podmínek.

Cílem rigorózní práce je podrobné představení jednotlivých aspektů institutu nezbytné cesty s odkazy na aktuální judikaturu Nejvyššího soudu, a také osvětlení vzájemných vztahů různých způsobů zajištění přístupu k nemovité věci. Práce klade velký důraz na důvody nepovolení nezbytné cesty, jejichž výčet občanský zákoník rozšířil. Neopomíná ani procesní stránku povolování nezbytné cesty, kdy s odkazy na přílehavou judikaturu rozebírá náležitosti žaloby i rozhodnutí soudu. Kromě toho se práce věnuje i dalším způsobům zajištění přístupu k nemovitým věcem a shrnuje, jak a v jakých situacích lze zajištění přístupu konkrétním způsobem dosáhnout. Úvahy *de lege ferenda* pak naznačují, kterými směry by se mohla změnit problematická místa hmotněprávní i procesní úpravy. V práci je využívána zejména metoda deskriptivní, analytická, syntetická a komparativní

Členění rigorózní práce

První kapitola rigorózní práce se věnuje veřejným cestám, resp. pozemním komunikacím, neboť nezbytnou cestu může soud povolit mj. pouze za předpokladu, že nemovitá věc není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Podrobně se věnuje

především definičním znakům veřejně přístupných účelových komunikací, jejichž určování je velmi komplikované.

Druhá kapitola se zabývá historickým vývojem právní úpravy nezbytné cesty. Ačkoliv má celá řada institutů soukromého práva svůj počátek ve starém Římě, u nezbytné cesty tomu tak není. Její úprava se překvapivě nenachází ani v ABGB, ale až v zákoně o propůjčování cest nezbytných z roku 1896, který byl na našem území účinný do konce roku 1950. Tímto zákonem se významně inspirovala i současná právní úprava nezbytné cesty v občanském zákoníku. Možnost zřídit právo cesty, avšak pouze k nepřístupné stavbě, byla do českého právního řádu znovuzavedena novelou obč. zák., účinnou od 1. 1. 2001. Ačkoliv zákon hovořil o možnosti zřízení věcného břemena spočívajícího v právu cesty, v odborné literatuře i judikatuře Nejvyššího soudu se brzy začalo objevovat označení nezbytná cesta.

Jádro rigorózní práce tvoří její třetí a čtvrtá kapitola. Třetí kapitola se podrobně věnuje současné právní úpravě nezbytné cesty. V jednotlivých podkapitolách jsou podrobně zkoumány podmínky, které musí být pro povolení nezbytné cesty splněny, a také důvody, které její povolení vylučují. Kapitola je doplněna četnými odkazy na bohatou judikaturu Nejvyššího soudu a úvahami *de lege ferenda*.

Čtvrtá kapitola se zabývá procesními aspekty povolování nezbytné cesty, shrnuje náležitosti žaloby na povolení nezbytné cesty a podrobně se věnuje vymezení okruhu účastníků řízení. Kapitola čtenáře seznamuje i se specifiky řízení před soudem a s požadavky, které jsou kladeny na rozsudek, kterým soud nezbytnou cestu povoluje. Dále analyzuje rozhodovací činnost Nejvyššího soudu ve věcech nezbytné cesty, kterou doplňuje přehlednými grafy. Závěrem kapitola obsahuje úvahy o vhodnosti zařazení řízení o povolení nezbytné cesty mezi nesporná řízení.

Trvalý přístup k nemovité věci lze kromě nezbytné cesty zajistit také prostřednictvím stavebního zákona, ve spojení se zákonem o vyvlastnění, který umožňuje vyvlastnit část sousedního pozemku k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo pro příjezd k pozemku nebo stavbě. V současné

době však bude zajištění přístupu k nemovité věci tímto způsobem velmi ojedinělé, což vysvětluje pátá kapitola rigorózní práce.

Pokud není možné povolit nezbytnou cestu, ani příjezdovou cestu vyvlastnit, může vlastník nemovité věci dosáhnout alespoň zajištění krátkodobého přístupu, který se může i periodicky opakovat. Krátkodobý přístup k nemovité věci, kterému se věnuje šestá kapitola rigorózní práce, lze zajistit prostřednictvím občanského zákoníku nebo stavebního zákona.

Sedmá kapitola práce stručně představuje právní úpravu nezbytné cesty, resp. práva cesty ve Slovenské republice a nastiňuje její možný budoucí vývoj.

V závěru rigorózní práce shrnuje možnosti zajištění přístupu k nepřístupným nemovitým věcem, a také se zamýšlí nad některými, judikaturou dosud neřešenými otázkami.

Použité zdroje

Při tvorbě rigorózní práce byla používána aktuální dostupná literatura v oblasti občanského práva. Po osmi letech od nabytí účinnosti občanského zákoníku již vyšla nová vydání některých komentářů, konkrétně např. od autorského kolektivu Petrov, Výtisk, Beran¹ a autorské dvojice Spáčil a Králík.² JUDr. Jiří Spáčil, CSc. a Mgr. Michal Králík, Ph.D. jsou členy senátu 22 Cdo Nejvyššího soudu, který jako jediný rozhoduje o podaných dovoláních ve věcech nezbytné cesty. Jejich komentář k občanskému zákoníku i další publikace, které tyto autoři napsali, se problematice nezbytné cesty věnují výrazně podrobněji, než jakákoliv jiná dostupná literatura. Mgr. Králík pak významně přispívá do časopisu Soudní rozhledy, kde kromě komentování některých rozhodnutí „svého“ senátu nabízí i možná řešení judikaturou dosud neřešených otázek. V kapitolách,

¹ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019.

² SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021.

týkajících se nezbytné cesty, bylo pracováno s bezmála sedmdesáti judikáty Nejvyššího soudu.

Terminologie

V rigorózní práci jsou zejména pro označení různých zákonů či soudů používány zkratky, jejichž seznam se nachází před úvodní kapitolou. Pro nyní účinný občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.) je kromě zkratky „o. z.“ používáno označení „občanský zákoník,“ zatímco předchozí právní úprava (zákon č. 40/1964 Sb.) je striktně označována zkratkou „obč. zák.“

Pro zjednodušení a zpřehlednění textu jsou v práci používány tyto slovní obraty. V souvislosti s obč. zák. je místo termínu „věcné břemeno spočívající v právu cesty“ používáno spojení „právo cesty.“ Ačkoliv se i za účinnosti obč. zák. hovořilo o nezbytné cestě, je termín „nezbytná cesta“ používán kvůli rozlišení výhradně pro novou právní úpravu dle občanského zákoníku (a také v souvislosti se zákonem o propůjčování cest nezbytných). Nepřístupnou nemovitou věcí je myšlena nemovitá věc, která nemá zajištěné dostatečné spojení s veřejnou cestou, a v jejíž prospěch má být povolena nezbytná cesta, případně zřízen jiný přístup. Místo slovního spojení „nepřístupná nemovitá věc“ je kvůli koherenci textu někdy používáno spojení „nepřístupný pozemek,“ ze stejného důvodu je v textu celé práce místo termínu „nemovitá věc“ často používán termín „pozemek,“ byť první termín může mít poněkud širší význam. V souvislosti s obč. zák. je pak analogicky používán termín „nepřístupná stavba.“ Sousedem se rozumí vlastník pozemku, zatíženého nezbytnou cestou.

Motivace k napsání práce

K napsání rigorózní práce mě přivedl komplikovaný případ, kterému jsem se věnoval jako asistent v advokátní kanceláři během studia na právnické fakultě. Již tehdy mě zaujala provázanost mezi jednotlivými způsoby zajištění přístupu k nemovitým věcem, a také jsem si uvědomil, že hranice mezi zamítnutím žaloby

na povolení nezbytné cesty, a zajištěním bezúplatného přístupu k nemovité věci, může být velmi tenká.

Téma rigorózní práce je velmi aktuální, neboť ceny nemovitých věcí v současnosti rostou do závratných výšin, a pro někoho tak může být zajímavá nabídka pozemku bez zajištěného spojení s veřejnou cestou za nižší cenu. Domnívám se proto, že sporů, týkajících se zajištění přístupu k nemovitým věcem, bude v budoucnu přibývat.

1. Pozemní komunikace

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v § 2 odst. 1 definuje pozemní komunikaci jako: „(...) *dopravní cestu určenou k užití silničními a jinými vozidly a chodci, včetně pevných zařízení nutných pro zajištění tohoto užití a jeho bezpečnosti.*“ Ačkoliv to z uvedené definice přímo neplyne, existují pozemní komunikace, které mohou využívat pouze motorová vozidla, a naopak i pozemní komunikace sloužící pouze chodcům, případně nemotorovým vozidlům apod.³ Termín „pozemní komunikace“ je užíván v právu veřejném, soukromé právo používá označení „veřejná cesta,“ konkrétně např. občanský zákoník, který v § 1029 odst. 1 stanoví, že: „*Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.*“

Pozemní komunikaci může neomezený okruh osob užívat bezplatně, způsobem odpovídajícím jejímu účelovému určení, což se označuje jako tzv. obecné užívání, které je jedním z druhů veřejného užívání. Obecné užívání pozemních komunikací upravuje § 19 odst. 1 PozKom, který stanoví, že: „*V mezích zvláštních předpisů upravujících provoz na pozemních komunikacích a za podmínek stanovených tímto zákonem smí každý užívat pozemní komunikace bezplatně obvyklým způsobem a k účelům, ke kterým jsou určeny (dále jen „obecné užívání“), pokud pro zvláštní případy nestanoví tento zákon nebo zvláštní předpis jinak.*“ Obvyklým způsobem obecného užívání pozemní komunikace je jízda vozidlem nebo chůze, ale může to být také například jízda na zvířeti nebo jízda potahovým vozidlem. Ačkoliv je obecné užívání v obecné rovině bezplatné, v případě pozemních komunikací zákon v určitých případech umožňuje jejich užívání zpoplatnit.⁴ V současnosti je tomu tak u většiny úseků dálnic, a to buď formou časového poplatku (pro osobní vozidla) nebo mýtného (pro nákladní vozidla), které se platí i na vybraných úsecích silnic I. třídy. Obecné užívání

³ ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 7

⁴ § 20 PozKom

je možné ve vztahu k jakékoliv pozemní komunikaci, nehledě na to, kdo je jejím vlastníkem.^{5,6}

Právní důvod pro užívání určité cesty může vyplývat nejen ze zákona o pozemních komunikacích, ale i z různých institutů soukromého práva, tzn. z nezbytné cesty, ze smluvně sjednané služebnosti, nebo například z pouhé výprosy. V těchto případech však mohou cestu užívat pouze osoby, které jsou k tomu oprávněny, nikoliv neomezený okruh osob jako v případě veřejných cest.⁷

1.1. Dělení pozemních komunikací

Zákon dělí pozemní komunikace do čtyř kategorií podle jejich účelu na dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Dálnice⁸ jsou pozemní komunikace, určené pro rychlou dálkovou a mezistátní dopravu silničními motorovými vozidly. Silnicemi⁹ se rozumí pozemní komunikace určené k užití silničními a jinými vozidly a chodci, a podle jejich dopravního významu se dělí na silnice I., II. a III. třídy. Zákon o pozemních komunikacích dále definuje místní komunikace¹⁰ jako pozemní komunikace, které slouží převážně místní dopravě na území obce. Vlastníkem dálnic a silnic I. třídy je stát, silnice II. a III. třídy jsou ve vlastnictví krajů a místní komunikace jsou ve vlastnictví obcí.¹¹

O zařazení pozemní komunikace do kategorie dálnic, silnic nebo místních komunikací rozhoduje silniční správní úřad, což je v případě dálnic a silnic I. třídy Ministerstvo dopravy, u silnic II. a III. třídy příslušný krajský úřad a v případě

⁵ KOČÍ, Roman. *Účelové pozemní komunikace a jejich právní ochrana*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 63

⁶ KOČÍ, Roman. *Zákon o pozemních komunikacích: s komentářem, prováděcí vyhláškou a vzory správních rozhodnutí a jiných právních aktů*. 7. aktualizované a doplněné vyd. Praha: Leges, 2021. s. 107 – 108

⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001

⁸ § 4 PozKom

⁹ § 5 PozKom

¹⁰ § 6 PozKom

¹¹ Ohledně vlastnictví místních komunikací je však situace komplikovanější, protože pokud vznikly před účinností PozKom, mohou se nacházet i na pozemku jiného vlastníka. Této problematice se podrobněji věnuje podkapitola 1.7.

místních komunikací obecní úřad dané obce.¹² Dálnice, silnice a místní komunikace vznikají až právní mocí rozhodnutí o jejich zařazení do dané kategorie pozemních komunikací.¹³ Stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku.¹⁴

Nejnižším typem pozemních komunikací z hlediska dopravního významu jsou účelové komunikace. Podle § 7 odst. 1 PozKom se jedná o: „(...) *pozemní komunikaci, která slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.*“ Taková účelová komunikace se většinou označuje jako veřejně přístupná účelová komunikace. Účelovou komunikací však může podle § 7 odst. 2 PozKom být i: „(...) *pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu,*“ která se obvykle označuje jako neveřejná účelová komunikace.

Účelové komunikace se hned v několika ohledech od předchozích kategorií pozemních komunikací významně odlišují. Na rozdíl od dálnic, silnic a místních komunikací je mohou vlastnit i jiné právnické nebo fyzické osoby. Silniční správní úřad nerozhoduje o zařazení účelové komunikace do dané kategorie pozemních komunikací, protože ta vzniká naplněním znaků stanovených zákonem, a podmínek dovozených judikaturou. Stejně jako u jiných kategorií pozemních komunikací je u veřejně přístupných účelových komunikací zaručeno jejich obecné užívání, kterému by nemělo být vlastníkem komunikace bráněno.¹⁵

¹² § 40 PozKom

¹³ ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 21

¹⁴ § 9 odst. 1 PozKom

¹⁵ KOČÍ, Roman. *Zákon o pozemních komunikacích: s komentářem, prováděcí vyhláškou a vzory správních rozhodnutí a jiných právních aktů.* 7. aktualizované a doplněné vyd. Praha: Leges, 2021. s. 34 – 36

1.2. Účelová komunikace a její definiční znaky

Aby bylo možné považovat určitou cestu za veřejně přístupnou účelovou komunikaci, je třeba, aby kumulativně splňovala tyto znaky: musí se jednat o dopravní cestu patrnou v terénu, která naplňuje účel stanovený v § 7 PozKom, jejíž vlastník souhlasil s užíváním cesty veřejností, a dále musí existovat tzv. nutná komunikační potřeba, tzn. že pro přístup k určitému pozemku není možné použít jinou pozemní komunikaci, nebo že takové spojení není dostatečné.¹⁶

1.2.1. Patrnost v terénu

Pro určení patrnosti veřejně přístupné účelové komunikace v terénu neexistuje univerzální pravidlo, obvykle by měly být znatelné alespoň vyježděné koleje nebo vyšlapaná pěšina, aby bylo zřejmé, kam a po jakých pozemcích cesta vede. Nejvyšší správní soud ve věci sp. zn. 10 As 41/2014¹⁷ zdůraznil, že: *„Zřetelnost cesty v terénu musí být vždy posuzována individuálně. Nutným předpokladem zřetelnosti cesty v terénu nemusí být existence vyjetých kolejí či vyšlapané stezky. Je nutno zohlednit rovněž jiné vlastnosti posuzovaného pozemku, např. jeho tvar či polohu, ve vztahu k sousedním pozemkům.“* V daném případě dospěl soud k závěru, že veřejně přístupnou účelovou komunikací je i zatrávněný pozemek o šířce cca 3 metry, který vede mezi zahradami.¹⁸

Pokud vlastník veřejně přístupné účelové komunikace cestu zničí (například rozorá), aby zamezil jejímu užívání nebo aby zmařil místní šetření, nebo když cesta v důsledku neoprávněného oplocení vlastníkem zaroste a poté již není patrná, je při posuzování tohoto znaku třeba vycházet ze stavu, který zde byl před těmito zásahy.¹⁹

¹⁶ ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 44 – 45

¹⁷ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 4. 2014, sp. zn. 10 As 41/2014

¹⁸ *Pozemní komunikace: určení existence veřejně přístupné účelové komunikace; definiční znaky*. [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://sbirka.nssoud.cz/cz/pozemni-komunikace-urceni-existence-verejne-pristupne-ucelove-komunikace-definichni-znaky.p3007.html>

¹⁹ Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 12. 2012, sp. zn. 31 A 27/2012

1.2.2. Zákonný účel

Veřejně přístupná účelová komunikace musí dále naplňovat některý zákonem stanovený účel, tzn. buď sloužit: „*ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků.*“²⁰ Krátké propojení mezi pozemní komunikací a nemovitou věcí se za veřejně přístupnou účelovou komunikaci nepovažuje.²¹ Pokud by cesta měla sloužit jinému účelu, není možné ji považovat za veřejně přístupnou účelovou komunikaci. Zákonný účel cesty bude naplněn v naprosté většině případů, nicméně pokud cesta vede pouze k jednomu nebo několika pozemkům, nemusí naplňovat další znak, tzn. souhlas vlastníka s užíváním cesty neurčitým okruhem osob.²²

1.2.3. Souhlas vlastníka cesty

Užíváním veřejně přístupné účelové komunikace dochází k omezování vlastnického práva vlastníka pozemku, na kterém se cesta nachází.²³ Podle článku 11 odst. 4 Listiny je omezení vlastnického práva možné pouze za náhradu, kterou však PozKom nepředpokládá. Ústavní soud ve věci sp. zn. III. ÚS 2942/2010²⁴ dospěl k závěru, že aby bylo bezúplatné omezení vlastnického práva ústavně konformní, je třeba, aby s ním vlastník pozemku vyslovil souhlas. Veřejně přístupná účelová komunikace se může na určitém pozemku nacházet pouze tehdy, pokud s její existencí vlastník pozemku souhlasil. Jen velmi zřídka ale vlastník pozemku výslovně sdělí, že cestu na svém pozemku věnuje veřejnosti k užívání. Souhlas však může být dán i konkludentně, pokud vlastník pozemku po určité době nijak nebrání užívání cesty veřejností.²⁵

²⁰ § 7 odst. 1 PozKom

²¹ § 10 odst. 1 PozKom

²² ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 46

²³ Vlastník cesty je v naprosté většině případů stejná osoba jako vlastník pozemku pod cestou, výjimečně ale může nastat situace, že vlastníkem cesty – pokud je ji možno považovat za stavbu podle stavebního zákona – je osoba, která ji vybuodovala.

²⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2011, sp. zn. III. ÚS 2942/2010

²⁵ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 15. 11. 2007, sp. zn. 6 Ans 2/2007

Dobu potřebnou pro udělení konkludentního souhlasu je nutné posuzovat individuálně. Je třeba zkoumat, zda o užívání cesty veřejností její vlastník věděl, případně zda mu něco bránilo ve vyjádření kvalifikovaného nesouhlasu, kterému se práce věnuje dále v této podkapitole. Zpravidla se bude jednat maximálně o několik let. Nejvyšší správní soud například ve věci sp. zn. 7 As 94/2013²⁶ dospěl k závěru, že doba 12 let je pro udělení konkludentního souhlasu s užíváním cesty veřejností více než postačující.

Konkludentní souhlas s užíváním cesty veřejností lze dovodit pouze z nekonání vlastníka cesty, a skutečný projev jeho vůle nemusí být správně interpretován. Pokud má vlastník cesty souhlasit s užíváním veřejností, musí mu být jasné, že jeho pozemek bude užívat neuzavřený okruh uživatelů. Když vlastník souhlasí pouze s užíváním cesty určitými osobami, jedná se o výprosu podle § 2189 a násl. o. z., naopak pokud cestu kromě vlastníků přilehlých pozemků užívají ve větší míře také další osoby, a vlastník cesty takové užívání trpí, pak konkludentně souhlasí s obecným užíváním cesty. Zatímco výprosu může vlastník cesty kdykoliv odvolat, souhlas s obecným užíváním cesty je nevratný.²⁷

Posouzení toho, zda vlastník cesty souhlasí s jejím užíváním veřejností, je pro právní charakter cesty zcela klíčové, přitom je však velmi komplikované. Judikatura nenabízí zcela určitou odpověď na otázku, kdy se ještě jedná o souhlas s obecným užíváním, a kdy pouze o výprosu. Pokud užívají vlastníci přilehlých pozemků cestu jako oprávnění ze služebnosti, obvykle se nebude jednat o veřejnou cestu. Tato okolnost nasvědčuje tomu, že vlastník pozemku nemá zájem na užívání cesty veřejností. Nemusí tomu tak ale být vždy, pokud vlastník cesty s některými jejími uživateli v minulosti uzavřel smlouvu o zřízení služebnosti, ale později nebránil v užívání cesty dalším osobám, mohl tak dát konkludentně souhlas s užíváním cesty veřejností.²⁸

²⁶ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 12. 2013, sp. zn. 7 As 94/2013

²⁷ KOČÍ, Roman. *Zákon o pozemních komunikacích: s komentářem, prováděcí vyhláškou a vzory správních rozhodnutí a jiných právních aktů*. 7. aktualizované a doplněné vyd. Praha: Leges, 2021. s. 39 – 42

²⁸ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 12. 2009, sp. zn. 1 As 76/2009

Pochybnosti ohledně souhlasu vlastníka cesty s jejím obecným užíváním mohou vzniknout také v případě, že je na cestě od nepaměti umístěna závora nebo brána, byť zůstává trvale otevřená. Pokud by na veřejně přístupnou účelovou komunikaci byla závora nebo brána umístěna až po jejím vzniku, jednalo by se o pevnou překážku podle § 29 PozKom, a k jejímu umístění by bylo třeba souhlasu stavebního úřadu. Nejvyšší správní soud dovedl, že umístění brány, byť byla v minulosti zavírána, nevylučuje, že je cesta za ní veřejně přístupnou účelovou komunikací.²⁹ Nejvyšší soud se problematiky umístění brány dotkl ve věci sp. zn. 22 Cdo 2317/2004,³⁰ v níž dospěl k závěru, že se na pozemku žalovaného, kde je ve vjezdu umístěna brána, nachází veřejně přístupná účelová komunikace, což vylučuje zřízení práva cesty. Ve zmíněné věci však žalovaný sám v celém řízení tvrdil, že se na jeho pozemku nachází veřejně přístupná účelová komunikace.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že pokud vlastník s užíváním cesty veřejností nesouhlasí, musí svůj nesouhlas dát aktivně najevo, což se označuje jako tzv. kvalifikovaný nesouhlas.³¹ Ten se projeví například tak, že vlastník cesty na ni umístí cedule zakazující vjezd a vstup nebo cestu oplotí. Pokud pozemek s veřejně přístupnou účelovou komunikací nabyde nový vlastník, přechází na něj byť jen konkludentní souhlas původního vlastníka s užíváním cesty veřejností.³² Nový vlastník je jím vázán, a nesmí veřejnosti bránit v užívání cesty, byť se jedná o poměrně častý jev.³³

Na souhlas předchozího vlastníka s užíváním cesty veřejností nemusí být novým vlastníkem brán zřetel v případě majetku navráceného v restituci, což je výjimka z uvedeného pravidla. Ústavní soud ve věci sp. zn. II. ÚS 268/06³⁴ dovedl, že pokud původní vlastník (stát) přistupoval k vlastnictví zcela odlišným

²⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 5. 2018, sp. zn. 9 As 203/2017

³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004

³¹ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 12. 2009, sp. zn. 1 As 76/2009 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 8. 2018, sp. zn. 3 As 127/2017

³² Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2009, sp. zn. 5 As 27/2009

³³ KOČÍ, Roman. *Účelové pozemní komunikace a jejich právní ochrana*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 24

³⁴ Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06

způsobem, než by přistupoval vlastník soukromý, bylo by proti smyslu restituce, pokud by restituent získal zpět vlastnické právo k majetku, který byl po roce 1948 zatížen právem obecného užívání. Pokud však restituent s užíváním cesty veřejností nevyjádřil kvalifikovaný nesouhlas po určité době od navrácení majetku, udělil tak konkludentní souhlas s jejím užíváním veřejností.³⁵

1.2.4. Nutná komunikační potřeba

I když jsou předchozí podmínky splněny, není možné uvažovat o určité cestě jako o veřejně přístupné účelové komunikaci, pokud zde neexistuje tzv. nutná komunikační potřeba. Tato podmínka, dovozená judikaturou, opět souvisí s omezením vlastnického práva vlastníka pozemku, na kterém se cesta nachází. V případě neexistence nutné komunikační potřeby není ani veřejný zájem na omezení jeho vlastnického práva.³⁶

Ústavní soud ve věci sp. zn. II. ÚS 268/06³⁷ konstatoval, že: „*Zjednodušeně řečeno, existují-li jiné způsoby, jak dosáhnout zajištění komunikačního spojení nemovitostí, aniž by došlo k omezení vlastnického práva, je třeba dát před omezením vlastnického práva přednost těmto jiným způsobům.*“ Pokud tedy existuje pozemní komunikace ve vlastnictví obce, kraje nebo státu, ze které je možné obsloužit všechny pozemky stejným způsobem, jako z cesty soukromého vlastníka, pak cesta v soukromém vlastnictví nemůže být veřejně přístupná účelová komunikace, neboť zde není dána nutná komunikační potřeba.

Alternativní cesta musí být stejně jako možná veřejně přístupná účelová komunikace znatelná v terénu a její možné dopravní využití by mělo umožňovat řádné užívání všech pozemků. Pokud není z alternativní cesty možné na některé sousední pozemky vjíždět vozidly, nemusí to vždy znamenat, že je dána nutná komunikační potřeba u cesty v soukromém vlastnictví. Pokud se jedná o rekreační

³⁵ ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 48 – 49

³⁶ KOČÍ, Roman. *Zákon o pozemních komunikacích: s komentářem, prováděcí vyhláškou a vzory správních rozhodnutí a jiných právních aktů*. 7. aktualizované a doplněné vyd. Praha: Leges, 2021. s. 39 – 42

³⁷ Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06

chatu, v blízkosti které je možné auto zaparkovat, je takový přístup pro její užívání dostačující, a alternativní cesta v takovém případě umožňuje řádné užívání sousedních pozemků. Pro dům k trvalému bydlení však dané spojení nemusí být dostačující, a ve vztahu k možné veřejně přístupné účelové komunikaci tak může existovat nutná komunikační potřeba.³⁸

Pokud by byl přístup po obecní cestě výrazně delší, než po cestě soukromého vlastníka, může existovat veřejný zájem na tom, aby jeho cesta byla veřejně přístupnou účelovou komunikací. Také je třeba zohlednit, zda je možné vybudovat z alternativní cesty sjezdy ke všem pozemkům, jak nákladné jejich vybudování bude, a zejména zda bude připojení pozemků k pozemní komunikaci povoleno. Náklady na vybudování nového připojení by neměly být v nepoměru se zátěží, která by vznikla vlastníkově cestě jejím veřejným užíváním, jak zdůraznil Nejvyšší správní soud ve věci sp. zn. 5 As 3/2009.^{39, 40}

Když budou pozemky přístupné ze dvou cest soukromých vlastníků, může být veřejně přístupnou účelovou komunikací pouze jedna z nich, pokud mohou obě cesty naplnit nutnou komunikační potřebu pro vlastníky všech přilehlých pozemků. Silniční správní úřad by měl za veřejně přístupnou účelovou komunikaci prohlásit cestu toho vlastníka, kterého její veřejné užívání méně omezí. Nejvyšší správní soud se k tomuto problému zatím v žádné věci nevěnoval.⁴¹

1.3. Řízení o existenci účelové komunikace

Pokud panují pochybnosti o charakteru určité cesty, může každý, pro něhož je to nezbytné k uplatňování jeho práv, požádat silniční správní úřad o vydání rozhodnutí nebo osvědčení, že cesta, nacházející se na určitém pozemku je, nebo

³⁸ K tomu srov. *mutatis mutandis* usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3969/2019 a *stanovisko Veřejného ochránce práv ze dne 4. 5. 2009, sp. zn. 6253/2008/VOP* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/1658>

³⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 5 As 3/2009

⁴⁰ ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 54 – 57

⁴¹ Tamtéž, s. 57 – 58

naopak není veřejně přístupnou účelovou komunikací. Úřad pak obvykle zahájí řízení o určení právního vztahu dle § 142 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu. Pokud je však zcela evidentní, že se na určitém pozemku nachází veřejná účelová komunikace, úřad pouze vydá žadateli osvědčení.⁴²

Působnost silničního správního úřadu ve věcech veřejně přístupných účelových komunikací vykonává úřad obce s rozšířenou působností.⁴³ Do nedávné doby ji však vykonával obecní úřad každé obce, změnu přinesla až novela zákona o pozemních komunikacích, provedená zákonem č. 268/2015 Sb., která je účinná od 31. 12. 2015. Tu lze hodnotit jedinečně pozitivně, neboť k rozhodnutí o existenci či neexistenci veřejně přístupné účelové komunikace je nezbytná obsáhlá znalost právních předpisů a judikatury Nejvyššího správního soudu, a některé obecní úřady, zejména v malých obcích, nebyly všem náležitostem rozhodnutí schopné dostát. Mnohdy tak docházelo i k opakovanému rušení jejich rozhodnutí odvolacím správním orgánem, a s tím souvisejícímu prodlužování řízení.⁴⁴

Řízení je zahajováno na: „(...) *žádost každého, kdo prokáže, že je to nezbytné pro uplatnění jeho práv.*“ Žadatel tak musí uvést, proč požaduje, aby silniční správní úřad o charakteru cesty rozhodl. Vydání rozhodnutí se nepochybně může domáhat vlastník pozemku, na kterém se cesta nachází nebo vlastník nemovité věci, která je po takové cestě přístupná. Zájemce o koupi nemovité věci se jeho vydání nejspíše domáhat nemůže. Jednak před uzavřením rezervační smlouvy (která je zpravidla uzavírána, pokud je prodej nemovité věci realizován prostřednictvím realitní kanceláře) nemá jak prokázat zájem o koupi, navíc může navrhnout vlastníkovu nemovité věci, aby sám požádal silniční správní úřad

⁴² KOČÍ, Roman. *Účelové pozemní komunikace a jejich právní ochrana*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 98 – 102

⁴³ § 40 odst. 4 písm. a) PozKom

⁴⁴ VARVAŘOVSKÝ, Pavel a kol. *Veřejné cesty: místní a účelové pozemní komunikace*. 2. rozš. vyd. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv ve spolupráci s Wolters Kluwer ČR, 2011. s. 16

o vydání rozhodnutí. Důvodem, pro který vlastník nemovité věci odmítá žádost učinit, může být prakticky jedině obava z výsledku řízení.^{45, 46}

Účastníkem řízení je vždy vlastník pozemku, na kterém se nachází sporná cesta, a dalšími účastníky řízení by měli být i vlastníci všech nemovitých věcí, pro které představuje cesta nutnou komunikační potřebu. Správní orgán vychází z důkazů navržených účastníky, nicméně podle potřeby může sám opatřit další důkazy. Zejména žadatel, jehož žádost k zahájení řízení vedla, by však měl svá tvrzení podpořit důkazy, jak Nejvyšší správní soud zdůraznil ve věci sp. zn. 2 As 84/2010.⁴⁷

Ve výroku rozhodnutí musí být přesně specifikován pozemek, na kterém se veřejně přístupná účelová komunikace nachází, tzn. musí v něm být uvedeno parcelní číslo, katastrální území a obec. Pokud se veřejně přístupná účelová komunikace nachází jen na části pozemku, je třeba danou část ve výroku rozhodnutí jasně popsat nebo odkázat na geometrický plán. Pokud silniční správní úřad v minulosti rozhodl o tom, že se na určitém pozemku nachází či nenachází veřejně přístupná účelová komunikace, nemůže později ve vztahu ke stejnému pozemku rozhodovat znovu s ohledem na překážku *rei administratae*. Pokud se však v lokalitě výrazně změnila poměry, a veřejně přístupná účelová komunikace již nenaplňuje všechny své znaky, může silniční správní úřad o charakteru téže cesty opětovně rozhodnout.⁴⁸

Pokud se silniční správní úřad charakterem určité cesty dosud nezabýval, a někdo se na něj obrátí s žádostí o vydání rozhodnutí o odstranění pevné překážky, kterou na cestu umístil její vlastník, vyřeší silniční správní úřad jako předběžnou otázku, zda se v daném případě jedná o veřejně přístupnou účelovou komunikaci, a podle výsledku pak případně uloží vlastníkovu cesty povinnost překážku odstranit. I v tomto případě není později možné vést další řízení o stejné cestě s ohledem

⁴⁵ KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 364 – 366

⁴⁶ ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 9 – 11

⁴⁷ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2011, sp. zn. 2 As 84/2010

⁴⁸ KOČÍ, Roman. *Účelové pozemní komunikace a jejich právní ochrana*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 99

na překážku věci rozhodnuté, jak zdůraznil Nejvyšší správní soud ve věci sp. zn. 1 Aps 3/2012.^{49, 50}

1.4. Omezení přístupu na veřejně přístupnou účelovou komunikaci

Na žádost vlastníka může silniční správní úřad omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, je-li to nezbytné k ochraně zájmů jejího vlastníka. Přístup může být omezen také zvláštními zákony, zejména zákonem č. 289/1995 Sb., lesním zákonem, zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny nebo zákonem č. 254/2001 Sb., o vodách, jehož novela dokonce přinesla možnost zániku dosud užívané veřejné cesty *ex lege*.

1.4.1. Omezení přístupu úředním rozhodnutím

Podle § 7 odst. 1 věty druhé PozKom může silniční správní úřad: „(...) *na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka.*“ K tomu může dojít například v situaci, kdy cesta není dimenzovaná na nákladní vozidla, která po ní dříve nejezdila. Ta cestu poškozují, a kvůli vyjetým kolejím již není sjízdná pro osobní auta. Omezení veřejného přístupu přichází v úvahu také při neoprávněném rozšiřování cesty jejími uživateli, kteří například z původní pěšiny vytvořili zpevněnou cestu pro motorová vozidla.⁵¹

Účastníky řízení u silničního správního úřadu jsou kromě vlastníka veřejně přístupné účelové komunikace také vlastníci nemovitých věcí, pro které plní daná veřejně přístupná účelová komunikace nutnou komunikační potřebu. Silniční správní úřad musí posoudit, zda je omezení, navrhované vlastníkem komunikace,

⁴⁹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 1 Aps 3/2012

⁵⁰ ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 11 – 12, 57 – 58

⁵¹ KOČÍ, Roman. *Účelové pozemní komunikace a jejich právní ochrana*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 66

nutné k ochraně jeho oprávněných zájmů a při posuzování nezbytného rozsahu omezení musí brát zřetel také na zájmy dalších účastníků řízení.⁵²

Pokud silniční správní úřad dojde k závěru, že jsou splněny podmínky pro omezení veřejného přístupu na účelovou komunikaci, musí následně zhodnotit, zda je vlastníkem navrhovaný rozsah omezení přístupu přiměřený. Pokud byl navržen nepřiměřený způsob omezení veřejného přístupu, bude žádost vlastníka cesty zamítnuta, nicméně ten následně může podat novou žádost, ve které může navrhnout méně intenzivní omezení veřejného přístupu. Pro faktickou realizaci omezení přístupu musí vlastník veřejně přístupné účelové komunikace získat ještě další povolení. K umístění dopravního značení je třeba získat souhlas úřadu obce s rozšířenou působností, který posoudí návrh dopravního značení s ohledem na bezpečnost a plynulost provozu,⁵³ a pro umístění pevné překážky, například sloupku nebo závory, je třeba povolení silničního správního úřadu.^{54, 55}

1.4.2. Omezení přístupu vyplývající ze zvláštního zákona

Obecné užívání veřejně přístupných účelových komunikací může být omezeno nejen výše uvedeným postupem, ale také zvláštními zákony.⁵⁶ Příkladem takového omezení je lesní zákon, který na lesních cestách zakazuje jezdit a stát motorovými vozidly,⁵⁷ nicméně vlastník lesa může konkrétní osobě udělit výjimku z tohoto zákazu.⁵⁸ Obecné užívání pozemních komunikací reguluje také zákon

⁵² KOČÍ, Roman. *Zákon o pozemních komunikacích: s komentářem, prováděcí vyhláškou a vzory správních rozhodnutí a jiných právních aktů*. 7. aktualizované a doplněné vyd. Praha: Leges, 2021. s. 41 – 42

⁵³ § 77 odst. 2 písm. e) zákona č. 361/2000 Sb.

⁵⁴ § 29 odst. 2 PozKom

⁵⁵ ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. s. 13, 64 – 65

⁵⁶ K tomu srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 8. 2018, sp. zn. 10 As 148/2018

⁵⁷ § 20 odst. 1 písm. g) zákona č. 289/1995 Sb.

⁵⁸ Pokud vlastník lesa udělí žadateli výjimku ze zákazu vjezdu motorovým vozidlem, nemůže dle stanoviska veřejného ochránce práv sp. zn. 512/2013/VOP za její udělení vybírat poplatek.

Stanovisko Veřejného ochránce práv ze dne 16. 5. 2013, sp. zn. 512/2013/VOP [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/1642>

o ochraně přírody o krajiny. Ten zakazuje kromě vjezdu vozidel také vjezd cyklistů a jezdců na koních na veřejně přístupné účelové komunikace mimo zastavěné území obce v národních parcích a chráněných krajinných oblastech.^{59, 60}

Na veřejně přístupné účelové komunikace zásadně dopadla novela vodního zákona, provedená zákonem č. 150/2010 Sb., kterou byl zakázán vstup a vjezd do ochranného pásma vodního zdroje I. stupně.⁶¹ Nejvyšší správní soud dospěl k závěru, že se veřejně přístupná účelová komunikace, procházející ochranným pásmem, *ex lege* stává zcela nepřístupnou, a právo veřejného užívání zaniká. Konkrétní osobě nebo blíže neurčenému okruhu osob může vodoprávní úřad, který ochranné pásmo vodního zdroje vyhlásil, udělit výjimku, opravňující k užívání cesty.⁶²

1.5. Zánik účelové komunikace

Podobně jako veřejně přístupná účelová komunikace vzniká splněním zákonem stanovených a judikaturou dovozených podmínek, tak i zaniká poté, co již některou z podmínek, vyjma souhlasu vlastníka s jejím užíváním veřejností, splňovat přestane. Veřejně přístupná účelová komunikace může například kvůli výstavbě nové místní komunikace přestat plnit nutnou komunikační potřebu pro všechny pozemky, které jsou z ní přístupné. Nebo v případě dlouhodobého neužívání zaroste náletovými dřevinami, a přestane tak být patrná v terénu. Aby kvůli dlouhodobému neužívání mohla veřejně přístupná účelová zaniknout, musí se tak dít po delší čas, zpravidla v řádu let. Vlastník cesty může požadovat, aby silniční správní úřad deklaroval, že se na jeho pozemku nenachází veřejně přístupná účelová komunikace. V případě zániku veřejně přístupné účelové komunikace se není možné později domáhat jejího obnovení s odkazem na to, že zde existovala

⁵⁹ § 16 odst. 2 písm. l), m) zákona č. 114/1992 Sb.

⁶⁰ *Úprava vstupu a vjezdu do zvláště chráněných území v České republice* [online] [cit. 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.casopis.ochranaprirody.cz/pravo-v-ochrane-prirody/uprava-vstupu-a-vjezdu/%3Faction%3Ddownload+%&cd=1&hl=cs&ct=clnk&gl=cz>

⁶¹ § 30 odst. 7 zákona č. 254/2001 Sb.

⁶² Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 3. 10. 2013, sp. zn. 6 As 18/2013

v minulosti. Její obnovení je možné pouze tehdy, pokud budou opětovně splněny všechny podmínky pro její vznik, tedy včetně souhlasu vlastníka cesty s užíváním veřejností.⁶³

1.6. Neveřejné účelové komunikace

Kromě veřejně přístupných účelových komunikací existují dále neveřejné účelové komunikace. Podle § 7 odst. 2 PozKom je účelovou komunikací: *„(...) i pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu, která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad.“*

Hned několik znaků tedy neveřejné účelové komunikace od jiných pozemních komunikací významně odlišuje. Předně je možné využívat je pouze způsobem a v rozsahu, který stanoví jejich vlastník. Nacházejí se v uzavřeném prostoru, typicky se jedná o cesty v průmyslových areálech, v lomech nebo dolech.

Když má areál jediného vlastníka, pak dotyčný určí způsob a rozsah přístupu, který vyhovuje jeho potřebám. Pokud je areál ve spoluvlastnictví, bude se při určování rozsahu a způsobu přístupu postupovat dle § 1126 o. z., který stanoví, že: *„Každý ze spoluvlastníků je oprávněn k účasti na správě společné věci. Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.“*⁶⁴

Problémy přináší zpravidla situace, kdy se neveřejná účelová komunikace nachází na pozemku jednoho vlastníka, a budovy (nebo část budov) v průmyslovém areálu jsou ve vlastnictví jiné osoby. Neveřejná účelová komunikace je přístupná: *„(...) v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného*

⁶³ KOČÍ, Roman. *Účelové pozemní komunikace a jejich právní ochrana*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 103 – 104

⁶⁴ MÁCHA, Aleš; HUNEŠ, Karel. *Místní a účelové komunikace*. 1. vyd. Praha: Leges, 2016. s. 84

prostoru nebo objektu. “ Nejvyšší soud vyložil toto ustanovení tak, že: „ *V případě, že je uzavřený areál tvořen nemovitostmi různých vlastníků, je nutno jeho vlastníkem ve smyslu § 7 odst. 2 PozKom, rozhodujícím o užívání účelové komunikace, rozumět vlastníka účelové komunikace.*“⁶⁵ Zejména v průmyslových areálech, vzniklých před rokem 1989, je nezdívka vlastníkem budov jiný než vlastník komunikace, a tento výklad § 7 odst. 2 PozKom může přinášet řadu komplikací. Opačný výklad tohoto ustanovení by však byl v rozporu s Ústavou, neboť by vlastník neveřejné účelové komunikace nemohl sám rozhodovat o tom, jak chce nakládat se svým majetkem.⁶⁶

Vlastník nemovité věci v uzavřeném areálu, který není zároveň vlastníkem přístupové komunikace, může žádat soud o povolení nezbytné cesty. To je další odlišnost neveřejné účelové komunikace od všech dalších typů pozemních komunikací, u kterých to možné není, neboť je může užívat kdokoliv v souladu s jejich účelovým určením.

1.7. Místní komunikace vzniklé před 1. 4. 1997

Vlastníkem místní komunikace je obec, na jejímž území se nachází. Každá obec vede tzv. pasport místních komunikací,⁶⁷ což je evidence místních komunikací na území obce. Zápis jakékoliv komunikace do této evidence však nezakládá to, že se jedná o místní komunikaci. V pasportu mohou být evidovány i cesty, které místními komunikacemi ve skutečnosti nejsou. Pokud místní komunikace vznikla za účinnosti předchozí právní úpravy, zákona č. 135/1961 Sb., o pozemních komunikacích, tzn. před 1. 4. 1997, mohla být jejím vlastníkem nejen obec, ale i jiná fyzická či právnická osoba. Navíc vznikala při splnění zákonem stanovených podmínek, nikoliv až správním rozhodnutím, jako je tomu v současnosti.⁶⁸

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4392/2010

⁶⁶ KOČÍ, Roman. *Účelové pozemní komunikace a jejich právní ochrana*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Leges, 2015. s. 48 – 49

⁶⁷ § 9 PozKom

⁶⁸ MÁCHA, Aleš; HUNEŠ, Karel. *Místní a účelové komunikace*. 1. vyd. Praha: Leges, 2016. s. 109

Rozšířený senát Nejvyššího správního soudu dospěl k závěru, že: „*Byla-li pozemní komunikace místní komunikací podle právních předpisů účinných před 1. 4. 1997, zůstává jí tento status i podle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. To neplatí, nesplňuje-li znaky místní komunikace uvedené v tomto zákoně.*“^{69, 70}

Místní komunikace, vzniklá před 1. 4. 1997 na pozemku obce, je místní komunikací i podle PozKom. Pokud je místní komunikace samostatnou stavbou (např. asfaltová nebo dlážděná cesta, pod kterou se nachází podkladní vrstvy kameniva), kterou vystavěla před 1. 4. 1997 obec na pozemku jiného vlastníka, jedná se i v tomto případě o místní komunikaci dle PozKom. Otázka, zda se jedná o stavbu oprávněnou, a zda došlo k finančnímu vyrovnání mezi obcí a vlastníkem pozemku pod cestou, se uživatelů komunikace netýká.⁷¹

Pokud není možné považovat místní komunikaci, vzniklou před 1. 4. 1997 na pozemku soukromého vlastníka, za samostatnou stavbu, nejedná se o místní komunikaci dle PozKom. Nejvyšší správní soud k tomu uvedl, že: „*Zákon č. 13/1997 Sb. nemohl bez dalšího a automaticky změnit vlastnicko-právní poměry pozemních komunikací, neboť by se v řadě případů jednalo o nepřípustné vyvlastnění zákonem bez odpovídající náhrady. Jestliže pozemní komunikace, jež byly místními komunikacemi podle zákona č. 135/1961 Sb., nebyly ke dni nabytí účinnosti zákona č. 13/1997 Sb. ve vlastnictví obce, na jejímž území se nacházely, nemohly se stát místními komunikacemi podle nové právní úpravy, neboť nesplňovaly podmínku § 9 odst. 1 věty první in fine zákona č. 13/1997 Sb.*“⁷² Ačkoliv se v tomto případě nemůže jednat o místní komunikaci, je možné, aby při splnění stanovených podmínek byla daná cesta veřejně přístupnou účelovou komunikací.

⁶⁹ MÁCHA, Aleš. Jsou místní komunikace stále místními komunikacemi? *Časopis pro právní vědu a praxi*. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2014, **22**(3), 243

⁷⁰ Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2014, sp. zn. 9 As 15/2012

⁷¹ MÁCHA, Aleš; HUNEŠ, Karel. *Místní a účelové komunikace*. 1. vyd. Praha: Leges, 2016. s. 112 – 115

⁷² Usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2014, sp. zn. 9 As 15/2012

1.8. Připojení sousedního pozemku k pozemní komunikaci

Pokud pozemek sousedí s pozemní komunikací, nemusí to vždy znamenat, že je možné k němu zřídit z této komunikace přístup. Pro připojení sousední nemovité věci k dálnici, silnici, nebo místní komunikaci je třeba získat povolení silničního správního úřadu.⁷³ Před rozhodnutím si silniční správní úřad vyžádá stanovisko vlastníka pozemní komunikace k plánovanému napojení, a také závazné stanovisko Policie ČR.

Zatímco v současnosti se vlastník pozemní komunikace k plánovanému připojení pouze vyjadřuje, před novelou PozKom, provedenou zákonem č. 268/2015 Sb., bylo pro připojení sousedního pozemku nutné získat jeho souhlas. Problémy to činilo zejména v případě místních komunikací. Obce díky nutnosti souhlasu s připojením k místní komunikaci mohly zákonodárcem nepředvídaným způsobem omezovat novou výstavbu, neboť povolení připojení pozemku k veřejné cestě je nezbytným předpokladem pro vydání územního rozhodnutí a následného stavebního povolení. Obce mnohdy byly nečinné, k vydání souhlasu s připojením nemohly být žádnými prostředky donuceny, a jejich případný nesouhlas nepodléhal soudnímu přezkumu. To zmínila i důvodová zpráva ke zmíněné novele PozKom, která navíc zdůraznila, že úmyslem zákonodárce, který se rozhodl vyžadovat souhlas vlastníka pozemní komunikace s připojením pozemku, bylo zejména zajištění bezpečnosti provozu na pozemní komunikaci. V současnosti tedy může být připojení sousedního pozemku k pozemní komunikaci povoleno i při nesouhlasném postoji jejího vlastníka.^{74, 75}

⁷³ § 10 odst. 4 písm. b) PozKom

⁷⁴ *Sněmovní tisk 374/0. Novela z. o pozemních komunikacích* [online] [cit. 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=374&ct1=0>

⁷⁵ *Povolení připojení sousední nemovitosti ke komunikaci po novele zákona o pozemních komunikacích* [online] [cit. 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povoleni-pripojeni-sousedni-nemovitosti-ke-komunikaci-po-novele-zakona-o-pozemnich-komunikacich-106008.html>

Povolení k připojení sousedního pozemku k veřejně přístupné účelové komunikaci se nevydává. V komentáři JUDr. Kočího⁷⁶ se podává, že i v tomto případě by vlastník pozemku měl mít souhlas vlastníka veřejně přístupné účelové komunikace s připojením. Nabízí se však otázka, jak by měl vlastník pozemku postupovat v případě, že mu vlastník veřejně přístupné účelové komunikace souhlas neudělí, a také, jak může vlastník komunikace připojení sousedního pozemku zabránit. Proto se lze domnívat, že v praxi nebude připojení sousedního pozemku k veřejně přístupné účelové komunikaci tímto způsobem řešeno.

1.9. Shrnutí 1. kapitoly

Pozemní komunikace se podle významu dělí na dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace. Na rozdíl o jiných typů komunikací, jejichž vznik je spojen s vydáním správního rozhodnutí, vznikají veřejně přístupné účelové komunikace splněním podmínek, které vyplývají ze zákona o pozemních komunikacích a z judikatury Nejvyššího správního soudu. Proto neexistuje jejich seznam, ze kterého by například zájemce o koupi nemovité věci mohl zjistit existenci spojení s veřejnou cestou. Na rozdíl od vlastníka nemovité věci nemůže zájemce o její koupi ani žádat silniční správní úřad o vydání rozhodnutí o existenci veřejně přístupné účelové komunikace.

Existence spojení nemovité věci s pozemní komunikací umožňuje jejímu vlastníku realizovat jeho vlastnické právo. Pokud je nemovitá věc přístupná po veřejně přístupné účelové komunikaci nebo jiné pozemní komunikaci, nemůže se vlastník nemovité věci úspěšně domáhat povolení nezbytné cesty. Pozemní komunikaci totiž může v rámci obecného užívání užívat veřejnost odpovídajícím způsobem, a povolení nezbytné cesty v její trase je zjevně nadbytečné. Po roce 2001, kdy byla zavedena možnost zřídit k nepřístupné stavbě právo cesty podle

⁷⁶ KOČÍ, Roman. *Zákon o pozemních komunikacích: s komentářem, prováděcí vyhláškou a vzory správních rozhodnutí a jiných právních aktů*. 7. aktualizované a doplněné vyd. Praha: Leges, 2021. s. 57 – 59

§ 151o odst. 3 obč. zák., však soudy toto právo mnohdy zřizovaly i k nemovitým věcem, přístupným po místní nebo veřejně přístupné účelové komunikaci.⁷⁷

Nezřídka dochází k tomu, že vlastník veřejně přístupné účelové komunikace, kterým kromě veřejnoprávní korporace může být jakákoli fyzická či právnická osoba, jejímu užívání veřejností brání. Ani v tomto případě však není možné ve prospěch nemovité věci, která se v důsledku tohoto jednání ocitne bez dostatečného přístupu, povolit nezbytnou cestu. Je třeba, aby se vlastník této nemovité věci obrátil na silniční správní úřad s žádostí o odstranění překážky, umístěné na pozemní komunikaci.⁷⁸

Že je úprava veřejných cest v určitých ohledech problematická, dokládá i skutečnost, že se veřejný ochránce práv v této oblasti každoročně zabývá množstvím podnětů. Veřejným cestám se věnoval hned jeho první sborník stanovisek, kterých do současnosti vydal více než dvě desítky.⁷⁹ I díky jeho iniciativě došlo ke změně zákona o pozemních komunikacích, který po novele svěřil výkon působnosti silničního správního úřadu ve věcech veřejně přístupných účelových komunikací úřadu obce s rozšířenou působností, který se v problematice orientuje zpravidla lépe než obecní úřady zejména malých obcí. Pozitivní změnu přinesla i další novela zákona, díky které již pro připojení sousední nemovité věci k pozemní komunikaci není nutný výslovný souhlas jejího vlastníka. Celkově však právní úprava veřejně přístupných účelových komunikací nepřináší přílišnou právní jistotu ani jejím uživatelům, ani jejímu vlastníkovi.

⁷⁷ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004

⁷⁸ K tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015

⁷⁹ *Edice Stanoviska*. [online] [cit. 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.ochrance.cz/vystupy/edice-stanoviska/>

2. Nezbytná cesta – historický vývoj právní úpravy

Ačkoliv má celá řada institutů soukromého práva svůj prvopočátek v římském právu, v případě nezbytné cesty tomu tak není. Ve starověkém Římě byla situace, kdy nemovitá věc přestala být spojená s veřejnou cestou, právně téměř neřešitelná. Pokud se její vlastník nedohodl s některým ze sousedů na prodeji přístupové cesty nebo na zřízení služebnosti, nemohl se ke svému majetku dostat a využívat ho. V pozdějším období mohl tuto situaci vyřešit praetor svým ediktem.⁸⁰

2.1. Zákon o propůjčování cest nezbytných

Pro rakouské občanské právo bylo významným milníkem přijetí obecného zákoníku občanského (ABGB), který byl účinný od 1. 1. 1812. Ten však možnost zajištění přístupu k nepřístupné nemovité věci neupravoval. Přinesl sice podrobnou úpravu služebností, neumožňoval však žádným způsobem „obejít“ nesouhlas souseda s jejím zřízením. Protože ale stále častěji docházelo k problémům se zajištěním přístupu k pozemkům, byla problematika, byť výrazně později, upravena zvláštním zákonem. Zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, který byl účinný od 1. 8. 1896, umožnil při splnění stanovených podmínek zajistit přístup k nemovité věci i v případech, kdy dohoda se sousedem na zřízení služebnosti nebyla možná.^{81, 82}

Nezbytnou cestu bylo možné zřídit jednak v případech, kdy nemovitá věc neměla žádné spojení se sítí veřejných cest, ale i v případech, kdy bylo takové spojení nedostatečné, jak NezCes stanovil v § 1. Pokud v daném případě nebyly dány podmínky pro vyvlastnění přístupu nebo jeho bezplatného povolení v zájmu

⁸⁰ KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. s. 190 – 200

⁸¹ ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014.

⁸² KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. Práva věcná. Nejnovějším zákonodárstvím a judikaturou doplnil prof. Dr. Bedřich Andres*. 3. doplněné vyd. Praha, 1946. Reprint pův. vydání, editor Jiří Spáčil, Praha: Wolters Kluwer, 2014. s. 273 – 275

obecného dobra, mohl vlastník nepřístupného pozemku žádat soud o propůjčení nezbytné cesty. Ta mohla být zřízena buď po již existující susedově cestě, nebo jako nová (umělá) cesta.

Podle § 2 NezCes nebylo možné zřídit nezbytnou cestu v případech, kdy by výhoda, vzniklá vlastníkovu nepřístupného pozemku jejím zřízením, nepřevyšovala škodu, vzniklou susedovi v důsledku zřízení nezbytné cesty. Nezbytnou cestu také nebylo možné zřídit, pokud si vlastník pozemku způsobil nedostatek spojení s veřejnou cestou patrnou nedbalostí (která přibližně odpovídala hrubé nedbalosti, kterou užívá občanský zákoník v současnosti). To však platilo pouze, pokud k jednání, v jehož důsledku ztratil pozemek spojení s veřejnou cestou, došlo až po účinnosti NezCes. Až do novely NezCes, provedené zákonem č. 7/1913 ř. z., nebylo možné nezbytnou cestu zřídit také v případech, kdy měla vést přes lesní pozemek.

Podle § 3 NezCes se nezbytná cesta zřizovala jako služebnost. Podle okolností konkrétního případu mohla spočívat ve služebnosti stezky (*iter*), průhonu (*actus*) nebo cesty pro vůz (*via*).

Při určování trasy nezbytné cesty a jejího rozsahu bylo třeba podle § 4 NezCes vzít v potaz potřeby nepřístupné nemovité věci. Zároveň však nezbytná cesta měla co nejméně zatížit susedův pozemek, a jejím zřízením měl být sused co nejméně obtěžován, zejména když měla být zřízena nová (umělá) cesta. Pokud by v důsledku zřízení nezbytné cesty bylo užívání susedových domů či hospodaření na jeho pozemcích nemožné nebo značně ztížené, nebylo možné nezbytnou cestu propůjčit.

Podle § 4 NezCes bylo dále vyloučeno vedení nezbytné cesty průjezdem susedovým stavením, uzavřenými dvory, zahradou v blízkosti susedova stavení, a také přes pozemky, které „z veřejných ohledů nemůže užívati se za nezbytnou cestu.“

NezCes výslovně zakotvoval také právo na náhradu za zřízení nezbytné cesty, a to v § 5. Přiměřená náhrada za škodu způsobenou zřízením nezbytné cesty náležela vlastníkovu dotčeného pozemku. Osoba s věcným nebo závazkovým právem k dotčenému pozemku, jako např. poživatel nebo pachtýř, měla při zřízení

nezbytné cesty nárok na náhradu ze strany jeho vlastníka. Ve výši peněžité náhrady bylo proto třeba tuto skutečnost zohlednit. Pokud byla nezbytná cesta zřízena po již existující sousedově cestě, bylo třeba ve výši náhrady zohlednit i vyšší náklady na její údržbu, jak stanovil NezCes v § 6.

Pokud bylo nutné zřídit umělou nezbytnou cestu, mohl dle § 7 NezCes soused požadovat, aby vlastník nepřístupného pozemku část jeho pozemku, potřebnou pro nezbytnou cestu, odkoupil.

V posledním paragrafu NezCes stanovil, že nárok na propůjčení nezbytné cesty se nepromlčuje.

Za dobu platnosti NezCes vznikla k zákonu obsáhlá judikatura. Nejvyšší soud ČSR opakovaně zdůrazňoval, že nezbytnou cestu není možné povolit pro pohodlí vlastníka nemovité věci a při rozhodování o jejím povolení je nutné zohlednit především hospodářskou potřebu nepřístupné nemovité věci. Ve věci sp. zn. R I 486/21⁸³ dospěl Nejvyšší soud ČSR k závěru, že povolení nezbytné cesty může být dle okolností případu opodstatněno též nepoměrně kratším spojením, které nezbytná cesta umožní. Svažitost existující přístupové cesty nebo její nesjízdnost pro určité dopravní prostředky však důvodem pro povolení nezbytné cesty být nemůže.

O propůjčení nezbytné cesty mohl žádat pouze vlastník nepřístupné nemovité věci, nebylo možné, aby se jejího zřízení domáhal pachtýř, jak plyne z rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ve věci sp. zn. R I 1030/20.⁸⁴

K zavinění nepřístupnosti pozemku, které bylo důvodem pro nepropůjčení nezbytné cesty, se přistupovalo velmi shovívavě. Ve věci, vedené u Nejvyššího soudu ČSR pod sp. zn. Rv I 745/40,⁸⁵ dospěl soud k závěru, že: „*Prodal-li žadatel o zřízení nezbytné cesty pozemek, přes nějž měl dosud spojení se sítí veřejných cest, aniž si při tom výslovně vyhradil přes pozemek služebnost cesty, nelze v tom ještě*

⁸³ Rozhodnutí NS ČSR ze dne 17. 5. 1921, sp. zn. R I 486/21, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 1052

⁸⁴ Rozhodnutí NS ČSR ze dne 21. 12. 1920, sp. zn. R I 1030/20, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 816

⁸⁵ Rozhodnutí NS ČSR ze dne 31. 1. 1941, sp. zn. Rv I 745/40, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 17974

spatřovat jeho nápadnou nedbalost ve smyslu § 2 NezCes.“ Ve věci sp. zn. R II 424/38⁸⁶ Nejvyšší soud ČSR zdůraznil, že pro posouzení nároku na propůjčení nezbytné cesty není podstatné, že vlastníkovu nemovité věci bylo při její koupi známo nedostačující spojení se sítí veřejných cest.⁸⁷

Ačkoliv NezCes výslovně stanovil, že není možné vedení nezbytné cesty průjezdem stavením, Nejvyšší soud ČSR dospěl ve věci sp. zn. R I 601/22⁸⁸ k závěru, že vedení nezbytné cesty průjezdem sousedova domu je možné v případě, kdy se v průjezdu nenachází vchod do sousedova domu a bezprostředně za průjezdem se nachází pozemek ve vlastnictví žalobce.

Přestože je současná právní úprava nezbytné cesty v občanském zákoníku podobná jako v zákoně o propůjčování cest nezbytných, domnívám se, že prvorepublikovou judikaturu není až na výjimky možné v současnosti při rozhodování o povolení nezbytné cesty zohledňovat. S ohledem na technologický rozvoj a společenské změny, ke kterým během posledních sto let došlo, by dnes bylo rozhodnutí soudu v řadě (nejen výše popsaných) případů diametrálně odlišné. Shora uvedená judikatura je však zajímavou ukázkou doby, ve které vznikla, a problémů, které tehdy lidé řešili.

2.2. Zajištění přístupu k nemovité věci mezi lety 1951 až 2000

Zákon o propůjčování cest nezbytných byl na našem území účinný do 31. 12. 1950, kdy byl, stejně jako obecný zákoník občanský, zrušen zákonem č. 141/1950 Sb., který bývá označován jako tzv. střední občanský zákoník. Jednalo se o jeden z „produktů“ právnícké dvouletky, který přinesl novou úpravu soukromého práva poplatnou době vzniku. Tento zákon nezbytnou cestu, ani jiný

⁸⁶ Rozhodnutí NS ČSR ze dne 23. 11. 1938, sp. zn. R II 424/38, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 17111

⁸⁷ KRÁLÍK, Michal; LAVICKÝ, Petr. Nepovolení nezbytné cesty pro nápadnou nedbalost žadatele o nezbytnou cestu. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2020, **26**(5), 178

⁸⁸ Rozhodnutí NS ČSR ze dne 23. 5. 1922, sp. zn. R I 601/22, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 1685

způsob zajištění přístupu k nepřístupné nemovité věci, nijak neupravoval. Změnu nepřinesl ani obč. zák. (zákon č. 40/1964 Sb.).

Od roku 1976 bylo možné řešit nedostačující spojení nemovité věci s veřejnou cestou za pomoci zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona. Ten umožňoval ve veřejném zájmu i vyvlastnění pro vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě.⁸⁹ V dobách, kdy neexistovala možnost zajistit přístup k nepřístupnému domu či pozemku prostředky občanského práva, judikatura dovodila, že ve veřejném zájmu může být i umožnění užívání nemovité věci v soukromém vlastnictví.⁹⁰

Díky rozsáhlé novelizaci obč. zák. zákonem č. 131/1982 Sb., se v první polovině 80. let do obč. zák. vrátila právní úprava služebností, které zákon tehdy označoval jako věcná břemena. Pokud tedy došlo k dohodě mezi vlastníkem nepřístupného pozemku a některým z jeho sousedů, mohl být přístup k nemovité věci řešen kromě odkupu přístupové cesty také zřízením věcného břemena. V případě, že mezi stranami k dohodě nedošlo, však obč. zák. neumožňoval žádat soud o zřízení věcného břemena cesty ve prospěch nepřístupného pozemku. Situace byla řešitelná prostřednictvím stavebního zákona, jak bylo popsáno výše, nicméně jednalo se o postup spíše výjimečný.

Od počátku 90. let docházelo v Československu k restitucím, tzn. navrácení majetku, odňatého po roce 1948 soukromým vlastníkům. V řadě případů byl restituentům vrácen nemovitý majetek, který nebyl přístupný z veřejné cesty, a dohoda s vlastníkem sousedního pozemku na zřízení věcného břemena nebyla možná.

⁸⁹ § 108 odst. 2 písm. d) zákona č. 50/1976 Sb.

⁹⁰ Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1999, sp. zn. 10 Ca 65/98

2.3. Zajištění přístupu k nemovité věci v letech 2001 až 2014

Novelou obč. zák., provedenou zákonem č. 367/2000 Sb., účinným od 1. 1. 2001, byla přesně po padesáti letech v soukromoprávním předpisu znovu zavedena možnost zřídit rozhodnutím soudu přístup k nepřístupnému nemovitému majetku. Původní návrh novely možnost zřízení práva cesty soudem neobsahoval. Na základě podaného pozměňovacího návrhu však byl novelou do části obč. zák., týkající se věcných břemen, nově doplněn třetí odstavec § 151o, který stanovil, že: „*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, spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek.*“ Jednalo se o velmi strohou úpravu, jejíž výklad musela konkretizovat judikatura, která při něm musela vzít v potaz základní principy soukromého práva a také Ústavu a Listinu základních práv a svobod.^{91, 92}

Protože možnost zřízení práva cesty soudem byla do novely obč. zák. přidána pozměňovacím návrhem, důvodová zpráva se o ní vůbec nezmiňuje. Hlavním důvodem pro její zakotvení byly nejspíše restituce, které probíhaly od počátku 90. let. Mnoha lidem byl navrácen nemovitý majetek, který však (na rozdíl od doby, kdy jim byl odňat) nebyl přístupný z veřejné cesty. Pokud se restituent nedohodl s některým ze sousedů na zajištění přístupu k navrácenému domu či pozemku, fakticky nemohl svůj majetek užívat. Díky novele obč. zák. bylo od roku 2001 možné zřídit právo cesty pouze k nepřístupné stavbě, nikoliv k nepřístupnému pozemku. V restituci přitom mohla být původnímu vlastníkovi vrácena nejen nepřístupná stavba, ale i nepřístupný pozemek bez stavby. Jaké důvody vedly zákonodárce k přijetí takové právní úpravy, lze jen spekulovat.⁹³

⁹¹ Sněmovní tisk 465/1, usnesení VEI k tisku 465/0 [online.] [cit. 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=3&ct=465&ct1=1>

⁹² Sněmovní tisk 465/3, pozměňovací návrhy k tisku 465/0 [online.] [cit. 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=3&ct=465&ct1=3>

⁹³ FIALA, Josef; KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. díl.* 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009.

Dalším důvodem pro zakotvení možnosti zřídit právo cesty soudem mohl být i rostoucí respekt k soukromému vlastnictví, kdy na rozdíl od dřívějších dob přestávalo být možné bez právního důvodu užívat cizí pozemky pro přístup k nemovitým věcem, a bylo proto nutné dát vlastníkovi nepřístupné stavby možnost, jak přístup právně zřídit.

2.3.1. Podmínky pro zřízení práva cesty

Podle článku 11 odst. 4 Listiny je nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Právo cesty tedy muselo být vždy zřízeno za náhradu, byť to obč. zák. nezmiňoval. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 1897/2004⁹⁴ dospěl Nejvyšší soud k závěru, že: „(...) *ve veřejném zájmu je i zajištění řádného užívání staveb jejich vlastníky; jde tu nejen o veřejný zájem na tom, aby vlastnické právo vlastníka stavby mohlo být vykonáváno, ale i o veřejný zájem na řádné údržbě stavby.*“ Zřízení práva cesty k nepřístupné stavbě přes sousední pozemek tedy *a priori* nebylo v rozporu s článkem 11 odst. 4 Listiny, pokud pro jeho zřízení byly splněny i další podmínky.

Pro zřízení práva cesty stanovil obč. zák. dvě podmínky, a to, že vlastník stavby nebyl vlastníkem přilehlého pozemku, a přístup vlastníka ke stavbě nebylo možno zajistit jinak. Tyto podmínky musely být splněny kumulativně. S ohledem na strohost právní úpravy musela judikatura poskytnout odpověď na celou řadu nejasností, a v průběhu několika let po zavedení možnosti zřídit právo cesty významně konkretizovala podmínky pro jeho zřízení.

2.3.1.1. Možnost zajištění přístupu jinak

Ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 1897/2004,⁹⁵ nabízel žalovaný žalobci odprodej části pozemku nutného pro příjezd k žalobcově stavbě za tržní cenu, která se však zdála žalobci vysoká. Zatímco okresní i krajský soud dospěly k závěru, že je na místě právo cesty ke stavbě zřídit, Nejvyšší soud

⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004

⁹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004

jejich názor nesdílel. Uvedl, že: „*Podmínka, že přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, není splněna ani tehdy, nabízí-li vlastník přilehlého pozemku, který má sloužit jako cesta, jeho odprodej (příp. odprodej jeho části) vlastníkovi stavby anebo zřízení věcného břemene, a to za obecnou (tržní) cenu.*“ Nejvyšší soud dále zdůraznil, že: „*Má-li vlastník stavby možnost zřídit přístup ke stavbě jinak, bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, nelze právo věcného břemene cesty zřídit.*“ Pokud by však žalovaný za prodej části svého pozemku požadoval částku výrazně převyšující jeho tržní cenu, zřízení práva cesty by to nebránilo.

Zřízení práva cesty také nebylo možné v případech, kdy existovaly méně intenzivní právní nástroje k zajištění odpovídajícího přístupu ke stavbě. Ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 3903/2008,⁹⁶ neměla žalobkyně zajištěný příjezd vozidly k zadní části domu, kde se nacházela garáž a septik, který bylo třeba sporadicky vyvážet. Nejvyšší soud zdůraznil, že navrhované zřízení práva cesty ve vztahu k zajiždění do garáže je pouze žádostí o zřízení lepšího spojení, neboť stavba žalobkyně je obklopena pozemkem v jejím vlastnictví, který je spojen s veřejnou cestou. Ve vztahu k septiku pak poukázal na skutečnost, že žalobkyně může příjezdu fekálního vozu přes sousední pozemek dosáhnout prostřednictvím stavebního zákona.⁹⁷ Nejvyšší soud konstatoval, že: „*Zřízení nezbytné cesty představuje vážný zásah do práva vlastníka pozemku, a proto je třeba vždy poměřovat výhodu, kterou cesta poskytuje, s újmou, která by vznikla zřízením cesty pro vlastníka zatížené nemovitosti.*“

Zřídit právo cesty nepřipadalo v úvahu také v případě, kdy k žalobcově nepřístupné stavbě bylo možné zajistit přístup po pozemcích ve výlučném vlastnictví jeho manželky. Nejvyšší soud k tomu ve věci sp. zn. 22 Cdo 1875/2007⁹⁸ uvedl, že v obecné rovině platí, že: „*Při požadavku na minimalizaci zásahu do práv třetích osob stojících mimo okruh rodinných příslušníků vlastníka stavby při zřízení nezbytné cesty je možno dospět k názoru, že nejsou splněny podmínky pro zřízení nezbytné cesty přes pozemek náležející osobě stojící mimo*

⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008

⁹⁷ § 141 StavZ

⁹⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1875/2007

okruh rodinných příslušníků vlastníka stavby, jestliže lze takový přístup zajistit přes pozemek ve vlastnictví manžela vlastníka stavby.“ Pokud by však příjezd přes pozemky ve vlastnictví manželky žalobce byl výrazně omezující pro využití stavby, mohlo by být právo cesty přes pozemek souseda zřízeno.

2.3.1.2. Přilehlý pozemek

Někdy bylo spojení nepřístupné stavby s veřejnou cestou možné realizovat pouze přes více pozemků jednoho ze sousedů nebo různých vlastníků. Nejvyšší soud např. ve věci sp. zn. 22 Cdo 1321/2009⁹⁹ dospěl k závěru, že pojem „přilehlý pozemek,“ který uvádí § 151o odst. 3 obč. zák., je třeba vykládat širěji ve prospěch vlastníka stavby. Ve zmíněném rozhodnutí poukázal Nejvyšší soud na závěr, dříve vyslovený Krajským soudem v Brně – pobočkou ve Zlíně ve věci sp. zn. 60 Co 171/2004,¹⁰⁰ podle něhož: „*Přilehlým pozemkem ve smyslu § 151o odst. 3 obč. zák. pro zřízení práva nezbytné cesty není jen pozemek bezprostředně přilehlý ke stavbě, ale všechny pozemky, kterých je ke zřízení cesty zapotřebí a přes které má být přístup realizován.*“¹⁰¹

Kromě nutnosti využití více pozemků pro zřízení práva cesty k nepřístupné stavbě mohla také nastat situace, kdy se kolem stavby žalobce nacházel pozemek či více pozemků v jeho vlastnictví, avšak žádný z nich nebyl spojen s veřejnou cestou. Nejvyšší soud dovodil, že i v tomto případě lze ke stavbě právo cesty zřídit.¹⁰²

2.3.1.3. Stavba

Stavbou, k níž bylo možné právo cesty zřídit, se rozuměla věc nemovitá. Nejvyšší soud však ve věci sp. zn. 22 Cdo 4753/2007¹⁰³ dospěl k závěru, že

⁹⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1321/2009

¹⁰⁰ Rozsudek Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 31. 3. 2005, sp. zn. 60 Co 171/2004

¹⁰¹ KRÁLÍK, Michal. K podmínkám zřízení práva nezbytné cesty podle občanského zákoníku. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2005, 12(5), 184

¹⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004

¹⁰³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4753/2007

výjimečně lze zřídit právo cesty i ke stavbě movité, kterou není možné bez větších obtíží přemístit, protože to právní úprava výslovně nevylučuje.¹⁰⁴ Při rozhodování o zřízení práva cesty bylo třeba zabývat se i tím, zda nepřístupná stavba slouží svému účelu, nebo zda ji vlastník využívá k jiným účelům.

Ve věci sp. zn. 22 Cdo 442/2007¹⁰⁵ Nejvyšší soud zdůraznil, že právo cesty nelze zřídit k neoprávněné stavbě. Uvedl, že: „*Okolnost, že se zřízení práva cesty přes přilehlý pozemek domáhá vlastník stavby, který si nejenže nezajistil přístup ke stavbě, ale jde navíc o stavbu nepovolenou (tzv. černou stavbu), (...), je zásadně důvodem, pro který by soud věcné břemeno cesty zřídit neměl.*“ Aby však bylo možné dospět k závěru, že se jedná o černou stavbu, muselo existovat rozhodnutí stavebního úřadu o odstranění stavby, k níž bylo právo cesty žádáno.¹⁰⁶ Pokud však byla postavena či rekonstruována stavba bez přístupu ne zcela v souladu s vydaným stavebním povolením, nemohla být taková skutečnost bez dalšího důvodem pro nezřízení práva cesty. Nejvyšší soud podotkl, že je značný rozdíl mezi situací, kdy je stavba od počátku neoprávněná, a situací, kdy bylo vydáno stavební povolení, nicméně stavba nebyla provedena zcela v souladu s tímto povolením.¹⁰⁷ S ohledem na konkrétní okolnosti daného případu nemuselo být právo cesty zřízeno také k dočasným nebo provizorním stavbám, jak poznamenal Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 4920/2007.¹⁰⁸

Ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 4450/2007,¹⁰⁹ dospěl odvolací soud k závěru, že o právo cesty může žádat pouze ten vlastník stavby, který je zároveň vlastníkem pozemku pod stavbou. Nejvyšší soud však s tímto výkladem nesouhlasil, a uvedl, že: „*Předpokladem zřízení práva cesty soudem podle § 151o odst. 3 obč. zák. není, aby stavba, k níž má být cesta zřízena, nestála na cizím pozemku.*“ Zdůraznil, že restriktivní výklad není na místě, neboť:

¹⁰⁴ Ve zmíněné věci bylo zřízení práva cesty žádáno k silážní jámě, postavené z betonových prefabrikátů.

¹⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007

¹⁰⁶ V dané věci bylo žádáno zřízení práva cesty ke skleníku, pro jehož výstavbu bylo podle tehdy platného stavebního zákona nutné získat stavební povolení.

¹⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1241/2010

¹⁰⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4920/2007

¹⁰⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4450/2007

„(...) zejména v souvislosti s dosud neskončenými restitucemi není nijak vzácné, že na vráceném či vydaném pozemku stojí stavba, která zůstává ve vlastnictví (...) osoby odlišné od restituenta.“

2.3.1.4. Další judikatura ve věcech práva cesty

Právo cesty se až na naprosté výjimky zřizovalo jak pro chůzi, tak i pro jízdu všemi vozidly. Ve věci, vedené pod sp. zn. 22 Cdo 2667/2004,¹¹⁰ Nejvyšší soud konstatoval, že: *„(...) není s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem vyloučeno zřízení věcného břemene spočívající jen v právu chůze po přilehlém pozemku. Půjde zpravidla o případ výjimečný.“*

Právo cesty bylo možné zřídit pouze za náhradu, což plynulo z článku 11 odst. 4 Listiny. Při určování její výše musel soud zohlednit, že zřízením práva cesty dochází k právnímu zatížení pozemku souseda a snížení jeho hodnoty, čemuž by měla výše náhrady odpovídat.¹¹¹

Pokud si vlastník nepřístupné stavby sám způsobil nedostatečné spojení s veřejnou cestou, a to i úmyslně, nebylo na rozdíl od současné právní úpravy vyloučeno zřízení práva cesty k jeho stavbě. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že je třeba tuto skutečnost pouze zohlednit při stanovení výše náhrady. Uvedl, že: *„(...) rozhodnutím soudu dochází k trvalému omezení vlastnického práva vlastníka pozemku, a to jen z toho důvodu že vlastník stavby (případně i jeho předchůdce) zřídil stavbu, aniž přístup ke své stavbě zabezpečil.“*¹¹²

2.3.1.5. Procesní aspekty zřizování práva cesty

V žalobě na zřízení práva cesty bylo nutné specifikovat, ve prospěch jaké stavby a přes který sousední pozemek či pozemky má být právo cesty zřízeno. Pokud byl navrhovaný rozsah práva cesty nepřiměřený, nemohlo to bez dalšího vést k zamítnutí žaloby. Soud si v takovém případě měl vyžádat znalecký posudek

¹¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004

¹¹¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2009, sp. zn. 22 Cdo 844/2007

¹¹² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4450/2007

k posouzení přiměřeného rozsahu zřizované cesty tak, aby byl vlastník sousedního pozemku cestou co nejméně zatížen.¹¹³

Pokud soud zřídil právo cesty, musel v rozsudku vždy přesně určit, kudy má cesta vést. Právo cesty bylo zřizováno zpravidla pouze přes část sousedova pozemku, a proto bylo obvykle třeba vyhotovit geometrický plán se zakreslením průběhu cesty. V rozsudku pak bylo nutné na vyhotovený geometrický plán, který byl jeho součástí, odkázat, jak upozornil Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 1897/2004.¹¹⁴ Dále uvedl, že není možné zříditi právo cesty, pokud není žalobci uložena povinnost zaplatit žalovanému za zřízení práva cesty peněžitou náhradu. Zdůraznil, že: „*Vzhledem k tomu, že stanovení náhrady je hmotněprávní podmínkou pro zřízení práva, není k rozhodnutí o náhradě třeba návrhu vlastníka pozemku.*“

2.3.2. Shrnutí a zhodnocení podmínek pro zřízení práva cesty

Poté, co bylo novelou obč. zák., provedenou zákonem č. 367/2000 Sb., umožněno zříditi k nepřístupné stavbě právo cesty, se soudy musely při rozhodování o zřízení práva cesty vypořádat s řadou otázek, na které zákonodárce při legislativním procesu nejspíš vůbec nepomyslel. Ačkoliv k právu cesty vznikla v průběhu několika let obsáhlá judikatura Nejvyššího soudu, rozhodovat v prvních letech po účinnosti novely o zřízení práva cesty muselo být pro většinu soudců velmi složité.

Jak již bylo výše přiblíženo, zříditi právo cesty bylo možné pouze k nepřístupné stavbě. To považuji za největší nedostatek právní úpravy, neboť vlastníkům pozemků bez stavby bylo umožněno zřízení přístupu až novým občanským zákoníkem (zákonem č. 89/2012 Sb.). Stavbou bylo třeba rozumět věc nemovitou, ale s ohledem na okolnosti nebylo vyloučeno zřízení práva cesty ani ke stavbě movité, a také stavbě dočasné či provizorní. Judikatura Nejvyššího soudu dospěla k jednoznačnému závěru, že není možné zříditi právo cesty k neoprávněné stavbě. S tím silně nesouhlasil například prof. Eliáš, který byl toho názoru, že

¹¹³ K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006

¹¹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004

důvody pro nezřízení práva cesty musí plynout výlučně ze soukromoprávního předpisu.¹¹⁵ Závěr, k němuž dospěl Nejvyšší soud, osobně považuji za výrazně spravedlivější řešení situace. Dovedeno *ad absurdum*, pokud by bylo právo cesty zřizováno i k neoprávněným stavbám, mohli by vlastníci pozemků bez staveb, k nimž obč. zák. zřízení práva cesty neumožňoval, budovat neoprávněné stavby právě proto, aby se mohli úspěšně domáhat zřízení práva cesty.

Pozitivně lze hodnotit také to, že Nejvyšší soud ve své judikatuře důrazně apeloval na zásadu, že může-li si vlastník nepřístupné stavby zajistit přístup jinak, není možné zřídit právo cesty. Šlo zejména o případy, kdy některý ze sousedů nabízel vlastníkovu stavby prodej části svého pozemku nebo zřízení věcného břemena za tržní cenu, ten ale tuto nabídku odmítl. Z judikatury dále vyplynulo, že důvodem pro zřízení práva cesty nemůže být ani nekomfortní spojení stavby s veřejnou cestou.

Zřídit právo cesty bylo možné i v případech, kdy si vlastník nepřístupné stavby rozhodně nepočínal poctivě, a podle současné právní úpravy by nezbytná cesta povolena být nemohla, zejména když vlastník stavby úmyslně či z hrubé nedbalosti zaviniil její nepřístupnost. Judikatura Nejvyššího soudu dospěla k závěru, že tato skutečnost má být zohledněna ve výši náhrady, ale zřízení práva cesty nebrání. To podpořilo vlastníky, kteří nabyli stavbu právě s ohledem na neexistenci spojení s veřejnou cestou za výrazně nižší cenu, a také vlastníky, kteří v minulosti vybudovali stavbu s příjezdem, řešeným přes pozemek některého ze sousedů. Závěry, k nimž Nejvyšší soud dospěl, vycházely z prvorepublikové judikatury k zákonu o propůjčování cest nezbytných, která dovodila, že i v případě nabytí stavby bez přístupu je možné úspěšně žádat propůjčení nezbytné cesty.¹¹⁶ Lepší inspirací však mohla být judikatura rakouského Nejvyššího soudního dvora a její pozvolný vývoj. Zatímco v 50. letech 20. století bylo v Rakousku možné vědomě

¹¹⁵ ELIÁŠ, Karel; PSUTKA, Jindřich. *Věcná břemena: § 151n - § 151r občanského zákoníku* 1. vyd. Praha: Linde Praha, 2012. s. 51 – 52

¹¹⁶ K tomu srov. např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. 11. 1938, sp. zn. R II 424/38

nabýt nemovitou věc bez přístupu a následně k ní nechat soudem zřídit nezbytnou cestu, v 80. letech již povolení nezbytné cesty nepřicházelo v úvahu.¹¹⁷

Právo cesty bylo téměř ve všech případech zřizováno jak pro chůzi, tak i pro jízdu vozidly. Nejvyšší soud sice konstatoval, že zásah do vlastnického práva souseda by měl být co nejmenší, na druhou stranu připustil pouze výjimečnou možnost zřídit právo cesty omezené na pěší přístup ke stavbě. V řadě případů však je pěší přístup k nemovité věci dostačující (byť je samozřejmě méně komfortní než příjezd vozidlem až ke stavbě), a prakticky paušální zřizování práva cesty i pro příjezd vozidly tak často znamenalo větší zásah do vlastnického práva souseda, než by byl býval nutný.

Ačkoliv se právo cesty zřizovalo na dobu neurčitou, nejspíše jej bylo možné ve výjimečných případech na návrh vlastníka zatíženého pozemku zrušit. Obč. zák. v § 151p odst. 3 stanovil, že: „*Vznikne-li změnou poměrů hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, může soud rozhodnout, že se věcné břemeno za přiměřenou náhradu omezuje nebo zrušuje. Nelze-li pro změnu poměrů spravedlivě trvat na věcném plnění, může soud rozhodnout, aby se namísto věcného plnění poskytovalo peněžité plnění.*“ Za hrubý nepoměr by bylo možné považovat například situaci, kdy vlastník stavby, která byla dříve přístupná jen po cestě, zřízené přes pozemek souseda, získal možnost přístupu ke stavbě po nově vybudované pozemní komunikaci.

¹¹⁷ Judikatuře rakouského Nejvyššího soudního dvora se blíže věnuje následující kapitola v podkapitole č. 3.4.2.

3. Nezbytná cesta v občanském zákoníku

Jak vyplynulo z předchozí kapitoly, úprava práva cesty v § 151o odst. 3 obč. zák. byla velmi strohá, a také dopadala jen na část případů, kdy nemovitá věc neměla dostatečné spojení s veřejnou cestou. V rámci rekodifikace soukromého práva byla proto právní úprava nezbytné cesty v občanském zákoníku významně rozšířena. Dle důvodové zprávy bylo záměrem dříve platnou úpravu práva cesty zcela opustit, a v občanském zákoníku ji nově řešit po vzoru právních úprav v Rakousku, Německu či Québecu.¹¹⁸ Finální právní úprava nezbytné cesty pak až na výjimky kopíruje zákon o propůjčování cest nezbytných, který byl na našem území účinný do konce roku 1950, a v Rakousku je účinný do současnosti, byť se tam jeho výklad v průběhu let významně měnil.

Důvodová zpráva dále rekapituluje některé závěry judikatury Nejvyššího soudu, týkající se práva cesty. Zdůrazňuje, že při povolování nezbytné cesty je třeba najít rovnováhu mezi potřebami vlastníka nepřístupného pozemku a jeho souseda, do jehož vlastnického práva by mělo být povolením cesty zasaženo vždy co nejméně. Důvodová zpráva výslovně uvádí, že kromě možného omezení rozsahu nezbytné cesty pouze na pěší přístup lze mimo jiné také časově omezit užívání nezbytné cesty, a dále podotýká, že nezbytná cesta může být soudem při splnění zákonných podmínek zrušena. Z důvodové zprávy je zřejmý apel na co nejmenší zásah do vlastnického práva souseda, který se odráží i v celé nové právní úpravě nezbytné cesty.¹¹⁹

Důvodová zpráva také konstatuje, že: „*Nezbytná cesta je institut svou povahou výjimečný, sloužící k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka jiného,*“¹²⁰ což je poněkud zavádějící. Pokud by totiž byla nezbytná cesta zřizována výlučně v soukromém zájmu vlastníka nepřístupného pozemku, nebylo by ji nikdy možné zřídit, neboť podle článku 11 odst. 4 Listiny je omezení vlastnického práva možné mj. jen ve veřejném zájmu.

¹¹⁸ Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze. [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

¹¹⁹ Tamtéž.

¹²⁰ Tamtéž.

Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 1897/2004¹²¹ dospěl k závěru, že: „*Ve veřejném zájmu je i zajištění řádného užívání staveb jejich vlastníky; jde tu nejen o veřejný zájem na tom, aby vlastnické právo vlastníka stavby mohlo být vykonáváno, ale i o veřejný zájem na řádné údržbě stavby.*“ Ačkoliv toto rozhodnutí vzniklo za účinnosti předchozí právní úpravy, není důvod domnívat se, že jej nelze aplikovat i ve vztahu k nové právní úpravě. Lze tedy uzavřít, že nezbytnou cestu je možné při splnění zákonných podmínek povolit právě proto, že její vznik není výlučně v soukromém zájmu vlastníka nepřístupného pozemku, ale na jejím povolení je i zájem veřejný, byť na první pohled ne tak zjevný.

Za účinnosti předchozí právní úpravy vznikla poměrně rozsáhlá judikatura, která mnohdy vycházela ze zákona o propůjčování cest nezbytných, což bylo způsobeno především strohostí úpravy práva cesty v § 151o odst. 3 obč. zák. K použitelnosti dříve vzniklé judikatury Nejvyšší soud uvedl, že: „*(...) 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.*“^{122, 123}

Nezbytná cesta je v současnosti upravena v § 1029 až 1036 občanského zákoníku. Je zařazena do třetí části kodexu, která se věnuje absolutním majetkovým právům, do oddílu, který se týká omezení vlastnického práva. V obč. zák. byla úprava práva cesty zařazena mezi věcná břemena.

3.1. Možnost žádat nezbytnou cestu

Občanský zákoník v § 1029 odst. 1 stanoví, že: „*Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.*“ Nezbytná cesta tedy může být povolena i v případě, že je

¹²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004

¹²² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015

¹²³ KRÁLÍK, Michal. Použitelnost dosavadní judikatury v řízení o povolení nezbytné cesty. Účelová komunikace jako veřejná cesta. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2016, **22**(6), 186

nemovitá věc z veřejné cesty přístupná, ale toto spojení není dostačující pro její řádné užívání. Skutečnost, že přístup přes sousední pozemek by byl pro vlastníka hůře přístupné nemovité věci pohodlnější, není pro zřízení nezbytné cesty významná.¹²⁴ Nezbytnou cestu totiž není možné povolit jen za účelem pohodlnějšího spojení, jak stanoví § 1032 odst. 1 písm. c) o. z. Rozhodovací praxi Nejvyššího soudu, týkající se pohodlnějšího spojení, se věnuje podkapitola 3.4.3 této rigorózní práce, zatímco tato podkapitola se věnuje posuzování toho, zda lze o nezbytnou cestu vůbec úspěšně žádat s ohledem na jiné, méně intenzivní možnosti zajištění přístupu.

Ohledně formulace: „(...) může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu, ...“ se lze domnívat, že zde autoři občanského zákoníku chtěli apelovat na vlastníka nepřístupného pozemku, aby se před podáním žaloby na povolení nezbytné cesty pokusil s vlastníkem sousedního pozemku dohodnout. Pokud má soused zájem seriózně jednat o zřízení služebnosti cesty, nebo o prodeji části svého pozemku, a vlastník nepřístupného pozemku s ním jednat odmítne, nemusí soud k jeho pozemku nezbytnou cestu povolit. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 3607/2016¹²⁵ Nejvyšší soud zdůraznil, že nezbytnou cestu může soud povolit pouze v případě, kdy není možné zajistit přístup k nemovité věci jiným způsobem. Dovodil, že pokud žalobce odmítl návrh žalovaného na uzavření smlouvy o zajištění přístupu na dobu 20 let, není možné k jeho nemovité věci povolit nezbytnou cestu. V daném případě se jednalo o přístup k výrobní hale v průmyslovém areálu, stejná doba by však nejspíše nebyla brána jako postačující pro přístup k rodinnému domu. Pokud však vlastník nepřístupného pozemku odmítne návrh souseda, který mu dlouhodobý přístup nezajistí, nebo je takový návrh finančně zcela nepřiměřený, může i přes odmítnutí této nabídky úspěšně žádat o povolení nezbytné cesty.¹²⁶

¹²⁴ K tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 5. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2085/2008

¹²⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3607/2016

¹²⁶ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 651/2018

Nezbytnou cestu také nelze povolit v případech, kdy je požadována jen pro občasný přístup, například kvůli příjezdu na staveniště nebo k jímce.^{127,128} Nejvyšší soud uvedl, že pokud není nutný stálý přístup k nemovité věci, není s ohledem na zásadu minimalizace zásahu do vlastnického práva souseda povolení nezbytné cesty na místě. Vlastník nepřístupné jímky by měl pro zajištění příjezdu fekálního vozu požádat souseda o umožnění přístupu podle § 1021 o. z., stavebník pak o umožnění příjezdu na stavbu podle § 1022 o. z. Pokud soused jejich žádosti nevyhoví, mohou požádat příslušný stavební úřad, aby sousedovi nařídil umožnit přístup na stavbu či k jímce podle § 141 stavebního zákona, případně se soudně domáhat přístupu podle § 1021 či § 1022 občanského zákoníku. Těmto možnostem zajištění krátkodobého přístupu k nemovité věci se rigorózní práce věnuje v šesté kapitole.

Pokud jsou splněny všechny zákonné podmínky pro povolení nezbytné cesty, nemůže soud žalobu zamítnout a žalobce odkázat na možnost zajištění přístupu dle § 1021 o. z. nebo § 141 StavZ s odůvodněním, že těmito způsoby může žalobce také dosáhnout přístupu k nepřístupné nemovité věci. Zmíněnými způsoby totiž nemůže být zajištěn trvalý přístup a řádné užívání nemovité věci.¹²⁹

Některé soudy jak za účinnosti předchozí, tak i za účinnosti současné právní úpravy dospěly k závěru, že nezbytnou cestu není možné povolit v případech, kdy některý ze sousedů trpí průchod či průjezd vlastníka nepřístupného pozemku přes svůj pozemek. Dovídily totiž, že vlastník tohoto pozemku k němu má zajištěný přístup prostřednictvím výprosy.¹³⁰ Nejvyšší soud však např. ve věci sp. zn. 22 Cdo 651/2018¹³¹ zdůraznil, že má-li vlastník pozemku zajištěn přístup na základě výprosy, nelze z toho dovodit, že je k jeho pozemku zajištěn trvalý přístup.¹³² Výprosu totiž může půjčitel kdykoliv odvolat, a vlastník pozemku se pak náhle

¹²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3398/2016

¹²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1814/2015

¹²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1758/2018

¹³⁰ § 2189 a násl. o. z.

¹³¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 651/2018

¹³² Ke stejnému závěru dospěl Nejvyšší soud i za účinnosti předchozí právní úpravy, k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010

ocitně bez přístupu. Proto je i v případě existence přístupu k nemovité věci, zajištěného prostřednictvím výprosy, možné povolit nezbytnou cestu.

3.2. Právní povaha a rozsah nezbytné cesty

Občanský zákoník v § 1029 odst. 2 stanoví, že: „*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 zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.*“ Ačkoliv text zákona naznačuje, že nezbytná cesta bude mít mnohdy jinou právní formu než služebnost, v praxi tomu tak není. Nejvyšší soud např. ve věci sp. zn. 22 Cdo 4205/2014¹³³ uvedl, že: „*(...) byt' § 1029 odst. 2 věta druhá o. z. skutečně předpokládá, že lze nezbytnou cestu zřídit i jinak než jako služebnost, judikatura dovolacího soudu i odborná literatura dovodily, že nezbytná cesta by měla být zpravidla povolována jako služebnost.*“ Pokud by totiž byla nezbytná cesta zřízena ve formě nájmu části sousedova pozemku, nepřineslo by to vlastníkově nepřístupného pozemku potřebnou jistotu trvalého zajištění přístupu.

Lze se domnívat, že formulace „*i jako služebnost*“ souvisela s dobře míněnou snahou zákonodárce, aby bylo povolením nezbytné cesty co nejméně zasaženo do práv vlastníka sousedního pozemku. Ačkoliv s touto snahou v obecné rovině nelze než souhlasit, tak v případě, kdy jsou splněny všechny podmínky pro povolení nezbytné cesty, by nebylo ideální řešení, pokud by vlastník nepřístupného pozemku dosáhl pouze přístupu, který by mohl zanedlouho skončit.

Judikatura, vzniklá za předchozí právní úpravy, se téměř nevěnovala možnosti omezit rozsah zřizované nezbytné cesty. Pokud bylo shledáno, že jsou splněny podmínky pro zřízení práva cesty, bylo téměř vždy zřízeno věcné břemeno průchodu i průjezdu všemi vozidly bez dalších omezení. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 2667/2004¹³⁴ Nejvyšší soud konstatoval, že ve výjimečných případech lze

¹³³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4205/2014

¹³⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004

vzhledem k okolnostem uvažovat o zřízení věcného břemena, spočívajícího pouze v právu průchodu. Současná právní úprava však zdůrazňuje, že soused by měl být zřízením nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zatížen. Judikatura k současné právní úpravě dovozuje, že nezbytná cesta má být vždy povolena jen v takovém rozsahu, který je pro vlastníka nepřístupné nemovité věci nezbytný k jejímu řádnému užívání.

Pěší přístup bude obvykle postačující v případech, kdy je žádána nezbytná cesta k rekreační chatě. K tomu dospěl Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 3969/2019,¹³⁵ nebo ve věci sp. zn. 22 Cdo 2823/2016,¹³⁶ kde se navíc jednalo o chatu užívanou k bydlení po větší část roku. V obou zmíněných případech byl k rekreačním chatám zajištěn pěší přístup po veřejné cestě. Závěry, že se jedná o dostačující přístup, lze bezesporu aplikovat i na situaci, kdy k danému typu nemovité věci není zajištěn žádný přístup a je žádána nezbytná cesta – v takovém případě by analogicky měla být povolena zpravidla pouze jako služebnost stezky.

Pokud je povolena nezbytná cesta i pro jízdu vozidly, je možné omezit jejich maximální hmotnost. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 2365/2017¹³⁷ se Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda je na místě omezit maximální hmotnost vozidel na 3,5 tuny na požadované nezbytné cestě k horské chatě, po které chce žalobce mj. dopravovat palivové dřevo pomocí traktoru s valníkem, který tuto hmotnost přesahuje. K omezení hmotnosti vozidel soud přistoupil proto, že se pod cestou nacházela vodovodní přípojka žalovaného a kanalizační šachta, které by vozidla s větší hmotností mohla poškodit. Nejvyšší soud zdůraznil, že: „(...) soud může cestu zřídit jen v rozsahu objektivně zajišťujícím řádné užívání, byť nepůjde o užívání komfortní,“ a omezení hmotnosti vozidel shledal zcela důvodným.

V mediálně známém případě nepřístupné chaty u Brněnské přehrady, kterým se Nejvyšší soud zabýval ve věci sp. zn. 22 Cdo 5917/2017,¹³⁸ byla soudem I. stupně povolena nezbytná cesta, kterou mohl žalobce používat k pěšímu přístupu

¹³⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3969/2019

¹³⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2823/2016

¹³⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2365/2017

¹³⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5917/2017

k chatě bez časového omezení, ale jezdit po ní vozidly do 3,5 tuny mohl pouze v pracovní dny, kdy žalovaný zpravidla na své chatě nepobýval. K odvolání žalobce byl následně krajským soudem rozsudek změněn tak, že jízda vozidly po nezbytné cestě byla žalobci umožněna každý den, ale pouze v době od 8:00 do 9:00 hodin a pak od 17:00 do 18:00 hodin. Dovolání žalobce proti tomuto rozhodnutí Nejvyšší soud odmítl. Zdůraznil, že s ohledem na omezení vlastníka sousedního pozemku, z něhož zabírá nezbytná cesta bezmála 20 %, by umožnění jízdy vozidly po nezbytné cestě ve větším rozsahu bylo nepřiměřeným zásahem do jeho práv.

Při určování rozsahu nezbytné cesty je možné výjimečně vzít ohled i na zdravotní stav jejích uživatelů. Pokud by za normálních okolností postačovalo zřízení nezbytné cesty pouze pro pěší přístup, není po zohlednění zdravotního stavu žalobce vyloučeno zřízení nezbytné cesty i pro jízdu vozidly.¹³⁹ Kromě rozsahu nezbytné cesty může být výjimečně omezena také doba, na kterou je nezbytná cesta povolována. Pokud má nemovitá věc zajištěné spojení s veřejnou cestou, které je pro některého z jejích uživatelů zejména s ohledem na zdravotní stav zcela nedostatečné, je možné povolit nezbytnou cestu po dobu života této osoby.¹⁴⁰

Nezbytná cesta může být vedena buď po existující cestě na sousedním pozemku, nebo může být vybudována nová (umělá) cesta, pokud se na sousedním pozemku žádná cesta nenachází, nebo když existující cestu není možné využít pro přístup k nepřístupné nemovité věci. Vedení nezbytné cesty po existující cestě by mělo mít s ohledem na zásadu minimalizace zásahu do vlastnického práva souseda vždy přednost. Pokud je třeba k vybudování nové cesty stavební povolení nebo ohlášení, měl by si soud před jejím povolením opatřit stanovisko stavebního úřadu. Pokud by existovala překážka, pro kterou by nebylo možné stavbu cesty realizovat, byl by zde buď rozsudek, který by nebylo možné vykonat, nebo cesta vybudovaná v rozporu s veřejnoprávními předpisy. V případě, že má být nezbytná cesta vybudována např. v chráněné krajinné oblasti nebo na pozemku v zemědělském

¹³⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1107/2019

¹⁴⁰ K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1976/2017

půdním fondu, měl by si soud vyžádat stanovisko příslušného orgánu státní správy.¹⁴¹

Pokud je nezbytná cesta vedena po již existující cestě, jsou zvýšené náklady na její údržbu sousedovi kompenzovány náhradou, kterou mu soud přizná za povolení nezbytné cesty, jak stanoví § 1030 odst. 1 věta druhá občanského zákoníku. Údržbě nově vybudované cesty, kterou občanský zákoník označuje jako umělou, se věnuje § 1031 občanského zákoníku, který stanoví, že: *„Bylo-li povoleno zřídit na dotčeném pozemku nezbytnou cestu jako umělou, zřídí a udržuje ji ten, v jehož prospěch byla povolena.“*

3.3. Náhrada za povolení nezbytné cesty

Za účinnosti předchozí právní úpravy vyplývala skutečnost, že se nezbytná cesta (resp. právo cesty) zřizuje za náhradu, z článku 11 odst. 4 Listiny. Občanský zákoník toto pravidlo výslovně zakotvil v § 1030 odst. 1, kde stanoví, že: *„Za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou.“* Zatímco v § 1029 odst. 1 o. z. se hovoří o náhradě za zřízení nezbytné cesty, v § 1030 odst. 1 pracuje občanský zákoník s pojmy úplata a odčinění újmy. Jejich vzájemný vztah není v občanském zákoníku, ani v důvodové zprávě nijak blíže specifikován. Lze se domnívat, že pojem náhrada v sobě skrývá úplatu i odčinění újmy, a proto, pokud není třeba mezi těmito pojmy rozlišovat, je v rigorózní práci dále používán termín náhrada.

Při stanovení výše náhrady za povolení nezbytné cesty by měl soud vycházet ze znaleckého posudku, v němž znalec určí, jakou hodnotu má uvažovaná služebnost. Znalci nepřísluší odpovídat na otázku, jaká by měla být výše náhrady, měl by vždy pouze určit hodnotu zřizované služebnosti. Při určování výše náhrady musí soud zohlednit celkové zatížení sousedova pozemku, zejména jakou část výměry sousedova pozemku nezbytná cesta zabírá, jestli je povolována jen pro pěší přístup nebo i pro příjezd vozidly, jaký zásah do sousedova soukromí bude povolení

¹⁴¹ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 216

nezbytné cesty znamenat a jak se zmenší možnosti využití jeho pozemku, zda je nezbytná cesta zřizována po existující cestě, nebo bude muset být vybudována nová cesta, a dále je třeba vzít v potaz i další významné okolnosti konkrétního případu. Ve výši náhrady je třeba zohlednit i újmu, spočívající ve snížení tržní ceny pozemku v důsledku zřízení služebnosti, jak zdůraznil Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 5409/2015.¹⁴² Pokud si vlastník nepřístupného pozemku způsobil nedostatek přístupu z nedbalosti, která však nedosáhla intenzity hrubé nedbalosti, což by povolení nezbytné cesty vylučovalo, je na místě i tuto okolnost zohlednit ve výši náhrady. Pokud bude povolením nezbytné cesty dotčen například nájemce či pachtýř sousedního pozemku, se kterým se pak bude muset soused finančně vyrovnat, je třeba i tuto skutečnost vzít při určování výše náhrady v potaz.

Občanský zákoník stanoví, že ve výši úplaty již může být zahrnuto i odčinění újmy, což může být například snížení tržní ceny pozemku v důsledku zřízení služebnosti, nebo ztráta soukromí. V opačném případě má být susedovi kromě úplaty za povolení nezbytné cesty přiznáno také odčinění újmy. Ačkoliv se může zdát, že zakotvení odčinění újmy je v občanském zákoníku zcela nadbytečné, členové senátu 22 Cdo Nejvyššího soudu poukazují na případ, kdy by mohlo nalézt využití. Pokud by užíváním nezbytné cesty vznikala susedovi újma, která nebyla v řízení o povolení nezbytné cesty předpokládána, mohl by se právě díky tomuto ustanovení později domoci další finanční náhrady, kompenzující tuto nepředpokládanou újmu.¹⁴³

Za účinnosti předchozí právní úpravy byla náhrada za zřízení práva cesty přiznávána zásadně jako jednorázové plnění. Občanský zákoník však v § 1035, kde se věnuje vypořádání při zániku nezbytné cesty, zmiňuje, že náhrada může být stanovena také ve splátkách či opakujících se dávkách. Nejvyšší soud se k náhradě v opakujících se dávkách vyjádřil ve věci sp. zn. 22 Cdo 2576/2016,¹⁴⁴ kde uvedl, že nejsou-li zde mimořádné okolnosti, pak není důvod pro stanovení náhrady v opakujících se dávkách. Ať už o náhradu ve splátkách či opakujících se dávkách

¹⁴² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5409/2015

¹⁴³ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 205 – 206

¹⁴⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2576/2016

usiluje žalobce nebo žalovaný, měl by věrohodně zdůvodnit, proč o tento způsob plnění usiluje. Zpravidla bude pro obě strany výhodnější jednorázová náhrada za povolení nezbytné cesty – soused bude mít ihned k dispozici finanční prostředky jako kompenzaci za již vzniklou nezbytnou cestu, a vlastník nepřístupného pozemku nebude zbytečně zatěžován opakujícími se platbami.

Závěry, dovozené v předchozím judikátu, byly zčásti přehodnoceny a konkretizovány ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 1826/2020.¹⁴⁵ Nejvyšší soud zde dospěl k závěru, že pokud je za povolení nezbytné cesty přiznána sousedovi náhrada ve výši okolo 100.000,- Kč, bude v obecné rovině spravedlivější stanovit ji v opakujících se dávkách, než jako jednorázové plnění. Při změně poměrů bude možné výši dávek upravit, neboť podle § 163 odst. 1 o.s.ř. lze rozsudek odsuzující k plnění v budoucnu splatných dávek na návrh změnit, jestliže se podstatně změnilo okolnosti, které jsou rozhodující pro výši a další trvání dávek nebo splátek. Podstatnou změnou dle zmíněného rozhodnutí může být například i vyšší inflace. Nadále však platí, že je-li omezení vlastníka sousedního pozemku a s tím související náhrada za povolení nezbytné cesty velmi nízká (jako např. 10.000,- Kč ve výše zmíněné věci sp. zn. 22 Cdo 2576/2016), nebude zpravidla dán důvod pro přiznání náhrady v opakujících se dávkách.

Již za účinnosti obč. zák. judikatura dovodila, že náhrada za povolení nezbytné cesty musí být přiznána sousedovi i v případě, že o ni výslovně nežádá (například proto, že v celém sporu brojil proti povolení nezbytné cesty a nepřipouštěl si, že by cesta mohla být soudem povolena). I v současnosti však není zcela výjimečná situace, že soud povolí nezbytnou cestu, ale o náhradě, náležící vlastníkovu sousedního pozemku, v rozsudku nerozhodne. Takový rozsudek je však nevykonatelný.¹⁴⁶

Občanský zákoník v § 1030 odst. 2 umožňuje v určitých případech stanovit vlastníkovu nepřístupného pozemku povinnost složit jistotu. Uvádí, že: „*Vlastník nemovité věci, v jehož prospěch byla nezbytná cesta povolena, poskytne jistotu*

¹⁴⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2021, sp. zn. 22 Cdo 1826/2020

¹⁴⁶ K tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2021, sp. zn. 22 Cdo 990/2021

přiměřenou případné škodě způsobené na dotčeném pozemku; to neplatí, je-li zjevné, že patrná škoda na dotčeném pozemku nevznikne.“ Nejvyšší soud se prozatím v žádné věci jistotou při povolování nezbytné cesty nezabýval. Členové senátu 22 Cdo Nejvyššího soudu podotýkají, že o povinnosti složit jistotu může soud rozhodnout pouze na návrh souseda, který by měl uvést skutečnosti, z nichž dovozuje, že mu povolením nezbytné cesty může reálně vzniknout újma.¹⁴⁷

V § 1030 odst. 3 občanský zákoník dále stanoví, že: *„Plnění podle odstavců 1 a 2 náleží především vlastníku pozemku dotčeného povolením nezbytné cesty, má-li však jím být dotčeno též věcné právo další osoby k dotčenému pozemku, poskytnou se tato plnění v přiměřeném rozsahu i jí. Další osobě, již bylo k dotčené nemovité věci zřízeno jiné právo, náleží náhrada za utrpěnou újmu proti vlastníkovi dotčeného pozemku; k tomu musí být přihlédnuto při stanovení úplaty podle odstavce 1.*“ Náhrada za povolení nezbytné cesty tedy kromě vlastníka sousedního pozemku náleží také osobám, jejichž věcné nebo obligační právo k sousednímu pozemku je povolením nezbytné cesty dotčeno.

Osobě, které svědčí obligační právo (například nájemci či pachtýři), nenáleží při povolení nezbytné cesty náhrada ze strany vlastníka nepřístupného pozemku. Tato osoba může po povolení nezbytné cesty uplatnit nárok na náhradu vůči vlastníkovi pozemku, přes který byla nezbytná cesta povolena, tedy vůči pronajímateli či propachtovateli. Soud by měl při stanovení výše náhrady přihlédnout ke skutečnosti, že povolením nezbytné cesty bude zasaženo i do práv dalších osob. Pokud má nějaká osoba k zatíženému pozemku věcné právo, například zástavní právo, právo pastvy nebo užívací právo, náleží náhrada za povolení nezbytné cesty kromě vlastníka zatíženého pozemku v přiměřeném rozsahu také přímo této osobě. Ještě intenzivněji než u osoby s obligačním právem se nabízí otázka, zda má být osoba s věcným právem k pozemku účastníkem řízení

¹⁴⁷

SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 206

o povolení nezbytné cesty. Této problematice se rigorózní práce věnuje v následující kapitole, v podkapitole č. 4.1.3.¹⁴⁸

3.4. Důvody nepovolení nezbytné cesty

Povolení nezbytné cesty ve prospěch nepřístupného pozemku je výrazným zásahem do vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku. Občanský zákoník proto v § 1032 stanoví důvody, pro které není možné nezbytnou cestu povolit, přestože zde existuje pozemek bez dostatečného přístupu. Cílem tohoto ustanovení je především chránit vlastnické právo vlastníka sousedního pozemku před většími, než nezbytnými zásahy, ale také neposkytovat ochranu nepoctivému jednání vlastníka nepřístupného pozemku, a dále i chránit veřejný zájem.

Závěry, že nezbytnou cestu nelze povolit jen jako pohodlnější spojení, a že újma vzniklá vlastníkovu sousedního pozemku povolením nezbytné cesty nesmí převažovat výhodu vzniklou vlastníkovu nepřístupného pozemku, dovodila již judikatura za účinnosti předchozí právní úpravy.¹⁴⁹ Kromě těchto důvodů občanský zákoník nově zavádí, že nezbytnou cestu není možné povolit, pokud si vlastník nepřístupného pozemku zavinił nedostatek přístupu úmyslně či z hrubé nedbalosti. Také zapovídá vést nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup. Nezbytná cesta dále nesmí být povolena přes pozemek, kde tomu brání veřejný zájem. Jednotlivým důvodům nepovolení nezbytné cesty se věnují následující podkapitoly.

Dalším důvodem pro nepovolení nezbytné cesty, byť v praxi jen velmi raritním, bude situace, kdy se vlastník rozděleného pozemku bude domáhat povolení nezbytné cesty přes jiný pozemek, než pozemek osoby, která se na dělení původního pozemku podílela.

¹⁴⁸ KRÁLÍK, Michal. *Právo nezbytné cesty v novém občanském zákoníku* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravo-nezbytnne-cesty-v-novem-obcanskem-zakoniku>

¹⁴⁹ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008

Kromě důvodů nepovolení nezbytné cesty podle občanského zákoníku existují i případy, kdy jejímu povolení brání předpisy veřejného práva, zejména lesní zákon nebo zákon o ochraně přírody a krajiny.

3.4.1. Porovnání újmy vzniklé sousedovi s výhodou povolení nezbytné cesty

Podle § 1032 odst. 1 písm. a) občanského zákoníku: „*Soud nepovolí nezbytnou cestu, převýší-li škoda na nemovité věci suseda zřejmě výhodu nezbytné cesty.*“ Obdobné ustanovení se nacházelo v § 2 zákona o propůjčování cest nezbytných, a dospěla k němu i judikatura za účinnosti předchozí právní úpravy. Ačkoliv občanský zákoník pracuje s termínem „škoda,“ přesnější by bylo hovořit o újmě, neboť předmětné ustanovení je třeba vykládat tak, že soud musí porovnat přínos uvažované nezbytné cesty pro vlastníka nepřístupného pozemku s celkovou újmou, která by jejím povolením vznikla vlastníkovu sousedního pozemku. Takovou újmou může pro suseda být snížení ceny pozemku, potažmo ztížení jeho budoucího prodeje, ale také ztráta soukromí nebo omezení možnosti užívání pozemku.¹⁵⁰

Dosud žádné rozhodnutí Nejvyššího soudu se nevěnuje nepovolení nezbytné cesty výlučně kvůli újmě převyšující výhodu, vzniklou povolením nezbytné cesty. Ve vícero případech poukazoval Nejvyšší soud na nepřiměřený rozsah požadované cesty, nicméně vždy byly dány ještě další důvody, pro které nezbytná cesta nemohla být povolena.¹⁵¹

Ve věci sp. zn. 22 Cdo 3969/2019¹⁵² Nejvyšší soud nastínil, jakými otázkami je třeba se při poměrování újmy a výhody zabývat. Uvedl, že: „*(...) zásah do vlastnického práva žalovaných by povolením nezbytné cesty, jak je navrhována, nebyl minimální. Došlo by jim k znehodnocení pozemku parc. č. XY s tím, že*

¹⁵⁰ PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 1106

¹⁵¹ Ačkoliv soud není navrhovaným rozsahem nezbytné cesty v žalobě vázán, tj. cestu může povolit i jinudy než v navrhované trase, v menším rozsahu apod., požadavek žalobce na povolení nezbytné cesty ve výrazně větším než nezbytném rozsahu může být jakýmsi podpůrným důvodem pro její nepovolení.

¹⁵² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3969/2019

navrhovaná cesta zasahuje, zcela nadbytečně, také do pozemku parc. č. XY, navíc tímto způsobem žalobce míní využít cestu (pozemek parc. č. XY), kterou si žalovaní zřídili na své náklady v situaci, kdy se žalobce odmítl na rozumném uspořádání cestou vzájemných věcných břemen podílet. Užíváním cesty, jak je navrhována, by žalobce významně zasahoval do odpočinkové zóny žalovaných v blízkosti jejich domu. (...) Ze všech uvedených důvodů pak odvolací soud uzavřel, že zřízení služebnosti by manželce žalobce výrazně neulehčilo, ale žalovaným jako vlastníkům dotčených pozemků by objektivně přitížilo.“ V uvedené věci však nezbytná cesta nebyla povolena především proto, že byla požadována jen jako pohodlnější spojení dle § 1032 odst. 1 písm. c) občanského zákoníku.¹⁵³ Z uvedeného rozhodnutí vyplývá, že je třeba zkoumat, zda povolení nezbytné cesty neomezí souseda v obvyklém užívání jeho pozemku, jakou část sousedova pozemku nezbytná cesta zatíží, zda nezbytná cesta nenaruší soukromí souseda, a naopak také, co může její povolení vlastníkově nepřístupné nemovité věci přinést.

Ve věci sp. zn. 22 Cdo 1424/2018¹⁵⁴ se Nejvyšší soud zabýval otázkou, zda lze za nepřiměřenou újmu podle § 1032 odst. 1 písm. a) o. z. považovat náklady řízení, které bude muset žalovaný úspěšnému žalobci nahradit. Dospěl k závěru, že dané ustanovení občanského zákoníku dopadá na případy, kdy má újma žalovanému vzniknout povolením nezbytné cesty. Povinnost k náhradě nákladů řízení však takovou újmu nepředstavuje, a to ani v situaci, kdy výše nákladů řízení výrazně převyší náhradu za povolení nezbytné cesty.¹⁵⁵

¹⁵³ Pokud žalobci povolení nezbytné cesty nezajistí lepší přístup k jeho pozemku, újma vzniklá sousedovi povolením cesty evidentně převáží. Bude zde ale primárně dán důvod nepovolení nezbytné cesty dle § 1032 odst. 1 písm. c) o. z., tedy že je žádána jen jako lepší spojení (které v dané věci navíc lepší nebylo). Zabývat se poměřováním újmy a výhody proto v uvedené věci nebylo zásadní. Právě skutečnost, že ve všech případech existovaly i jiné, zjevnější důvody, pro které nezbytná cesta nemohla být povolena, je zřejmě důvodem, proč dosud v judikatuře Nejvyššího soudu neexistuje žádný případ, kde by výlučně pro evidentně větší újmu vzniklou sousedovi nebyla nezbytná cesta povolena.

¹⁵⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1424/2018

¹⁵⁵ Ve zmíněné věci byla žalované přiznána náhrada za zřízení nezbytné cesty formou opakujících se dávek ve výši 33,57 Kč ročně, zatímco náklady, které byla žalovaná povinna uhradit úspěšné žalobkyni, přesáhly 35.000,- Kč.

3.4.2. Nepřístupnost pozemku zaviněná jeho vlastníkem

Podle § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku: „*Soud nezbytnou cestu nepovolí, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá.*“ Toto ustanovení občanského zákoníku se aplikuje v případech, kdy se vlastník nepřístupného pozemku zbavil existujícího přístupu, tedy například prodal příjezdovou cestu. Dále se vztahuje na případy, kdy vlastník přes celou část svého pozemku, sousedící s veřejnou cestou, vybudoval stavbu. Nejčastěji však zmíněné ustanovení dopadá na situaci, kdy nepřístupný pozemek nabytý novým vlastníkem, který se následně začal domáhat povolení nezbytné cesty.

Nezbytná cesta nemůže být povolena, pokud si nepřístupnost pozemku zavinil jeho vlastník úmyslně nebo z hrubé nedbalosti. Lze se domnívat, že úmyslné zavinění nepřístupnosti pozemku bude poměrně ojedinělé.¹⁵⁶ Naproti tomu výrazně častější, a také výrazně složitější na posouzení, je zavinění nepřístupnosti pozemku z nedbalosti. Aby byl dán důvod nepovolení nezbytné cesty dle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., musí si vlastník pozemku nedostatek přístupu způsobit z hrubé nedbalosti (*culpa lata*). Tu definoval Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 23 Cdo 2702/2012¹⁵⁷ jako: „(...) *nedbalost nejvyšší intenzity, jež svědčí o lehkomyšlném přístupu osoby k plnění jejích povinností, kdy je zanedbán požadavek náležité opatrnosti takovým způsobem, že to svědčí o zřejmé bezohlednosti této osoby k zájmům jiných osob.*“ V rozhodnutí poukázal i na pojetí hrubé nedbalosti v římském právu, které ji chápalo jako neopatrnost až nepochopitelnou, kdy někdo udělá něco, co by někdo jiný neudělal. Pokud je jednání vlastníka nepřístupného pozemku nedbalé, ať už vědomě či nevědomě, ale nedosahuje intenzity hrubé nedbalosti, povolení nezbytné cesty to nevylučuje, nicméně soud by měl tuto skutečnost zohlednit při stanovení výše náhrady, potažmo i jinými omezeními.¹⁵⁸

¹⁵⁶ Úmyslným zaviněním nepřístupnosti pozemku bude například prodej přístupové cesty bez sjednání služebnosti.

¹⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2014, sp. zn. 23 Cdo 2702/2012

¹⁵⁸ KRÁLÍK, Michal. Hrubá nedbalost žadatele o nezbytnou cestu jako důvod jejího nepovolení. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2020, 26(7-8), 218

Jakým způsobem na nedbalost při nabývání nepřístupného pozemku nahlížet, nastínil Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 2432/2016.¹⁵⁹ Uvedl, že průměrně rozumný člověk se při koupi nemovité věci zajímá o to, zda má zajištěné spojení s veřejnou cestou, potažmo se přístup pokusí ještě před koupí zajistit. Při posuzování, zda jednal nabyvatel nemovité věci hrubě nedbale, je třeba zohlednit zejména: „a) jak se nabyvatel zajímal o existenci přístupu k nemovité věci, b) zda nabyvatel věděl o absenci přístupu či zda vědět o absenci přístupu měl, c) jak nabyvatel naložil s informací o absenci přístupu, d) zda se nabyvatel pokusil přístup zpravidla již před nabytím nemovitosti získat, e) zda bylo reálné docílit povolení cesty jednáním nabyvatele. Rovněž bude nezbytné přihlídnout k dobré víře nabyvatele v existenci přístupové komunikace vyvolané kupř. vyjádřením zcizitele či stavem v terénu, který pochybnosti o absenci přístupu nevyvolával.“

Pokud se nový vlastník nemovité věci před její koupí nezajímal o to, jak je zajištěno spojení s veřejnou cestou, bude jeho jednání zpravidla hrubě nedbalé. Stejně tomu bude, i pokud bylo kupujícím známo, že nemovitá věc nemá zajištěné spojení s veřejnou cestou, a před koupí se nepokusil dohodnout na jeho zajištění se sousedy. Lze se domnívat, že s ohledem na rozvoj technologií, díky kterému dnes může kdokoliv nahlížet do katastru nemovitostí způsobem umožňujícím dálkový přístup, je na místě po každém zájemci o koupi pozemku požadovat, aby si sám prověřil mj. existenci spojení s veřejnou cestou v katastru nemovitostí, případně požádal o pomoc advokáta nebo jinou osobu, orientovanou v problematice. Pokud to neučiní, a následně nabyde nemovitou věc bez spojení s veřejnou cestou, mělo by být jeho jednání až na naprosté výjimky posouzeno jako hrubě nedbalé. Pokud se však nabyvatel nemovité věci před její koupí pokusil dohodnout na zajištění přístupu s některým ze sousedů, ale sousedé dohodu z principu odmítali, nebo požadovali za zřízení služebnosti cesty nepřiměřenou finanční částku, není pozdější povolení nezbytné cesty vyloučeno.¹⁶⁰

¹⁵⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2432/2016

¹⁶⁰ KRÁLÍK, Michal. Hrubá nedbalost žadatele o nezbytnou cestu jako důvod jejího nepovolení. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2020, 26(7-8), 218

Ve věci sp. zn. 22 Cdo 581/2018¹⁶¹ Nejvyšší soud dovodil, že pokud se nabyvatel nepřístupné nemovité věci před její koupí nepokusil dohodnout s vlastníkem sousedního pozemku na zajištění přístupu, a spoléhal na to, že mu bude nezbytná cesta povolena soudem, je jeho jednání hrubě nedbalé. V dané věci navíc žalobu na povolení nezbytné cesty (resp. práva cesty) podal již přechodí vlastník nepřístupného pozemku, což bylo nabyvateli známo. Nejvyšší soud k tomu poznamenal, že: „(...) za takové situace je pouhé spolehnutí se na výsledek řízení o povolení nezbytné cesty zjevně neopatrné ze strany samotné žalobkyně.“ Dále zdůraznil, že obsahem vlastnického práva ke stavbě není automaticky také zajištění přístupu k ní.

Žaloba však byla podána již v roce 2008, a judikatura, vzniklá za předchozí právní úpravy, přistupovala k zavinění nepřístupnosti poněkud shovívavěji, když dospěla k závěru, že tuto skutečnost je třeba zohlednit ve výši náhrady, nicméně zřízení práva cesty to nebrání.¹⁶² Zákon o propůjčování cest nezbytných sice neumožňoval povolit nezbytnou cestu, pokud si žadatel způsobil nedostatek přístupu z nápadné nedbalosti, avšak pouze v případech, kdy k jednání, v důsledku něhož ztratil pozemek spojení s veřejnou cestou, došlo až po účinnosti NezCes.¹⁶³ Občanský zákoník však podobné stanovení časové působnosti neobsahuje.

Otázkou, zda je vyloučeno povolení nezbytné cesty, přestože k hrubě nedbalému jednání vlastníka nepřístupného pozemku došlo před účinností občanského zákoníku, se Nejvyšší soud zabýval v předchozím usnesení ve věci týchž účastníků, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015.¹⁶⁴ Zde poukázal na intertemporální pravidlo v § 3028 odst. 2 občanského zákoníku, podle kterého: „Není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.“ Dospěl proto k závěru, že od účinnosti o. z. je

¹⁶¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 581/2018

¹⁶² K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4450/2007

¹⁶³ § 2 NezCes

¹⁶⁴ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015

třeba posuzovat podmínky pro povolení nezbytné cesty podle o. z., byť byla žaloba podána za účinnosti obč. zák.

S uvedeným názorem Nejvyššího soudu se ztotožnil i Ústavní soud.¹⁶⁵ Odmítl, že by aplikací § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku docházelo k nepřijatelné retroaktivitě. Uvedl, že již za účinnosti předchozí právní úpravy nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou oslabovalo důvody, pro které by mělo být jeho vlastníkovu soudem zřízeno právo cesty. Pokud občanský zákoník se zaviněním nepřístupnosti pozemku spojil nemožnost povolit nezbytnou cestu, pouze tím upřesnil následek, s nímž jeho vlastník musel počítat i za účinnosti předchozí právní úpravy.

I přes závěry Ústavního soudu je třeba zdůraznit, že judikatura Nejvyššího soudu k předchozí právní úpravě dovedla, že nabytí stavby bez přístupu nebrání zřízení práva cesty.¹⁶⁶ V prvních letech po přijetí občanského zákoníku se více bez výjimky neúspěšných dovolání týkalo právě nepovolení nezbytné cesty k nemovitým věcem, které jejich vlastníkem nabyt, ačkoliv mu bylo známo jejich nedostatečné spojení s veřejnou cestou. Po koupi nemovité věci se vlastník domáhal zřízení práva cesty, ovšem řízení před soudem se vleкло, a v mezidobí nabyt účinnosti občanský zákoník, který povolení nezbytné cesty v takovém případě zapovídá. O tom, zda byla v podobných případech nezbytná cesta (resp. právo cesty) zřízeno, často rozhodovala procesní aktivita žalovaného i žalobce a způsob vedení sporu ze strany soudu. Pokud se žalovanému dařilo prodlužovat řízení až do nabytí účinnosti občanského zákoníku, mohl tímto způsobem účinně zabránit povolení nezbytné cesty, byť před 1. 1. 2014 by zřízení práva cesty nic nebránilo.

Ačkoliv se domnívám, že nepovolení nezbytné cesty je v případě úmyslného či hrubě nedbalého zavinění nepřístupnosti nemovité věci zcela na místě, byla změna v přístupu k podobným případům velmi náhlá. I za předchozí právní úpravy totiž bylo možné dospět k závěru, že není možné zřídit právo cesty ke stavbě, kterou žalobce nabyt s vědomím, že nemá zajištěný přístup, a to pro

¹⁶⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 17. 7. 2019, sp. zn. III. ÚS 2408/18

¹⁶⁶ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4450/2007

rozpor s dobrými mravy.¹⁶⁷ V rozhodovací praxi Nejvyššího soudu se však uplatnil jiný přístup, který vycházel zejména z prvorepublikové judikatury k zákonu o propůjčování cest nezbytných, která k úmyslnému či hrubě nedbalému zavinění nepřístupnosti nemovité věci přistupovala velmi benevolentně.¹⁶⁸

Lepší inspirací mohla být rakouská právní úprava a rozhodovací praxe. Zákon o propůjčování cest nezbytných je v Rakousku účinný od roku 1896 do současnosti, a především v oblasti zavinění nepřístupnosti pozemku prodělal významný vývoj. Zpočátku byl přístup soudů jak v Rakousku, tak v Československu k zavinění nepřístupnosti pozemku jeho vlastníkem velmi shovívavý. V tuzemsku tuto benevolenci symbolizuje již zmíněné rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ve věci sp. zn. Rv I 745/40,¹⁶⁹ v Rakousku například rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora ve věci sp. zn. 2 Ob 131/52,¹⁷⁰ kde bylo dovozeno, že při koupi pozemku bez spojení s veřejnou cestou není dotčeno právo nabyvatele na povolení nezbytné cesty. V následujících desetiletích však v Rakousku začalo docházet k restriktivnějšímu přístupu, a postupně přestalo být možné, aby vlastník, který úmyslně či z nápadné nedbalosti nabyl pozemek bez zajištěného přístupu, mohl úspěšně žádat o povolení nezbytné cesty. Ve věci sp. zn. 8 Ob 584/88¹⁷¹ rakouský Nejvyšší soudní dvůr konstatoval, že vlastník pozemku si z nápadné nedbalosti zavinil nedostatek přístupu, když před jeho koupí nenahlédl do katastrální mapy, ze které by zjistil, že pozemek není přístupný z veřejné cesty. V 80. letech minulého století navíc musel zájemce o koupi pozemku pro zjištění potřebných informací navštívit příslušný katastrální úřad, zatímco dnes může stejné informace zjistit nepoměrně snáze.

Již od roku 2001 mohl být v České republice po vzoru Rakouska uplatňován restriktivní přístup ke zřizování práva cesty v případech, kdy si vlastník stavby zavinil její nepřístupnost úmyslně či z hrubé nedbalosti. Vlastníkům takových staveb by tak nebylo umožněno, aby získali prospěch ze svého nepoctivého jednání.

¹⁶⁷ § 3 odst. 1 obč. zák.

¹⁶⁸ K tomu srov. např. rozhodnutí NS ČSR ze dne 31. 1. 1941, sp. zn. Rv I 745/40

¹⁶⁹ Rozhodnutí NS ČSR ze dne 31. 1. 1941, sp. zn. Rv I 745/40

¹⁷⁰ Rozhodnutí OGH ze dne 27. 2. 1952, sp. zn. 2 Ob 131/52

¹⁷¹ Rozhodnutí OGH ze dne 23. 2. 1989, sp. zn. 8 Ob 584/88

Je pozitivní, že se tento přístup začal uplatňovat alespoň po účinnosti občanského zákoníku.

Ve věci sp. zn. 22 Cdo 1499/2015¹⁷² Nejvyšší soud dospěl k závěru, že vlastníkovu nemovité věci je za určitých podmínek možné přičítat i jednání jeho právních předchůdců, kteří úmyslně nebo z hrubé nedbalosti zavinili její nepřístupnost. V dané věci žalobce společně se svými rodiči vystavěl na hranici pozemku dům, který měl vstup a vjezd orientovaný na pozemek souseda. Nejvyšší soud uvedl, že žalobce dům společně s rodiči vystavěl, a byť se jeho vlastníkem stal až později, podílel se na vzniku stavu, v důsledku kterého nemá nemovitá věc zajištěné spojení s veřejnou cestou. V případě opačného závěru se Nejvyšší soud obával, že by mohlo docházet k účelovým převodům vlastnického práva u nepřístupných nemovitých věcí na osoby, které samy její nepřístupnost přímo nezavinily, a ty by se následně mohly úspěšně domáhat povolení nezbytné cesty.¹⁷³

3.4.3. Nezbytná cesta jen jako pohodlnější spojení

O povolení nezbytné cesty může žádat vlastník nemovité věci, která je nedostatečně spojena s veřejnou cestou, jak stanoví § 1029 odst. 1 občanského zákoníku. Podle § 1032 odst. 1 písm. c) o. z.: „*Soud nepovolí nezbytnou cestu, žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.*“ Spojení nemovité věci s veřejnou cestou tedy *a priori* povolení nezbytné cesty nevylučuje, protože může být v konkrétním případě nedostatečné pro její řádné užívání.

Již za účinnosti předchozí právní úpravy Nejvyšší soud zdůrazňoval, že i když je spojení pozemku s veřejnou cestou nepohodlné, vyžaduje určité úsilí, nicméně postačuje k objektivní potřebě nemovité věci, nelze právo cesty zřídit.¹⁷⁴ Soud musí vždy individuálně posoudit, jaký přístup k nemovité věci je dostačující pro její řádné užívání. Pokud je nezbytná cesta žádána k nezastavěnému pozemku,

¹⁷² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015

¹⁷³ V případě těchto osob by však mohl být dán také důvod nepovolení dle § 1033 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku, neboť nový vlastník by vědomě nabyl nemovitou věc bez přístupu. Přičitatelnost jednání právních předchůdců žadateli je klíčová především v situacích, kdy vlastník nepřístupnou nemovitou věc zdědil nebo nabyt jako dar.

¹⁷⁴ K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009

je nutné zabývat se hospodářskou potřebou daného pozemku, u zastavěného pozemku je třeba vzít v potaz, k jakému účelu je stavba využívána, potažmo k jakému účelu byla zkolaudována. Také je třeba zohlednit, jak je příjezd řešen k obdobně užívaným stavbám v dané lokalitě. Dále je třeba uvážit, kdo a za jakým účelem by případně povolenou nezbytnou cestu využíval.¹⁷⁵

Ve věci sp. zn. 22 Cdo 4852/2017¹⁷⁶ Nejvyšší soud konstatoval, že pokud žalobce žádá o povolení nezbytné cesty přes sousední pozemek kvůli příjezdu na zahradu za svým domem, který se rozprostírá v celé šíři pozemku, tzn. příjezdu na zahradu brání právě dům žalobce, je nezbytná cesta žádána pouze za účelem zajištění pohodlnějšího spojení. Přístup na zahradu přes dům je pro její obhospodařování dostačující. Za pouhou snahu o vytvoření pohodlnějšího spojení je třeba považovat také žalobu na povolení nezbytné cesty pro příjezd ke garáži domu, který je, na rozdíl od garáže, přístupný z veřejné cesty.¹⁷⁷

Ve věci sp. zn. 22 Cdo 1976/2017¹⁷⁸ se Nejvyšší soud kromě otázky poměrování újmy a výhody, vzniklé povolením nezbytné cesty, zabýval také otázkou, zda v dané věci není nezbytná cesta žádána jen za účelem pohodlnějšího spojení. O povolení nezbytné cesty žádal vlastník chaty, která se nacházela v dolní části svažitého pozemku. Pozemek byl přístupný z horní části po veřejné cestě, kde se nacházel i vjezd pro vozidla, ale s ohledem na příkrý svah bylo možné k chatě přijet pouze autem s pohonem všech kol nebo traktorem. Manželka žalobce se stala invalidní, a proto nemohla chatu užívat. Okresní i krajský soud došly k závěru, že nezbytná cesta je žádána jen za účelem zajištění pohodlnějšího spojení, zdravotním stavem manželky žalobce se blíže nezabývaly. Nejvyšší soud zdůraznil, že: „*Zdravotní stav může být za určitých podmínek významným hlediskem pro povolení nezbytné cesty, a to i v rozsahu převyšujícím obvyklé potřeby spojení,*“ a nastínil, že nezbytnou cestu je možné výjimečně povolit i po dobu života manželky žalobce, pro kterou je přístup po veřejné cestě nedostačující. Po vrácení věci soudu I. stupně

¹⁷⁵ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 199 – 202

¹⁷⁶ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4852/2017

¹⁷⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014

¹⁷⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1976/2017

byla žaloba na povolení nezbytné cesty opět zamítnuta, a tento závěr potvrdil i Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 3969/2019.¹⁷⁹ Bylo totiž zjištěno, že ani povolení nezbytné cesty by manželce žalobce nezajistilo lepší přístup, než existující spojení s veřejnou cestou.

3.4.4. Nezbytná cesta přes uzavřený prostor

Podle § 1032 odst. 2 občanského zákoníku: „Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup.“ Ve věci sp. zn. 22 Cdo 465/2018¹⁸⁰ dospěl Nejvyšší soud k závěru, že za uzavřený prostor je třeba považovat oplocený pozemek žalobce, který tvoří uzavřený dvůr a zahradu. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 1171/2016¹⁸¹ Nejvyšší soud konstatoval, že uzavřeným prostorem je zahrada menší rozlohy okolo rekreační chaty. Pokud by měla nezbytná cesta vést v těsné blízkosti sousedova domu nebo přes jeho dvůr, zpravidla tím bude výrazně zasaženo do jeho soukromí. V takovém případě se pravděpodobně uplatní i důvod nepovolení nezbytné cesty dle § 1032 odst. 1 písm. a) o. z., tedy že újma vzniklá sousedovi převyšuje výhodu povolení nezbytné cesty. Nejvyšší soud dále konstatoval, že za uzavřený prostor je třeba považovat i oplocený areál zemědělského družstva, přes který chtěl žalobce zřídit nezbytnou cestu pro příjezd k pozemku za tímto areálem (tedy nikoliv v daném areálu).¹⁸²

Pokud je určitý pozemek oplocen, ještě to neznamená, že jej lze bez dalšího považovat za prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj neměly cizí osoby přístup, jak upozorňují i členové senátu 22 Cdo Nejvyššího soudu. Naopak to, že je nějaký prostor třeba považovat za uzavřený, nutně neznamená, že musí být vždy oplocen.¹⁸³ S tímto přístupem nelze než souhlasit, protože pokud by měl být každý oplocený pozemek považován za uzavřený prostor, byla by tím vyloučena možnost

¹⁷⁹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3969/2019

¹⁸⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 465/2018

¹⁸¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1171/2016

¹⁸² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2020, sp. zn. 22 Cdo 151/2020

¹⁸³ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 212 – 213

zřízení nezbytné cesty i v případech, kdy by byly všechny další podmínky pro její povolení splněny, což jistě nebylo úmyslem zákonodárce.

Je otázkou, zda ze skutečnosti, že nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, plyne, že nelze povolit cestu k pozemku, který se v tomto prostoru nachází. Lze se domnívat, že povolení nezbytné cesty k nemovité věci nacházející se v uzavřeném prostoru není *a priori* vyloučeno. V judikatuře Nejvyššího soudu se nachází několik velmi podobných případů, kdy k nemovité věci v uzavřeném areálu nebyla povolena nezbytná cesta.¹⁸⁴ Ve všech případech však nemovitou věc nabyt s vědomím nedostatku přístupu nový vlastník, který následně požádal soud o povolení nezbytné cesty, aniž se před koupí pokusil s vlastníkem areálu dohodnout na zajištění přístupu. V těchto případech byl tedy dán důvod nepovolení nezbytné cesty dle § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku. V žádném z výše odkazovaných rozhodnutí Nejvyšší soud neuvedl, že by byl dán další důvod nepovolení nezbytné cesty, tzn. že by cesta měla vést přes uzavřený prostor. Pokud existuje více důvodů pro nepovolení nezbytné cesty zároveň, měly by být v rozhodnutí soudu uvedeny všechny, byť k nepovolení nezbytné cesty postačuje jediný.

Vzhledem k nemožnosti vést nezbytnou cestu přes prostor, který je uzavřen proto, aby do něj cizí osoby neměly přístup, je otázkou, zda je možné vedení nezbytné cesty průjezdem domu. Zákon o propůjčování cest nezbytných to přímo zapovídal, když v § 4 vyloučil možnost vedení nezbytné cesty staveními. Nejvyšší soud ČSR však ve věci sp. zn. R I 601/22¹⁸⁵ dospěl k závěru, že povolení nezbytné cesty je možné v případě, pokud přes stavení souseda vede průjezd přímo na žalobcův nepřístupný pozemek, a z průjezdu není možné do stavení vstupovat.¹⁸⁶

Za účinnosti obč. zák. dospěl Nejvyšší soud k závěru, že zřízení práva cesty průjezdem domu možné není.¹⁸⁷ Na rozdíl od odvolacího soudu, který v daném

¹⁸⁴ K tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5100/2016, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3310/2019, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2021, sp. zn. 22 Cdo 1826/2020

¹⁸⁵ Rozhodnutí NS ČSR ze dne 23. 5. 1922, sp. zn. R I 601/22

¹⁸⁶ KRÁLÍK, Michal; LAVICKÝ, Petr. Zřízení nezbytné cesty průchodem sousedního stavení. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2018, **24**(9), 306a

¹⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003

případě s ohledem na strohost právní úpravy odkazoval i na ustanovení § 4 NezCes, dospěl Nejvyšší soud k uvedenému závěru výlučně proto, že obč. zák. v § 151o odst. 3 umožňoval zřízení práva cesty k nepřístupné stavbě přes sousední pozemek, nikoliv však přes budovu. Přestože i občanský zákoník hovoří o možnosti povolit nezbytnou cestu přes sousední pozemek (a nikoliv přes budovu), není možné dospět k závěru, že nelze vést nezbytnou cestu průjezdem sousedova domu, stejným způsobem jako za účinnosti předchozí právní úpravy, neboť o. z. zakotvuje zásadu *superficies solo cedit*, tedy že stavba je součástí pozemku.¹⁸⁸

Ve věci sp. zn. 22 Cdo 2823/2016¹⁸⁹ Nejvyšší soud uvedl, že není možné nezbytnou cestu vést průjezdem přes hospodářský objekt žalovaného. Naznačil však, že pokud by nezbytná cesta byla vedena podjezdem pod tímto objektem, nebylo by to v rozporu s ustanovením § 1032 odst. 2 o. z.

Ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 1487/2020,¹⁹⁰ dospěl odvolací soud k závěru, že povolení nezbytné cesty v daném případě není možné, neboť má vést průjezdem přes dům žalovaného a přes jeho dvůr, tedy přes prostor, který je uzavřen za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup. Z průjezdu vede vstup do domu žalovaného, který slouží k bydlení, a na dvoře se nachází několik budov ve vlastnictví žalovaného, kdy jednou z nich vede další, menší průjezd k domu ve vlastnictví žalobce. Nejvyšší soud se s touto argumentací ztotožnil, nicméně uvedl, že lze výjimečně povolit nezbytnou cestu i v případě, že je dána negativní podmínka dle § 1032 odst. 2 občanského zákoníku, a to s ohledem na výjimečné okolnosti daného případu.

Ačkoliv současná právní úprava vedení nezbytné cesty průjezdem domu přímo nevylučuje, v praxi to bude jen velmi výjimečný jev. Z průjezdu totiž obvykle vede vstup do obytné části domu žalovaného, a za průjezdem se zpravidla nachází uzavřený dvůr ve vlastnictví žalovaného, což povolení nezbytné cesty vylučuje. Výjimečně však není vyloučeno povolení nezbytné cesty i přes rušný

¹⁸⁸ § 506 odst. 1 o. z.

¹⁸⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2823/2016

¹⁹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1487/2020

dvorek nebo hojně využívaný průjezd.¹⁹¹ Pokud z průjezdu nevede vstup do domu žalovaného, je tento průjezd v judikatuře označován jako podchod, a povolení nezbytné cesty je v takovém případě možné, pokud na podchod přímo navazuje pozemek žalobce.

3.4.5. Nezbytná cesta v rozporu s veřejným zájmem

Podle § 1036 odst. 2 občanského zákoníku dále: „*Nelze povolit nezbytnou cestu (...) přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.*“ Tomuto důvodu nepovolení nezbytné cesty se judikatura Nejvyššího soudu dosud téměř nevěnovala. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 5235/2014¹⁹² Nejvyšší soud jen na okraj konstatoval, že pokud nezbytná cesta měla vést okolo stanice pro hendikepovaná zvířata, mohl zde být dán důvod nepovolení nezbytné cesty podle § 1036 odst. 2 *in fine* o. z. Nezbytná cesta však v daném případě nebyla povolena proto, že byla žádána jen pro pohodlnější spojení, a možného rozporu s veřejným zájmem si všiml až Nejvyšší soud.

Pokud je nezbytná cesta žádána k objektu, který je pro své okolí zpravidla zdrojem imisí, například ke kamenolomu nebo skládce, dojde v případě jejího povolení ke zhoršení životní úrovně sousedů a poklesu ceny jejich pozemků. Zda může v situaci, kdy nejsou dány další důvody pro nepovolení nezbytné cesty, existovat tak významný veřejný zájem na nepovolení nezbytné cesty, ukáže snad judikatura Nejvyššího soudu v budoucnu.

3.4.6. Další důvody nepovolení nezbytné cesty

Nejvyšší soud se po roce 2001 ve vícero případech zabýval otázkou, zda je možné zřídit právo cesty k pozemku po místní nebo veřejně přístupné účelové komunikaci. Dospěl k závěru, že je to vyloučeno, neboť pozemní komunikaci může užívat každý, a zřízení práva cesty je v takovém případě zjevně nadbytečné. Prozatím naposledy se danou otázkou zabýval Nejvyšší soud v roce 2016 ve věci

¹⁹¹ K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1487/2020

¹⁹² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014

sp. zn. 22 Cdo 4242/2015,¹⁹³ kde zdůraznil, že i pokud vlastník veřejně přístupné účelové komunikace brání žadateli o povolení nezbytné cesty v užívání veřejné cesty, nemůže být tato skutečnost důvodem pro povolení nezbytné cesty. Vlastník nepřístupné nemovité věci se v takovém případě musí domáhat zjednání nápravy u silničního správního úřadu.

Za účinnosti obč. zák. Nejvyšší soud opakovaně judikoval, že k neoprávněné stavbě není možné zřídit právo cesty, neboť ochrana vlastnického práva vlastníka neoprávněné stavby nemůže být nadřazena ochraně vlastnického práva vlastníka sousedního pozemku. Např. ve věci sp. zn. 22 Cdo 442/2007¹⁹⁴ Nejvyšší soud uvedl, že: „*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 ji stavebnímu úřadu neohlásil, je zásadně důvodem, pro který by soud věcné břemeno cesty zřídit neměl.*“

Tyto závěry by měly být platné i za účinnosti současné právní úpravy. Nezbytná cesta se sice nyní povoluje ve prospěch nepřístupného pozemku, nikoliv ve prospěch neoprávněné stavby na něm, avšak skutečnost, že se na pozemku nachází neoprávněná stavba, důvody pro povolení nezbytné cesty výrazně oslabuje. Ačkoliv občanský zákoník zdůrazňuje nezávislost soukromého a veřejného práva, tak oproti obč. zák. také výrazněji akcentuje důraz na poctivost a dobré mravy.¹⁹⁵ V případě povolení nezbytné cesty ve prospěch pozemku s neoprávněnou stavbou by jeho vlastník těžil z protiprávního stavu, který vyvolal. Proto by nezbytná cesta neměla být povolena ani za současné právní úpravy. V případě odstranění neoprávněné stavby však později nic nebrání tomu, aby byla nezbytná cesta k nepřístupnému pozemku při splnění všech podmínek povolena.

Nezbytnou cestu také není možné povolit v případech, kdy by její existence byla v rozporu s veřejnoprávními předpisy, které takové využití pozemku

¹⁹³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015

¹⁹⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007

¹⁹⁵ Zejména § 2 odst. 1 o. z., § 6 odst. 2 o. z., § 8 o. z.

neumožňují. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 225/2006¹⁹⁶ se žalobce domáhal zřízení práva cesty k chatě, která byla obklopena lesem. Nejvyšší soud zdůraznil, že: „*Věcné břemeno nemůže soud zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy; zapovídá-li zákon určitý způsob užití pozemku, nelze zřídit věcné břemeno se zapovězeným obsahem.*“ Proto nemůže být k nemovité věci v lese povolena nezbytná cesta pro jízdu vozidly. Protože má v rámci obecného užívání lesa každý právo na pěší vstup do lesa,¹⁹⁷ má žalobce zajištěn pěší přístup k chatě z jiného právního důvodu, a proto není možné povolit ani nezbytnou cestu omezenou jen na pěší přístup.

Povolení nezbytné cesty také není možné v případech, kdy je žádána pouze pro zajištění příjezdu složek integrovaného záchranného systému. Ty totiž mohou v nezbytných případech pro zajištění přístupu využít pozemky jiných vlastníků na základě veřejnoprávních předpisů,¹⁹⁸ a pro svoji činnost nezbytnou cestu nepotřebují.¹⁹⁹

3.4.7. Důvody nepovolení nezbytné cesty v judikatuře NS

V letech 2016 až 2021 byly nejčastějšími důvody pro nepovolení nezbytné cesty v judikatuře Nejvyššího soudu úmyslné nebo hrubě nedbalé zavinění nepřístupnosti pozemku (§ 1032 odst. 1 písm. b) o. z.), které bylo důvodem nepovolení nezbytné cesty v deseti případech, stejně jako žádost o nezbytnou cestu jen za účelem zajištění pohodlnějšího spojení (§ 1032 odst. 1 písm. c) o. z.). Ve třech věcech nebyla nezbytná cesta povolena, neboť měla vést přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj neměly cizí osoby přístup (§ 1032 odst. 2 o. z.). Nepovolení nezbytné cesty kvůli újmě, která vznikne sousedovi zřízením nezbytné cesty (§ 1032 odst. 1 písm. a) o. z.) bylo sice zmíněno ve věci sp. zn. 22 Cdo 3969/2019,²⁰⁰ nicméně zde byla stěžejním důvodem pro nepovolení nezbytné cesty skutečnost, že byla žádána jen za účelem zajištění pohodlnějšího spojení. V jiných

¹⁹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006

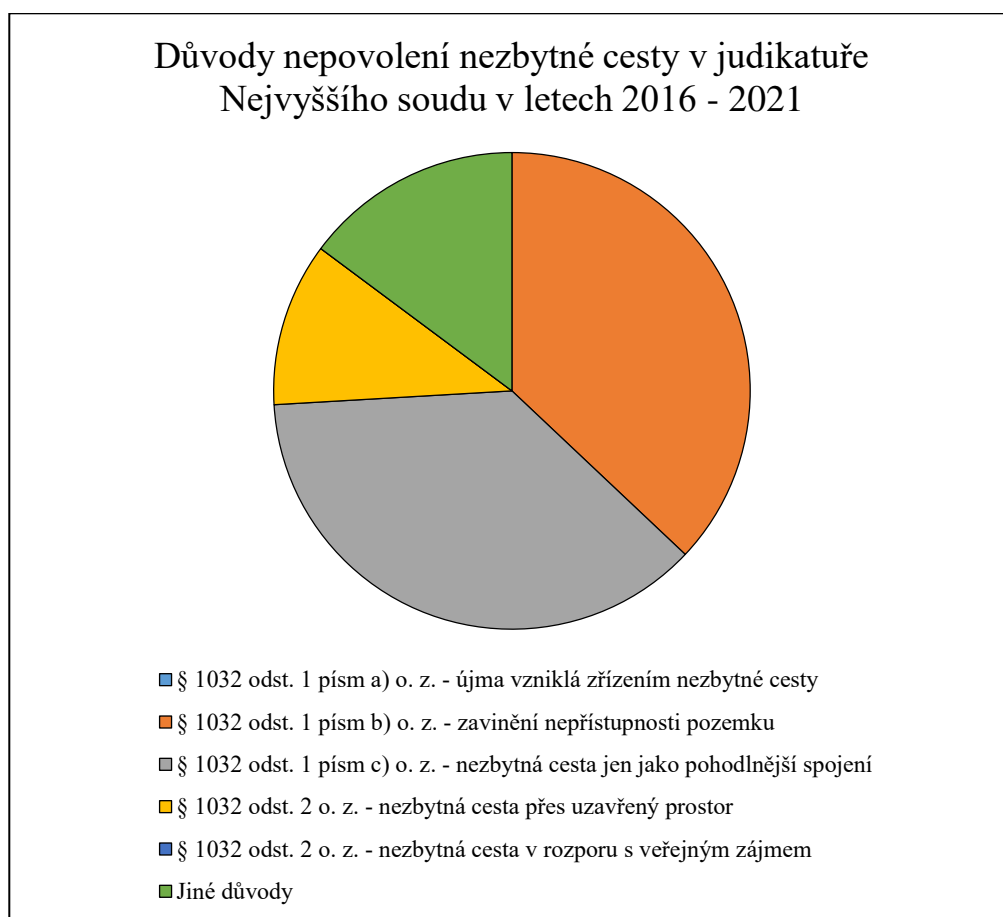
¹⁹⁷ § 19 odst. 1 zákona č. 289/1995 Sb.

¹⁹⁸ § 25 odst. 2 zákona č. 239/2000 Sb.

¹⁹⁹ K tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1995/2013 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009

²⁰⁰ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3969/2019

případech, kterými se Nejvyšší soud zabýval, se tento důvod nepovolení nezbytné cesty nevyskytoval. V žádné věci pak také nedošlo k nepovolení nezbytné cesty pro rozpor s veřejným zájmem (§ 1032 odst. 2 *in fine* o. z.). Z jiných důvodů nebyla nezbytná cesta povolena ve čtyřech případech, jednalo se zejména o procesní důvody, a to především o nesprávné vymezení okruhu účastníků řízení.



Graf č. 1: Důvody nepovolení nezbytné cesty v judikatuře Nejvyššího soudu v letech 2016 – 2021
(zdroj dat grafu viz. tabulka v příloze rigorózní práce)

3.5. Trasa nezbytné cesty

Podle § 1033 odst. 1 občanského zákoníku: „*Obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se uváže, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2.*“

Z uvedeného ustanovení vyplývá, že k nepřístupnému pozemku může vést pouze jedna nezbytná cesta. Existuje-li více různých variant vedení nezbytné cesty

přes pozemky různých sousedů, bude muset soud určit, přes pozemek kterého z nich nezbytná cesta povede. Jaké úvahy se do jeho rozhodnutí mají promítnout, nastínil Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 465/2018,²⁰¹ kde uvedl, že: „*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.*“ Soud bude zjišťovat, kterého ze sousedů bude zřízení nezbytné cesty nejméně obtěžovat, zabývat se tím, jaká část kterého sousedního pozemku by byla nezbytnou cestou zatížena, v jaké vzdálenosti od domu souseda by nezbytná cesta procházela, ale také dalšími okolnostmi, jako např. nutností kácení stromů, nutností změny užívání části sousedova pozemku apod. Pokud se bude nabízet více pozemků různých vlastníků, přes které je možné přístup k nepřístupnému pozemku zřídit, každý ze sousedů uvede celou řadu důvodů, proč právě jeho pozemek není ke zřízení nezbytné cesty vhodný, a vyřešení otázky, kudy cestu vést, bude pro soud velmi náročné. S více možnými variantami trasování nezbytné cesty přes pozemky různých sousedů se pojí i zajímavé procesněprávní aspekty, kterým se věnuje následující kapitola rigorózní práce v podkapitole č. 4.1.2.

Ačkoliv občanský zákoník hovoří o tom, že obklopuje-li nemovitou věc bez přístupem několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich, může jedna nezbytná cesta vést i přes více pozemků různých vlastníků. K tomu dospěl Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 1424/2018,²⁰² kde byla nezbytná cesta povolena přes dva pozemky různých vlastníků, a jeden z žalovaných v dovolání argumentoval tím, že podle § 1033 odst. 1 o. z. lze nezbytnou cestu povolit pouze přes jeden sousední pozemek. Nejvyšší soud zdůraznil, že takový výklad není na místě, neboť by znamenal, že vlastník nepřístupné nemovité věci, která přímo nesousedí s pozemkem, spojeným s veřejnou cestou, by za žádných okolností neměl možnost zajistit k nemovité věci přístup prostřednictvím nezbytné cesty, což by však odporovalo smyslu a účelu zákona.

²⁰¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 465/2018

²⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1424/2018

3.6. Nezbytná cesta při rozdělení pozemku

Podle § 1033 odst. 2 občanského zákoníku: „*Ztratí-li nemovitá věc spojení s veřejnou cestou proto, že pozemek byl rozdělen, lze žádat nezbytnou cestu jen po osobě, která se na dělení podílela. V takovém případě se nezbytná cesta povolí bez úplaty.*“ Dané ustanovení nedopadá na situaci, kdy vlastník část svého pozemku, přístupnou z veřejné cesty, prodal, a ponechal si zadní nepřístupnou část. Pokud by si vlastník při prodeji přední části pozemku nezajistil přístup k zadní části, úmyslně by se zbavil spojení svého pozemku s veřejnou cestou, což podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. povolení nezbytné cesty vylučuje.

Členové senátu 22 Cdo Nejvyššího soudu se domnívají, že záměrem daného ustanovení je řešit situaci, kdy byl v rámci řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělen pozemek, a jeden z bývalých spoluvlastníků se stal výlučným vlastníkem zadní části původního pozemku, která je přístupná pouze přes přední část původního pozemku ve vlastnictví druhého z bývalých spoluvlastníků. V takovém případě by však soud měl při řízení o zrušení spoluvlastnictví postupovat podle § 1145 o. z., který stanoví, že: „*Při zrušení spoluvlastnictví rozdělením společné věci může soud zřídit služebnost nebo jiné věcné právo, vyžaduje-li to řádné užívání nově vzniklé věci bývalým spoluvlastníkem,*“ a služebnost cesty ve prospěch zadního pozemku zřídit již v tomto řízení.²⁰³

Dále v komentáři upozorňují i na problematičnost bezúplatného povolení nezbytné cesty. Občanský zákoník v § 1033 odst. 2 uvádí formulaci: „*(...) po osobě, která se na dělení podílela.*“ Pokud však došlo k rozdělení spoluvlastnictví proti vůli vlastníka předního pozemku, není bezúplatné povolení nezbytné cesty na místě, neboť lze těžko dospět k závěru, že se na dělení pozemku podílel. Členové senátu 22 Cdo Nejvyššího soudu si všimají bezúplatnosti i v tom směru, že podle § 1030 odst. 1 o. z. náleží při povolení nezbytné cesty vlastníkovi zatíženého pozemku úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Pokud tedy soud povolí

²⁰³

SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 213 – 214

nezbytnou cestu k rozdělenému pozemku, je možné, aby bylo bývalému spoluvlastníkovi přiznáno odčinění újmy.²⁰⁴

Z výše uvedeného plyne, že ustanovení § 1033 odst. 2 o. z. má jen velmi omezenou praktickou použitelnost. Pokud je v rámci řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví rozdělen pozemek, má být služebnost, umožňující přístup k zadní části původního pozemku, zřízena již v tomto řízení. Nejspíše proto se Nejvyšší soud dosud v žádné věci nezabýval případem, který by s tímto ustanovením občanského zákoníku byl jen okrajově souvisel.

3.7. Zrušení nezbytné cesty a vypořádání při jejím zániku

Občanský zákoník, na rozdíl od předchozí právní úpravy, výslovně upravuje také možnost zrušení nezbytné cesty, a to v § 1034, kde stanoví, že: „*Při pomnutí příčiny, pro niž byla povolena nezbytná cesta, aniž je na oprávněné straně nějaká jiná příčina pro zachování nezbytné cesty, soud na návrh vlastníka dotčeného pozemku nezbytnou cestu zruší.*“ Nezbytná cesta může být povolena, pokud určitý pozemek nemá dostatečné spojení s veřejnou cestou. Pomnutím příčiny tedy bude například vybudování místní komunikace, vedoucí okolo dříve nepřístupného pozemku.²⁰⁵ Členové senátu 22 Cdo Nejvyššího soudu naznačují, že ustanovení § 1034 o. z. najde využití analogicky také v případech, kdy byla nezbytná cesta povolena v rozsahu, který po určité době již nemá opodstatnění. Může se jednat například o situaci, kdy chata, využívaná dříve k celoročnímu bydlení, začne být postupem času užívána jen k občasnému trávení víkendů.²⁰⁶

²⁰⁴ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 214

²⁰⁵ To však platí pouze za předpokladu, že se vlastník pozemku, k němuž byla dříve povolena nezbytná cesta, bude moci k nově vzniklé místní komunikaci připojit. Připojení k místní komunikaci může být mnohdy problematické, jak bylo popsáno v první kapitole této práce, v podkapitole č. 1.8.

²⁰⁶ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 214 – 215

Návrh na zrušení nezbytné cesty může podle shora citovaného ustanovení občanského zákoníku podat pouze vlastník dotčeného pozemku. Zrušení nezbytné cesty však může být výhodné i pro vlastníka pozemku, v jehož prospěch byla nezbytná cesta povolena, například když byla k jeho pozemku nově vybudována veřejná cesta, a zároveň je povinen hradit sousedovi náhradu za nezbytnou cestu formou opakujících se dávek.

Podobnou situaci řešil Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 22 Cdo 155/2018,²⁰⁷ kde se zabýval otázkou aktivní legitimace k podání žaloby na zrušení služebnosti. Podle § 1299 odst. 2 občanského zákoníku: „*Při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.*“ Ačkoliv zmíněné ustanovení občanského zákoníku nijak nenaznačuje, že by se omezení či zrušení služebnosti mohl domáhat také oprávněný ze služebnosti, Nejvyšší soud ve shora zmíněné věci dovodil, že: „*Osobou aktivně legitimovanou k podání žaloby na zrušení služebnosti zřízené úplatným právním jednáním pro změnu poměrů je i osoba ze služebnosti oprávněná.*“ Analogicky by tomu mělo být i při zrušení nezbytné cesty, a kromě souseda by měl mít možnost o její zrušení žádat i vlastník pozemku, v jehož prospěch byla nezbytná cesta povolena.^{208, 209}

Nezbytná cesta může zaniknout také uplynutím doby, pokud byla povolena jen na určitou dobu, smrtí osoby, pro níž byla nezbytná cesta povolena jako služebnost *in personam*, případně i jinými, byť velmi výjimečnými způsoby, jak Nejvyšší soud naznačil ve věci sp. zn. 22 Cdo 1976/2017.²¹⁰ Nejspíše může zaniknout i dohodou mezi stranami, jak naznačují členové senátu 22 Cdo Nejvyššího soudu v komentáři.²¹¹ Nejvyšší soud se takovou situací dosud

²⁰⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 155/2018

²⁰⁸ MELZER, Filip; TĚGL, Petr. K rozsudku NS ve věci aktivní věcné legitimace k podání návrhu na soudní omezení či zrušení služebnosti. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora, 2019, **25**(1-2), 66

²⁰⁹ KRÁLÍK, Michal. Nejvyšší soud České republiky: K aktivní legitimaci k žalobě na zrušení služebnosti. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2018, **25**(15-16), 566

²¹⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1976/2017

²¹¹ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 215

nezabýval, nejspíš proto, že pokud došlo k oboustranné dohodě, pak není, kdo by se obrátil na soud.

Podle § 1035 odst. 1 občanského zákoníku: „*Při zániku práva nezbytné cesty se úplata nevrací, složená jistota se však vypořádá.*“ § 1035 odst. 2 občanského zákoníku stanoví, že: „*Je-li úplata za nezbytnou cestu splatná ve splátkách nebo v opakujících se dávkách, zaniká povinnost platit splátky nebo dávky, které při zániku práva nezbytné cesty nejsou splatné.*“

Náhrada za povolení nezbytné cesty může být stanovena buď jako jednorázová, nebo ve splátkách či opakujících se dávkách. V případě splátek či opakujících se dávek je situace zcela jasná – povinnost hradit je zaniká se zánikem nezbytné cesty. Když však byla za povolení nezbytné cesty stanovena jednorázová náhrada, může být situace složitější. Pokud by krátce po povolení nezbytné cesty byla k nepřístupnému pozemku vybudována veřejná cesta, a nezbytná cesta byla následně soudem zrušena, nemá být podle zákona vlastníkovi nepřístupného pozemku v případě jednorázové náhrady žádná část náhrady vrácena, zatímco pokud by náhrada byla stanovena ve splátkách či opakujících se dávkách, zaplatil by jen zlomek celkové částky. Členové senátu 22 Cdo Nejvyššího soudu navrhuji takovou situaci řešit jako bezdůvodné obohacení, kdy by měla být vypořádána i jednorázová náhrada za povolení nezbytné cesty.²¹²

Pokud byla při vzniku nezbytné cesty složena jistota, zajišťující případné nároky na náhradu škody, je třeba ji vypořádat. Nezbytná cesta zanikne právní mocí rozsudku, kterým bylo rozhodnuto o jejím zrušení, a právo na vypořádání jistoty by tak mělo vzniknout až se zánikem nezbytné cesty, byť je možné, že se v budoucnu zejména s ohledem na procesní ekonomii uplatní opačný závěr.²¹³

²¹² SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 215

²¹³ Tamtéž.

3.8. Umělá nezbytná cesta

Občanský zákoník s ohledem na minimalizaci zásahu do vlastnického práva souseda preferuje vedení nezbytné cesty po existující cestě na jeho pozemku. Pokud se na něm žádná cesta nenachází, nebo je existující cesta pro příjezd na nepřístupný pozemek nevyužitelná, bude třeba vybudovat novou cestu, kterou občanský zákoník označuje jako umělou. Podle § 1036 občanského zákoníku: „*Při potřebě zřídit nezbytnou cestu jako umělou může vlastník dotčeného pozemku požadovat, aby žadatel do svého vlastnictví převzal pozemek potřebný pro nezbytnou cestu. Tehdy se cena stanoví nejen se zřetelem k ceně postoupeného pozemku, ale i s ohledem na znehodnocení zbývajících nemovitých majetku dotčeného vlastníka.*“

Zásah do vlastnického práva souseda je v případě nutnosti vybudování nové cesty nepochybně rozsáhlejší. Proto občanský zákoník umožňuje sousedovi požadovat, aby vlastník nepřístupného pozemku místo zřízení služebnosti nabyl část jeho pozemku, potřebnou pro příjezd k nepřístupné nemovité věci. Takový postup může být výhodný i pro žalobce, který nebude moci být nijak omezován v užívání takto získaného pozemku. Pokud žalobce převezme část sousedova pozemku, měla by se tato skutečnost významně projevit ve výši náhrady. Znalec v daném případě nebude oceňovat hodnotu zřizované služebnosti, ale zjišťovat, za jakou částku se v okolí prodává podobný pozemek. Navrhnout žalobci převzetí pozemku, potřebného pro umělou nezbytnou cestu, může jedině žalovaný. Ten také může s ohledem na vývoj řízení vzít již učiněný návrh zpět.²¹⁴

3.9. Shrnutí současné právní úpravy nezbytné cesty

Před účinností občanského zákoníku byla nezbytná cesta upravena jen velmi stroze v § 151o odst. 3 obč. zák. Nová právní úprava, vycházející zejména ze zákona o propůjčování cest nezbytných, přinesla významné rozšíření a konkretizaci

²¹⁴ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 216

institutu, jehož základní mantinely musela za účinnosti předchozí právní úpravy vymezit judikatura.

S ohledem na zásah do vlastnického práva souseda, který povolení nezbytné cesty způsobí, lze pozitivně hodnotit skutečnost, že zákon zdůrazňuje požadavek na minimalizaci tohoto zásahu. Soused by dle občanského zákoníku měl být zřízením nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. Tyto podmínky sice již za účinnosti předchozí právní úpravy vyplynuly z judikatury Nejvyššího soudu, nicméně jejich zdůraznění v zákoně je zcela na místě. Rozsah nezbytné cesty, který je vlastníkem nepřístupného pozemku požadován, je často výrazně větší, než by bylo pro dostatečný přístup nutné.

Velmi pozitivně dále hodnotím to, že nová právní úprava výslovně zakotvuje důvody, pro které není možné nezbytnou cestu povolit. V minulosti totiž mohl úspěšně žádat o zřízení práva cesty i vlastník nepřístupné stavby, který ji s vědomím neexistence přístupu nabyl, a předtím se ani nepokusil na zajištění přístupu dohodnout.²¹⁵ To současná právní úprava vylučuje. Z celé řady výše citovaných rozhodnutí Nejvyššího soudu, a i ze zkušeností, které jsem získal během působení v advokátní kanceláři, plyne, že vlastníci nepřístupných nemovitých věcí se velmi často domnívají, že na povolení nezbytné cesty přes pozemek některého ze sousedů mají automatický nárok, a ideálně bezúplatně. Vůbec si neuvědomují vážnost zásahu do vlastnického práva některého ze sousedů, a domnívám se, že pokud by sami byli v pozici souseda, přes jehož pozemek má být nezbytná cesta vedena, brojili by proti jejímu povolení stejně nebo i více, než činí jejich soused.

Další pozitivní změnou je výslovné zakotvení práva souseda na náhradu za povolení nezbytné cesty, které bylo za účinnosti předchozí právní úpravy dovozováno z Listiny základních práv a svobod. Zatímco v § 1029 odst. 1 občanský zákoník hovoří o náhradě za povolení nezbytné cesty, podle § 1030 o. z. náleží vlastníkovi zatíženého pozemku úplata a odčinění újmy, není-li kryto úplatou. Domnívám se, že náhradu lze chápat jako pojem zastřešující úplatu a odčinění újmy. Vzájemný vztah těchto pojmů je však nejasný, a i důvodová zpráva k němu

²¹⁵ K tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4450/2007

mlčí. V případě zániku nezbytné cesty je pak otázkou, zda má být odčinění újmy vypořádáno, či nikoliv. Nárok na úplatu a odčinění újmy mají kromě vlastníka zatíženého pozemku také osoby, které mají k jeho pozemku věcné či jiné právo. Problematická je především účast těchto osob v řízení před soudem, což přibližuje následující kapitola této práce.

Současná právní úprava dále zakotvuje možnost zrušit nezbytnou cestu, a také upravuje její zánik. To sice bylo možné i za účinnosti předchozí právní úpravy na základě analogie, nicméně výslovné zakotvení této možnosti opět demonstruje myšlenku minimalizace zásahu do práv souseda.

S dobře míněnou snahou o minimalizaci zásahu do vlastnického práva souseda nejspíše souvisí i zákonná formulace, že nezbytnou cestu může soud povolit „*i jako služebnost*.“ Omezení vlastnického práva souseda by mělo být vždy co nejmenší, avšak je třeba uvážit, k čemu by vedlo zřízení nezbytné cesty formou obligace. Vlastníkovi nepřístupného pozemku, který má nárok na povolení nezbytné cesty, by zajištění přístupu touto formou neposkytovalo dostatečnou jistotu dlouhodobého přístupu. Proto je třeba, jak uzavřel Nejvyšší soud, kromě skutečně raritních případů, povolovat nezbytnou cestu vždy jako služebnost.²¹⁶

Důvodová zpráva k občanskému zákoníku obsahuje v pasáži, která se věnuje nové právní úpravě nezbytné cesty, z větší části jen obecná konstatování a deklarace.²¹⁷ Bylo by dobré, kdyby kromě nich uváděla, proč se nová právní úprava v některých ustanoveních drobně liší od zákona o propůjčování cest nezbytných, a co tím zákonodárce sledoval. Například v případě vedení nezbytné cesty průjezdem domu, které zákon o propůjčování cest nezbytných výslovně zapovídal, ale současná právní úprava ho přímo nezakazuje, zapovídá však vedení nezbytné cesty prostorem, který je uzavřen za tím účelem, aby do něj neměly cizí osoby přístup, je otázkou, zda zákonodárce zamýšlel umožnit vedení cesty průjezdem domu, nebo naopak považoval za nadbytečné uvádět, že není možné vést

²¹⁶ K tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4205/2014

²¹⁷ *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze.* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

nezbytnou cestu průjezdem domu, když ji zpravidla nelze vést přes dvorek, nacházející se za průjezdem.

I přes shora uvedené drobné nedostatky se domnívám, že nová právní úprava nezbytné cesty přinesla jednoznačné zlepšení. Pro žadatele o nezbytnou cestu jasně stanovila podmínky, za kterých je možné nezbytnou cestu povolit, zároveň zakotvila práva vlastníka sousedního pozemku. Za účinnosti předchozí právní úpravy vyplynula sice část podmínek pro povolení (resp. nepovolení) nezbytné cesty z judikatury Nejvyššího soudu, jejich jasné zakotvení v zákoně je však jedině žádoucí.

4. Procesní aspekty povolování nezbytné cesty

Pokud se vlastník nepřístupného pozemku nedohodne se sousedem na smluvním zajištění přístupu, může se domáhat povolení nezbytné cesty soudní cestou. Přestože má řízení o žalobě na povolení nezbytné cesty řadu specifík, o nesporné řízení se nejedná, neboť toto řízení není uvedeno v taxativním výčtu nesporných řízení v § 2 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních.

4.1. Účastníci řízení

4.1.1. Žalobce

Žalobu na povolení nezbytné cesty může podat pouze vlastník nepřístupného pozemku, což vyplývá z § 1029 občanského zákoníku. O její povolení nemůže žádat například pachtýř či nájemce takového pozemku. Judikatura dovodila, že k podání žaloby je aktivně legitimován i správce konkurzní podstaty,²¹⁸ a také likvidátor státního podniku,²¹⁹ jedná se však o zcela výjimečné případy. Problémy mohou nastat, pokud je nepřístupný pozemek ve vlastnictví více osob, a některý ze spoluvlastníků nechce žalobu podávat. Z judikatury Nejvyššího soudu totiž plyne, že účastníky řízení o určení existence služebnosti musí být všichni ti, o jejichž práva či povinnosti v tomto řízení jde.²²⁰ Přestože nezbytná cesta nutně nemusí mít charakter služebnosti, lze se domnívat, že závěry, k nimž Nejvyšší soud ve zmíněné věci dospěl, jsou aplikovatelné i na žalobu na povolení nezbytné cesty.

Občanský zákoník v § 614 stanoví, že: „(...) *se nepromlčuje vlastnické právo ani právo domáhat se rozdělení společné věci, právo na zřízení nezbytné cesty a právo na vykoupení reálného břemene.*“ O nezbytnou cestu lze tedy žádat kdykoliv od okamžiku, kdy vznikly důvody pro její existenci, bez časového omezení. Pokud vlastník nepřístupné nemovité věci používal mnoho let k příjezdu

²¹⁸ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. 29 Cdo 5075/2014

²¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 466/2015, usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 10. 2017, sp. zn. IV. ÚS 1317/17

²²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2871/2010

cestu ve vlastnictví souseda, bude třeba s ohledem na konkrétní okolnosti posoudit, zda pro něj nebude efektivnější zajistit přístup díky možnému vydržení služebnosti.

4.1.2. Žalovaný

Nepřístupný pozemek ve vlastnictví žalobce obvykle obklopují pozemky několika různých sousedů. Ačkoliv žalobce obvykle požaduje povolení nezbytné cesty přes konkrétní pozemek jednoho ze sousedů, může soud dospět k závěru, že by nezbytná cesta měla být vedena přes pozemek jiného souseda nebo přes jiný pozemek žalovaného souseda, než žalobce navrhuje. Podle § 1029 odst. 2 občanského zákoníku musí soud při určování, kudy nezbytná cesta povede, dbát na to, aby soused byl jejím zřízením nebo užíváním co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. Judikatura Nejvyššího soudu pak zdůrazňuje, že skutečnost, že přístup přes pozemek určitého souseda je pro žalobce nejvýhodnější, není při určování trasy nezbytné cesty významná.²²¹

Žalobce je *dominus litis*, a může buď žalovat pouze toho souseda, přes jehož pozemek soud nejspíše nezbytnou cestu povolí, nebo všechny sousedy, přes jejichž pozemky by nezbytná cesta mohla být teoreticky vedena. V prvním případě žalobce riskuje zamítnutí žaloby, ve druhém případě pak i při povolení nezbytné cesty přes pozemek určitého souseda může mít spor pro žalobce kromě povinnosti nahradit náklady řízení ostatním sousedům i významný dopad do sousedských vztahů.

Popsané problematice se Nejvyšší soud obsáhle věnoval ve věci, vedené pod sp. zn. 22 Cdo 2090/2020.²²² Ve věci byl žalován pouze jeden ze sousedů žalobkyně, a přes jeho pozemek soud I. stupně povolil nezbytnou cestu. Nezbytná cesta měla vést v délce cca 10 metrů při kraji pozemku žalovaného. K odvolání všech účastníků řízení však krajský soud posoudil věc tak, že nejvhodnější variantou by bylo vedení cesty v délce přibližně 160 metrů přes pozemek jiného souseda, vůči kterému nebyla žaloba podána. Proto rozsudek soudu I. stupně změnil tak, že žalobu zamítl, a žalobkyně následně podala dovolání.

²²¹ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2711/2011

²²² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2090/2020

Nejvyšší soud již v dřívější judikatuře dospěl k závěru, že: „*Pokud soud v řízení o povolení nezbytné cesty dospěje k závěru, že nejvhodnější by bylo zřídit nezbytnou cestu přes pozemek jiného vlastníka, než žalobce navrhuje, a tento vlastník současně není účastníkem řízení na straně žalované, má být z tohoto důvodu žaloba zamítnuta.*“²²³ V projednávané věci pak Nejvyšší soud zdůraznil, že: „*Tím, že soud označí variantu nezbytné cesty přes pozemek jiného vlastníka, který se daného řízení neúčastnil, jako nejvhodnější, vytváří v žadateli o nezbytnou cestu legitimní očekávání, že mu nezbytná cesta přes pozemek tohoto vlastníka bude povolena, a tedy že v případném nově zahájeném řízení proti tomuto vlastníku bude s podanou žalobou úspěšný.*“²²⁴

Pokud soud po provedeném dokazování dospěje k závěru, že k pozemku žalobce má být vedena nezbytná cesta přes pozemek jiného souseda než žalovaného, žalobu zamítne. Žaloba bude zamítnuta i v případě, kdy žalobce označí v žalobě určitý pozemek ve vlastnictví konkrétního žalovaného, ale soud v řízení dospěje k závěru, že nezbytná cesta by měla vést přes jiný pozemek téhož žalovaného.²²⁵

Nejvyšší soud zdůrazňuje, že soud by měl před zamítnutím žaloby zjistit postoj vlastníka pozemku, přes který by dle názoru soudu měla být nezbytná cesta vedena. Vlastník tohoto pozemku by měl být vyslechnut, případně o probíhajícím řízení soudem informován, aby do něj mohl vstoupit jako vedlejší účastník.²²⁶ Soudu totiž může sdělit důvody, které povolení nezbytné cesty přes jeho pozemek vylučují, resp. uvést, proč jeho pozemek není pro vedení nezbytné cesty nejvhodnější. Vlastník tohoto pozemku také může nabídnout žalobci dohodu na zřízení služebnosti cesty, a tím může celý spor skončit. Informování jiného souseda o probíhajícím řízení tedy může v konečném důsledku významně zjednodušit práci soudu.

²²³ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4239/2017

²²⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2090/2020

²²⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2020, sp. zn. 22 Cdo 785/2019

²²⁶ Vedlejší účastník by v řízení obvykle vystupoval spíše na straně žalobce, neboť zájmem vedlejšího účastníka, stejně jako žalobce, je, aby nezbytná cesta nebyla vedena přes jeho pozemek, ale přes pozemek žalovaného.

Nejvyšší soud věci sp. zn. 22 Cdo 2090/2020²²⁷ důrazně varoval před vznikem situace, kdy by žaloba na povolení nezbytné cesty byla poprvé zamítnuta kvůli tomu, že má být nezbytná cesta vedena přes pozemek jiné osoby než žalovaného, a následně, když by se žalobce domáhal povolení nezbytné cesty přes pozemek, označený soudem jako nejvhodnější, by byla žaloba zamítnuta opětovně, když by bylo zjištěno, že přes pozemek, označený v prvním řízení jako nejvhodnější, není možné nezbytnou cestu vést. Nejvyšší soud nastínil postup, kterým by bylo možné danou situaci řešit. Žalobce, jehož žaloba byla i napodruhé zamítnuta, by se mohl domáhat obnovy prvního řízení. Také by bylo možno uvažovat o opětovném podání žaloby na žalovaného z prvního řízení, neboť rozhodnutím ve druhém řízení byla odstraněna překážka *rei iudicatae*.

Pokud v řízení před soudem začne vycházet najevo, že by nezbytná cesta měla vést přes pozemek jiného souseda než žalovaného, měl by soud tuto skutečnost žalobci naznačit, aby mohl podat žalobu i na vlastníka tohoto pozemku, spojenou s návrhem na spojení obou věcí ke společnému řízení. Navrhovat přistoupení dalšího účastníka na stranu žalovaného, případně záměnu žalovaného²²⁸ není na místě, neboť z judikatury Nejvyššího soudu²²⁹ vyplývá, že přistoupení dalšího účastníka musí být v souladu se zásadou procesní ekonomie. Nepřichází tedy v úvahu například v případě, kdy by vyvolalo potřebu dalšího dokazování, což by vedlo k oddálení rozhodnutí mezi dosavadními účastníky řízení.

Ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 1826/2020,²³⁰ se mezi nepřístupným pozemkem a veřejnou cestou nacházelo více pozemků různých vlastníků. Žalobce podal žalobu pouze na vlastníka jednoho z několika pozemků, potřebných pro spojení s veřejnou cestou, protože vlastníků ostatních pozemků jejich užívání žalobcem prozatím nevadilo. Zatímco okresní i krajský soud dospěly k závěru, že žalobce může na vlastníky dalších pozemků podat žalobu na povolení nezbytné cesty později, až s užíváním svého pozemku nebudou souhlasit, Nejvyšší soud tyto úvahy zcela odmítl. Zdůraznil, že: „(...) soud proto nemůže zásadně

²²⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2090/2020

²²⁸ § 92 odst. 1, 2 o.s.ř.

²²⁹ K tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 3449/2014

²³⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2021, sp. zn. 22 Cdo 1826/2020

povolit nezbytnou cestu přes jeden nebo více pozemků označených v žalobě, jestliže nemá najisto postaveno, že přes další pozemky (například pozemky jiných vlastníků), které rovněž představují překážku pro spojení s veřejnou cestou, má žadatel zajištěn přístup.“

4.1.3. Další účastníci řízení

V § 1030 odst. 3 občanský zákoník stanoví, že se náhrada za povolení nezbytné cesty poskytuje vlastníkovu dotčeného pozemku, pokud však k jeho pozemku mají věcné či jiné právo další osoby, mají také nárok na přiměřenou náhradu. Ten, komu svědčí věcné právo k dotčenému pozemku, má nárok na přiměřenou náhradu ze strany vlastníka nepřístupného pozemku. Naopak ten, kdo má k dotčenému pozemku obligační právo, se může domáhat náhrady na vlastníkovu dotčeného pozemku.

Argumentem proti účasti osob s věcným právem k dotčenému pozemku v řízení je zejména skutečnost, že se proti nim žalobce ničeho nedomáhá, pouze jim bude muset poskytnout náhradu v případě povolení nezbytné cesty. Pro účast těchto osob v řízení pak hovoří zejména to, že mohou uvést skutečnosti, díky nimž soud dospěje k závěru, že žaloba má být zamítnuta, případně mohou ovlivnit trasu a rozsah nezbytné cesty. Pokud osoba s věcným právem k pozemku není ve věci žalovaná, není možné jí náhradu za zřízení nezbytné cesty přiznat rozsudkem, kterým soud nezbytnou cestu povolí, ale až později.²³¹

Nejvyšší soud se otázkou účastenství v řízení u osob s věcným právem k dotčenému pozemku dosud nezabýval. Domnívám se, že pokud žalobce tyto osoby neoznačí jako žalované, měl by je soud o probíhající řízení informovat, aby případně mohly vstoupit do řízení jako vedlejší účastníci na straně žalovaného. Pokud totiž není osoba s věcným právem k pozemku v kontaktu s žalovaným, nemusí se o probíhající řízení vůbec dozvědět.

²³¹

KRÁLÍK, Michal. *Právo nezbytné cesty v novém občanském zákoníku* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravo-nezbytnne-cesty-v-novem-obcanskem-zakoniku>

Odlišná situace nastane, pokud má k dotčenému pozemku jiná osoba obligační právo. Existenci osoby s věčným právem může žalobce či soud zjistit nahlédnutím do katastru nemovitostí. V případě obligačního práva však bude jeho existenci muset doložit žalovaný, neboť jiným způsobem jej obvykle zjistit nelze.²³² Osobě s obligačním právem náleží náhrada za újmu, vzniklou povolením nezbytné cesty proti žalovanému, nikoliv proti žalobci. Žalovaný by se měl v řízení o žalobě na povolení nezbytné cesty snažit dosáhnout stanovení náhrady za její povolení i s ohledem na osobu s obligačním právem, případně navrhnout vstup této osoby do řízení jako vedlejšího účastníka. Pokud žalovaný existenci této osoby zamlčí, může jí být později nucen za újmu, která jí vznikla povolením nezbytné cesty, uhradit vyšší částku, než jaká mu byla soudem přiznána jako náhrada.

4.2. Náležitosti žaloby na povolení nezbytné cesty a rozhodnutí soudu

Z judikatury Nejvyššího soudu plyne, že žaloba na povolení nezbytné cesty je dostatečně určitá tehdy, pokud žalobce vymezí žalovaného, uvede, přes který jeho pozemek má nezbytná cesta vést a ve prospěch kterého pozemku žalobce má být nezbytná cesta povolena.²³³

Žalobce nemusí uvádět, kudy přesně má přes sousedův pozemek nezbytná cesta vést (postačí označení pozemku), ani jaký charakter má požadovaná nezbytná cesta mít (tzn. že má být povolena jako služebnost), a také nemusí uvádět, zda chce nezbytnou cestu povolit jen pro pěší přístup, nebo i pro příjezd vozidly. Žalobce dále nemusí v žalobě navrhnout náhradu za povolení nezbytné cesty, která má být přiznána žalovanému, a součástí žaloby nemusí být ani geometrický plán se zakreslením trasy nezbytné cesty přes pozemek žalovaného.²³⁴

²³² Do katastru nemovitostí lze sice dle § 11 odst. 1 písm. q) a r) KatZ zapsat i nájem a pacht, nicméně jen na návrh nájemce či pachtýře se souhlasem vlastníka pozemku. I s ohledem na zpoplatnění vkladu do katastru nemovitostí lze předpokládat, že takto zapsaných obligačních práv bude naprosté minimum.

²³³ K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006

²³⁴ K tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004

Přestože je řízení o povolení nezbytné cesty sporným řízením, pro které v obecné rovině platí, že soud je vázán žalobním návrhem, a může žalobci přiznat jen to, co požaduje, v případě nezbytné cesty tomu tak není. Z judikatury Nejvyššího soudu plyne, že toto řízení je třeba považovat za určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky. Proto se zde uplatní výjimka, uvedená v § 153 odst. 2 o.s.ř., podle které: „*Soud může překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, jen tehdy, jestliže z právního předpisu vyplývá určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.*“ Soud proto není vázán žalobním návrhem ani právní kvalifikací žaloby, je však vázán skutkovým základem žaloby.²³⁵

V řízení o povolení nezbytné cesty musí soud předně zjistit, zda je pozemek žalobce skutečně nedostatečně přístupný z veřejné cesty. Následně bude zjišťovat, zda ve věci není dán některý z důvodů nepovolení nezbytné cesty dle § 1032 občanského zákoníku. Poté se bude zabývat se otázkou, kudy by měla nezbytná cesta vést. Nabízí-li se více variant přístupu, může soud provést místní šetření, stejně jako v situaci, kdy pozemek žalobce s veřejnou cestou spojen je, ale podle žalobce takové spojení nedostačuje pro jeho řádné užívání. Postup soudu v situaci, kdy je zjištěno, že nejvhodnější trasa nezbytné cesty vede přes pozemek jiného souseda, byl popsán v předchozí podkapitole. Dále bude potřeba zjistit, v jakém rozsahu je třeba nezbytnou cestu povolit, zda i pro jízdu vozidly, nebo zda pro řádné užívání nemovité věci postačí služebnost stezky. Protože nezbytná cesta zpravidla nevede přes celý pozemek žalovaného, bude mnohdy nutné nechat zpracovat geometrický plán, na němž bude průběh její trasy na pozemku žalovaného vyznačen. Pro určení výše náhrady pro vlastníka zatíženého pozemku nechá soud zpracovat znalecký posudek.

Podle § 152 odst. 2 o.s.ř. má být rozsudkem rozhodnuto o celé projednávané věci. Jestliže to však je účelné, může soud rozsudkem rozhodnout nejdříve jen o její části (pak se hovoří o částečném rozsudku) nebo jen o jejím základu (který se označuje jako mezitímní rozsudek). O žalobě na povolení nezbytné cesty není

²³⁵

SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 180

možné rozhodnout částečným nebo mezitímním rozsudkem, jak zdůraznil Nejvyšší soud naposledy ve věci sp. zn. 22 Cdo 3477/2019.²³⁶ Zde rozhodl soud I. stupně mezitímním rozsudkem, který označil jako částečný, tak, že žalobce má nárok na povolení nezbytné cesty. O trase nezbytné cesty a o náhradě za její povolení zamýšlel rozhodnout až později. Nejvyšší soud vysvětlil, že: *„Rozhodnutí o povolení nezbytné cesty je konstitutivním rozhodnutím, přičemž zřízení služebnosti a stanovení výše přiměřené náhrady za ni není ve vztahu základu uplatňovaného nároku a jeho výše ve smyslu § 152 odst. 2 o. s. ř. Z těchto důvodů není možné v řízení o povolení nezbytné cesty rozhodnout mezitímním rozsudkem.“*

Ve věci sp. zn. 22 Cdo 2909/2016²³⁷ Nejvyšší soud shrnul požadavky na obsah výroku rozsudku, kterým soud povoluje nezbytnou cestu. Aby byl výrok rozsudku dostatečně určitý, musí z něj být mj. zřejmé, zda je služebnost cesty zřízena jako služebnost osobní, či jako služebnost k věci. Ve zmíněném případě byl výrok rozsudku soudu I. stupně formulován takto:

„I. Zřizuje se věcné břemeno ve prospěch vlastníků J. K. a I. K. k části pozemku parc. č. 1253/3 (dále též ‚předmětný pozemek‘), druh pozemku orná půda, v k. ú. Ř., v obci Ř., ve vlastnictví Š. A. a J. A., v rozsahu vymezeném geometrickým plánem vyhotoveným Ing. R. Š., č. plánu 789-70/2008 ze dne 18. 5. 2008.“

Uvedený výrok lze interpretovat buď tak, že se povoluje nezbytná cesta jako služebnost *in personam* pro J. K. a I. K. (a to, že se jedná o vlastníky blíže neurčeného pozemku, není podstatné), nebo tak, že se povoluje nezbytná cesta jako služebnost *in rem* ve prospěch blíže neurčeného pozemku, jehož vlastníky jsou žalobci.

Ve výroku rozsudku musí být označen pozemek, v jehož prospěch se nezbytná cesta povoluje, i pozemek, který bude nezbytnou cestou zatížen. Dále je třeba uvést, v jakém rozsahu se nezbytná cesta povoluje, zda jen pro pěší přístup, nebo i pro jízdu vozidla, případně jaká vozidla mohou cestu užívat. Pokud byl

²³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3477/2019, k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2957/2009

²³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2909/2016

vyhotoven geometrický plán, určující průběh cesty,²³⁸ je třeba na něj ve výroku rozsudku konkrétně odkázat.²³⁹ Kromě odkazu na geometrický plán by mělo být také uvedeno, jakým způsobem je na geometrickém plánu zakreslena trasa nezbytné cesty.²⁴⁰

Pokud soud žalobě vyhová a povolí nezbytnou cestu, může výrok rozsudku vypadat například takto:

- I. *Povoluje se nezbytná cesta jako služebnost, spočívající v právu průchodu a průjezdu vozidly do 3,5 tuny ve prospěch pozemku parc. č. 894/1 přes pozemek parc. č. 898/4, vše v katastrálním území X., v obci Y, a to v rozsahu vymezeném geometrickým plánem, vypracovaným Ing. A. B. pod č. 342-187/2021 ze dne 18. 11. 2021, jež tvoří nedílnou součást tohoto rozsudku.*
- II. *Žalobce je povinen zaplatit žalovanému částku 7 876 Kč jako náhradu za povolení nezbytné cesty do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.*
- III. *Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 28 868 Kč k rukám jeho právního zástupce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.*

V daném případě tedy soud ve prospěch nepřístupného pozemku povolil nezbytnou cestu ve formě služebnosti *in rem*, neopomněl rozhodnout o náhradě náležití žalovanému za její povolení, a dále rozhodl o nákladech řízení.

Pokud by soud výjimečně povoloval nezbytnou cestu jako služebnost *in personam*, výrok rozsudku by mohl znít například takto:

- I. *Povoluje se nezbytná cesta jako služebnost, spočívající v právu průchodu a průjezdu vozidly do 3,5 tuny ve prospěch K. H., narozeného 15. 5. 1967*

²³⁸ Ačkoliv by se po seznámení s judikaturou Nejvyššího soudu mohlo zdát, že vyhotovení geometrického plánu je v případě, že nezbytná cesta nevede přes celý pozemek souseda, prakticky obligatorní, v praxi tomu tak není. Při přípravě rigorózní práce jsem měl k dispozici řadu rozsudků, týkajících se nezbytné cesty, od různých okresních soudů, a geometrický plán mnohdy nebyl vyhotoven i v situacích, kdy průběh trasy nezbytné cesty na pozemku souseda byl složitý a jeho slovní popis ve výroku rozsudku nebyl pro nezaujatého pozorovatele příliš pochopitelný.

²³⁹ Ve výroku rozsudku je tedy třeba uvést, kým byl geometrický plán vyhotoven, jeho číslo a datum vyhotovení.

²⁴⁰ Ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 2909/2016 sice bylo v rozsudku soudu I. stupně odkázáno na geometrický plán, ve kterém však bylo zakresleno více ploch s různým šrafováním, a nebylo zcela jasné, jak je znázorněna povolovaná nezbytná cesta.

v D., přes pozemek parc. č. 898/4 v katastrálním území X., v obci Y, a to v rozsahu vymezeném geometrickým plánem, vypracovaným Ing. A. B. pod č. 342-187/2021 ze dne 18. 11. 2021, jež tvoří nedílnou součást tohoto rozsudku.

I rozhodování o nákladech řízení má v řízení o povolení nezbytné cesty určitá specifika. Ve sporném řízení se náklady řízení obvykle přiznávají podle úspěchu ve věci. Podle § 142 odst. 1 o.s.ř.: „*Účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl.*“ Dále § 142 odst. 2 o.s.ř. stanoví, že: „*Měl-li účastník ve věci úspěch jen částečný, soud náhradu nákladů poměrně rozdělí, popřípadě vysloví, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů právo.*“ Podle § 142 odst. 3 o.s.ř. dále platí, že: „*I když měl účastník ve věci úspěch jen částečný, může mu soud přiznat plnou náhradu nákladů řízení, měl-li neúspěch v poměrně nepatrné části nebo záviselo-li rozhodnutí o výši plnění na znaleckém posudku nebo na úvaze soudu.*“ Soud však v řízení o povolení nezbytné cesty může s ohledem na § 153 odst. 2 o.s.ř. přisoudit i něco jiného nebo více, než čeho se žalobce domáhá.

V případě povolení nezbytné cesty soud zpravidla uloží žalovanému povinnost k náhradě nákladů řízení v celém rozsahu. Pokud je nezbytná cesta povolena v omezenějším rozsahu, než žalobce požadoval, může soud přiznat žalobci náklady řízení jen zčásti, nebo rozhodnout tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 2365/2017,²⁴¹ byla ve prospěch pozemku žalobce povolena nezbytná cesta. Cesta povolená soudem však byla oproti návrhu žalobce užší, a určená pouze pro jízdu vozidly do 3,5 tuny. Proto dospěl soud I. stupně k závěru, že žádná ze stran nemá právo na náhradu nákladů řízení. K odvolání žalobce i žalovaného však krajský soud rozhodl o nákladech řízení tak, že žalobce je povinen nahradit žalovanému částku 45.348,50 Kč. Dospěl totiž k závěru, že žalobce byl ve sporu úspěšný jen z jedné čtvrtiny, neboť nezbytná cesta ve prospěch jeho pozemku byla sice povolena, ale

²⁴¹

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2365/2017

v menším rozsahu a s omezením hmotnosti vozidel, a žalovanému je tedy povinen nahradit polovinu vzniklých nákladů řízení. Nejvyšší soud se s postupem krajského soudu neztotožnil, a zdůraznil, že: *„Procesní úspěch nelze hodnotit toliko mechanicky ve vztahu k samotné žalobě a k soudnímu rozhodnutí, nýbrž lze případně přihlídnout i k průběhu celého řízení a k závěrečným procesním stanoviskům. Do rozhodování o nákladech řízení se nemusí nutně promítnout každá změna postojů účastníků v řízení; soud musí vycházet z toho, co (jaká zásadní otázka) bylo od počátku mezi účastníky sporné, k čemu bylo vedeno dokazování a jak byl tento spor řešen v rozhodnutí.“* Pokud v dané věci žalovaný neakceptoval návrh žalobce na odkup pozemku za vyšší než odhadní cenu, a snažil se řízení prodlužovat, není na místě, aby mu byl žalobce povinen hradit část nákladů řízení.

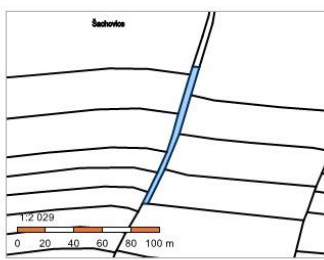
Po právní moci rozsudku, kterým byla povolena nezbytná cesta, zašle soud I. stupně rozsudek s doložkou právní moci příslušnému katastrálnímu úřadu,²⁴² čímž je zahájeno vkladové řízení.²⁴³ Po povolení vkladu se v katastru nemovitostí u pozemku, který byl nezbytnou cestou zatížen, objeví informace o omezení vlastnického práva, nebude v něm však přímo uvedeno, že je pozemek zatížen právě nezbytnou cestou.

²⁴² § 8 odst. 5 písm. i) instrukce Ministerstva spravedlnosti ze dne 3. 12. 2001, č. j. 505/2001-
Org, kterou se vydává vnitřní a kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy

²⁴³ § 14 odst. 2 KatZ

4. Procesní aspekty povolování nezbytné cesty

| Informace o pozemku | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | ██████ |
| Obec: | Horšovský Týn [553671] |
| Katastrální území: | Horšovský Týn [644871] |
| Číslo LV: | ██████ |
| Výměra [m ²]: | 416 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | DKM |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | orná půda |



| Sousední parcely | |
|--|---------------|
| Vlastníci, jiní oprávnění | |
| Vlastnické právo | Podíl |
| Česká republika | |
| Příslušnost hospodařit s majetkem státu | Podíl |
| Státní pozemkový úřad, Husinecká 1024/11a, Žižkov, 13000 Praha 3 | |
| Způsob ochrany nemovitosti | |
| Název | |
| zemědělský půdní fond | |
| Seznam BPEJ | |
| BPEJ | Výměra |
| 52901 | 416 |

| Omezení vlastnického práva | |
|----------------------------|--|
| Typ | |
| Věcné břemeno cesty | |

| Jiné zápisy | |
|--|--|
| Nejsou evidovány žádné jiné zápisy. | |
| Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj | |

Obr. č. 1: Vyznačení informace o existenci nezbytné cesty v katastru nemovitostí²⁴⁴

Následující případ, se kterým jsem se setkal jako právní praktikant v advokátní kanceláři, demonstruje, jak může řízení o žalobě na povolení nezbytné cesty v praxi probíhat.

Žalobce zakoupil prostřednictvím realitní kanceláře zastavěný pozemek na okraji Prahy, za který zaplatil bezmála 10 milionů Kč. Realitní makléř ho při prohlídce domu ujistil, že je k němu zajištěn přístup. Skutečnost, že se na pozemek jezdilo po cestě přes zarostlý sousední pozemek, nepřípadala žalobci zvláštní, a tak se rozhodl nemovitou věc koupit. Následně se na něj obrátil vlastník sousedního pozemku s žádostí, aby přestal využívat jeho pozemek pro příjezd ke svému.

²⁴⁴ Český úřad zeměměřičský a katastrální: *Výpis z katastru nemovitostí* [online]. [cit. 20. 4. 2022]. Dostupné z: <https://sgl-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=644871&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

Žalobce podal prostřednictvím advokáta žalobu na povolení nezbytné cesty. V ní uvedl, že požaduje bezúplatné povolení nezbytné cesty pro průchod i průjezd všemi vozidly ve prospěch svého pozemku. Bezplatnost odůvodnil tím, že původně zde byl pouze pozemek ve vlastnictví žalovaného, který byl krátce po roce 1990 rozdělen, kdy zadní část věnoval žalovaný své dceři, zatímco přední si ponechal. Služebnost, resp. věcné břemeno cesty, které mělo být zřízeno ve prospěch zadního pozemku, nebylo do katastru nemovitostí z formálních důvodů zapsáno, a o jeho opětovný zápis se již účastníci vkladového řízení nepokusili. Dcera žalovaného se pozemek rozhodla prodat, a ten následně „vystřídal“ více vlastníků, než se jeho vlastníkem stal žalobce. I přes nesouhlas advokáta bylo na žádost klienta v žalobě uvedeno, že žádá o přednostní projednání věci, neboť si nemovitou věc pořizoval kvůli zhodnocení, a chtěl by ji nyní co nejrychleji prodat.

Přístup k pozemku žalobce bylo možné zřídit přes pozemky šesti různých vlastníků, ve dvou případech byla vzdálenost mezi jeho pozemkem a veřejnou cestou přibližně třetinová oproti existujícímu přístupu, u ostatních variant byla vzdálenost delší. Klient však požadoval, aby byl žalován pouze ten soused, přes jehož zahradu byl přístup na pozemek žalobce řešen dosud.

Při prvním jednání se strany dohodly, že budou jednat o smírném řešení sporu, o které však žalobce nestál. Na druhé jednání přivedl žalovaný jinou sousedku, která souhlasila s prodejem části svého pozemku žalobci za cenu přibližně 220.000,- Kč. S tím však žalobce nesouhlasil, přestože by mu toto spojení přineslo plnohodnotný přístup včetně příjezdu autem k pozemku. Následně se rozhodl pro změnu právního zástupce.

Přestože bylo nejméně od druhého jednání evidentní, že v dané věci nemůže být nezbytná cesta soudem povolena, se ve věci konalo ještě šest dalších jednání. Ta přinesla toliko řešení čím dál tím absurdnějších otázek. Soud se zabýval mj. návrhem žalovaného na uložení povinnosti žalobci složit jistotu kvůli možné explozi fekálního vozu na nezbytné cestě. Žalovaný předložil nákres umístění jednoho, dvou i tří domů, které by na jeho pozemku potenciálně šly postavit, pokud by nebyla v oblasti stavební uzávěra. Žalovaný také předložil soudu znalecký posudek ohledně výše náhrady, který vyhotovil on sám. V řízení byl zjištěn

i poněkud překvapivý fakt, že stavební úřad zkolaudoval stavbu na pozemku klienta krátce předtím, než jej klient nabyt, k čemuž mu stačilo ujištění, že přístup k ní je vyřešen. Stavbu však začala budovat již dcera žalovaného v 90. letech 20. století.

Zajímavější byla námitka žalovaného, že se na jeho pozemku nachází veřejná účelová komunikace, s jejíž existencí od počátku nesouhlasí. V takovém případě není naplněna minimálně jedna ze čtyř nezbytných podmínek pro její existenci. Následně žalovaný upravil své stanovisko tak, že souhlasí pouze s pěším využitím veřejné cesty, nikoliv však s provozem vozidel na ní. Judikatura Nejvyššího správního soudu se dosud nezabývala otázkou, zda může vlastník veřejně přístupné účelové komunikace od počátku souhlasit pouze s omezeným využitím cesty, kterou věnuje veřejnosti k užívání.

Pokud by v daném případě byla nezbytná cesta pro jízdu vozidly povolena, pak by musela vést po trase veřejně přístupné účelové komunikace. To není *a priori* vyloučeno, ve věci sp. zn. 22 Cdo 2317/2004²⁴⁵ Nejvyšší soud toliko konstatoval, že existence přístupu po veřejně přístupné účelové komunikaci, kterou může žalobce použít pro pěší přístup i příjezd vozidly ke své stavbě, vylučuje zřízení práva cesty. V našem případě žalobce měl po údajné veřejné cestě zajištěný pouze pěší přístup (pokud se vůbec o veřejnou cestu mohlo jednat), pro příjezd vozidly by tedy nejspíše bylo možné nezbytnou cestu v trase veřejně přístupné účelové komunikace povolit. Do současnosti se však Nejvyšší soud v žádné věci podobnou situací nezabýval.

Po necelých dvou letech od podání žaloby došlo mezi stranami k dohodě. Žalobce od žalovaného odkoupil část jeho pozemku za cenu 660.000,- Kč. Za právní služby uhradil žalobce prvnímu advokátovi částku nepřesahující 20.000,- Kč, zatímco druhému částku okolo 145.000,- Kč. Celkově tak místo plánovaného bezúplatného přístupu vydal žalobce na jeho zajištění částku přesahující 800.000,- Kč, pokud by však využil nabídky jiného souseda, zaplatil by za zajištěný přístup a právní služby pouze částku okolo 240.000,- Kč.

²⁴⁵

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004

Pokud by k dohodě mezi stranami nedošlo, lze si stěžít představit jiný způsob vyřešení dané věci, než zamítnutí žaloby, minimálně do doby, než žalovaný začal poukazovat na možnou existenci veřejně přístupné účelové komunikace na svém pozemku. Žalobce sám soudu sdělil, jakým způsobem se seznámil se zajištěním spojení nemovité věci s veřejnou cestou. Kromě toho bylo v řízení před soudem zjištěno, že žalobce měl možnost zajistit si přístup k nemovité věci přes pozemek jiného souseda, kterou však nechtěl využít proto, že nebyla bezúplatná. Nadto zajištění trvalého přístupu k nemovité věci žalobce fakticky nepotřeboval, když v ní nikdy nebydlel, a koupil jí pouze kvůli jejímu budoucímu zhodnocení.

Ve věci tedy jednak nebyla splněna základní podmínka pro povolení nezbytné cesty dle § 1029 odst. 1 o. z., tzn. že přístup k nemovité věci není možné zajistit jinak. Nadto zde byl dán důvod nepovolení nezbytné cesty dle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., neboť vysokoškolsky vzdělanému žalobci muselo být při koupi pozemku jasné, že přístup k němu přes zahradu žalovaného je poněkud neobvyklý. Zcela odhlédnout by nešlo ani od celkového přístupu žalobce ke sporu.

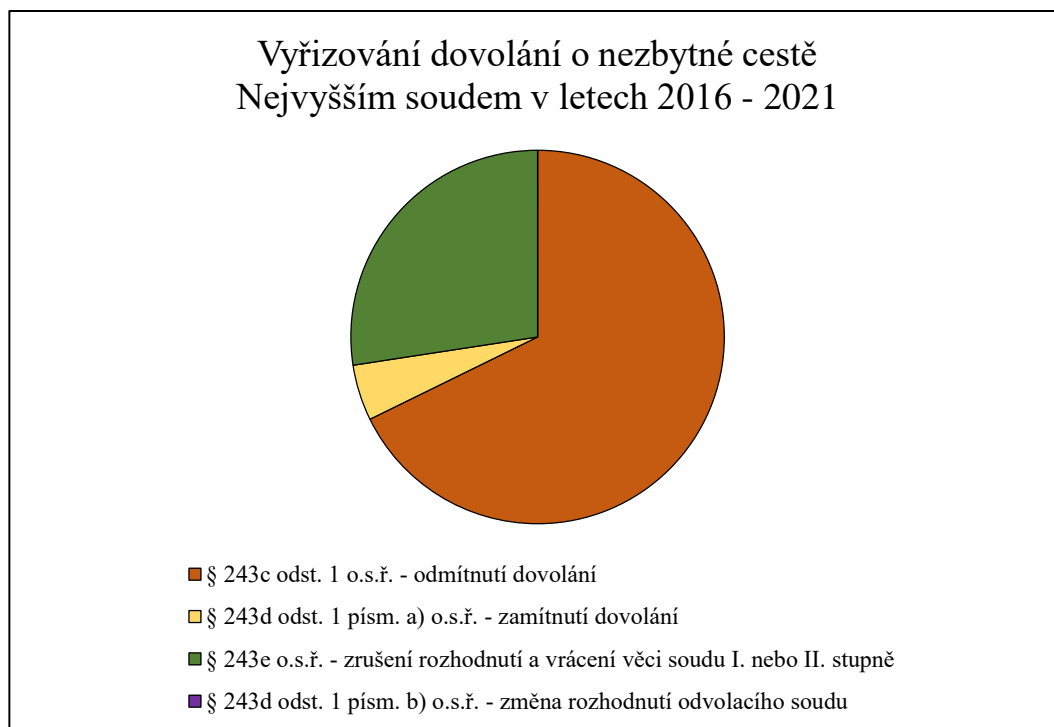
4.3. Dovolací řízení

Nejvyšší soud v judikatuře, týkající se nezbytné cesty, opakovaně zdůrazňuje, že: „*Hmotné právo v rámci řízení o povolení nezbytné cesty upravuje podmínky pro vznik, změnu či zrušení práva jen rámcově a dává široký prostor pro úvahu soudu, přičemž v hraničních případech jsou dány skutečnosti umožňující s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit různá řešení.*“²⁴⁶ V řízení o povolení nezbytné cesty soud zohledňuje řadu skutečností, jak bylo přiblíženo v předchozí podkapitole, nicméně povolený rozsah služebnosti může být i při totožných okolnostech rozdílný. Stejně tak se v judikatuře dovolacího soudu vyskytují případy, v nichž by šlo dospět jak k závěru, že nezbytná cesta povolena být má, tak i k závěru, že povolena být nemůže. Důvody, které vedly soud k určitému rozhodnutí, je třeba v odůvodnění jeho rozsudku blíže rozvést. Při rozhodování o podaném dovolání postupuje s ohledem na výše uvedené Nejvyšší soud

²⁴⁶

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1487/2020

zdrženlivě, a ruší jen taková rozhodnutí, v nichž jsou úvahy nižších soudů zjevně nepřiměřené, nebo jejich rozhodnutí nejsou řádně odůvodněna.



Graf č. 2: Vyřizování dovolání o nezbytné cestě Nejvyšším soudem v letech 2016 – 2021
(zdroj dat grafu viz. tabulka v příloze rigorózní práce)

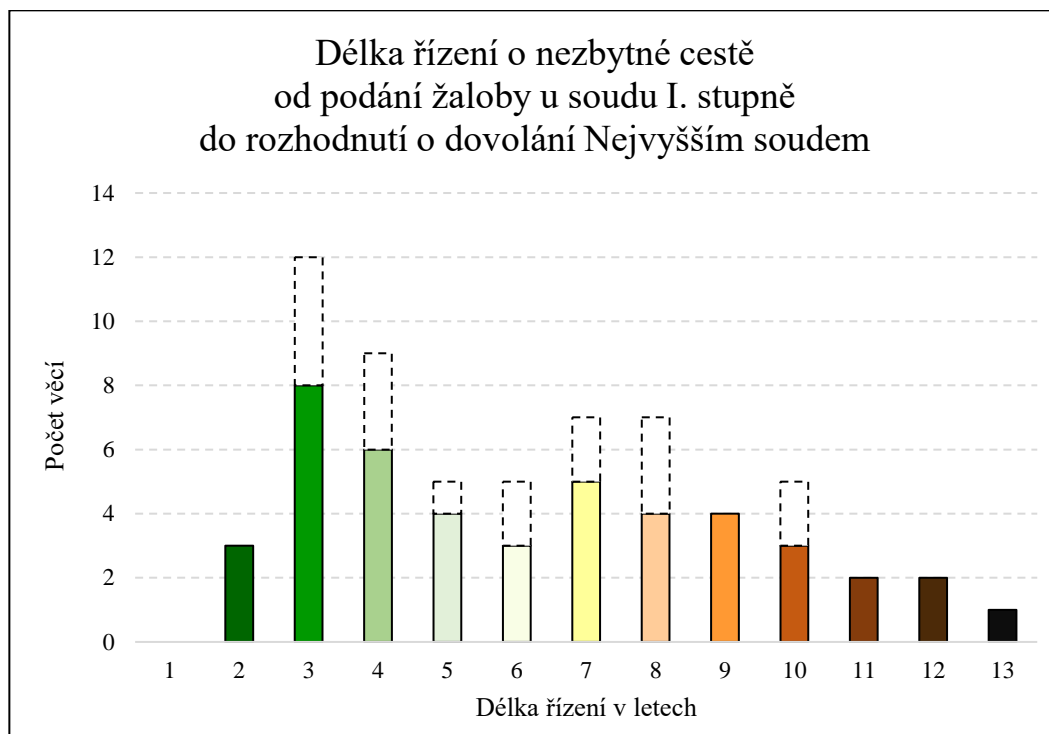
V letech 2016 – 2021 se Nejvyšší soud zabýval nezbytnou cestou celkem v 62 případech. Přibližně ve dvou třetinách, konkrétně ve 41 věcech, bylo podané dovolání odmítnuto,²⁴⁷ neboť nebyly pro jeho podání splněny podmínky dle § 237 o.s.ř. V 17 případech, tedy více než jedné čtvrtině věcí, bylo rozhodnutí odvolacího soudu, případně i rozhodnutí soudu I. stupně zrušeno a věc vrácena k dalšímu řízení.²⁴⁸ Jen ve čtyřech případech bylo podané dovolání Nejvyšším soudem zamítnuto,²⁴⁹ tedy byly splněny podmínky přípustnosti dovolání, ale závěry nižších soudů v dané věci byly správné. V judikatuře Nejvyššího soudu prozatím neexistuje

²⁴⁷ § 243c odst. 1 o.s.ř.

²⁴⁸ § 243e odst. 1, 2 o.s.ř.

²⁴⁹ § 243d odst. 1 písm. a) o.s.ř.

případ, kdy by Nejvyšší soud ve věci rozhodl sám, tedy změnil rozhodnutí odvolacího soudu.²⁵⁰



Graf č. 3: Délka řízení o nezbytné cestě od podání žaloby u soudu I. stupně do rozhodnutí o dovolání Nejvyšším soudem (zdroj dat grafu viz. tabulka v příloze rigorózní práce)

Výše uvedený graf ilustruje délku řízení o žalobě na povolení nezbytné cesty ve věcech, kterými se v letech 2016 – 2021 zabýval Nejvyšší soud. Barevné sloupce znázorňují počet věcí, v nichž bylo dovolání odmítnuto nebo zamítnuto. Čárkované sloupce zobrazují věci, kde Nejvyšší soud vrátil věc soudu I. či II. stupně, a kde bude z pochopitelných důvodů řízení ještě delší, než je v grafu znázorněno. Délka řízení byla vypočtena jako počet let od roku, následujícího po podání žaloby do roku, ve kterém rozhodl Nejvyšší soud o dovolání.²⁵¹

Průměrná délka řízení o povolení nezbytné cesty ve věcech, kde Nejvyšší soud odmítl či zamítl dovolání, podané některou ze stran, mírně přesahuje 6,3 roku. Není výjimečné, že řízení pouze u soudu I. stupně trvá několik let, neboť mnohdy

²⁵⁰ § 243d odst. 1 písm. b) o.s.ř.

²⁵¹ Pokud byla žaloba na povolení nezbytné cesty podána například v roce 2016 a Nejvyšší soud o podaném dovolání rozhodl v roce 2020, je v grafu znázorněna délka řízení 4 roky, nikoliv 5 let.

je třeba vyslechnout větší množství svědků, provést místní šetření, apod. Kromě nutnosti vypracování znaleckého posudku kvůli stanovení výše náhrady za povolení nezbytné cesty se může ukázat jako nezbytné i vypracování znaleckého posudku k posouzení různých variant přístupu. Například ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 3969/2019, bylo vypracováno hned pět znaleckých posudků, porovnávajících různé varianty přístupu. Délka řízení může být ovlivněna i vytížeností soudu a způsobem vedení řízení z jeho strany. V některých věcech došlo k výraznému prodloužení délky řízení kvůli opakovanému vracení věci soudu I. stupně ze strany odvolacího soudu.

Zejména v posledních letech došlo ke zrychlení vyřizování dovolání Nejvyšším soudem. Od roku 2018 do současnosti se Nejvyššímu soudu podařilo vyřídit všechna podaná dovolání nejpozději následující rok po jejich obdržení. Zároveň se zvyšuje počet věcí, ve kterých Nejvyšší soud o dovolání rozhodne ještě v roce, kdy dovolání napadlo.

4.4. Návrhy na zjednodušení řízení před soudem

V současnosti patří řízení o žalobě na povolení nezbytné cesty mezi sporná řízení. Sporné řízení je v obecné rovině ovládáno dispoziční zásadou, nicméně je-li podána žaloba na povolení nezbytné cesty, může soud v souladu s § 153 odst. 2 o.s.ř. návrh žalobce překročit a přisoudit něco jiného nebo více, neboť povolení nezbytné cesty představuje určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky.²⁵² Nabízí se proto otázka, zda by nebylo řízení vhodnější zařadit mezi nesporná řízení.

Za nejpádnější argument pro zařazení řízení mezi nesporná považují skutečnost, že by tím došlo k vyřešení problému s vymezením účastníků řízení,²⁵³ resp. s určením nejvhodnějšího pozemku pro trasování nezbytné cesty.²⁵⁴ V současnosti musí okruh žalovaných vymezit žalobce. Ten může buď podat žalobu pouze na souseda, přes jehož pozemek soud nejspíše nezbytnou cestu povolí

²⁵² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4205/2014

²⁵³ K tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 5575/2015

²⁵⁴ K tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2020, sp. zn. 22 Cdo 785/2019

(nicméně riskuje zamítnutí žaloby v případě, že bude zjištěno, že má být nezbytná cesta vedena přes pozemek jiného souseda), nebo může žalovat všechny sousedy, přes jejichž pozemky by nezbytná cesta mohla být teoreticky povolena, což ale zkomplikuje a prodlouží celé řízení. Pokud by bylo řízení o povolení nezbytné cesty zařazeno mezi nesporná řízení, navrhovatel by v návrhu označil souseda, přes jehož pozemek požaduje povolit nezbytnou cestu, ale pokud by bylo v průběhu řízení zjištěno, že je nezbytnou cestu vhodnější vést přes pozemek jiného souseda, přibral by ho soud jako účastníka řízení.²⁵⁵

Pokud se řízení o povolení nezbytné cesty účastní více vlastníků různých sousedních pozemků, hlavní spor zde není mezi žalobcem a žalovanými, ale mezi jednotlivými žalovanými navzájem, neboť každý z nich usiluje zejména o to, aby nezbytná cesta nevedla právě přes jeho pozemek. Postavení účastníků v řízení tedy není, resp. nemusí být vždy kontradiktorní. I tato skutečnost nasvědčuje tomu, že by řízení mělo být zařazeno mezi nesporná.

Zařazení řízení mezi nesporná by také zjednodušilo přiznávání náhrady za povolení nezbytné cesty osobě, která má k dotčenému pozemku věcné právo. V současnosti není v řízení o povolení nezbytné cesty možné této osobě přiznat náhradu, pokud není v postavení žalovaného. V případě nesporného řízení by mohla být osobě s věcným právem k dotčenému pozemku přiznána náhrada již v řízení o povolení nezbytné cesty.

I ve vztahu k nákladům řízení by zařazení řízení o povolení nezbytné cesty mezi nesporná řízení bylo pozitivní změnou. V současnosti je náhrada nákladů řízení přiznávána podle zásady úspěchu ve věci, a pokud je v konkrétní věci povolena nezbytná cesta, pak je zpravidla žalovaný povinen nahradit žalobci náklady řízení v plném rozsahu. Ty mohou dosáhnout i násobně vyšší částky, než jaká je žalovanému přiznána jako náhrada za povolení nezbytné cesty. Například ve věci, vedené u Nejvyššího soudu pod sp. zn. 22 Cdo 1424/2018,²⁵⁶ byla žalované přiznána náhrada formou opakujících se dávek ve výši 33,57 Kč ročně, zatímco náklady, které byla žalovaná povinna uhradit úspěšné žalobkyni, přesáhly

²⁵⁵ § 7 odst. 1 ZŘS

²⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1424/2018

35.000,- Kč. Z pohledu žalovaného, který je nuceně omezen ve svém vlastnickém právu, se zjevná disproporce mezi náhradou za povolení nezbytné cesty, kterou žalovaný obdrží, a náhradou nákladů řízení, které bude nucen úspěšnému žalobci uhradit, může oprávněně jevit jako nepřilíš spravedlivé řešení.

V případě zařazení řízení mezi nesporná by si každý z účastníků zpravidla nesl své náklady sám.²⁵⁷ Pokud by však soused řízení záměrně prodlužoval, nebo naopak pokud by se navrhovatel povolení nezbytné cesty domáhal i v situaci, kdy nárok na její povolení zjevně nemá, mohla by být druhé straně alespoň částečná náhrada nákladů řízení přiznána.

Proti zařazení řízení mezi nesporná hovoří pojetí koncentrace řízení v zákoně o zvláštních řízeních soudních. Zatímco ve sporném řízení může účastník zpravidla uvádět rozhodné skutečnosti a důkazy jen do skončení prvního jednání,²⁵⁸ v řízení nesporném lze uvádět rozhodné skutečnosti a označovat důkazy až do vydání nebo vyhlášení rozhodnutí, případně i v odvolacím řízení.²⁵⁹ Důsledkem této změny by v případě, že jsou splněny podmínky pro povolení nezbytné cesty, mohlo být prodlužování řízení ze strany vlastníka sousedního pozemku i v odvolacím řízení. To se sice děje i v současnosti, odvolací soud by však po zařazení řízení mezi nesporná nemohl poukazovat na nastalou koncentraci řízení.

Skutečnost, že řízení o povolení nezbytné cesty není řazeno mezi nesporná řízení, ztěžuje situaci jak účastníkům řízení, tak i soudu. Přípravovaný civilní řád soudní by již neměl obsahovat možnost modifikace žalobního návrhu soudem, jak v současnosti umožňuje § 153 odst. 2 o.s.ř.²⁶⁰ Lze tedy očekávat, že nejpozději s jeho přijetím bude řízení zařazeno mezi nesporná. To bude vyžadovat i novelizaci zákona o zvláštních řízeních soudních, který v současnosti připouští možnost soudu

²⁵⁷ § 23 ZŘS

²⁵⁸ § 118b odst. 1 věta druhá o.s.ř.

²⁵⁹ § 20 odst. 2 ZŘS, § 28 odst. 1 ZŘS

²⁶⁰ *Věcný záměr civilního řádu soudního*. [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: https://www.justice.cz/documents/12681/2549255/V%C4%9Bcn%C3%BD+z%C3%A1m%C4%9Br+C%C5%98S_fin%C3%A1ln%C3%AD+verze+druh%C3%A9ho+zn%C4%9Bn%C3%AD.pdf/07b8f62a-d63e-4106-baef-11c4c6d57926

4. Procesní aspekty povolení nezbytné cesty

překročit návrhy účastníků a přisoudit něco jiného nebo více, než čeho se domáhají, pouze pokud řízení bylo možno zahájit i bez návrhu.²⁶¹

²⁶¹

§ 26 ZŘS

5. Vyvlastnění přístupové cesty podle stavebního zákona

Zajistit trvalý přístup k nemovité věci je možné nejen díky povolení nezbytné cesty, ale i prostřednictvím stavebního zákona. Ten v § 170 odst. 2 stanoví, že právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit (tzn. vyvlastnit) i k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě. Konkrétní podmínky vyvlastnění a průběh vyvlastňovacího řízení upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

Aby bylo možné pozemek, potřebný pro přístup k nemovité věci, vyvlastnit, musí existovat veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění, který převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Pojem „veřejný zájem“ vyložil Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 28 Cdo 1857/2011,²⁶² kde shrnul, že se jedná o zájem veřejně prospěšný, nemusí se ale jednat výlučně o zájem státu nebo veřejnoprávních korporací, může jím být i zájem jednotlivce. Ve zmíněné věci dovedl, že stavba rodinného domu je soukromým zájmem žalobkyně, a nejedná se tedy o stavbu obecně prospěšnou. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 4743/2017²⁶³ se Nejvyšší soud zabýval případem nepřístupné školky ve vnitrobloku, k níž se Městská část Praha 7 zbavila obou existujících přístupů přes průjezdy domů. Uvedl, že ačkoli nejsou splněny zákonné podmínky pro povolení nezbytné cesty, je možné se pokusit o zajištění přístupu ke školce prostřednictvím § 170 odst. 2 StavZ, neboť se jedná o veřejně prospěšnou stavbu.

Pokud bude dán veřejný zájem na vyvlastnění, je třeba, aby vyvlastnění proběhlo jen v rozsahu nezbytném pro účely vyvlastnění. Vyvlastněním (v širším smyslu) se rozumí buď odnětí vlastnického práva k pozemku (vyvlastnění v užším smyslu), nebo pouze omezení vlastnického práva, což může být například zřízení služebnosti cesty. Pro zajištění přístupu k nemovité věci bude obvykle dostačující zřízení služebnosti cesty na části sousedního pozemku.

²⁶² Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1857/2011

²⁶³ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4743/2017

Vyvlastnění je zákonem chápáno jako prostředek *ultima ratio*. Podle § 3 odst. 1 VyvlZ: „Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.“ Pokud se vlastník nepřístupné nemovité věci nedohodne na zajištění přístupu se sousedem, musí se nejprve pokusit dosáhnout povolení nezbytné cesty, a až v případě zamítnutí žaloby může žádat o vyvlastnění přístupové cesty. Nejvyšší správní soud ve věci sp. zn. 5 As 191/2016²⁶⁴ dospěl k závěru, že pokud se žalobce nepokusil dosáhnout povolení nezbytné cesty, a rovnou požádal o vyvlastnění části sousedova pozemku, je vyvlastnění nepřípustné, protože pod možnost získat právo k pozemku jiným způsobem dle § 3 odst. 1 VyvlZ je třeba podřadit i možnost žádat o nezbytnou cestu.²⁶⁵

S ohledem na výše uvedené lze uzavřít, že možnost zajištění přístupu k nemovité věci vyvlastněním části sousedního pozemku dle § 141 StavZ má v praxi velmi omezené využití. O vyvlastnění přístupu je možné žádat až v případě, kdy byla zamítnuta žaloba na povolení nezbytné cesty. Zároveň zde musí být dán veřejný zájem na vyvlastnění přístupové cesty, který převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.

Pokud soud nezbytnou cestu nepovolil, ať už proto, že byla žádána jen jako pohodlnější spojení, nebo proto, že vlastník nemovité věci zavinil její nepřístupnost, rozhodně neexistuje veřejný zájem na vyvlastnění přístupové cesty. Pouze v situaci, kdy by nebylo možné povolit nezbytnou cestu proto, že měla vést přes prostor

²⁶⁴ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 5 As 191/2016

²⁶⁵ Přes závěry, plynoucí z rozsudku NSS ve věci sp. zn. 5 As 191/2016, zastávají někteří autoři i v současnosti názor, že se lze vyvlastnění přístupové cesty úspěšně domáhat, aniž by byla předtím využita možnost dosáhnout zajištění přístupu k nemovité věci prostřednictvím nezbytné cesty. Např. JUDr. Malast v odborné stati v časopisu Právník uvádí, že: „Rozhodně však nelze říci, že by instrument nezbytné cesty představoval *en bloc* aplikovatelnou nezbytnou podmínku, respektive překážku užití vyvlastňovacího zákona k naplnění účelu přístupu k nemovitosti ve smyslu § 170 odst. 2 StavZ.“ Ve stati však vůbec není zmíněn shora citovaný rozsudek NSS, s nímž jsou její závěry ve značném rozporu. Stať předkládá toliko alternativní řešení vztahu vyvlastnění přístupové cesty a nezbytné cesty.

Viz. MALAST, Jan. K vývoji podmínek vyvlastnění v soukromém i veřejném právu (se zaměřením na požadavek subsidiarity v případě nezbytného přístupu k nemovitosti). *Právník*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2020, **159**(2), 166

uzavřený za tím účelem, aby do něj neměly cizí osoby přístup, by mohl za určitých okolností veřejný zájem na vyvlastnění přístupové cesty existovat.

Podobné ustanovení o možnosti vyvlastnění cesty, potřebné pro přístup k nemovité věci, obsahoval i dřívější stavební zákon (zákon č. 50/1976 Sb.), který byl účinný do 31. 12. 2006. Ten v § 108 odst. 2 písm. d) stanovil, že: „*Vyvlastnit podle tohoto zákona je možné jen ve veřejném zájmu pro vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě.*“ Předtím, než byla v roce 2001 obč. zák. znovu zavedena možnost soukromoprávního zajištění přístupu k nepřístupné stavbě, se jednalo o jediný způsob, kterým mohl vlastník dosáhnout zajištění přístupu k nepřístupné nemovité věci. Až do nabytí účinnosti občanského zákoníku šlo navíc o jediný způsob, kterým bylo možné zajistit přístup k jinak nepřístupnému pozemku bez stavby (od 1. 1. 2007 ovšem za použití StavZ).

Krajský soud v Českých Budějovicích se ve věci sp. zn. 10 Ca 65/98²⁶⁶ zabýval vyvlastněním přístupové cesty k areálu betonárky. Při rozhodování vzal v potaz, že stavba betonárky i stavba přístupové cesty byly v minulosti stavebním úřadem povoleny. Také zohlednil, že jiným způsobem nelze přístup zajistit, neboť betonárka byla ze všech stran obklopena pozemky jediného vlastníka, s nímž se vlastník stavby pokoušel neúspěšně jednat. Proto soud dospěl k závěru, že pro řádné užívání stavby je nutné vyvlastnit přístupovou cestu podle § 108 zákona č. 50/1976 Sb. Kvůli minimalizaci zásahu do vlastnického práva souseda byl ve věci zpracován znalecký posudek, který určil potřebný rozsah přístupové cesty. Soud konstatoval, že: „*Veřejný zájem (...) může být dán i tehdy, je-li nutné umožnit užívání věci v soukromém vlastnictví,*“ a dospěl tak k podobným závěrům, jako později Nejvyšší soud ve věci sp. zn. 28 Cdo 1857/2011.²⁶⁷

Lze se domnívat, že v současnosti by ve zmíněné věci nebyla povolena nezbytná cesta, ani by nebylo rozhodnuto o vyvlastnění přístupové cesty. Vlastník betonárku totiž nabyt v dražbě, a pokud se nezajímal o zajištění jejího spojení s veřejnou cestou, postupoval nejspíše hrubě nedbale, což povolení nezbytné cesty

²⁶⁶ Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1998, sp. zn. 10 Ca 65/98

²⁶⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1857/2011

vylučuje. Také se nabízí otázka, zda by nebyl dán i důvod nepovolení nezbytné cesty s ohledem na veřejný zájem dle § 1032 odst. 2 *in fine* občanského zákoníku, neboť betonárka nejspíše bude výrazným zdrojem imisí pro své okolí. Vyvlastnění přístupové cesty by nejspíše také nebylo úspěšné, neboť zde s ohledem na jednání jejího vlastníka není veřejný zájem na zajištění přístupu, a stavba betonárky také nesplňuje kritérium veřejné prospěšnosti.

Z výše citovaného rozsudku plyne, že před zavedením možnosti zřídit k nepřístupné stavbě právo cesty podle § 151o odst. 3 obč. zák. bylo posuzování podmínek pro vyvlastnění přístupové cesty dle § 108 zákona č. 50/1976 Sb. nejspíše benevolentnější. Je však třeba zdůraznit, že v době rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích ještě neexistoval Nejvyšší správní soud, jehož úkolem je i sjednocování judikatury, a není jisté, zda se podobný přístup jako v jižních Čechách uplatňoval i v jiných krajích.

Krajský soud k závěru, že je na místě vyvlastnit cestu, potřebnou pro přístup k betonárce, dospěl zejména s ohledem na nutnost řádného užívání stavby, na skutečnost, že stavba byla povolena, a také na nutnost její údržby. Pokud by se na pozemku nenacházela stavba, pak by nejspíše dospěl k závěru, že není možné přístupovou cestu vyvlastnit, neboť důvody, které soud vedly k potvrzení rozhodnutí o vyvlastnění přístupové cesty, by v případě pozemku bez stavby dány nebyly.

6. Zajištění krátkodobého přístupu podle občanského zákoníku a stavebního zákona

Pokud není možné k nepřístupné nemovité věci povolit nezbytnou cestu nebo zajistit jiný dlouhodobý přístup, umožňuje občanský zákoník v určitých situacích alespoň zajištění krátkodobého přístupu k pozemku. Podle § 1021 o. z.: *„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; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.“*²⁶⁸ Podobně byl krátkodobý přístup k pozemku upraven i v § 127 odst. 3 obč. zák. Občanský zákoník oproti dřívější právní úpravě zdůrazňuje, že umožnění vstupu je na místě pouze, pokud není možné údržbu nebo hospodaření na pozemku realizovat bez využití sousedního pozemku.

Běžnou údržbou se rozumí práce spojené s udržováním pozemku a stavby v dobrém stavu. Tato údržba nemusí být jen jednorázová, ale může se i periodicky opakovat. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 1814/2015²⁶⁹ Nejvyšší soud dospěl k závěru, že: *„Lze-li zajistit funkční využití septiku prostřednictvím § 1021 a § 1022 o. z., resp. podle § 141 StavZ, nejsou dány podmínky pro zřízení práva nezbytné cesty podle § 1029 o. z.“*

Omezení souseda při využití jeho pozemku podle § 1021 o. z. by nemělo mít velký rozsah. Ve věci sp. zn. 22 Cdo 1281/2002²⁷⁰ Nejvyšší soud zdůraznil, že právo vstupu na pozemek podle § 127 odst. 3 obč. zák. nelze přiznat, *„(...) pokud by tím došlo bez náhrady k omezení práva vlastníka sousedícího pozemku v rozsahu blízcím se nebo v podstatě se rovnajícím povinností plynoucím z věcného břemene.“* Nyní se analogická právní úprava nachází v § 1021 o. z., a dříve vyslovené závěry by měly být platné i v současnosti. Nejvyšší soud dále vysvětlil, že: *„Vstupem na sousední pozemek ve smyslu komentovaného ustanovení je i pobyt*

²⁶⁸ Občanský zákoník používá v tomto ustanovení pojmy „vlastník“ a „soused“ přesně opačně, než jsou používány v této práci, sousedem se zde rozumí vlastník nepřístupného pozemku a vlastníkem jeho sused.

²⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1814/2015

²⁷⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002

*na něm po dobu nezbytnou k provedení úkonů, jež si vyžaduje údržba nebo obhospodařování stavby či pozemku. Nelze jím rozumět trvalé právo průchodu nebo průjezdu.*²⁷¹

Pokud vlastník pozemku potřebuje vstoupit na pozemek souseda kvůli údržbě svého pozemku, musí ho před vstupem požádat o souhlas a sdělit mu, proč potřebuje jeho pozemek využít. Pokud by s ním soused nesouhlasil, může se vlastník pozemku domáhat zajištění přístupu soudně. Protože se stejně jako v případě nezbytné cesty jedná o určitý způsob vypořádání vztahu mezi účastníky, není soud vázán žalobním návrhem,²⁷² a může odlišně stanovit časové rozmezí i rozsah vstupu na pozemek žalovaného.

Pokud soud po podání žaloby na povolení nezbytné cesty shledá, že nejsou splněny podmínky pro její povolení, ale zároveň zjistí, že žalobce potřebuje jednorázový či občasný přístup ke svému pozemku, může mu místo nezbytné cesty přiznat právo na přístup podle § 1021 o. z.²⁷³

Občanský zákoník dále v § 1022 umožňuje žádat o přístup na sousedův pozemek a jeho využití kvůli realizaci stavebních prací. Podle § 1022 odst. 1 o. z.: *„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.“* Podle § 1022 odst. 2 o. z.: *„Žádosti nelze vyhovět, převyšuje-li sousedův zájem na nerušeném užívání pozemku zájem na provedení prací.“* Analogické ustanovení na rozdíl od § 1021 občanského zákoníku předchozí právní úprava neobsahovala. Důvodová zpráva k občanskému zákoníku uvádí, že se ustanovení týká mimořádných situací, a má být aplikováno na rozsáhlejší stavební práce, zatímco na běžnou údržbu a s ní spojené stavební činnosti, při které bude přes sousedův pozemek například převážen stavební materiál nebo suť, bude dopadat § 1021 občanského zákoníku. S ohledem na větší rozsah omezení vlastnického práva, než u vstupu dle § 1021

²⁷¹ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000

²⁷² § 153 odst. 2 o.s.ř.

²⁷³ SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 180

o. z., náleží v případě užívání sousedního pozemku podle § 1022 o. z. jeho vlastníkovu náhrada. Typickým příkladem, kdy se bude jednat o významnější omezení vlastníka sousedního pozemku, budou např. stavební práce, pro jejichž realizaci bude třeba na sousedním pozemku postavit lešení.

Pokud soused odmítne vlastníkovu pozemku umožnit vstup, může se stejně jako v předchozím případě domáhat jeho zajištění žalobou. Soud se bude muset vypořádat zejména s nezbytností užití sousedova pozemku pro provedení stavebních prací. Pokud soused požaduje vstup kvůli rozsáhlejším stavebním pracím, a žalobou se domáhá vstupu podle § 1021 o. z., rozhodne soud při splnění podmínek o povinnosti žalovaného umožnit žalobci vstup dle § 1022 o. z., a zároveň rozhodne o náhradě, náležící žalovanému.²⁷⁴

Zajištění vstupu na sousední pozemek kvůli provedení stavebních prací nebo podobných činností lze dosáhnout také prostřednictvím stavebního zákona. Ten v § 141 odst. 1 stanoví, že: „*Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.*“

Ustanovení § 141 StavZ má ve vztahu k § 1021 a § 1022 občanského zákoníku subsidiární povahu. Umožnění přístupu podle stavebního zákona je možné domáhat se pouze v případě, že vlastník nemovité věci se se sousedem na zajištění přístupu nedohodne. Podle komentářové literatury²⁷⁵ lze řízení zahájit pouze bez návrhu. K jeho zahájení dá obvykle podnět vlastník nemovité věci, a stavební úřad jej následně zpravidla zahájí. Veřejný ochránce práv však ve

²⁷⁴ SPÁČIL, Jirí; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 180

²⁷⁵ Např. MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 1019 – 1021

stanovisku sp. zn. 3240/2019/VOP²⁷⁶ dospěl k závěru, že s ohledem na různé možnosti výkladu § 141 StavZ by mělo být možné řízení zahájit i na návrh vlastníka nemovité věci.

Po obdržení podnětu na zahájení řízení musí stavební úřad ověřit, že mezi vlastníkem nemovité věci a sousedem není možná dohoda, a dále musí zjistit, zda není možné stavební nebo podobné práce provést bez nutnosti využití sousedního pozemku. Pokud jsou tyto podmínky splněny, zabývá se stavební úřad dále potřebným rozsahem přístupu k nemovité věci, a musí mj. určit, jakou část sousedova pozemku může vlastník stavby využívat, v jakém časovém rozmezí, ale podle situace také například jakými vozidly může přes pozemek souseda jezdit. V rozhodnutí je také třeba stanovit podmínky, díky kterým bude zabezpečena ochrana vlastnického práva souseda.²⁷⁷

²⁷⁶ *Stanovisko Veřejného ochránce práv ze dne 15. 10. 2019, sp. zn. 3240/2019/VOP* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/7308>

²⁷⁷ MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 1019 – 1021

7. Právní úprava nezbytné cesty ve Slovenské republice

Ve Slovenské republice je v současnosti základním pramenem občanského práva zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník (dále jen „slov. obč. zák.“), který se tam od rozdělení Československa vyvíjí izolovaně. Slov. obč. zák. umožňuje zřídit právo cesty k nepřístupné stavbě. V § 151o odst. 3 stanoví, že: *„Ak nie je vlastník stavby zároveň vlastníkom príľahlého pozemku a prístup vlastníka k stavbe nemožno zabezpečiť inak, súd môže na návrh vlastníka stavby zriadiť vecné bremeno v prospech vlastníka stavby spočívajúce v práve cesty cez príľahlý pozemok.“* Jedná se tedy o naprosto totožnou právní úpravu, jaká byla v České republice účinná od 1. 1. 2001 do 31. 12. 2013. Již v prvních letech její existence se ukázalo, že úprava práva cesty je jednak velmi strohá, a proto musela na řadu sporných otázek poskytnout odpověď judikatura Nejvyššího soudu České republiky, a dále, že umožňuje zřídit právo cesty pouze k nepřístupné stavbě, nikoliv však k pozemku bez stavby.

Do slov. obč. zák. byla zmíněná úprava práva cesty vložena až jeho novelou č. 586/2007 Z.z., účinnou od 1. 1. 2008. Slovenští zákonodárci mohli reagovat na nedostatky české právní úpravy a jednak umožnit, aby mohlo být právo cesty zřízeno i k nezastavěnému pozemku bez přístupu, a dále stanovit podmínky, kdy právo cesty zřídit nelze. Místo toho se rozhodli přejmout českou právní úpravu bez jakýchkoliv úprav.

Ačkoliv byla při přípravě rigorózní práce využita různorodá slovenská komentářová literatura, žádná z publikací neobsahuje odkazy na rozhodovací praxi slovenských soudů. Dokonce i druhé vydání dvousvazkového velkého komentáře k občanskému zákoníku od kolektivu autorů pod vedením prof. Števčeka²⁷⁸ z roku 2019 odkazuje čtenáře u § 151o odst. 3 slov. obč. zák. výlučně na judikaturu českého Nejvyššího soudu. Relevantní judikatura Nejvyššího soudu Slovenské

²⁷⁸ ŠTEVČEK, Marek; DULAK, Antonín; BAJÁNKOVÁ, Jana; FEČÍK, Marián; SEDLAČKO, František; TOMAŠOVIČ, Marek a kol. *Občiansky zákonník: komentár*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 1403 – 1405

republiky, ilustrující jednotlivé aspekty práva cesty, totiž kromě několika výjimek vznikla až v posledních několika letech.

Ve věci sp. zn. 6Cdo/26/2019²⁷⁹ Nejvyšší soud Slovenské republiky zdůraznil, že právo cesty není možné zřídit, pokud má žalobce zajištěn ke svému domu přístup po veřejné cestě, přestože částečně není zpevněná a v zimním období je hůře sjízdná. Ani skutečnost, že by se v případě zřízení práva cesty žalobci významně zjednodušil přístup k autobusové zastávce, není pro rozhodnutí významná. Závěry, které v této věci Nejvyšší soud Slovenské republiky učinil, tedy odpovídají závěrům, dovozeným Nejvyšším soudem České republiky ve věci sp. zn. 22 Cdo 2977/2009.²⁸⁰

Ve věci sp. zn. 5MCdo/18/2011²⁸¹ Nejvyšší soud Slovenské republiky konstatoval, že pokud má žalobce zajištěn příjezd k rodinnému domu po místní komunikaci, je zřízení práva cesty k tomuto domu přes pozemek souseda vyloučeno. Jeho zřízení nepřipadá v úvahu ani ke stavbě vodoměrné šachty, neboť k ní má žalobce zajištěn potřebný přístup na základě zákona č. 364/2004 Z.z., o vodách. Ve vztahu ke garáži, k níž bylo právo cesty také žádáno, Nejvyšší soud Slovenské republiky zdůraznil, že je třeba vyčkat, jakým způsobem rozhodne stavební úřad o návrhu souseda na odstranění neoprávněné stavby. Závěr, že se jedná o stavbu neoprávněnou, nelze dovodit z toho, že stavební úřad zahájil řízení o odstranění stavby, je třeba vyčkat jeho rozhodnutí. Ohledně neoprávněné stavby učinil stejný závěr i Nejvyšší soud České republiky ve věci sp. zn. 22 Cdo 442/2007.²⁸² V situaci, kdy je rodinný dům ve vlastnictví žalobce z veřejné cesty přístupný, a chybí pouze příjezd ke garáži, lze očekávat zamítnutí žaloby, i kdyby se jednalo o oprávněnou stavbu, podobně jako ve věci, vedené u Nejvyššího soudu České republiky pod sp. zn. 22 Cdo 3903/2008.²⁸³

²⁷⁹ Usnesení Nejvyššího soudu SR ze dne 11. 12. 2019, sp. zn. 6Cdo/26/2019

²⁸⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009

²⁸¹ Rozsudek Nejvyššího soudu SR ze dne 27. 5. 2014, sp. zn. 5MCdo/18/2011

²⁸² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 1. 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007

²⁸³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008

Pojem přilehlý pozemek vyložil Nejvyšší soud Slovenské republiky ve věci sp. zn. 3Sžr/11/2016,²⁸⁴ kde uvedl, že se jedná o všechny pozemky, potřebné pro vytvoření spojení nepřístupné stavby s veřejnou cestou. Nejvyšší soud České republiky k tomuto závěru za účinnosti obč. zák. dospěl ve věci sp. zn. 22 Cdo 1321/2009,²⁸⁵ ve vztahu k současné právní úpravě pak ve věci sp. zn. 22 Cdo 1424/2018.²⁸⁶

Na Slovensku je nárok souseda na náhradu za zřízení práva cesty dovozován z čl. 11 odst. 4 ústavního zákona č. 23/1991 Zb., Listiny základních práv a svobod. Z usnesení tamějšího Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 4Cdo/37/2017²⁸⁷ okrajově vyplývá, že náhradu za zřízení práva cesty je možné přiznat i ve splátkách nebo opakujících se dávkách. V České republice přitom byla náhrada za účinnosti obč. zák. přiznávána výlučně jako jednorázové plnění.

Požadavky na obsah žaloby na zřízení práva cesty jsou na Slovensku poněkud rozsáhlejší, jak plyne například z usnesení Nejvyššího soudu Slovenské republiky ve věci sp. zn. 8Cdo/300/2019.²⁸⁸ Zatímco v České republice postačí, aby byl v žalobě označen žalovaný, uveden jeho pozemek, který má být nezbytnou cestou zatížen a pozemek, v jehož prospěch má být nezbytná cesta povolena, na Slovensku je soud návrhem žalobce vázán a nemůže jej modifikovat podobně jako v České republice s ohledem na § 153 odst. 2 o.s.ř. Proto je třeba koncipovat petit žaloby tak, aby mohlo být rozhodnutí soudu v případě vyhovění žalobě vykonatelné. Žalobce musí uvést, zda požaduje zřídit věcné břemeno pouze pro chůzi, nebo i pro jízdu vozidly, případně kterými. V žalobě je také třeba přesně vymezit, kudy má požadované právo cesty vést, zpravidla je proto nutné k žalobě připojit geometrický plán. Pokud žalobce navrhne příliš velký rozsah práva cesty, může zamítnutí žaloby odvrátit její změnou v průběhu řízení.

Lze uzavřít, že podmínky pro zřízení práva cesty na Slovensku přibližně odpovídají závěrům, k nimž dospěla judikatura Nejvyššího soudu České republiky

²⁸⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu SR ze dne 22. 3. 2017, sp. zn. 3Sžr/11/2016

²⁸⁵ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1321/2009

²⁸⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1424/2018

²⁸⁷ Usnesení Nejvyššího soudu SR ze dne 23. 1. 2018, sp. zn. 4Cdo/37/2017

²⁸⁸ Usnesení Nejvyššího soudu SR ze dne 29. 4. 2021, sp. zn. 8Cdo/300/2019

za účinnosti obč. zák., které jsou shrnuty ve druhé kapitole této práce. Kromě slovenské odborné literatury na ně odkazuje i Nejvyšší soud Slovenské republiky ve svých rozhodnutích.

Za hlavní nedostatek současné slovenské úpravy práva cesty považují skutečnost, že neumožňuje zajistit přístup k nezastavěnému pozemku. Toho si všímají i autoři na připravovaného nového občanského zákoníku.²⁸⁹ Nový slovenský občanský zákoník, jehož navrhované paragrafové znění v oblasti věcných práv nebylo dosud představeno,²⁹⁰ by měl umožňovat zřízení práva cesty i k nezastavěnému pozemku. Bylo by vhodné, kdyby připravovaný kodex stanovil i důvody nepovolení nezbytné cesty obdobně jako § 1032 odst. 1 o. z.

²⁸⁹ *Legislatívny zámer občianskeho zákonníka* [online]. [cit. 20. 4. 2022]. Dostupné z: <https://www.justice.gov.sk/Dokumenty/OZ/Legislativny%20zamer%20OZ.pdf>

²⁹⁰ *Pracovné návrhy paragrafových znení predkladané na verejnú a odbornú diskusiu* [online]. [cit. 20. 4. 2022]. Dostupné z: <https://www.justice.gov.sk/Stranky/Ministerstvo/Rekodifikacia-OZ/Navrhy.aspx>

Závěr

Cílem rigorózní práce bylo představení institutu nezbytné cesty a vymezení jejího vztahu k jiným možnostem zajištění přístupu k nemovité věci. Velký důraz byl kladen na prezentaci relevantní judikatury, zejména ve vztahu k důvodům nepovolení nezbytné cesty. Práce se také pokusila nabídnout řešení některých judikaturou neřešených otázek. Dále poukázala i na zajímavé aspekty vztahů mezi nezbytnou cestou a dalšími možnostmi zajištění přístupu k nemovité věci. Pokud je pozemek dostatečně přístupný z veřejné cesty, pak k němu není možné povolit nezbytnou cestu. Vlastník nepřístupné nemovité věci se nemůže úspěšně domáhat vyvlastnění části sousedního pozemku, pokud se předtím nepokusil dosáhnout povolení nezbytné cesty.²⁹¹ Nejsou-li splněny podmínky pro zřízení dlouhodobého přístupu, je možné, aby vlastník nepřístupné nemovité věci dosáhl alespoň jednorázového či periodicky se opakujícího občasného přístupu, který je možné zajistit buď prostřednictvím občanského zákoníku, nebo stavebního zákona.

Nezbytná cesta představuje pro vlastníka nepřístupné nemovité věci možnost zajištění zpravidla trvalého přístupu. Její právní úprava byla v občanském zákoníku významně doplněna a rozšířena oproti obč. zák. Závěry, které dovodila dříve vzniklá judikatura, jsou však většinou použitelné i v současnosti, neboť nová právní úprava s nimi zpravidla nekoliduje. Občanský zákoník zdůrazňuje, že zásah do vlastnického práva souseda by měl být co nejmenší, a výslovně zakotvuje, že za povolení nezbytné cesty náleží sousedovi náhrada. Také rozšiřuje a konkretizuje důvody, pro které není možné nezbytnou cestu povolit, zejména oproti obč. zák. stanoví, že povolení nezbytné cesty není možné v případech, kdy vlastník nemovité věci zavinił úmyslně či z hrubé nedbalosti její nepřístupnost.

Dosud nevyjudikovaný prostor se v posledních letech významně zúžil, judikatura Nejvyššího soudu již odpověděla na naprostou většinu otázek, které mohly v souvislosti s nezbytnou cestou vyvstat. Je velmi argumentačně

²⁹¹ Byť existují různé názory na vztah nezbytné cesty a vyvlastnění přístupové cesty podle StavZ, jak bylo přiblíženo v 5. kapitole rigorózní práce.

propracovaná, a v posledních letech se v ní mnohdy objevily i odkazy na judikaturu OGH, což ani u Nejvyššího soudu není zcela obvyklé.

V průběhu přípravy rigorózní práce byly Nejvyšším soudem vyřešeny některé otázky, na které se práce pokoušela najít odpověď. Například ve věci sp. zn. 22 Cdo 2090/2020 se Nejvyšší soud velmi obsáhle věnoval otázce účastenství v řízení o povolení nezbytné cesty, stejné problematiky se významně dotkl také rozsudek Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 1826/2020.

Ačkoliv osobně považuji vyřešení vztahu náhrady, úplaty a odčinění újmy spíše za podružný problém, je pravděpodobné, že se jím v budoucnu Nejvyšší soud bude zabývat například v souvislosti s otázkou, zda je na místě přiznat odčinění újmy vlastníkovu sousedního pozemku, který je zatěžován nezbytnou cestou více, než bylo soudem při jejím povolení předpokládáno. Dále se Nejvyšší soud bude pravděpodobně zabývat i otázkou veřejného zájmu, bránícímu povolení nezbytné cesty, například když bude nezbytná cesta žádána k nemovité věci, jejíž užívání znásobí výskyt imisí v sousedství.

Na některé otázky již judikatura Nejvyššího soudu odpověď neposkytne. Pokud vlastníkovu pozemku před novelou zákona o pozemních komunikacích, provedenou zákonem č. 268/2015 Sb., obec neudělila souhlas s připojením k místní komunikaci, není jasné, zda dotčený mohl úspěšně žádat o povolení nezbytné cesty. Jeho pozemek totiž sice sousedil s veřejnou cestou, ke které se formálně nemohl připojit, nicméně je otázkou, zda by kvůli účelovému nesouhlasu nebo nekonání vlastníka pozemní komunikace bylo možné omezit vlastnické právo některého ze sousedů.

Hmotněprávní úprava nezbytné cesty je v současnosti na velmi dobré úrovni, a v budoucnu lze očekávat, že judikatura vysvětlí již jen okrajové nejasnosti. To však neznamená, že v budoucnu sporů o povolení nezbytné cesty, které skončí u Nejvyššího soudu, ubyde. Lze spíše očekávat, že jich bude přibývat, neboť s ohledem na současnou situaci na realitním trhu může být pro někoho z finančních důvodů zajímavé nabytí pozemku bez zajištěného přístupu za nižší cenu. I v judikátech, citovaných v této práci, nabyla nezanedbatelná část žadatelů o nezbytnou cestu pozemek s vědomím neexistence přístupu, a následně podala

žalobu na povolení nezbytné cesty. Taková žaloba však nemůže (resp. neměla by) mít šanci na úspěch.

Oproti tomu procesní úprava na zlepšení teprve čeká. Lze očekávat, že nejpozději s přijetím civilního řádu soudního bude řízení o povolení nezbytné cesty zařazeno mezi řízení nesporná, což by mělo přinést zjednodušení procesního postupu pro soud i účastníky. Kromě odstranění problémů s vymezením účastníků řízení se změní také přiznávání náhrady nákladů řízení. V současnosti je totiž žalovaný v případě povolení nezbytné cesty mnohdy povinen nahradit žalobci náklady řízení násobně vyšší, než je náhrada za povolení nezbytné cesty, kterou mu uhradí žalobce. Zejména z lidského hlediska se jeví současný stav jako značně nespravedlivý.

Resumé

Since the times of ancient Rome, necessary for a proper use of real estate was a connection to a public road. Where real estate is inaccessible from a public road, there are currently several ways through which the real estate owner can achieve access, which sometimes is permanent, sometimes temporary.

Necessary path, as defined in Act No. 89/2012 Coll., Civil Code, in Sections 1029 through 1036, enables real estate owners without access to exercise their ownership right. The permission of a necessary path constitutes a significant interference into the ownership title of some of the neighbours, which is why Civil Code stresses that the interference into the neighbour's right should be as minimum as possible and lays down conditions which must be cumulatively satisfied in the event of permission.

Necessary path may only be permitted by a court where the real estate does not have a sufficient connection to a public road. Where the connection of a certain real estate to a public road is difficult or requires certain efforts, but is sufficient for a proper use of the real estate, the necessary path cannot be permitted because it cannot be permitted for the purpose of providing a more comfortable connection.

The most frequent reason for non-permission of a necessary path is the failure to ensure accessibility of real estate by intentional fault or gross negligence by the applicant for the necessary path. If a person, before buying a piece of land, does not interest him or herself in the existence of a connection to a public road, such person's conduct is generally grossly negligent and the necessary path to his or her land cannot be permitted. The same also applies where the acquirer is aware of the non-existence of a public road connection and does not attempt, prior to the purchase, to agree with any of the neighbours on ensuring the access. In certain cases, the gross negligence of the real estate owner's legal predecessors is attributable to the owner, usually where the inaccessible real estate is inherited.

A necessary path cannot run through premises which have been closed in order to prevent unauthorised persons from accessing it. Therefore, it cannot run in close proximity of a neighbour's house or across their yard, and in fact not even

through a passageway under a neighbour's house even though this is not explicitly forbidden by law.

Civil Code further stipulates that a necessary path cannot be permitted where the damage to the neighbour caused by its permission would clearly exceed the advantage arising from the permission of the necessary path. In certain cases, there may also be a public interest precluding its permission. Those reasons for non-permission of a necessary path have not yet been considered by the Supreme Court.

The thesis also focuses on the procedural legal aspects of the permission of a necessary path, mentioning the specifics of the judicial proceedings and the essentials of a judgement whereby a court permits a necessary path. It also proposes possible ways to simplify the judicial proceedings.

Before proceeding to the extensive explication of the necessary path instrument, the thesis tackles the issue of public roads. The thing is that if real estate has a sufficient connection to a public road, the permission of a necessary path is precluded. It is in particular the provisions on publicly accessible tertiary roads in the Act on Roads which do not provide much of a legal certainty.

The Advanced Master's thesis also deals with other manners of securing access to real estate and their relationship to necessary path. A permanent access may also be achieved by the expropriation of a part of a neighbouring land under Section 170(2) of Act No. 183/2006 Coll., Building Code. Because expropriation is an ultima ratio instrument, it may be applied for only after the court has not permitted a necessary road to an inaccessible real estate, provided that the expropriation is in public interest and the inaccessible real estate is publicly beneficial. Clearly, ensuring access to real estate in this manner is a very rare event.

Where a necessary path to an inaccessible real estate cannot be permitted or an access road cannot be expropriated, it is possible to create at least a temporary access, which may apply on repetitive periodical basis. This may be created either pursuant to Section 1021, or Section 1022 of Civil Code, or Section 141 of Building Code.

The contribution of the thesis, in addition to explaining in detail the instrument of necessary path and the current decision-making practise of the Supreme Court, is in particular the exploration of the relations between various manners of ensuring access to real estate. In literature, these manners are generally described in isolation, but their interconnectedness is often highly surprising. The *de lege ferenda* considerations indicate in what ways the problematic points in the substantive and procedural legislation might change.

Použité zdroje

Odborná literatura

1. BALÁK, František; KORECKÁ, Věra; VOJTEK, Petr. *Občanský zákoník: s judikaturou a souvisejícími předpisy*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. ISBN 80-7179-426-0.
2. ČERNÍNOVÁ, Michaela; ČERNÍN, Karel; TICHÝ, Michal. *Zákon o pozemních komunikacích. Komentář*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-652-5.
3. ELIÁŠ, Karel; PSUTKA, Jindřich. *Věcná břemena (§ 151n - § 151r občanského zákoníku)* 1. vyd. Praha: Linde, 2012. ISBN 978-80-7201-893-2.
4. FIALA, Josef; KINDL, Milan a kol. *Občanský zákoník. Komentář. I. díl*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2009. ISBN 978-80-7357-395-9.
5. ŠÍNOVÁ, Renáta; HAMULÁKOVÁ, Klára. *Civilní proces. Obecná část a sporné řízení*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2020. ISBN 978-80-7400-787-3.
6. KABELKOVÁ, Eva. *Věcná břemena v novém občanském zákoníku: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2013. ISBN 978-80-7400-461-2.
7. KINCL, Jaromír; URFUS, Valentin; SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. ISBN 80-7179-031-1.
8. KOČÍ, Roman. *Účelové pozemní komunikace a jejich právní ochrana*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Leges, 2015. ISBN 978-80-7502-093-2
9. KOČÍ, Roman. *Zákon o pozemních komunikacích: s komentářem, prováděcí vyhláškou a vzory správních rozhodnutí a jiných právních aktů*. 7. aktualiz. vyd. Praha: Leges, 2021. ISBN 978-80-7502-267-7.
10. KOPECKÝ, Martin. *Správní právo: obecná část*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-820-7.
11. KRÁLÍK, Michal. *Uplatňování nároků z věcných práv a rozhodování o nich: vybrané procesněprávní a hmotněprávní souvislosti*. 1. vyd. Praha: Leges, 2011. ISBN 978-80-87212-98-1.
12. KRÁLÍK, Michal. *Věcná práva podle starého a nového občanského zákoníku: uplatňování nároků a rozhodování o nich: procesní a hmotněprávní souvislosti*. 2., podstatně dopl. a rozš. vyd. Praha: Leges, 2014. ISBN 978-80-87576-96-0.

13. KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. Práva věcná. Nejnovějším zákonodárstvím a judikaturou doplnil prof. Dr. Bedřich Andres*. 3. doplněné vyd. Praha, 1946. Reprint pův. vydání, editor Jiří Spáčil, Praha: Wolters Kluwer, 2014.
14. LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2015. ISBN 978-80-7400-529-9.
15. MÁCHA, Aleš; HUNEŠ, Karel. *Místní a účelové komunikace*. 1. vyd. Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-129-8.
16. MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. 3. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-558-9.
17. PETROV, Jan; VÝTISK, Michal; BERAN, Vladimír a kol. *Občanský zákoník: komentář*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-747-7.
18. SPÁČIL, Jiří; KRÁLÍK, Michal a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474)*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2021. ISBN 978-80-7400-499-5.
19. SPÁČIL, Jiří; SPÁČIL, Michal. *Přehled judikatury ve věcech občanskoprávních vztahů k pozemkům*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011. ISBN 978-80-7357-688-2.
20. SPÁČIL, Jiří. *Přehled judikatury z oblasti věcných břemen s přihlédnutím k novému občanskému zákoníku*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2012. ISBN 978-80-7357-926-5.
21. SPÁČIL, Jiří a kol. *Věcná práva: věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2018. ISBN 978-80-7400-711-8.
22. ŠVESTKA, Jiří; DVOŘÁK, Jan; FIALA, Josef a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-546-7.
23. VARVAŘOVSKÝ, Pavel a kol. *Veřejné cesty: místní a účelové pozemní komunikace*. 2. rozš. vyd. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv ve spolupráci s Wolters Kluwer, 2011. ISBN 978-80-7357-682-0.
24. ZAHRADNÍKOVÁ, Radka a kol. *Civilní právo procesní*. 3. aktualiz. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-714-6.

Odborná literatura zahraniční

1. FEKETE, Imrich. *Občiansky zákonník: komentár*. 1. vyd. Bratislava: Epos, 2007. ISBN 978-80-8057-688-2.

2. FEKETE, Imrich. *Občiansky zákonník (komentár) – dodatok č. 2*. 1. vyd. Bratislava: Epos, 2009. ISBN 978-80-8057-814-5.
3. ŠTEVČEK, Marek; DULAK, Antonín; BAJÁNKOVÁ, Jana; FEČÍK, Marián; SEDLAČKO, František; TOMAŠOVIČ, Marek a kol. *Občiansky zákonník: komentár*. 2. vyd. Praha: C. H. Beck, 2019. ISBN 978-80-7400-770-5.
4. VOJČÍK, Peter. *Občianske právo hmotné*. 2. aktualiz. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2018. ISBN 978-80-7380-719-1.
5. VOJČÍK, Peter. *Občiansky zákonník: stručný komentár*. 2. doplněné a přeprac. vyd. Bratislava: Iura Edition, 2009. ISBN 978-80-8078-249-8.

Odborné články a příspěvky

1. KRÁLÍK, Michal. K podmínkám zřízení práva nezbytné cesty podle občanského zákoníku. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2005, **12**(5), 184. ISSN 1211-4405.
2. KRÁLÍK, Michal. Použitelnost dosavadní judikatury v řízení o povolení nezbytné cesty. Účelová komunikace jako veřejná cesta. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2016, **22**(6), 186. ISSN 1211-4405.
3. KRÁLÍK, Michal; LAVICKÝ, Petr. Zřízení nezbytné cesty průchodem sousedního stavení. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2018, **24**(9), 306a. ISSN 1211-4405.
4. KRÁLÍK, Michal. Nejvyšší soud České republiky: K aktivní legitimaci k žalobě na zrušení služebnosti. *Právní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2018, **25**(15-16), 566. ISSN 1210-6410.
5. KRÁLÍK, Michal; LAVICKÝ, Petr. Nepovolení nezbytné cesty pro nápadnou nedbalost žadatele o nezbytnou cestu. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2020, **26**(5), 178. ISSN 1211-4405.
6. KRÁLÍK, Michal. Hrubá nedbalost žadatele o nezbytnou cestu jako důvod jejího nepovolení. *Soudní rozhledy*. Praha: C. H. Beck, 2020, **26**(7-8), 218. ISSN 1211-4405.
7. MÁCHA, Aleš. Jsou místní komunikace stále místními komunikacemi? *Časopis pro právní vědu a praxi*. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2014, **22**(3), 243. ISSN 1210-9126.
8. MALAST, Jan. K vývoji podmínek vyvlastnění v soukromém i veřejném právu (se zaměřením na požadavek subsidiarity v případě nezbytného přístupu

k nemovitosti). *Právník*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2020, **159**(2), 166. ISSN 0231-6625.

9. MELZER, Filip; TÉGL, Petr. K rozsudku NS ve věci aktivní věcné legitimace k podání návrhu na soudní omezení či zrušení služebnosti. *Bulletin advokacie*. Praha: Česká advokátní komora, 2019, **25**(1-2), 66. ISSN 1210-6348.

Právní předpisy

1. zákon č. 946/1811 Sb. zák. soud., všeobecný zákoník občanský
2. zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných
3. zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník
4. zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
5. zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
6. zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
7. ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
8. ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
9. zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
10. zákon č. 289/1995 Sb., o lesích
11. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
12. zákon č. 254/2001 Sb., o vodách
13. zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích
14. zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
15. zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
16. zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí
17. zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních

Právní předpisy zahraniční

1. gesetz Nr. 140/1896 RGBl, betreffend die Einräumung von Nothwegen
2. zákon č. 40/1964 Zb., občiansky zákonník
3. ústavný zákon č. 23/1991 Zb., listina základných práv a slobôd
4. zákon č. 364/2004 Z.z., o vodách

Judikatura

Ústavní soud

dostupné z nalus.usoud.cz

1. Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06
2. Nález Ústavního soudu ze dne 15. 3. 2011, sp. zn. III. ÚS 2942/2010
3. Usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 10. 2017, sp. zn. IV. ÚS 1317/17
4. Nález Ústavního soudu ze dne 17. 7. 2019, sp. zn. III. ÚS 2408/18

Nejvyšší soud

dostupné z www.nsoud.cz

1. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001
2. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2019/2000
3. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 11. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1281/2002
4. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1274/2003
5. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2667/2004
6. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. 22 Cdo 1897/2004
7. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 8. 2005, sp. zn. 22 Cdo 2317/2004
8. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 3. 2006, sp. zn. 22 Cdo 225/2006
9. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1075/2006
10. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2008, sp. zn. 22 Cdo 442/2007
11. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2009, sp. zn. 22 Cdo 1875/2007
12. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 20. 5. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4920/2007
13. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2009, sp. zn. 22 Cdo 4450/2007
14. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 11. 2009, sp. zn. 22 Cdo 844/2007
15. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4753/2007
16. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 5. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2085/2008
17. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 3903/2008
18. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010
19. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2977/2009
20. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2957/2009
21. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2011, sp. zn. 22 Cdo 1321/2009
22. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1241/2010
23. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. 22 Cdo 2871/2010

24. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 1857/2011
25. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2012, sp. zn. 22 Cdo 4392/2010
26. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 3. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2711/2011
27. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 4. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1995/2013
28. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 9. 2014, sp. zn. 30 Cdo 3449/2014
29. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2014, sp. zn. 23 Cdo 2702/2012
30. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 6. 2015, sp. zn. 22 Cdo 5235/2014
31. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. 29 Cdo 5075/2014
32. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4242/2015
33. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2016, sp. zn. 22 Cdo 5575/2015
34. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1171/2016
35. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. 22 Cdo 4205/2014
36. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2823/2016
37. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 2909/2016
38. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3607/2016
39. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1499/2015
40. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1814/2015
41. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015
42. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3398/2016
43. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2432/2016
44. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 466/2015
45. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2576/2016
46. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5100/2016,
47. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5409/2015
48. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2365/2017
49. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 8. 2017, sp. zn. 22 Cdo 1976/2017
50. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4239/2017
51. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4852/2017
52. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 2. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5917/2017
53. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 155/2018
54. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 465/2018
55. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 581/2018
56. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4743/2017
57. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 651/2018

58. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1424/2018
59. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 5. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1107/2019
60. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1758/2018
61. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3310/2019
62. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 2. 2020, sp. zn. 22 Cdo 151/2020
63. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 3. 2020, sp. zn. 22 Cdo 785/2019
64. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3969/2019
65. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23. 6. 2020, sp. zn. 22 Cdo 3477/2019
66. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1487/2020
67. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2020, sp. zn. 22 Cdo 2090/2020
68. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 3. 2021, sp. zn. 22 Cdo 1826/2020
69. Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 5. 2021, sp. zn. 22 Cdo 990/2021

Nejvyšší správní soud

dostupné z www.nssoud.cz

1. Rozsudek NSS ze dne 15. 11. 2007, sp. zn. 6 Ans 2/2007
2. Rozsudek NSS ze dne 30. 9. 2009, sp. zn. 5 As 27/2009
3. Rozsudek NSS ze dne 16. 3. 2010, sp. zn. 5 As 3/2009
4. Rozsudek NSS ze dne 22. 12. 2009, sp. zn. 1 As 76/2009
5. Rozsudek NSS ze dne 7. 4. 2011, sp. zn. 2 As 84/2010
6. Rozsudek NSS ze dne 28. 3. 2012, sp. zn. 1 Aps 3/2012
7. Rozsudek NSS ze dne 3. 10. 2013, sp. zn. 6 As 18/2013
8. Rozsudek NSS ze dne 20. 12. 2013, sp. zn. 7 As 94/2013
9. Usnesení NSS ze dne 29. 1. 2014, sp. zn. 9 As 15/2012
10. Rozsudek NSS ze dne 3. 4. 2014, sp. zn. 10 As 41/2014
11. Rozsudek NSS ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 5 As 191/2016
12. Rozsudek NSS ze dne 2. 5. 2018, sp. zn. 9 As 203/2017
13. Rozsudek NSS ze dne 8. 8. 2018, sp. zn. 3 As 127/2017
14. Rozsudek NSS ze dne 8. 8. 2018, sp. zn. 10 As 148/2018

Nejvyšší soud ČSR

dostupné z právního informačního systému beck-online.cz

1. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 21. 12. 1920, sp. zn. R I 1030/20, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 816
2. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 17. 5. 1921, sp. zn. R I 486/21, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 1052
3. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 23. 5. 1922, sp. zn. R I 601/22, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 1685
4. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 23. 11. 1938, sp. zn. R II 424/38, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 17111
5. Rozhodnutí NS ČSR ze dne 31. 1. 1941, sp. zn. Rv I 745/40, uveřejněné ve Vážného sbírce pod č. 17974

Ostatní česká judikatura

dostupné z právního informačního systému beck-online.cz

1. Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1999, sp. zn. 10 Ca 65/98
2. Rozsudek Krajského soudu v Brně – pobočky ve Zlíně ze dne 31. 3. 2005, sp. zn. 60 Co 171/2004
3. Rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 18. 12. 2012, sp. zn. 31 A 27/2012

Judikatura zahraniční

1. Rozhodnutí OGH ze dne 27. 2. 1952, sp. zn. 2 Ob 131/52, dostupné z: https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19520227_OGH0002_00200B00131_5200000_000
2. Rozhodnutí OGH ze dne 23. 2. 1989, sp. zn. 8 Ob 584/88, dostupné z: https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Justiz&Dokumentnummer=JJT_19890223_OGH0002_00800B00584_8800000_000
3. Usnesení Nejvyššího soudu SR ze dne 11. 12. 2019, sp. zn. 6Cdo/26/2019, dostupné z: <https://www.nsud.sk/rozhodnutia/6cdo262019/>
4. Rozsudek Nejvyššího soudu SR ze dne 27. 5. 2014, sp. zn. 5MCdo/18/2011 dostupné z: <https://www.nsud.sk/rozhodnutia/5mcdo182011/>
5. Rozsudek Nejvyššího soudu SR ze dne 22. 3. 2017, sp. zn. 3Sžr/11/2016, dostupné z: <https://www.nsud.sk/rozhodnutia/3sžr112016/>

6. Usnesení Nejvyššího soudu SR ze dne 23. 1. 2018, sp. zn. 4Cdo/37/2017, dostupné z: <https://www.nsud.sk/rozhodnutia/4cdo372017/>
7. Usnesení Nejvyššího soudu SR ze dne 29. 4. 2021, sp. zn. 8Cdo/300/2019, dostupné z: <https://www.nsud.sk/rozhodnutia/8cdo3002019/>

Ostatní zdroje

1. *Pozemní komunikace: určení existence veřejně přístupné účelové komunikace; definiční znaky.* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://sbirka.nssoud.cz/cz/pozemni-komunikace-urceni-existence-verejne-pristupne-ucelove-komunikace-definicni-znaky.p3007.html>
2. *Stanovisko Veřejného ochránce práv ze dne 16. 5. 2013, sp. zn. 512/2013/VOP* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/1642>
3. *Stanovisko Veřejného ochránce práv ze dne 4. 5. 2009, sp. zn. 6253/2008/VOP* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/1658>
4. *Edice Stanoviska.* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.ochrance.cz/vystupy/edice-stanoviska/>
5. *Úprava vstupu a vjezdu do zvláště chráněných území v České republice* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.casopis.ochranaprirody.cz/pravo-v-ochrane-prirody/uprava-vstupu-a-vjezdu/%3Faction%3Ddownload+&cd=1&hl=cs&ct=clnk&gl=cz>
6. *Sněmovní tisk 374/0. Novela z. o pozemních komunikacích* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=7&ct=374&ct1=0>
7. *Povolení připojení sousední nemovitosti ke komunikaci po novele zákona o pozemních komunikacích* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/povoleni-pripojzeni-sousedni-nemovitosti-ke-komunikaci-po-novele-zakona-o-pozemnich-komunikacich-106008.html>
8. *Sněmovní tisk 465/1, usnesení VEI k tisku 465/0* [online.] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=3&ct=465&ct1=1>
9. *Sněmovní tisk 465/3, pozměňovací návrhy k tisku 465/0* [online.] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?o=3&ct=465&ct1=3>
10. *Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku – konsolidovaná verze.* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/images/pdf/Duvodova-zprava-NOZ-konsolidovana-verze.pdf>

11. KRÁLÍK, Michal. *Právo nezbytné cesty v novém občanském zákoníku* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/pravo-nezbytnecesty-v-novem-obcanskem-zakoniku>
12. Český úřad zeměměřičský a katastrální: *Výpis z katastru nemovitostí* [online]. [cit. 20. 4. 2022]. Dostupné z: <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=644871&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
13. *Instrukce Ministerstva spravedlnosti ze dne 3. 12. 2001, č. j. 505/2001-Org, kterou se vydává vnitřní a kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy* [online]. [cit. 20. 4. 2022]. Dostupné z: https://justice.cz/documents/12681/1078155/%C3%9AZ+_2_2022.docx/15815dff-e7e8-4490-a6d1-5bee4918cdd7
14. *Věcný záměr civilního řádu soudního*. [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: https://www.justice.cz/documents/12681/2549255/V%C4%9Bcn%C3%BD+z%C3%A1m%C4%9Br+C%C5%98S_fin%C3%A1ln%C3%AD+verze+druh%C3%A9ho+zn%C4%9Bn%C3%AD.pdf/07b8f62a-d63e-4106-baef-11c4c6d57926
15. *Stanovisko Veřejného ochránce práv ze dne 15. 10. 2019, sp. zn. 3240/2019/VOP* [online] [cit 1. 2. 2022] Dostupné z: <https://eso.ochrance.cz/Nalezene/Edit/7308>
16. *Legislatívny zámer občianskeho zákonníka* [online]. [cit. 20. 4. 2022]. Dostupné z: <https://www.justice.gov.sk/Dokumenty/OZ/Legislativny%20zamer%20OZ.pdf>
17. *Pracovné návrhy paragrafových znení predkladané na verejnú a odbornú diskusiu* [online]. [cit. 20. 4. 2022]. Dostupné z: <https://www.justice.gov.sk/Stranky/Ministerstvo/Rekodifikacia-OZ/Navrhy.aspx>

Seznam obrázků

Obr. č. 1: Vyznačení informace o existenci nezbytné cesty v katastru nemovitostí

Seznam grafů

Graf č. 1: Důvody nepovolení nezbytné cesty v judikatuře Nejvyššího soudu v letech 2016 – 2021

Graf č. 2: Vyřizování dovolání o nezbytné cestě Nejvyšším soudem v letech 2016 – 2021

Graf č. 3: Délka řízení o nezbytné cestě od podání žaloby u soudu I. stupně do rozhodnutí o dovolání Nejvyšším soudem

Přílohy

Příloha č. 1 Zdroje dat grafů a tabulek

| Spisová značka | Dovolání podal | Způsob vyřízení věci Nejvyšším soudem | Důvod nepovolení nezbytné cesty | Rok podání žaloby u soudu I. stupně |
|--|---------------------|---------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Rok, ve kterém bylo o podaném dovolání Nejvyšším soudem rozhodnuto | | | | |
| 2021 *1 | | | | |
| 22 Cdo 1720/2021 | žalovaný | odmítnuto | | 2018 |
| 22 Cdo 990/2021 | žalobce | odmítnuto | jiné | 2019 |
| 22 Cdo 1826/2020 | žalovaný | vraceno OS | | 2015 |
| 22 Cdo 792/2021 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1c | 2018 |
| 22 Cdo 714/2021 | žalobce | odmítnuto | *2 | 2018 |
| 2020 | | | | |
| 22 Cdo 2090/2020 | žalobce | vraceno KS | | 2015 |
| 22 Cdo 1873/2020 | žalovaný | vraceno OS | | 2012 |
| 22 Cdo 1487/2020 | žalobce | vraceno KS | | 2016 |
| 22 Cdo 3056/2020 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1c | 2015 |
| 22 Cdo 1472/2020 | žalovaný | vraceno KS | | 2017 |
| 22 Cdo 3310/2019 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1b | 2008 |
| 22 Cdo 4280/2019 | žalobce žalovaný | odmítnuto | *2 | 2016 |
| 22 Cdo 3477/2019 | žalovaný | vraceno OS | | 2016 |
| 22 Cdo 151/2020 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 2 | 2016 |
| 22 Cdo 4011/2019 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1b | 2009 |
| 22 Cdo 785/2019 | žalobce | odmítnuto | jiné | 2013 |
| 22 Cdo 515/2020 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1c | 2011 |
| 22 Cdo 3969/2019 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1c | 2010 |
| 22 Cdo 3117/2019 | žalovaný | vraceno KS | | 2010 |
| 2019 | | | | |
| 22 Cdo 880/2018 | žalobce | vraceno KS | | 2015 |
| 22 Cdo 1758/2018 | žalobce | vraceno KS | | 2015 |
| 22 Cdo 1419/2018 | žalovaný | odmítnuto | | 2015 |
| 22 Cdo 912/2019 | žalovaný | odmítnuto | | 2011 |
| 22 Cdo 2507/2018 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1c | 2010 |
| 22 Cdo 1107/2019 | žalovaný | odmítnuto | | 2010 |

Přílohy

| | | | | |
|------------------|--------------|-----------------------------|-------------|------|
| 22 Cdo 2112/2019 | žalovaný | odmítnuto | | 2017 |
| 22 Cdo 1774/2019 | žalovaný | odmítnuto | | 2014 |
| 2018 | | | | |
| 22 Cdo 651/2018 | žalobce | vraceno OS | | 2015 |
| 22 Cdo 465/2018 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 2 | 2011 |
| 22 Cdo 581/2018 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1b | 2008 |
| 22 Cdo 4690/2017 | žalovaný | vraceno OS | | 2014 |
| 22 Cdo 879/2018 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1b | 2015 |
| 22 Cdo 4843/2017 | žalovaný | vraceno OS | *3 | 2008 |
| 22 Cdo 4852/2017 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1b | 2015 |
| 22 Cdo 5917/2017 | žalobce | odmítnuto *4 | § 1032 / 1b | 2010 |
| 22 Cdo 5305/2017 | žalovaný | zamítnuto | | 2014 |
| 22 Cdo 1424/2018 | žalovaný 1,2 | žal. 1 odm., žal. 2 zam. | | 2014 |
| 22 Cdo 4239/2017 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1b | 2009 |
| 2017 | | | | |
| 22 Cdo 5100/2016 | žalovaný | odmítnuto | | 2010 |
| 22 Cdo 2365/2017 | žalobce | odmítnuto *4 | § 1032 / 1c | 2011 |
| 22 Cdo 4146/2016 | žalovaný | odmítnuto | | 2010 |
| 22 Cdo 5409/2015 | žalovaný | vraceno OS | | 2010 |
| 22 Cdo 2576/2016 | žalovaný | zamítnuto | | 2012 |
| 22 Cdo 5229/2016 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1b | 2006 |
| 22 Cdo 466/2015 | žalovaný | zamítnuto | | 2007 |
| 22 Cdo 3782/2016 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1c | 2014 |
| 22 Cdo 3830/2017 | žalovaný | odmítnuto | | 2012 |
| 22 Cdo 4577/2017 | žalovaný | odmítnuto | | 2009 |
| 22 Cdo 2432/2016 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1b | 2013 |
| 22 Cdo 3697/2017 | žalobce | odmítnuto | *5 | 2011 |
| 2016 | | | | |
| 22 Cdo 3607/2016 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1c | 2013 |
| 22 Cdo 4242/2015 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1c | 2014 |
| 22 Cdo 4205/2014 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1b | 2010 |
| 22 Cdo 1814/2015 | žalovaný | vraceno KS | | 2008 |
| 22 Cdo 2823/2016 | žalobce | odmítnuto | § 1032 / 1c | 2012 |
| 22 Cdo 3242/2015 | žalovaný | vraceno KS | | 2008 |
| 22 Cdo 4103/2016 | žalobce | vraceno OS | | 2009 |

Přílohy

| | | | | |
|------------------|----------|------------|------|------|
| 22 Cdo 4985/2015 | žalovaný | odmítnuto | | 2008 |
| 22 Cdo 3456/2014 | žalovaný | odmítnuto | | 2004 |
| 22 Cdo 5575/2015 | žalobce | odmítnuto | jiné | 2009 |
| 22 Cdo 2909/2016 | žalovaný | vráceno OS | | 2010 |
| 22 Cdo 1638/2016 | žalobce | odmítnuto | jiné | 2003 |

Vysvětlivky:

Důvod nepovolení nezbytné cesty:

- § 1032 / 1b – úmyslně nebo hrubě nedbalé zavinění nepřístupnosti pozemku žadatelem o povolení nezbytné cesty
- § 1032 / 1c – nezbytná cesta byla žádána jen jako pohodlnější spojení
- § 1032 / 2 – nezbytná cesta měla vést přes uzavřený prostor

*1 – rozhodnutí, která byla zveřejněna v anonymizované podobě na internetových stránkách Nejvyššího soudu www.nsoud.cz ke dni 31. 3. 2022

*2 – nezbytná cesta byla v dané věci povolena, dovolání žalobce směřovalo pouze do rozsahu

*3 – věc byla vrácena soudu 1. stupně, následně byla z důvodu dle § 1032 odst. 2 písm. b) o. z. žaloba na povolení nezbytné cesty zamítnuta

*4 – dovolání do výroku o zamítnutí žaloby na povolení nezbytné cesty odmítnuto, ohledně nákladů vráceno soudu II. stupně

*5 – žaloba na povolení nezbytné cesty byla vzata zpět