

STAVEBNÍ A JINÉ PRÁVO

CESTA DOMŮ ANEB SOUSEDE, OTEVŘETE VRÁTKA!

Představte si následující situaci: vybrali jste si ideální stavební pozemek s ohledem na lokalitu, velikost a cenu. Později zjistíte, že má přece jen vadu na kráse: jediná přístupová cesta, kterou se k němu dostanete, vede přes soukromý pozemek. A ve smlouvě, kterou jste uzavřeli, není ani zmínka o zřízení věcného břemene.

TEXT: ANNA DOLEJSKÁ

To znamená, že v tuto chvíli neexistuje žádná možnost, jak cestu užívat, aniž byste se dopustili protiprávního jednání (nemáte-li souhlas majitele, na jehož pozemku se cesta nachází). Řešení takové situace nabízí občanský zákoník.

Nový občanský zákoník sice nepřináší v tomto směru žádnou novinku, přesto mění terminologii a danou problematiku daleko podrobněji upravuje ve vztahu k právu nezbytné cesty (§1029–1036 občanského zákoníku). Co je tedy hlavním principem výše uvedeného institutu? Jde o to, že vy, jakožto vlastník nemovitosti, kterou **nemůžete řádně užívat nebo na ní jinak hospodařit** z důvodu absence spojení s veřejnou cestou, můžete žádat u soudu, aby vám soused (vlastník pozemku, na které se neveřejná cesta nachází) povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Zásadní podmínkou, která musí být naplněna, aby soud přivolił ke zřízení práva cesty, bude neexistence přístupu z veřejné komunikace. Nepostačí, aby přístup z veřejné cesty byl například daleko složitější než přístup, který by vám zajistilo užívání té susedovy. Naopak postačí, vede-li k vašemu pozemku veřejná účelová komunikace, tedy taková, která není nikde registrována a která vznikla praxí, užíváním.

Řešení bez úplaty i za úplatu

Pochopitelně se vždy budete moci se svým susedem domluvit bez asistence soudu, a to prakticky na čemkoli. Můžete si mezi sebou sjednat užívání jeho cesty neomezeně a bezúplatně, přistoupí-li na to. Můžete uzavřít nájemní smlouvu, zřídit věcné břemeno a celou záležitost tak nebude nutné řešit soudně.

Ne vždy se ale susedi dohodnou sami dokážou. Obecně platí, že vyskytne-li se

jakýkoli zádrhel z jakéhokoli důvodu, bude nejpravděpodobněji právo cesty zřizovat soud. Je třeba počítat s tím, že vlastníku pozemku, který má být zatížen, přízná soud právo na úplatu. Soud se přitom nemusí řídit návrhem žalobce (tedy vás jako vlastníka „nepřístupného“ pozemku), ale musí rozhodnout tak, aby právo cesty odpovídalo vašim potřebám a zároveň aby vlastník zatíženého pozemku byl zřízeným právem cesty co nejméně obtěžován. Úplata, kterou soud vlastníku cesty přízná, by měla zajišťovat vyrovnaný vztah mezi oběma subjekty. Může být splatná v různých formách – jednorázově, případně ve splátkách.

Novinkou současné právní úpravy je také právo majitele pozemku, na kterém se nachází předmětná cesta, navrhnout, abyste si vy, jakožto žadatel o průchod, část tohoto pozemku odkoupili. Další možností je zřízení i zcela nové cesty. Soud ale musí vždy přihlídnout k tomu, aby byl vlastník dotčeného pozemku obtěžován co nejméně.

Kdy vám soud právo užívat susedovu cestu zřejmě nepřizná?

Jeden z důvodů byl uveden již výše; je jím přístup k veřejné cestě. Existuje-li tato, soud právo nezbytné cesty nepřizná. Stejně tak bylo předestřeno, že důvodem nemůže být ani snaha o zajištění pohodlnějšího přístupu či snížení nákladů spojených s tím aktuálním.

Soud odmítne vyhovět vašemu návrhu i za předpokladu, že by újma na nemovitosti suseda převýšila výhodu, kterou by nezbytná cesta přinesla vám. O tom lze uvažovat například tehdy, měla-li by cesta vést přes zahrádku patřící k susedovu domu a tím by došlo k znehodnocení ceny jeho pozemku. To bude samozřejmě vždy hodně individuální a bude věcí soudu, jak na základě dalších skutečností (např. znalecké posudky) situaci vyhodnotí.

Dávejte si proto vždy pozor, kupujete-li nemovitost za nezvykle nízkou cenu, například právě z důvodu toho, že k ní nevede veřejná cesta. To sice primárně nevyloučí zřízení práva nezbytné cesty, ale vy budete ti, kdo musí počítat s následnými zvýšenými náklady na její dodatečné zajištění. Soud by však nezbytnou cestu nepřiznal, byl-li by nedostatek přístupu zapříčiněn vaší hrubou nedbalostí či úmyslem.

Soud právo nezbytné cesty nepřizná v případech, že by tato měla vést přes uzavřený pozemek, typicky střežené objekty nebo uzavřený dvůr či zahradu. Tím by docházelo k narušení soukromí majitele dotčeného pozemku. ✖

DOBRÁ RADA

Budete-li pořizovat pozemek, dobře prozkoumejte, kromě mnoha dalších důležitých faktorů, zda k němu budete mít dostatečně zajištěný přístup. Pokud se přece jenom dostanete do výše popsané situace – snazší, rychlejší a mnohdy levnější je vždy domluva.

AUTORKA



Anna Dolejská je absolventkou Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Spolupracuje s naší redakcí a zabývá se mimo jiné dopady nového občanského zákoníku na dotčené oblasti.