

## K NOZ § 1029:

### § 1029

(1)

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.

(2)

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.

## Komentáře

11/06/2013 / ADMINISTRÁTOR

### Důvodová zpráva k § 1029 až 1036

0 0 0

09/04/2014 / Admin Tým

### Křížové odkazy

0 0 0

15/10/2014 / Petr Zima

### Náhrada, úplata nebo co vlastně

1 2 0

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA K § 1029 AŽ 1036

11/06/2013 / ADMINISTRÁTOR

Současný občanský zákoník po dlouhých letech absence toho institutu upravil nezbytnou cestu zkratkovitě a velmi nedostatečně. Z toho důvodu se stávající úprava nepřejímá a navrhuje se řešit problematiku nezbytné cesty po vzoru standardních úprav (Rakousko, Německo, Québec aj.) důkladněji. To má zásadní význam zejména z toho důvodu, že nezbytná cesta je institut svou povahou výjimečný, sloužící k omezení vlastnického práva jednoho vlastníka v soukromém zájmu vlastníka jiného.

Možnost žádat zřízení nezbytné cesty má být poskytnuta vlastníkovi této nemovité věci, která postrádá dostatečné spojení s veřejnou cestou, tak aby svou nemovitou věc mohl řádně užívat. Dosažení pohodlnějšího spojení však důvodem pro zřízení nezbytné cesty není. Přitom musí být zvaženy jak potřeba osoby požadující nezbytnou cestu, tak zájem vlastníka sousedního pozemku, jehož vlastnické právo má být omezeno. Mezi obojím je třeba respektovat nezbytnou relaci. Přitom musí být zvaženo, jde-li o případ, kdy se potřebnému vlastníkovi umožní spoluzžívání již existující cesty souseda, anebo zřízení cesty nové, protože druhým z uvedených opatření se do sousedova vlastnického práva zasáhne podstatněji. V dané souvislosti se proto v § 1036 umožňuje vlastníku sousedního pozemku požadovat po tom, kdo si nezbytnou cestu nárokuje, aby vykoupil pozemek zasažený zřízením nově vybudované umělé cesty. Přitom musí být pamatováno, že se taková změna vlastnických poměrů může záporně promítnout i do hodnoty zbyvajícího nemovitého majetku tohoto vlastníka, a tudíž i to musí být zohledněno při stanovení kupní ceny.

Nezbytnou cestu lze povolit jen za úplatu (§ 1030). Ta může být hrazena i ve formě splátek (§ 1035). Vedle úplaty má být omezenému vlastníku složena i jistota na krytí případných škod na jeho pozemku vzniklých, vyjma případy, kdy je zřejmé, že tu riziko takových škod není. V té souvislosti je nutné pamatovat i na to, že dotčením sousedního pozemku mohou být zasažena i práva dalších osob, nejen tedy vlastníka. Tehdy, opírají-li se tato oprávnění o práva věcná, musí být v odůvodněných případech příslušné úplaty a jistoty poskytnuty i jim. To je praktické zejména tehdy, je-li sousední pozemek zatížen zástavním právem, věcným břemenem nebo předkupním právem apod. Jiná věc je, jde-li o obligační práva třetí osoby (typicky půjde o případy nájmu nebo pachtu) – pak taková třetí osoba může odškodnění požadovat jen proti vlastníku sousedního pozemku, který je vůči ní ve

smluvním poměru. Ale i tento aspekt musí být zvážen při vyměření úplaty, jaká omezenému vlastníku vůči žadateli nezbytné cesty náleží. Protože lze nezbytnou cestu zřídit nejen ve věcném, ale i v časově nezbytném rozsahu, třeba počítat s tím, že nezbytná cesta může být také zrušena (§ 1034), a pro ten případ stanovit, zda má být vypořádána poskytnutá náhrada a složená jistota (§ 1035).

Povolením nezbytné cesty nelze vlastníka sousedního pozemku nepřiměřeně omezit. To platí zejména tehdy, žádá-li se nezbytná cesta přes uzavřené prostory nebo brání-li zřízení takové cesty veřejný zájem. Stejně tak není možné řešit povolením nezbytné cesty případy, kdy se žadatel přístupu k veřejné cestě sám hrubou nedbalostí zbavil.

Zvlášť musí být pamatováno na situace, kdy je izolovaná nemovitá věc obklopena několika pozemky, a stejně tak i na případ, kdy k izolaci pozemku došlo rozdělením pozemku původního (typicky při zrušení spoluvlastnictví). Tyto případy se navrhuje upravit v § 1033.

## **Zatím žádné diskuzní příspěvky**