

# Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 2. 2023, sp. zn. 22 Cdo 1936/2022, ECLI:CZ:NS:2023:22.CDO.1936.2022.1

Číslo: 17/2024

## Právní věta:

Náhrada poskytovaná oprávněným z práva nezbytné cesty za zvýšené náklady při spoluužívání nezbytné cesty není v zásadě součástí úplaty za povolení nezbytné cesty a nelze o ní rozhodnout již v rozsudku, kterým se nezbytná cesta povoluje.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 28.02.2023

**Spisová značka:** 22 Cdo 1936/2022

**Číslo rozhodnutí:** 17

**Číslo sešitu:** 2

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Nezbytná cesta (o. z.)

**Předpisy:** § 1029 o. z.

§ 1032 odst. 1 o. z.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

## Sbírkový text rozhodnutí:

*Nejvyšší soud k dovolání žalované zrušil rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 9. 2. 2022, sp. zn. 26 Co 8/2021, a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.*

### I.

#### Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud Praha-západ (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 23. 9. 2020, č. j. 8 C 41/2019-167, zamítl žalobu na zřízení věcného břemene odpovídajícího služebnosti stezky a cesty (výrok I) a rozhodl o nákladech řízení (výrok II).

2. Žalobce se domáhal povolení nezbytné cesty ke svým nemovitostem umístěným v oploceném areálu žalované. Soud prvního stupně nepovolil nezbytnou cestu podle § 1032 odst. 1 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o. z.“ nebo „zákon č. 89/2012 Sb.“), neboť shledal hrubou nedbalost v jednání žalobce, který se před uzavřením smlouvy, na jejímž základě nabýval vlastnické právo k nemovitostem, dostatečně účinně nezajímal o právní zajištění přístupu a spokojil se pouze s informací od svého právního předchůdce o faktické možnosti přístupu. Žalobu soud

prvního stupně zamítl i proto, že žalobce má možnost přístup zajistit obligační smlouvou. Z návrhu smlouvy o povolení nezbytné cesty vypracovaného žalovanou soud prvního stupně zjistil, že žalovaná nabízí žalobci obligační zajištění nezbytné cesty v dosud užívaném rozsahu pěšky i vozidly za podmínky podílení se na nákladech spojených s užíváním nezbytné cesty včetně nákladů na provoz příjezdové brány. Záloha na tyto náklady by byla vybírána na základě čipového kontroly vstupů do areálu (např. za průjezd osobního automobilu částka 10 Kč). Ročně by pak došlo k vyúčtování podle skutečně vzniklých nákladů s tím, že smlouva by byla uzavřena na dobu neurčitou.

3. Krajský soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 9. 2. 2022, č. j. 26 Co 8/2021-323, k odvolání žalobce rozsudek soudu prvního stupně změnil tak, že se zřizuje ve prospěch každého vlastníka pozemků parc. č. 1 a parc. č. 2 v k. ú. CH., obci CH., nezbytná cesta jako služebnost přes pozemky parc. č. 3 a parc. č. 4 v k. ú. CH., obci CH., v rozsahu vymezeném geometrickým plánem vyhotoveným A. Z., který je nedílnou součástí rozsudku, a každý vlastník pozemků parc. č. 3 a parc. č. 4 v k. ú. CH. je povinen tuto služebnost strpět (výrok I), žalobci uložil povinnost zaplatit žalované za zřízení nezbytné cesty úplatu ve výši 672 000 Kč (výrok II) a rozhodl o nákladech řízení (výroky III až V).

4. Odvolací soud se neztotožnil se závěrem soudu prvního stupně, že návrh smlouvy by žalobci zajistil pro jeho potřeby dostačující přístup z veřejné cesty k jeho pozemkům v areálu. Měl za to, že nejistota budoucích právních vztahů vyplývá ze samotné obligační formy. Přihlédl k tomu, že žalobce užívá své nemovitosti k podnikání. Odkázal na judikaturu Nejvyššího soudu (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. [22 Cdo 999/2014](#), nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. [22 Cdo 4205/2014](#)), která vychází z toho, že zejména je-li využívána k podnikání, nezbytná cesta by měla být zpravidla povolována jako služebnost, a to s ohledem na právní jistotu žadatele o nezbytnou cestu, která by byla zpochybněna zejména v případě změny vlastníka pozemku. Prvek nežádoucí nejistoty v budoucích právních vztazích je dán i obsahem návrhu smlouvy, neboť: Tento návrh je koncipován jako umožnění přístupu žalobce k jeho nemovitostem v areálu za podmínky, že bude hradit určitou částku za každý průjezd osobním nebo nákladním automobilem s tím, že takto vybrané prostředky žalovaná použije jako zálohu na výdaje na pořízení, provoz a údržbu vjezdového systému (brány), jakož i na údržbu a opravy dotčených komunikací v areálu. Žalovaná zároveň předběžně vyčíslila roční odhadovanou výši těchto nákladů s tím, že na žalobce by vždy připadla částka odpovídající míře využití dotčených komunikací v areálu určené především ze zjištěné frekvence použití dopravních prostředků.“

5. Podle názoru odvolacího soudu však takto koncipovaný návrh smlouvy na zajištění nezbytné cesty nezakládá nezbytnou právní jistotu ve vzájemných vztazích smluvních stran, neboť případná vyúčtování by závisela na mnoha dopředu nejistých okolnostech, v mnoha směrech závislých i na subjektivním posouzení žalované, zejména ohledně nutnosti a rozsahu nákladů na pořízení, provoz a údržbu vjezdového systému a na provoz a údržbu dotčených komunikací, přičemž sporovány by mohly být i faktury, kterými by žalovaná dokládala např. výši spotřebované energie či jiných skutečně vynaložených nákladů. Takto koncipovaný obsah obligačního zajištění nezbytné cesty by s velkou mírou pravděpodobnosti vedl ke sporům, které by nebyly z hlediska požadavku zajištění právní stability úpravy nezbytné cesty žádoucí.

6. Poté, co odvolací soud účastníkům predestřel svůj právní názor na věc, žalovaná předložila nový návrh smlouvy, která by pro žalobce zajistila nezbytnou cestu k jeho nemovitostem v areálu. K tomu odvolací soud uvedl, že „žalovaná i nadále trvá na smluvních podmínkách uvedených již v dříve zmíněném návrhu, tedy že žalobce (a osoby od něj odvislé) bude platit určitou (v návrhu smlouvy neuvedenou) částku za každý průjezd motorovým či nákladním vozidlem, a to jako zálohu na výdaje žalované na pořízení, provoz a údržbu vjezdového systému, jakož i na údržbu a opravy dotčených komunikací v areálu, kdy by docházelo k ročnímu vyúčtování, a to i s ohledem na míru využití dotčených komunikací podle evidence průjezdů. Takto koncipovaný návrh smlouvy o nezbytné cestě

však, jak již zdůvodněno výše, z hlediska stability budoucích právních vztahů mezi zainteresovanými subjekty požadovanou dostatečnou jistotu nezajišťuje“. Žalobce s takto koncipovanou úpravou nezbytné cesty nesouhlasí; navrhl obligační zřízení nezbytné cesty za pravidelnou roční paušální náhradu ve výši 22 160 Kč. Žalovaná na tento návrh žalobce nepřistoupila. Z uvedených důvodů návrh této smlouvy nemůže vyloučit povolení nezbytné cesty jako služebnosti.

7. Odvolací soud nesouhlasil ani se závěrem soudu prvního stupně, že si žalobce nedostatek přístupu k veřejné cestě způsobil svou hrubou nedbalostí. „V době, kdy žalobce nabyl do vlastnictví nejprve stavby a poté i pozemky pod nimi, byla praxe taková, že žalovaná bezplatně umožňovala používání těchto pozemků k zajištění spojení uvnitř areálu, a to všem subjektům, které toho potřebovaly. Tato praxe pak existovala i nadále, a to prakticky až do současné doby, kdy teprve žalovaná pojala úmysl umožnit vjezd do areálu jen za poplatek“. Šlo o pozemky původně ve vlastnictví státu, které byly postupně rozprodávány, a tak vznikla nynější situace.

8. Při stanovení úplaty za povolení nezbytné cesty soud vycházel ze znaleckého posudku, a uvedl: „Znalec za použití § 16b odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, určil výši náhrady za zřízení služebnosti v žalovaném rozsahu dle § 39a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění. S tímto postupem se odvolací soud ztotožňuje.“ Úplata by podle odvolacího soudu „měla zahrnout nejenom náhradu za omezení vlastnického práva (čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod), ale i náhradu nákladů na běžnou údržbu zatížené nemovitosti způsobených zvýšenou frekvencí užívání (v rámci spoluužívání) cizí soukromé cesty, jak to vyplývá z ustanovení § 1030 odst. 1 o. z. Z toho zároveň plyne, že v rámci náhrady dle § 1030 odst. 1 o. z. nelze vlastníku zatížené nemovitosti přiznat náhradu neběžných nákladů na údržbu, tedy takových, které by zvyšovaly kvalitu zatížené nemovitosti oproti stávajícímu stavu.“ Podle odvolacího soudu proto „není po právu zahrnovat do náhrady dle § 1030 odst. 1 o. z. i náhradu nákladů, se kterými v daném případě žalovaná počítá v souvislosti s vybudováním vjezdové brány do areálu s čipovým systémem, protože by se jednalo o náklady nikoli na běžnou údržbu, nýbrž o náklady zvyšující kvalitu služebné věci“. Protože základem pro určení výše náhrady bylo simulované roční nájemné, které obsahuje i složku odpovídající podílu na úhradě nákladů pronajímané věci, uzavřel odvolací soud, že jím stanovená částka 672 000 Kč v sobě zahrnuje kromě samotné náhrady za omezení vlastnického práva i odpovídající podíl žalobce na běžných nákladech na údržbu nezbytné cesty způsobených jejím spoluužíváním.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

9. Proti rozsudku odvolacího soudu podává žalovaná (dále i jen „dovolatelka“) dovolání. Přípustnost opírá o § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o. s. ř.“); tvrdí, že rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci a závisí na vyřešení právních otázek, při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od rozhodovací praxe dovolacího soudu.

10. Dovolatelka uvádí, že se odvolací soud odchýlil od rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. [22 Cdo 999/2014](#) a sp. zn. [22 Cdo 3607/2016](#) při řešení otázky, zda může obligační smlouva v daném případě poskytovat žadateli dostatečnou právní jistotu. Právní nejistotu spatřoval odvolací soud v povaze smlouvy samotné a návrhu smlouvy vytýkal, že náklady spojené s užíváním nezbytné cesty nejsou předem stanoveny, aniž by se současně řádně vypořádal s tím, že každoroční vyúčtování nákladů nemělo žádný vliv na to, že nezbytná cesta jako taková byla dlouhodobě garantovaná a ze strany žalované ji nebylo možné vypovědět. Soud pominul, že navržená smlouva upravuje i povinnost převést ji v případě změny vlastnického práva na nového nabyvatele, užívání nezbytné cesty samo o sobě je koncipováno jako bezplatné a že žalovaná žalobci v přístupu nikdy nebránila. Navíc upravený návrh smlouvy již neobsahoval podmínění nezbytné cesty hrazením záloh.

11. Ani úvahy odvolacího soudu ohledně „dopředu neznámých okolností“, na nichž by vyúčtování nákladů záviselo, nelze považovat za odpovídající. Dopředu neznámá okolnost nemůže objektivně uzavření smlouvy bránit. Je obvyklé, že užívání je spojeno i s náklady, jejichž rozsah nelze předem určit. Odvolací soud nebyl ochoten přijmout skutečnost, že náklady předem určit nelze, a tento postoj jej vedl k závěru, že návrh smlouvy je z těchto důvodů neakceptovatelný a pro žalobce neposkytuje dostatečnou právní jistotu. Žalobci tak stačilo návrh smlouvy předložený žalovanou odmítnout, aniž by musel odůvodnit, proč považuje za problematické hradit zálohy na náklady, které mu budou každoročně řádně doloženy a vyúčtovány, nebo uvést, jaké navrhuje změny návrhu smlouvy, které by žalované garantovaly, že náklady, jež by měl nést žalobce, nepůjdou k její tíži.

12. Odvolacímu soudu dále dovolatelka vytýká, že v rozporu s rozhodnutími Nejvyššího soudu sp. zn. [22 Cdo 5409/2015](#), sp. zn. [22 Cdo 1826/2020](#), sp. zn. [22 Cdo 2576/2016](#) a sp. zn. [22 Cdo 1569/2008](#) při stanovení náhrady za zřízení služebnosti nezbytné cesty nepřihlédl k újmě vlastníka pozemku zatíženého služebností spočívající ve snížení ceny tohoto pozemku v důsledku jeho zatížení právem nezbytné cesty. Odvolací soud při stanovení úplaty vyšel pouze ze znaleckého posudku, a tedy z cenového předpisu, což je v rozporu s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. [22 Cdo 2854/2010](#). Přitom sám znalec označil svůj výpočet za neodpovídající skutečné náhradě za omezení vlastnického práva a upozornil na nelogičnosti stanovené cenovou vyhláškou, podle které se při výpočtu snažil postupovat. Odvolací soud nezohlednil, že žalobce nabyt stavby za cenu o několik milionů nižší a s vědomím, že se jedná o stavby bez přístupu, a že zřízením věcného břemene lze očekávat výrazné zhodnocení staveb, které znalec v rámci svých úvah vyčíslil. Nepřihlédl ani k podílu žalobce na úhradě nákladů a míře užívání nezbytné cesty žalobcem, která je užívána i žalovanou a dalšími dvěma vlastníky staveb v areálu.

13. Pokud jde o stanovení nákladů v úplatě za povolení nezbytné cesty, má dovolatelka za to, že jde o otázku dovolacím soudem dosud neřešenou. Výše nákladů měla být v rozhodnutí jasně stanovena, ať již pravidelně hrazenou částkou nebo stanovením způsobu, jakým budou náklady zjištěny a průběžně hrazeny. Z rozhodnutí odvolacího soudu však není zřejmé, jaké náklady a v jaké výši jsou v úplatě zahrnuty. Znalec je nebyl schopen vyčíslit.

14. Odvolací soud se podle dovolatelky odchýlil i od rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. [22 Cdo 3242/2015](#), sp. zn. [22 Cdo 1472/2017](#) a sp. zn. [22 Cdo 1470/2016](#) při posouzení hrubé nedbalosti. Odvolací soud hodnotil důkazy provedené soudem prvního stupně týkající se hrubé nedbalosti jinak než tento soud, aniž je provedl. Žalobce se před nabytím nemovitostí nezajímal o přístup a nepokusil se přístup zajistit. S tímto jednáním je spojována hrubá nedbalost.

15. V rozporu s rozhodnutími Nejvyššího soudu sp. zn. [22 Cdo 2595/2008](#) a sp. zn. [22 Cdo 1344/2012](#) odvolací soud učinil nepřiměřené a neodůvodněné úvahy a zasáhl do vlastnického práva žalované. Za nespravedlivé považuje žalovaná i nákladové výroky.

16. Žalovaná navrhuje, aby Nejvyšší soud rozsudek odvolacího soudu změnil tak, že se rozsudek soudu prvního stupně potvrzuje.

17. Žalobce ve vyjádření k dovolání navrhuje jeho odmítnutí. Souhlasí zcela se závěry odvolacího soudu. Žalovaná nenabízela žalobci nevypověditelné právo nezbytné cesty za konkrétní a jednoznačnou úplatu. Žalovaná nikdy nepředložila konkrétní nabídku s částkou, již by za zřízení obligačního práva průjezdu přes svůj pozemek po žalobci požadovala. Do ceny za průjezd neustále započítávala i budoucí náklady spojené s vybudováním vjezdového systému, mzdové náklady budoucích zaměstnanců, nebo náklady spojené s údržbou a opravami cesty, které byl žalobce vždy připraven hradit po jejich doložení. Žalovaná nebyla schopna tyto náklady vyčíslit nebo specifikovat. Žalovaná v dovolání pouze polemizuje se skutkovými závěry odvolacího soudu, které však nejde dovoláním zpochybnit. Otázkou snížení hodnoty nemovitostí žalované se odvolací soud zabýval

podrobně a opět jde o skutkové hodnocení založené na odborném posudku ocenění hodnoty služebnosti. Správně hodnotil odvolací soud i další náklady na údržbu či opravy komunikace na pozemcích žalované.

### III.

#### Přípustnost dovolání

18. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

19. Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod, uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř. a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání je důvodné.

20. Přípustnost dovolání je založena tím, že napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu a také na otázce, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena.

### IV.

#### Důvodnost dovolání

21. K dovolání je třeba dodat: Mezi povinné náležitosti dovolání podle § 241a odst. 2 o. s. ř. patří vymezení důvodu dovolání a uvedení, v čem dovolatel spatřuje splnění předpokladů přípustnosti dovolání. Podle § 241a odst. 3 o. s. ř. důvod dovolání se vymezí tak, že dovolatel uvede právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné, a že vyloží, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení, přičemž ve smyslu § 237 o. s. ř. je povinen také vymežit otázku hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak. Dovolatel je tedy ze zákona povinen uvést jak právní posouzení věci, které pokládá za nesprávné (a vyložit, v čem spočívá nesprávnost tohoto právního posouzení), tak tuto nesprávnost - při vymezení splnění předpokladů přípustnosti dovolání - konfrontovat s dosavadní rozhodovací činností Nejvyššího soudu, kterému náleží úkol sjednocovat rozhodovací činnost soudů v civilním řízení. Dovolatel je tedy povinen jasně vymežit relevantní rozhodovací praxi Nejvyššího soudu a uvést, v čem se odvolací soud odchýlil od této relevantní rozhodovací praxe Nejvyššího soudu či v čem je tato praxe rozporná nebo v čem je třeba ji změnit, případně že jde o právní otázku Nejvyšším soudem dosud nevyřešenou (k tomu z četných rozhodnutí viz např. usnesení Ústavního soudu ze dne 12. 1. 2021, sp. zn. [III. ÚS 3558/20](#)). V této věci dovolatelka podává polemiku s právními názory odvolacího soudu a uvádí spisové značky rozhodnutí, od kterých se měl odvolací soud odchýlit; v této části je tak dovolání na hranici projednatelnosti, neboť právní otázky, na jejichž řešení napadené rozhodnutí spočívá, nejsou výslovně uvedeny a podávají se jen z obsahu dovolání.

22. K obligacnímu zajištění přístupu k nemovitostem:

23. 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 (§ 1029 odst. 1 o. z.).

24. 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 zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty (§ 1029 odst. 2 o. z.).

25. V rozsudku ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. [22 Cdo 999/2014](#), Nejvyšší soud uvedl, že nezbytnou cestu povolí soud podle § 1029 odst. 2 o. z. zpravidla jako služebnost; výjimečně ji může povolit jako obligační (závazkové) právo. Ve stejném rozhodnutí se pak vyjádřil k situaci, kdy žadatel o nezbytnou cestu odmítl uzavřít nabízenou obligační smlouvu o zřízení přístupu, a uvedl: „V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. [22 Cdo 38/2005](#), publikovaném pod č. 4/2007 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní, dovolací soud vyslovil názor, podle kterého věcné břemeno nezbytné cesty nemůže soud zřídit, má-li žalobce zajištěn přístup na základě obligačního práva nebo může-li k přístupu využít pozemky ve svém vlastnictví. Skutečnost, že přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věcnému břemenu by byl pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější, nebo že by se obešel bez stavebních úprav, není významná. Zřízení nezbytné cesty soudem brání možnost přístupu na základě obligačního práva jen v případě, že toto právo v konkrétní věci objektivně postačuje k řádnému přístupu k nemovitosti a poskytuje jejímu vlastníku nezbytnou právní jistotu. Odvolací soud opřel rozhodnutí mimo jiné o to, že žalobkyně má možnost využít nabídky na zřízení práva nájmu nabízeného žalovanými; podmínky nájmní smlouvy jsou sice důležité, nicméně žalobkyně odmítá obecně uzavření nájmní smlouvy, aniž by jí podmínky zajímaly. Pokud by odvolací soud učinil závěr o tom, že žalobkyně vůbec nestojí o zajištění přístupu na základě nájmní či jiné obligační smlouvy, jejíž uzavření by v konkrétním případě objektivně postačovalo k zajištění přístupu a poskytnutí potřebné právní jistoty pro žalobkyni, pak by bylo možno jeho právnímu závěru přisvědčit. Tak tomu však v dané věci nebylo. Soudy nečinily zjištění, že by žalovaní nabídli žalobkyni uzavření takové smlouvy zajišťující příjezd, jejíž uzavření by po ní bylo možno spravedlivě požadovat, tedy takové, která by jí v konkrétní věci poskytla potřebnou právní jistotu při užívání stavby; jediné v takovém případě by totiž bylo možno zamítnout žalobu s tím, že přístup je, resp. mohl a měl být, zajištěn jinak, na základě obligačního práva“.

26. Má-li tedy žadatel možnost zajistit si přístup k nemovitosti na základě obligační smlouvy, jejíž uzavření žalovaný nabízí, soud zváží, zda uzavření takové smlouvy s ohledem na její obsah lze po žadateli spravedlivě požadovat; v kladném případě nelze nezbytnou cestu formou služebnosti zřídit.

27. Nelze obecně stanovit podmínky, za kterých bude možné po žadateli spravedlivě žádat, aby nabízenou smlouvu uzavřel; bude třeba vyjít z okolností dané věci. Je třeba zvažovat, k čemu nemovitost žadatele slouží, je-li navrhovaný přístup objektivně dostačující, zda mu smlouva poskytuje potřebnou jistotu, pokud jde o možnost jejího vypovězení vlastníkem pozemku. Je třeba přihlídnout k tomu, že smlouva zaručující spoluužívání cesty bude mít zpravidla formu nájmní smlouvy, uplatní se tedy § 2221 odst. 1 a § 2222 odst. 1 o. z., zajišťující nájemci jistotu v případě změny vlastníka.

28. Úvahy soudů v nalézacím řízení, zda lze v konkrétní věci po žadateli spravedlivě požadovat uzavření nabízené obligační smlouvy zajišťující přístup k nemovitosti lze v dovolacím řízení zpochybnit, jsou-li zjevně nepřiměřené. Tak tomu je v dané věci; úvaha odvolacího soudu je i neúplná.

29. Odvolací soud uzavřel, že žalovanou předložený návrh obligačního zajištění nezbytné cesty pro žalobce požadovanou míru právní jistoty do budoucna nenaplnuje. To vyplývá v obecné rovině již z obligační formy.

30. Odvolací soud v projednávané věci akcentoval zejména skutečnost, že žalobce využívá (budoucí panující) nemovitosti k podnikání a obsah návrhu smlouvy, který je koncipován jako umožnění přístupu žalobce k jeho nemovitostem v areálu za podmínky, že bude hradit určitou částku za každý

průjezd osobním nebo nákladním automobilem s tím, že vybrané prostředky žalovaná použije jako zálohu na výdaje na pořízení, provoz a údržbu vjezdového systému (brány), jakož i na údržbu a opravy dotčených komunikací v areálu. Na žalobce by připadla částka odpovídající míře využití zatížených pozemků určené ze zjištěné frekvence použití dopravních prostředků. Případná vyúčtování by záležela na mnoha dopředu nejistých okolnostech, v mnoha směrech závislých na subjektivním posouzení žalované, zejména ohledně nutnosti a rozsahu nákladů na pořízení, provoz a údržbu vjezdového systému a na provoz a údržbu dotčených komunikací, přičemž sporovány by mohly být i faktury, kterými by žalovaná dokládala např. výši spotřebované energie či jiných skutečně vynaložených nákladů. Takto koncipovaný obsah obligačního zajištění nezbytné cesty by s velkou mírou pravděpodobnosti vedl ke sporům, které by nebyly z hlediska požadavku zajištění právní stability úpravy nezbytné cesty žádoucí.

31. V návrhu předloženém v odvolacím řízení žalovaná nadále trvala na smluvních podmínkách uvedených v předchozím návrhu, tedy, že žalobce (a osoby od něj odvislé) bude platit určitou (v návrhu smlouvy neuvedenou) částku za každý průjezd motorovým či nákladním vozidlem, a to jako zálohu na výdaje žalované na pořízení, provoz a údržbu vjezdového systému, jakož i na údržbu a opravy dotčených komunikací v areálu. Následně bude docházet k ročnímu vyúčtování, a to i s ohledem na míru využití dotčených komunikací podle evidence průjezdů. Žalobce s takto koncipovanou úpravou nezbytné cesty nesouhlasil, nabídl obligační řešení nezbytné cesty za pravidelnou roční paušální úplatu 22 160 Kč. Žalovaná trvala na svém návrhu.

32. Jak je však uvedeno níže, budoucí náklady na údržbu komunikace jsou v době povolení nezbytné cesty, resp. v době jejího smluvního zřízení, v zásadě vždy nejisté, a stejně tak je nejisté, zda ohledně nich mohou vzniknout spory; to platí i o nákladech na energie potřebné k provozu vjezdového systému. Tato nejistota tak nemůže být důvodem k odmítnutí nabízené smlouvy.

33. Odvolací soud v souvislosti se stanovením úplaty za nezbytnou cestu uvedl, že „není po právu zahrnovat do náhrady dle § 1030 odst. 1 o. z. i náhradu nákladů, se kterými v daném případě žalovaná počítá v souvislosti s vybudováním vjezdové brány do areálu s čipovým systémem, protože by se jednalo o náklady nikoli na běžnou údržbu, nýbrž o náklady zvyšující kvalitu služebné věci. Tyto náklady by proto měla podle odvolacího soudu po smyslu výše uvedených zákonných ustanovení nést pouze žalovaná jako vlastníka služebné věci“. Z toho se podává, že odmítnutí uzavřít nabízenou smlouvu, zahrnující uvedený příspěvek, považuje za ospravedlnitelné. Takový závěr je však předčasný. Je třeba vzít do úvahy, nakolik takový systém slouží i zájmům žadatele z hlediska bezpečnosti a zajištění jeho nemovitostí před přístupem neoprávněným osobám, kvantifikaci míry užívání cesty žadatelem, která může zajistit spravedlivé rozdělení nákladů i poplatků za smluvně zřízené užívání, zejména užívá-li cestu více osob, ev. další významné okolnosti (břemeno tvrzení je tu na vlastníkově zatěžovaného pozemku). Teprve po zvážení všech okolností lze ohledně této otázky učinit závěr.

34. Odkazovala-li žalovaná na skutečnost, že žalobce v přístupu k jeho pozemkům nikdy nebránila a umožňovala mu je, pak tato skutečnost nemůže být sama o sobě důvodem pro zamítnutí návrhu na povolení nezbytné cesty, neboť výprosa neposkytuje žadateli potřebnou právní jistotu spojení s veřejnou cestou (k tomu viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. [22 Cdo 4205/2014](#)). Nicméně k této okolnosti lze přihlídnout při zvažování toho, zda nabízená obligační smlouva poskytuje v konkrétním případě žadateli potřebnou jistotu.

35. Jestliže tedy odvolací soud komplexně a konkrétně, na základě obsahu navržené smlouvy, nevážil, zda lze v této věci po žadateli spravedlivě požadovat uzavření navržené smlouvy zajišťující obligační přístup, a to i z hlediska, zda mu poskytuje dostatečnou právní jistotu potřebnou k jeho podnikání, je jeho úvaha neúplná a předčasná; pokud považoval za překážku to, že náklady na údržbu cesty, resp. na vjezdový systém, nejsou předvídatelné, jde o úvahu zjevně nepřiměřenou.

Předčasná je též úvaha o tom, že vstupní systém bude jen vylepšením majetku žalované a nebude sloužit i žadateli. Za této situace je jeho úvaha předčasná, a tudíž i nepřiměřená; rozhodnutí je tak v rozporu s právním názorem vysloveným v rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. [22 Cdo 999/2014](#); dovolání je tak v této části přípustné i důvodné, rozhodnutí odvolacího soudu spočívá na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.).

36. K úplatě za povolení nezbytné cesty:

37. Podle § 1030 odst. 1 o. z. za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryto úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.

38. V zásadě i v poměrech zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, platí to, co Nejvyšší soud uvedl například v rozsudku ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. [22 Cdo 2854/2010](#) ohledně náhrady za zřízení nezbytné cesty, pokud konstatoval: a) při stanovení náhrady (úplaty) za povolení nezbytné cesty nelze vycházet ani z ceny určené podle cenových předpisů, ani jen z ceny, za kterou by bylo možno dosáhnout smluvního zřízení věcného břemene. Je totiž třeba rozlišit hodnotu práva odpovídajícího věcnému břemenu cesty na straně jedné a náhradu za omezení vlastnického práva na straně druhé; jejich výše nemusí být stejná; b) je nutno přihlídnout ke všem okolnostem věci. Zejména je třeba zvážit všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese; c) náhrada za zřízení práva nezbytné cesty zahrnuje i náhradu za újmu, kterou vlastník pozemku utrpí, a to i tím, že v důsledku tzv. právní závady – práva cesty svědčící žalobci – zpravidla klesne cena zatíženého pozemku i stavby na něm zřízené a že jeho vlastník bude výkonem tohoto práva omezen v užívání pozemku, bude narušeno jeho soukromí apod. Nelze pominout skutečnost, že se právo cesty zřizuje bez časového omezení (i když není vyloučeno v konkrétní věci ani jeho zřízení na určitou dobu); d) stanovení výše náhrady je na úvaze soudu, která musí být rádně zdůvodněna; e) stanovení hodnoty zřizovaného věcného břemene je věcí skutkového zjištění, stanovení kritérií pro určení výše náhrady za omezení vlastnického práva zřízením nezbytné cesty je otázkou právní Souhrnným způsobem pak dovolací soud akceptoval tyto své dosavadní závěry v rozsudku ze dne 19. 4. 2012, sp. zn. [22 Cdo 2507/2010](#).

39. V rozsudku ze dne 28. 2. 2017, sp. zn. [22 Cdo 2576/2016](#), Nejvyšší soud uzavřel, že „k újmě, kterou je poškozen vlastník pozemku, ke kterému soud zřizuje právo nezbytné cesty, musí soud přihlídnout při stanovení náhrady (úplaty) za zřízení práva a tato újma se promítne ve výši úplaty.“ K obdobným závěrům dospěl Nejvyšší soud i v ostatních rozhodnutích, na která žalovaná odkazuje v dovolání. V rozsudku ze dne 10. 3. 2021, sp. zn. [22 Cdo 1826/2020](#), uveřejněném pod číslem 93/2021 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní, Nejvyšší soud doplnil, že újma vlastníka „může spočívat i ve snížení ceny tohoto pozemku v důsledku jeho zatížení právem cesty. Lze také vzít v potaz, zda pozemek, resp. jeho část zatíženou právem nezbytné cesty bude výlučně užívat žadatel o její povolení, či spolu s ním i další osoby nebo vlastník zatíženého pozemku.“

40. Při stanovení úplaty za povolení nezbytné cesty vyšel odvolací soud ze znaleckého posudku Ing. M., který náhradu vypočetl podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

41. Náhrada za povolení nezbytné cesty není upravena žádným cenovým předpisem. Nemožnost stanovit náhradu jen na základě ocenění podle cenového předpisu je dána tím, že nelze vycházet ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, neboť tento zákon upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, tam povolení nezbytné cesty nepatří (viz např. i v poměrech o. z. použitelný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 2. 2014, sp. zn. [22 Cdo 2283/2013](#), a další judikaturu tam citovanou).

42. Odvolací soud při stanovení úplaty za povolení nezbytné cesty vycházel z úvahy, že úplata by



měla zahrnout náhradu za omezení vlastnického práva a náhradu nákladů na běžnou údržbu zatížené nemovitosti způsobených zvýšenou frekvencí užívání (v rámci spoluužívání) cizí soukromé cesty. Při stanovení výše úplaty za povolení nezbytné cesty však nepřihlédl k újmě žalované jako vlastnice pozemků zatížených služebností spočívající ve snížení ceny těchto pozemků v důsledku jejich zatížení právem nezbytné cesty. Zohlednění této újmy se nepromítlo ani v ocenění hodnoty práva odpovídajícího služebnosti soudem ustanoveným znalcem. Ostatně, jak uvedeno výše, je stanovení výše úplaty věcí právního posouzení a nepřísluší znalci.

43. Napadené rozhodnutí je tak založeno na právní otázce - určení výše úplaty za povolení nezbytné cesty, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od výše uvedené ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu, což zakládá přípustnost dovolání podle § 237 o. s. ř., a spočívá na nesprávném právním posouzení věci ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. Dovolání je proto v této části přípustné a důvodné.

44. K náhradě nákladů spojených s užíváním nezbytné cesty:

45. Položená otázka nebyla v poměrech zákona č. 89/2012 Sb. dosud Nejvyšším soudem řešena, dovolání je přípustné, není však důvodné.

46. Odvolací soud vyšel z toho, že úplata za povolení nezbytné cesty „by měla zahrnout nejenom náhradu za omezení vlastnického práva, ale i náhradu nákladů na běžnou údržbu zatížené nemovitosti způsobených zvýšenou frekvencí užívání (v rámci spoluužívání) cizí soukromé cesty, jak to vyplývá z ustanovení § 1030 odst. 1 o. z. Z toho zároveň plyne, že v rámci náhrady dle § 1030 odst. 1 o. z. nelze vlastníku zatížené nemovitosti přiznat náhradu neběžných nákladů na údržbu, tedy takových, které by zvyšovaly kvalitu zatížené nemovitosti oproti stávajícímu stavu“; tento závěr dále rozvedl. „Proto není po právu zahrnovat do náhrady dle § 1030 odst. 1 o. z. i náhradu nákladů, se kterými v daném případě žalovaná počítá v souvislosti s vybudováním vjezdové brány do areálu s čipovým systémem, protože by se jednalo o náklady nikoli na běžnou údržbu, nýbrž o náklady zvyšující kvalitu služebné věci. Tyto náklady by proto měla podle dovolacího soudu po smyslu výše uvedených zákonných ustanovení nést pouze žalovaná jako vlastník služebné věci“. Tento závěr dovolání napadá.

47. Řešení uvedených otázek je závislé na otázce základní, a to zda o zvýšených nákladech na údržbu soukromé cesty užívané i vlastníkem pozemku lze rozhodnout již při povolení nezbytné cesty, resp. zda takové náklady lze zahrnout do úplaty.

48. Podle § 1029 odst. 1 o. z. 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.

49. Podle § 1030 odst. 1 o. z. za nezbytnou cestu náleží úplata a odčinění újmy, není-li již kryta úplatou. Povolí-li se spoluužívání cizí soukromé cesty, zahrne úplata i zvýšené náklady na její údržbu.

50. Pojem náhrada za povolení nezbytné cesty obsažený v § 1029 odst. 1 o. z. je rozveden v § 1030 odst. 1 o. z. a zahrnuje úplatu za povolení práva cesty a odčinění újmy, která není kryta úplatou. Úplata představuje náhradu za omezení vlastnického práva; jde v podstatě o cenu za užívání zatíženého pozemku tím, že je na něm vykonáváno právo cesty, a také o kompenzaci újmy, která vlastníkovu dotčeného pozemku povolením nezbytné cesty vzniká.

51. Újma, která není kryta úplatou, je samostatnou složkou náhrady za povolení nezbytné cesty. Půjde zejména o újmu, která vznikne až po povolení nezbytné cesty, a nemohla být proto zohledněna v úplatě.

52. Právní úprava týkající se náhrady zvýšených nákladů za spoluužívání cizí soukromé cesty platí pro případy, kdy jde o užívání již existující cesty, kterou užívá i její vlastník [srovnej Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 205]. Zvýšené náklady na údržbu za spoluužívání nezbytné cesty představují náklady, které vzniknou se zvýšenou frekvencí jejího užívání [srovnej Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník, Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1105]. Jsou to tedy náklady, které by vlastník pozemku spoluužívající zatížený pozemek neměl, pokud by vlastník panující nemovitosti zatížený pozemek neužíval spolu s ním.

53. Zákon č. 89/2012 Sb. v § 1030 odst. 1 zahrnuje do úplaty za nezbytnou cestu i zvýšené náklady na údržbu, povoluje-li se spoluužívání cizí soukromé cesty.

54. Při doslovném výkladu § 1030 odst. 1 o. z. by se mohlo zdát, že zvýšené náklady na údržbu cesty způsobené jejím užíváním tím, komu svědčí právo nezbytné cesty, se kompenzují již v rámci úplaty poskytované vlastníkovi pozemku při povolení nezbytné cesty. Tak tomu však není.

55. Jazykový výklad představuje pouze prvotní přiblížení se k aplikaci právní normy. Je pouze východiskem pro objasnění a ujasnění si jejího obsahu a účelu (k čemuž slouží i řada dalších postupů, jako logický a systematický výklad, výklad *e ratione legis* atd.). K tomu viz např. nález Ústavního soudu ze dne 30. 9. 2009, sp. zn. [III. ÚS 384/08](#). V nálezu ze dne 4. 2. 1997, sp. zn. [Pl. ÚS 21/96](#) pak Ústavní soud vyslovil, že „soud není absolutně vázán doslovným zněním zákonného ustanovení, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit v případě, kdy to vyžaduje ze závažných důvodů účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku.“

56. Nároky na úplatu a odčinění újmy za zřízení nezbytné cesty na straně jedné a na náhradu zvýšených nákladů na její údržbu na straně druhé jsou dva různé nároky odlišné právní povahy s různými podmínkami vzniku.

57. Nárok na úplatu a na odčinění újmy kompenzuje tu újmu, která vlastníkovi pozemku vzniká v důsledku povolení nezbytné cesty v době vyhlášení rozsudku (§ 154 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí soudu o úplatě a odčinění újmy je součástí rozhodnutí o povolení nezbytné cesty, je konstitutivní, zakládá tedy práva a povinnosti, které tu dříve nebyly, byly tu jen zákonné podmínky umožňující založení práva soudem. Okolnosti umožňující posoudit, jaká újma vlastníkovi v době rozhodování soudů o jednorázově poskytnuté úplatě a náhradě újmy vzniká (zejména snížení ceny jeho pozemku, rušení vlastníka průjezdem či průchodem při užívání nemovitostí), lze objektivně zjistit, ocenit a v rozhodnutí z nich vyjít.

58. Naproti tomu to, jaké náklady (resp. v jaké výši) bude třeba vynaložit v souvislosti s povolením spoluužívané nezbytné cesty na její údržbu, a zda vůbec budou takové náklady vynaloženy, stejně jako jejich možnou výši, nelze v době rozhodování soudu o povolení nezbytné cesty v zásadě zjistit; pohledávka na jejich úhradu je budoucí nejistou pohledávkou. Není totiž jisté, jaké práce bude třeba provést a jaké náklady vynaložit, jaká bude v době jejich provedení jejich cena (k tomu viz např. současnou obecně známou inflaci a strmý růst cen stavebních materiálů v nedávné době) a ostatně zda takové náklady přes jejich potřebu budou vůbec vynaloženy. Také míra spoluužívání cesty se může v čase měnit. Rozhodnutí o náhradě těchto nákladů tak musí nutně vycházet z jejich skutečné výše; jde o rozhodnutí deklaratorní, přiznávající nárok již vzniklý v důsledku účelného vynaložení těchto nákladů.

59. Lze proto uzavřít, že náhrada poskytovaná oprávněným z práva nezbytné cesty za zvýšené náklady na údržbu při spoluužívání cizí soukromé cesty není v zásadě součástí úplaty za povolení nezbytné cesty a nelze o ní rozhodnout již v rozsudku, kterým se nezbytná cesta povoluje.

60. K věci se dodává: Předchozí právní úprava práva nezbytné cesty v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, neobsahovala úpravu náhrady za zřízení nezbytné cesty. Právo na náhradu bylo dovozováno z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 7. 2005, sp. zn. [22 Cdo 1897/2004](#), uveřejněný pod číslem 32/2006 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní, nebo náleží Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. [Pl. ÚS 41/97](#)). Judikatura rovněž dovodila, že jednorázová náhrada za omezení vlastnického práva náležející z věcného břemene povinné osobě v sobě nezahrnuje plnění odpovídající povinnosti stanovené v § 151n odst. 3 obč. zák., tj. nést přiměřené náklady na zachování a opravu cizí věci (srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 6. 2011, sp. zn. [22 Cdo 1357/2009](#)). Šlo zjevně o dva různé nároky, vycházející z různých skutkových předpokladů a majících nestejnou právní povahu. To vyplývá ze samotné povahy věci a ani poté, co nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, se to navzdory jinému slovnímu vyjádření nezměnilo.

61. Z toho se podává, že odvolací soud rozhodl správně, pokud žalované již v rozhodnutí o povolení nezbytné cesty nepřiznal náhradu za zvýšené náklady na údržbu cesty, které mají vzniknout až v budoucnosti, resp. za zamýšlená technická opatření; bylo by tak nadbytečné zabývat se tím, zda v budoucnu vznikne právo na jejich náhradu. Pokud předpokládané náklady na běžnou údržbu zohlednil, učinil tak ve prospěch dovolatelky, a v této části se dovolací soud napadeným rozhodnutím nezabýval. Přesto, že v této části spočívá rozhodnutí odvolacího soudu na nesprávném právním posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.), neprojevovalo se toto pochybení nepříznivě do právních poměrů dovolatelky, a tak není důvodem pro zrušení rozsudku odvolacího soudu, který je zrušen z jiného důvodu.

62. Již jen na okraj se dodává, že odvolací soud uvedl, že jím stanovená výše náhrady za povolení nezbytné cesty zahrnuje i odpovídající podíl žalobce na nákladech na údržbu nezbytné cesty způsobených jejím spoluužíváním, jestliže základem pro určení výše náhrady bylo simulované roční nájemné, které v sobě podle odvolacího soudu obsahuje vedle odměny za umožnění užívání věci i podíl na úhradě nákladů souvisejících s pronajímanou věcí. Nicméně nájemné, upravené v § 2217 o. z., představuje úplatu za přenechání užívání věci, jak vyplývá z § 2201 o. z. Nájemné nezahrnuje úhradu nákladů souvisejících s užíváním předmětu nájmu ani provádění běžné údržby, které upravuje § 2207 o. z. [srovnej Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055-3014), Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014, s. 280]. S tímto názorem odborné literatury Nejvyšší soud souhlasí. Odvolacím soudem stanovená úplata za povolení nezbytné cesty tedy ve skutečnosti nezahrnuje žádné náklady na údržbu za spoluužívání soukromé cesty žalované.

63. K hodnocení důkazů v odvolacím řízení:

64. V usnesení ze dne 26. 6. 2017, sp. zn. [21 Cdo 1472/2017](#), Nejvyšší soud uvedl, že „odvolací soud je oprávněn zasáhnout do hodnocení důkazů soudem prvního stupně pouze tehdy, jestliže hodnocení důkazů soudem prvního stupně neodpovídá postupu vyplývajícímu z ustanovení § 132 o. s. ř. Domnívá-li se odvolací soud, že by provedené důkazy měly být hodnoceny odlišně, než se stalo za řízení před soudem prvního stupně, je povinen je zopakovat, a to včetně tzv. pomínutých důkazů, které soud prvního stupně sice provedl, ale nehodnotil je, ač tak měl učinit.“

65. Soud prvního stupně odůvodnil své rozhodnutí o nepovolení nezbytné cesty z důvodu způsobení si nedostatku přístupu z hrubé nedbalosti tím, že před uzavřením smlouvy, na jejímž základě nabyl vlastnické právo k nemovitostem, se žalobce spokojil s informací svého právního předchůdce o faktické možnosti přístupu, ale na žalovanou se s dotazem na možnost a podmínky přístupu neobrátil. Tento skutkový závěr učinil z výpovědi žalobce, žalované a vyjádření J. F. (body 5, 7 a 8 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně). Odvolací soud, aniž uvedené důkazy zopakoval, vycházel ze skutkového závěru, že v době, kdy žalobce nabyl do vlastnictví nejprve stavby a poté i pozemky pod nimi, byla praxe taková, že žalovaná bezplatně umožňovala užívání těchto pozemků k

zajištění spojení uvnitř areálu, a to všem subjektům, které to potřebovaly. Tento skutkový závěr, soudem prvního stupně označovaný jako skutkový stav (bod 3 odůvodnění jeho rozsudku), převzal od soudu prvního stupně (body 7 a 8 odůvodnění jeho rozsudku). Na rozdíl od soudu prvního stupně jej však považoval za důležitý pro právní posouzení věci, a to natolik, že postup žalobce nepovažoval za hrubě nedbalý, resp. lehkovážný, i když žalobce žalovanou nepožádal o zajištění spojení s veřejnou cestou. Odvolací soud tedy nehodnotil důkazy provedené soudem prvního stupně jinak než soud prvního stupně, pouze na jejich základě učinil jiný právní závěr.

66. Odvolací soud se v této části neodchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu ani nezatížil řízení vadou, která by mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci.

67. K hrubé nedbalosti žadatele o nezbytnou cestu:

68. Podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. soud nepovolí nezbytnou cestu, způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá.

69. V usnesení ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. [22 Cdo 3242/2015](#), uveřejněném pod číslem 37/2018 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, část civilní, Nejvyšší soud uzavřel: „Hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovité věci žádajícího o povolení nezbytné cesty, které je důvodem zamítnutí žaloby podle § 1032 odst. 1 písm. b) o. z., může podle okolností případu spočívat nejen ve zbavení se existujícího spojení s veřejnou cestou, ale i v nabytí nemovité věci bez zajištěného spojení s veřejnou cestou.“ Současně uvedl, že koupě nemovité věci bez spojení s veřejnou cestou automaticky neznamená, že nabyvatel nemá právo na povolení nezbytné cesty. K zamítnutí žaloby na povolení nezbytné cesty lze proto přistoupit až na základě posouzení veškerých konkrétních okolností případu, z nichž vyplyne jednoznačný závěr, že nabyvatel nemovité věci v daném případě postupoval hrubě nedbale, či dokonce úmyslně, v důsledku čehož zabránil zřízení či existenci přístupu ke své nemovité věci. Jinými slovy řečeno, soud bude moci v poměrech konkrétní věci žalobě vyhovět, jestliže nabyvatelovo jednání nebylo úmyslné ani hrubě nedbalé (prostá nedbalost zřízení nezbytné cesty nevylučuje).

70. V rozsudku ze dne 30. 1. 2018, sp. zn. [22 Cdo 1470/2016](#), Nejvyšší soud uvedl: „Podmínkou obsaženou v § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. nemá být sankcionována sama o sobě skutečnost, že někdo nabytí nemovitou věc bez přístupu, nýbrž především ta okolnost, že nabyvatel se lehkovážně spoléhal na to, že mu bude přístup k pozemku po jeho nabytí umožněn sousedy či povolen soudem, přičemž se nepokusil si přístup zajistit před nabytím nemovité věci sám, ačkoliv tak nepochybně učinit mohl. Pokud se naopak o zajištění přístupu nabyvatel pokusil, jeho snaha však nebyla úspěšná (například pro kategorický nesouhlas sousedů či pro požadavky sousedů, které po nabyvateli nebylo možné spravedlivě požadovat), pak mu nelze tuto skutečnost přičítat k tíži. Úmyslem zákonodárce totiž zjevně nebylo vytvoření kategorie nemovitostí bez přístupu, k nimž již nebude moci být nezbytná cesta povolena, nýbrž úmyslem bylo sankcionovat lehkovážné jednání nabyvatelů.“

71. Odvolací soud neshledal na straně žalobce hrubou nedbalost, pokud koupil stavby v areálu, a později i pozemky pod nimi, aniž žalovanou požádal o zajištění spojení s veřejnou cestou. Přihlédl k tomu, že oplocený areál, v němž se nemovitosti žalobce nacházejí, je tvořen pozemky více vlastníků a zatížené pozemky vždy sloužily jako komunikace k zajištění spojení jednotlivých objektů v areálu. V době, kdy žalobce nabytí do vlastnictví stavby a poté i pozemky pod nimi, byla praxe taková, že žalovaná bezplatně umožňovala používání těchto pozemků k zajištění spojení uvnitř areálu, a to všem subjektům, které spojení potřebovaly. V inkriminované době značná část pozemků v objektu byla ve vlastnictví státu, který je začal po odpadnutí blokace z důvodu církevních restitucí postupně odprodávat, a mezi úspěšnými zájemci byla žalovaná, žalobce, jakož i další subjekty.

72. Úvaha odvolacího soudu, že si žalobce nezpůsobil nedostatek přístupu hrubou nedbalostí či

úmyslně, není zjevně nepřiměřená. Žalobce se před koupí nemovitostí (staveb na pozemcích parc. č. 1 a 2 v roce 2012, pozemku parc. č. 2 v květnu 2018 a pozemku parc. č. 1 v březnu 2019 – body 3 a 5 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně) neobrátil na žalovanou, jako tehdejšího vlastníka zatížených pozemků, ve snaze vyjednat si přístup ke kupovaným nemovitostem. Byl však o zajištění přístupu ke stavbám již jako jednatel svého právního předchůdce V. D. O. G. ubezpečen J. F., jednatelům právního předchůdce V. D. O. G. V té době a i nadále zatížené pozemky užívaly bez problémů a bez omezení právní předchůdci žalobce i další subjekty jako cestu k přístupu ke svým nemovitostem umístěným v oploceném areálu, který byl původně ve vlastnictví státu, jenž jednotlivé nemovitosti v areálu prodával. Tím, že stát prodal žalované pozemky, které byly přístupovou cestou k ostatním nemovitostem umístěným v areálu původně vlastněném státem [další nemovitosti v areálu prodal stát jiným osobám než žalované (např. právnímu předchůdci žalobce, žalobci), případně vydal církvi (vlastníkem pozemku v areálu je i Metropolitní kapitula u sv. Víta v P. – bod 5 odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně)], nastala situace, že zde byla v době koupě nemovitostí žalobcem absence přístupu k jeho nemovitostem objektivní skutečností a žalobce jako nabyvatel nemovitostí do ní vstoupil. Nedostatek přístupu si tedy žalobce nezpůsobil sám prodejem, zastavením, přehrazením cesty či jiným obdobným způsobem. Přesto lze postup žalobce, který se spolehl pouze na ujištění právního předchůdce o přístupu ke kupovaným nemovitostem a následně i na praxi umožňující vlastníkům i uživatelům nemovitostí v areálu volný přístup do areálu, považovat za nedbalý, nesnažili se žalobce jednat s žalovanou jako vlastníkem přístupových pozemků o přístup ke kupovaným nemovitostem. S přihlédnutím k uvedeným individuálním skutečnostem však nejde o nedbalost hrubou. Ostatně v řízení nevyšlo najevo, že by v případě, že by se žalobce již před koupí staveb a pozemků snažil zajistit si k nim přístup, bylo reálné docílení přístupu jednáním s žalovanou, mají-li účastníci naprosto odlišnou představu o obsahu dohody o zajištění přístupu.

73. Odvolací soud se tak při řešení této právní otázky neodchýlil od judikatury Nejvyššího soudu.

74. Rozhodnutí odvolacího soudu není založeno na závěru, že by žalovaná porušovala případnou smlouvu, kterou by účastníci o zajištění přístupu žalobce k jeho nemovitostem uzavřeli. Dovolání proto není v této části podle § 237 o. s. ř. přípustné (srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 9. 2013, sp. zn. [29 Cdo 2376/2013](#)).

75. K tvrzení o nepřiměřeném zásahu do vlastnického práva žalované:

76. Rozhodnutí odvolacího soudu není v rozporu s usnesením Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. [22 Cdo 2595/2008](#), a s rozsudkem Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. [22 Cdo 1344/2012](#), neboť tato rozhodnutí neřeší otázku přiměřenosti zásahu do vlastnického práva. V posledně uvedeném rozhodnutí bylo sice zmiňováno v dovolání, že rozhodnutím odvolacího soudu bylo zasaženo do vlastnického práva dovolatele, avšak v souvislosti se skutkovou námitkou. Dovolací soud se proto touto otázkou věcně nezabýval.

77. K nákladům řízení:

78. Proti výroku o nákladech řízení není dovolání objektivně přípustné [§ 238 odst. 1 písm. h) o. s. ř.].

79. Namítala-li žalovaná nerovný přístup odvolacího soudu k účastníkům, nevymezila kritérium přípustnosti dovolání. V této části proto není dovolání projednatelné.

80. Vzhledem k tomu, že v projednávané věci je pro řešení některých otázek dovolání přípustné, přihlíží Nejvyšší soud i k jiným vadám řízení, jež mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

81. Odvolací soud vycházel z nesprávných skutkových závěrů, pokud jde o obsah návrhu smlouvy na

přístup žalobce k jeho nemovitostem, který žalovaná předložila v odvolacím řízení. Tato smlouva (č. l. 208 a násl. spisu), ostatně ani smlouva předložená žalovanou v řízení před soudem prvního stupně (č. l. 126 a násl. spisu), neobsahuje ujednání o tom, že by se měl žalobce podílet na nákladech za zřízení vjezdové brány s čipovým systémem, neobsahuje ani podmínění vjezdu do areálu zaplacením poplatku. A byť nestanoví paušálně výši nákladů, které by měl žalobce hradit žalované, obsahuje mechanismus, jak by byly počítány.

82. Jelikož rozsudek odvolacího soudu ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. spočívá při řešení některých otázek na nesprávném právním posouzení věci, dovolací soud jej podle § 243e odst. 1 o. s. ř. zrušil a podle § 243e odst. 2 věty první o. s. ř. věc vrátil odvolacímu soudu k dalšímu řízení.

83. Odvolací soud je vysloveným právním názorem dovolacího soudu vázán (§ 243g odst. 1 část věty první za středníkem o. s. ř. ve spojení s § 226 o. s. ř.).