

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15.11.2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015, ECLI:CZ:NS:2016:22.CDO.3242.2015.1

Číslo: 37/2018

Právní věta:

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.

Soud: Nejvyšší soud

Datum rozhodnutí: 15.11.2016

Spisová značka: 22 Cdo 3242/2015

Číslo rozhodnutí: 37

Číslo sešitu: 3

Typ rozhodnutí: Usnesení

Hesla: Nezbytná cesta (o. z.)

Předpisy: § 1032 odst. 1 písm. b) o. z.

Druh: Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

Sbírkový text rozhodnutí:

Nejvyšší soud k dovolání žalované zrušil usnesení Krajského soudu v Praze ze dne 16. 9. 2014, sp. zn. 31 Co 170/2014, a věc vrátil Krajskému soudu v Praze k dalšímu řízení.

I.

Dosavadní průběh řízení

1. Okresní soud v Kolíně (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 22. 10. 2013, č. j. 10 C 54/2008-391, zamítl žalobu s návrhem, aby soud zřídil věcné břemeno chůze a jízdy všemi motorovými vozidly přes pozemky žalované parc. č. 590/1, 595 a 601/1, vše v obci a k. ú. K, k budovám žalobkyně - budově vrátnice bez č. p./č. e. na pozemku parc. č. st. 996, budově skladu na pozemku parc. č. st. 981, budově skladu bez č. p./č. e. na pozemku parc. č. st. 997 a budově archivu bez č. p./č. e. na pozemku parc. č. st. 982 (dále jen „předmětné budovy“), vše v obci a k. ú. K, za náhradu stanovenou soudem (výrok I.), a rozhodl o náhradě nákladů řízení (výroky II. a III.). Soud prvního stupně uvedl, že žalobkyně byla pro zřízení nezbytné cesty ochotna akceptovat pouze řešení znalce Ing. Č. uvedené ve variantě 1. Tímto řešením by docílila zřízení věcného břemene v rozsahu tak, jak byl zajištěn přístup k předmětným budovám v době, kdy byla vlastníkem areálu společnost

T., a. s. Jde o variantu, která více vyhovuje žalobkyni, zatěžovala by obě strany, což je způsobeno umístěním budov účastnic. Podél spodní budovy žalované je nakládací rampa, která je několikanásobně větší než rampa žalobkyně s předpokladem velkého provozu. Vyžadovala by uspořádání vozidel žalované, opuštění nakládacího místa, vyjetí a návrat a pokračování v činnosti, aby nepřekážela projetí žalobkyni. Překáželo by to při příčném stání, vadilo by to i při podélném stání kvůli obsluze vozíku při vykládání. Žalobkyně by musela počkat, až by byla dokončena vykládka. Varianta 1 je podle znalce více obtěžující pro žalovanou než varianta 2. Varianta 1 značně omezuje vlastnické právo žalované, nezabránila by případným dalším konfliktům. Žalobkyně nehodlala akceptovat variantu 2, takže soud by jí nařizoval nežádoucí řešení. Soud prvního stupně dále přihlédl k tomu, že si právní předchůdkyně žalobkyně pořídila předmětné budovy s tím, že k nim přístup není zajištěn, před podáním žaloby se nesnažila se žalovanou seriózně jednat o vzniklé situaci, nabídnout jí adekvátní řešení, neučinila ani seriózní nabídku na finanční protiplnění. Od samého počátku se snažila bez předchozího jednání dostat do areálu žalované, a to i za pomoci policie. Vzhledem k tomu soud prvního stupně neshledal žalobu důvodnou.

2. K odvolání žalobkyně Krajský soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) usnesením ze dne 16. 9. 2014, č. j. 31 Co 170/2014-446, rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Odvolací soud uvedl, že znalecký posudek Ing. Č. vytyčil dvě v úvahu přicházející varianty, přičemž každá ze stran preferovala pro sebe výhodnější alternativu. Ovšem kritériem pro volbu rozsahu zřízeného práva nejsou přání či preference vlastníka pozemku či vlastníka stavby, ale vyvážené řešení poměrů, které bude proporčně přihlížet jak k potřebě vlastníka stavby, tak i k zájmu vlastníka pozemku, aby byl zřízením nezbytné cesty co nejméně omezen. Pokud varianta 2 vyváženému řešení poměrů odpovídala, měl soud prvního stupně tuto variantu zohlednit bez zřetele k tomu, zda s ní žalobkyně souhlasila. Opačný postup je v rozporu se zákonem. Při zamítnutí žaloby vzal soud prvního stupně rovněž v úvahu nevstřícný přístup žalobkyně k řešení celé situace, nechotu nabídnout odpovídající protiplnění a skutečnost, že žalobkyně vydražila předmětné budovy, aniž by k nim měla zajištěn přístup. Takovéto okolnosti nejsou podle odvolacího soudu důvodem k tomu, aby byla žaloba zamítnuta. Podmínky pro zamítnutí žaloby vyplývají z právní úpravy a nelze je spatřovat v chování účastníka v dosavadním průběhu řízení či před jeho zahájením. Ani případné rozporné chování s dobrými mravy by nemohlo být důvodem pro zamítnutí žaloby o vydání konstitutivního rozhodnutí, neboť až konstitutivním rozhodnutím vznikají, mění se či zanikají jednotlivá práva, takže do jejich zřízení nelze hovořit o výkonu práv v rozporu s dobrými mravy. Ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku pak dopadá na situace, kdy vlastník stavby v minulosti již přístup ke stavbě měl, ale úmyslně či hrubou nedbalostí se o něj připravil, naopak nedopadá na situace, kdy někdo nabyl budovu s vědomím, že k ní nemá přístup. Tuto okolnost lze nicméně zohlednit při stanovení výše náhrady za zřízení práva nezbytné cesty. S ohledem na uvedené zrušil odvolací soud podle § 219a odst. 2 občanského soudního řádu rozhodnutí soudu prvního stupně a věc mu vrátil k dalšímu řízení.

II.

Dovolání a vyjádření k němu

3. Proti usnesení odvolacího soudu podala žalovaná dovolání, které považuje za přípustné podle § 237 občanského soudního řádu, neboť rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného práva (aplikace § 1032 občanského zákoníku), která nebyla v rozhodovací praxi odvolacího soudu doposud vyřešena. Nebyl vyřešen případ, kdy se povolení nezbytné cesty domáhá osoba, která nabyla vlastnictví k budově bez přístupu, a to navíc s vědomím, že budova leží na cizím pozemku v uzavřeném areálu jiného vlastníka za cenu, která tuto skutečnost zohledňovala. Žalovaná rekapituluje skutkový děj, upozorňuje, že od společnosti T. a. s. koupila skladový areál, a domnívala se, že zakoupila i předmětné budovy, které nebyly evidovány v katastru nemovitostí. Poté, co žalovaná dosáhla jejich evidence, došlo k dražbě předmětných budov, přičemž byly výslovně draženy

jako „budovy na cizím pozemku bez samostatného přístupu v areálu patřícímu jinému vlastníkovi“. I přesto předmětné budovy vydražila právní předchůdkyně žalobkyně, která je později převedla na personálně propojenou žalobkyni. Žalovaná nebrání vstupu do areálu za účelem nezbytné údržby a obhospodařování, nesouhlasí však se zřízením nezbytné cesty. Upozorňuje i na některá nesprávná skutková zjištění. Nesouhlasí s tím, že žalobě na zřízení nezbytné cesty musí být vyhověno s výjimkou případů, kdy je v zákoně výslovně uvedeno, že takový přístup soudem zřídit nelze, neboť podle ní na zřízení nezbytné cesty není právní nárok. Nesouhlasí dále s tím, že § 1032 odst. 1 písm. b) občanského zákoníku lze aplikovat toliko v případech, kdy vlastník stavby již v minulosti přístup ke stavbě měl, ale úmyslně či hrubou nedbalostí se o něj připravil. Domnívá se, že sem lze podřadit i případ, kdy někdo vědomě zakoupí stavbu bez přístupu; tuto skutečnost lze zohlednit nejen ve výši náhrady. Také upozorňuje, že její nemovitosti tvoří střežený skladovací areál, odvolací soud však zcela ignoroval § 1032 odst. 2 občanského zákoníku. Odvolací soud se odchýlil i od řešení otázky procesního práva, jde-li o postup podle § 219 a 219a odst. 2 občanského soudního řádu. Rozsudek soudu prvního stupně byl věcně správný, a proto měl být potvrzen, přičemž nebylo nezbytně třeba provést další navržené důkazy, které nemohly být provedeny v odvolacím řízení. Žalovaná shrnuje negativní stanovisko ke zřízení nezbytné cesty a navrhuje, aby dovolací soud rozhodnutí odvolacího soudu změnil tak, že se rozsudek soudu prvního stupně potvrzuje.

4. Žalobkyně se k dovolání nevyjádřila.

III.

Připustnost dovolání

5. Nejvyšší soud jako soud dovolací věc projednal podle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 31. 12. 2013, neboť řízení v projednávané věci bylo zahájeno přede dnem 1. 1. 2014 (srovnej článek II bod 2. zákona č. 293/2013 Sb.) – (dále jen „o. s. ř.“).

6. Podle § 3028 odst. 1, 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále též jen „o. z.“), tímto zákonem se řídí práva a povinnosti vzniklé ode dne nabytí jeho účinnosti. 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.

7. Jelikož bylo o povolení nezbytné cesty rozhodnuto po 1. 1. 2014, postupoval dovolací soud podle příslušných ustanovení zákona č. 89/2012 Sb. [k tomu srovnej usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28. 2. 2014, sp. zn. [7 Co 296/2014](#) (uveřejněné pod č. 78/2014 Sbírkou rozh. obč.), nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. [22 Cdo 4205/2014](#) (dostupné na www.nsoud.cz)].

8. 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.

9. Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu vymezeného v dovolání. Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédně též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

10. Dovolatelka předkládá dovolacímu soudu otázku aplikace § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. v případě, že někdo nabude nemovitou věc (budovu) v uzavřeném cizím areálu s vědomím, že k ní není zajištěn přístup.

11. Dovolání je v této otázce přípustné, neboť nebyla doposud v rozhodovací praxi dovolacího soudu vyřešena, rozhodnutí odvolacího soudu je na jejím řešení založeno a dovolatelka závěry odvolacího soudu napadá.

IV. Důvodnost dovolání

12. Dovolání je důvodné.

13. Podle § 1029 odst. 1 a 2 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. 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.

14. Rozhodnutí o povolení nezbytné cesty je řízením, které při vyhovění návrhu končí vydáním konstitutivního rozhodnutí, neboť teprve jím je založen právní vztah mezi oprávněným a povinným [k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. [22 Cdo 999/2014](#) (uveřejněný v časopise Soudní rozhledy, 2016, č. 6, s. 187)]; vzhledem k tomu je nezbytné po 1. 1. 2014 posuzovat naplnění podmínek pro povolení nezbytné cesty podle § 1029 a násl. o. z. [srovnej usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. [22 Cdo 4205/2014](#) (dostupné na www.nsoud.cz)].

15. Jsou-li všechny zákonné podmínky pro povolení nezbytné cesty naplněny, má soud nezbytnou cestu v zásadě povolit, přičemž s ohledem na povahu řízení může soud ve shodě s § 153 odst. 2 o. s. ř. překročit návrh účastníků a povolit nezbytnou cestu i jinudy, než se v žalobě požaduje [srovnej např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. [22 Cdo 1680/2014](#) (uveřejněné pod č. C 14 266 v Souboru civilních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, C. H. Beck – dále jen „Soubor“)]. Nepovolení nezbytné cesty při naplnění všech zákonných podmínek proto připadá do úvahy v zásadě jen v situacích, v nichž požadavek na povolení nezbytné cesty představoval zneužití práva ve smyslu § 8 o. z.

16. Jelikož jsou podmínky pro povolení nezbytné cesty podle § 1029 a násl. o. z. vymezeny ve své podstatě totožně s úpravou obsaženou v § 151o odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění účinném do 31. 12. 2013 (dále též „obč. zák.“), případně s judikaturou k tomuto ustanovení, dovodil Nejvyšší soud, že lze přiměřeně tam, kde zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nemá obsahově odlišnou úpravu, použít judikaturu týkající se zřízení práva cesty podle zákona č. 40/1964 Sb. [usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2016, sp. zn. [22 Cdo 4242/2015](#) (uveřejněné v časopise Soudní rozhledy, 2016, č. 16, s. 186)].

17. 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.

18. Na překážku povolení nezbytné cesty je takové závadné jednání (aktivní konání či nečinnost), z něhož lze usoudit na zavinění žadatele ve formě úmyslu (přímého či nepřímého) či ve formě hrubé nedbalosti.

19. Z judikatury Nejvyššího soudu týkající se náhrady škody se podává, že zavinění je psychický

vztah jednajícího ke svému jednání, které je protiprávní, a ke škodě jako následku takového jednání. Je založeno na složce vědění (intelektuální), která zahrnuje vnímání jednajícího, tj. odraz předmětů, jevů a procesů ve smyslových orgánech člověka, jakož i představu předmětů a jevů, které jednající vnímal dříve nebo ke kterým dospěl svým úsudkem na základě znalostí a zkušeností, a na složce vůle, která zahrnuje především chtění nebo srozumění, tj. rozhodnutí jednat určitým způsobem se znalostí podstaty věci. Zavinění ve formě úmyslu (úmyslné zavinění) je dáno tehdy, jestliže jednající věděl, že škodu může způsobit, a chtěl škodu způsobit (úmysl přímý), nebo tehdy, když jednající věděl, že škodu může způsobit, a pro případ, že ji způsobí, s tím byl srozuměn (úmysl nepřímý). Srozumění jednajícího se způsobením škody u nepřímého úmyslu vyjadřuje jeho aktivní volní vztah ke škodnímu následku, který není přímým cílem jeho jednání ani nevyhnutelným prostředkem k dosažení jiného jím sledovaného cíle, nýbrž nechtěným (vedlejším) následkem jeho jednání, kdy je jednající srozuměn s tím, že dosažení jím sledovaného cíle předpokládá způsobení tohoto následku. Na takové srozumění lze usoudit tehdy, jestliže jednající nepočítal s žádnou konkrétní okolností, která by mohla škodnímu následku, který si představoval jako možný, zabránit, nebo jestliže spoléhal jen na okolnosti, které nebyly reálně způsobilé takovému následku zamezit. Zavinění ve formě nedbalosti (nedbalostní zavinění) je dáno tehdy, jestliže jednající věděl, že škodu může způsobit, ale bez přiměřených důvodů spoléhal, že ji nezpůsobí (nedbalost vědomá), nebo tehdy, jestliže jednající nevěděl, že škodu může způsobit, ač o tom vzhledem k okolnostem a ke svým osobním poměrům vědět měl a mohl (nedbalost nevědomá). Vědomá nedbalost se shoduje s nepřímým úmyslem ve složce vědění (intelektuální), ale oproti nepřímému úmyslu zde chybí volní složka vyjádřená srozuměním. Při vědomé nedbalosti jednající ví, že může způsobit škodu, avšak nechce ji způsobit a ani s tím není srozuměn; naopak spoléhá na to, že škodu nezpůsobí. Pro účely rozlišení vědomé nedbalosti od nepřímého úmyslu je třeba hodnotit, zda důvody, pro které jednající spoléhá na to, že škodu nezpůsobí, mají charakter takových konkrétních okolností, které sice v posuzovaném případě nebyly způsobilé zabránit škodě (nešlo o „přiměřené“ důvody), které by ale v jiné situaci a za jiných podmínek k tomu reálně způsobilé být mohly [rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2004, sp. zn. [21 Cdo 1059/2003](#) (uveřejněný pod č. C 2 361 v Souboru), či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2014, sp. zn. [21 Cdo 2811/2013](#) (uveřejněný pod č. 24/2015 Sbírky rozh. obč.)].

20. Občanský zákoník v případě nedbalosti v některých případech obsahuje ještě zvláštní kategorií, a to hrubou nedbalost. Tou se v judikatuře Nejvyššího soudu týkající se závazkového práva, z níž lze opět přiměřeně vyjít i v oblasti práv věcných, rozumí 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 [rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 2014, sp. zn. [23 Cdo 2702/2012](#) (uveřejněný pod č. 59/2015 Sbírky rozh. obč.)].

21. V rámci úpravy povolení nezbytné cesty lze z uvedeného vymezení vyjít přiměřeně (především v základních rysech odlišení úmyslu a hrubé nedbalosti), neboť je třeba zohlednit, že úprava § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. primárně nemíří na protiprávní jednání, nýbrž na jednání, která sice za protiprávní považovat nelze, zakládají však důvod k tomu, aby nebyla nezbytná cesta povolena. Jaká konkrétní jednání lze pod uvedené ustanovení podřadit, však o. z. výslovně neuvádí a návod neposkytuje ani důvodová zpráva k uvedenému ustanovení.

22. Dosavadní právní úprava obsažená v zákoně č. 40/1964 Sb. negativní podmínku pro zřízení nezbytné cesty v podobě způsobení si nedostatku přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně tím, kdo o nezbytnou cestu žádá, neobsahovala. Přesto však judikatura dovolacího soudu zcela zřejmě po vzoru úpravy obsažené v § 2 odst. 1 zákona č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, podle něhož „žádost za propůjčení nezbytné cesty jest nepřipustná, ... jestliže nedostatek cestovního spojení byl způsoben patrnou nedbalostí vlastníka pozemku po době, kdy tento zákon nabyl účinnosti,“ uvedenou negativní zákonnou podmínku reflektovala. Nutno ovšem podotknout, že se judikatura

dovolacího soudu po vzoru judikatury k obecnému zákoníku občanskému [k tomu srovnej rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 31. 1. 1941, sp. zn. R I 745/40 (uveřejněné pod č. 17 974/1941 ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího soudu Československé republiky ve věcech občanských - dále jen „Vážného sbírka“, svazek XXIII, ročník 1941, s. 137)] stavěla k zamítnutí žaloby pro zaviněné jednání vlastníka stavby spíše zdrženlivě.

23. Konkrétně v rozsudku ze dne 23. 5. 2011, sp. zn. [22 Cdo 2977/2009](#) (uveřejněném pod č. C 9 680 v Souboru), Nejvyšší soud uvedl, že „ani to, že žalobce sám zavinil to, že k jeho stavbě není řádný přístup, nemůže zcela vyloučit možnost zřízení práva nezbytné cesty. Zákon totiž pro tento případ zřízení práva cesty přímo nevylučuje; je třeba vzít v úvahu, že ve veřejném zájmu je i zajištění řádného užívání staveb jejich vlastníky. Jde tu nejen o zájem na tom, aby vlastnické právo vlastníka stavby mohlo být vykonáváno, ale i o veřejný zájem na řádné údržbě stavby a na minimalizaci účinků neužívané a neudržované stavby na okolí. V takovém případě je však třeba vzít do úvahy, zda jde o zřízení dosud neexistujícího přístupu ke stavbě nebo jen o zlepšení stávajícího přístupu, a také přihlídnout k okolnostem, za kterých stavba zůstala bez přístupu.“

24. V rozsudku ze dne 31. 5. 2011, sp. zn. [22 Cdo 2957/2009](#) (uveřejněném pod č. C 9 687 v Souboru), Nejvyšší soud uvedl, že „stávající právní úprava neřeší, zda zřízení práva nezbytné cesty se může domáhat ten, kdo se zbavil přístupu ke stavbě hrubou nedbalostí. Zákon č. 140/1896 ř. z. takovou možnost vyloučil (§ 2), ovšem jen v případě, kdy vlastník takto postupoval až po nabytí účinnosti zákona. Stávající odborná literatura vychází z toho, že v současné době nelze žádost o zřízení nezbytné cesty odmítnout bez dalšího jen proto, že nabyvatel stavbu koupil bez zajištěného přístupu nebo se přístupu z nedbalosti zbavil. Jednak proto, že zajištění užívání stavby je v obecném zájmu a je i v zájmu vlastníků sousedních nemovitostí, a jednak proto, že platné právo takovou výjimku nezná a i zákon o propůjčování cest nezbytných jí vázal na podmínku, že vlastník se možnosti přístupu zbavil až po dni nabytí jeho účinnosti, k dřívějšímu nedbalému jednání se nepřihlíželo. Proto je třeba vždy zjistit důvody, proč se vlastník budovy zbavil možnosti přístupu ke stavbě. Zřízení cesty pak v zásadě nebrání skutečnost, že někdo koupil stavbu bez zajištěného přístupu (k tomu srovnej Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I. § 1 až 459. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1052).“ K těmto závěrům se následně přihlásil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 18. 2. 2014, sp. zn. [22 Cdo 3055/2012](#) (dostupném na www.nsoud.cz), v němž zdůraznil, že sama o sobě není na překážku zřízení nezbytné cesty skutečnost, že žalobce nabyl stavbu s vědomím, že k ní není zajištěn přístup, nýbrž je nutno přihlídnout ke všem okolnostem případu.

25. Jak je patrné, dosavadní judikatura k § 151o odst. 3 obč. zák. měla tendenci posuzovat zaviněné jednání žadatele spíše benevolentně a nežádoucí jednání promítnout toliko do stanovení výše přiměřené náhrady za zřízení nezbytné cesty, přičemž tak činila i proto, že pro zamítnutí návrhu na zřízení nezbytné z důvodu zaviněného jednání žadatele nebyla v občanském zákoníku zákonná opora. Současný právní stav je však odlišný, neboť přímo v § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. je výslovně zakotvena povinnost soudu zamítnout žalobu na povolení nezbytné cesty pro úmyslné či hrubě nedbalé jednání žadatele, jímž si žadatel způsobil nedostatek přístupu. Vzhledem k tomu nelze při posuzování důsledků úmyslného či hrubě nedbalého jednání žadatele bez dalšího vycházet z dosavadní judikatury k § 151o odst. 3 obč. zák. V této souvislosti pak dovolací soud pro úplnost dodává, že pokud soud v jednotlivých individuálních případech dospěje k závěru, že jednání žadatele o nezbytnou cestu sice je nedbalé, ale nejde o nedbalost hrubou, a není tudíž takové jednání na překážku povolení nezbytné cesty, lze okolnosti tohoto jednání promítnout do úvahy, nakolik se mohou projevit ve stanovení výše úplaty za povolení nezbytné cesty.

26. V důvodové zprávě k § 1029 až 1036 o. z. je uvedeno, že obč. zák. obsahoval úpravu nezbytné cesty 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 (k tomu srovnej Eliáš, K. a kol. Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem. 1. vydání. Ostrava: Sagit, 2012). Z uvedeného je tedy zřejmé, že inspiračním zdrojem současné právní úpravy nezbytné cesty byl výše zmíněný zákon o propůjčování cest nezbytných, který je v Rakousku účinný doposud.

27. Podle § 2 odst. 1 zákona č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, žádost za propůjčení nezbytné cesty jest nepřijatelná, ... jestliže nedostatek cestovního spojení byl způsoben patrnou nedbalostí vlastníka pozemku po době, kdy tento zákon nabyl účinnosti.

28. Rakouská právní nauka i judikatura při výkladu „patrné nedbalosti“ vychází z toho, že vlastník pozemku se má sám starat o spojení s veřejnou cestou, je povinen si počínat opatrně, přičemž povinnost opatrnosti stíhá vlastníka pozemku jak při nabytí pozemku, tak i později při existenci jeho vlastnického práva, kdy má vlastník zabránit zániku existujícího spojení, například svou stavební činností na pozemku či obranou proti zrušení původní cesty [srovnej Höfle, P. Notwegerecht. 1. Auflage. Wien: Verlag Österreich, 2009, s. 78, rozhodnutí rakouského Nejvyššího soudního dvora (Oberster Gerichtshof - dále jen „OGH“) ze dne 28. 1. 1986, sp. zn. 1 Ob 509/86, rozhodnutí OGH ze dne 19. 1. 1989, sp. zn. 8 Ob 502/89, či rozhodnutí OGH ze dne 29. 3. 2006, sp. zn. 7 Ob 66/06s (všechna zde uvedená rozhodnutí OGH jsou dostupná na www.ris.bka.gv.at)].

29. Ohledně problematiky nabytí pozemku zastávala starší judikatura OGH přístup, že koupí pozemku bez dostatečného spojení s veřejnou cestou není dotčeno právo nabyvatele na zřízení nezbytné cesty (rozhodnutí OGH ze dne 27. 2. 1952, sp. zn. 2 Ob 131/52). Ovšem v průběhu doby došlo v judikatuře k přísnějšímu posuzování případů se závěrem, že mají být chráněni jen ti nabyvatelé, kteří jednali obezřetně, a nikoliv nabyvatelé neopatrní. Dřívější paušální závěr, že koupě pozemku bez spojení s veřejnou cestou ještě sama o sobě nebrání povolení nezbytné cesty, judikatura OGH korigovala s tím, že posouzení otázky, zda lze nedostatek spojení přičítat patrné nedbalosti žadatele, závisí na konkrétních okolnostech případu. Rovněž novější judikatura OGH připustila, že podle konkrétních okolností případu může již samotná koupě pozemku bez přístupu založit patrnou nedbalost (srovnej např. rozhodnutí OGH ze dne 12. 1. 1984, sp. zn. 6 Ob 684/83, rozhodnutí OGH ze dne 8. 9. 2000, sp. zn. 2 Ob 229/00s, rozhodnutí OGH ze dne 28. 7. 2004, sp. zn. 7 Ob 175/04t, rozhodnutí OGH ze dne 17. 2. 2005, sp. zn. 2 Ob 37/05p, rozhodnutí OGH ze dne 29. 9. 2014, sp. zn. 8 Ob 11/14x). Uvedené závěry jako východiska považuje Nejvyšší soud za uplatnitelná i v poměrech zákona č. 89/2012 Sb. při posuzování splnění zákonných podmínek povolení nezbytné cesty.

30. Získávání informací o případném spojení s veřejnou cestou před nabytím nemovité věci není samoučelné. Vědomost o absenci přístupu k nemovitosti sama o sobě sice nepostačuje k závěru o patrné nedbalosti, ovšem má vést k tomu, aby se nabyvatel pozemku pokusil zajistit si přístup k pozemku ještě před jeho samotným nabytím. Nabyvatel má zejména oslovit vlastníky pozemků, přes něž by přístup k nabývané nemovitosti přicházel do úvahy (nejen vlastníky pozemků, přes které cesta již dříve vedla), s nabídkou na povolení nezbytné cesty; nelze mu však vytýkat, že jeho snaha nebyla úspěšná pro nepřiměřené hospodářské požadavky vlastníků pozemků. Jinými slovy řečeno, pokud se nabyvatel snaží se sousedy dohodnout, k uzavření dohody však s ohledem na objektivně nepřiměřené požadavky sousedů nedejde, nelze v případě nabytí nemovitosti návrh na povolení nezbytné cesty zamítnout s tím, že si nabyvatel počínal hrubě nedbale. Jestliže ovšem nabyvatel zakoupí nemovitou věc za sníženou cenu s vědomím, že není spojena s veřejnou sítí komunikací, přičemž pro její zajištění před koupí ničeho neučiní, bylo by zneužitím práva, kdyby nabyvatel dosáhl zvýšení ceny pozemku povolením nezbytné cesty (srovnej např. rozhodnutí OGH ze dne 26. 9. 2003, sp. zn. 3 Ob 183/03p, rozhodnutí OGH ze dne 22. 10. 2009, sp. zn. 3 Ob 154/09g, rozhodnutí OGH ze dne 29. 9. 2014, sp. zn. 8 Ob 11/14x, nebo rozhodnutí OGH ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 6 Ob 36/16m).

31. Uvedené závěry dopadají i na případy nabytí pozemku v dražbě. Konkrétně v rozhodnutí OGH ze

dne 3. 4. 2008, sp. zn. 8 Ob 15/08a, se jednalo o případ, kdy navrhovatelka koupila pozemek v dražbě daleko pod 50 % běžné tržní ceny s vědomím, že cena, za kterou se pozemek dražil, byla snížena z důvodu nedostatečného přístupu. V takovém případě bylo na navrhovatelce, aby už před nabytím pozemku učinila šetření ohledně případného smluvního rozšíření existující služebnosti, která byla v daných poměrech nedostatečná. Dané opomenutí by přitom nebylo nedbalostí, pokud by se navrhovatelka nebo její právní předchůdci pokusili s vlastníci pozemku, přes nějž má cesta vést, dohodnout, ale pokud by dohoda ztroskotala na nepřiměřených představách vlastnice pozemku. Navrhovatelka měla v souvislosti s nabytím pozemku oslovit vlastníci pozemku, která byla připravena k jednání, se „zajímavou nabídkou“, přičemž cestu pak mohla financovat z prostředků, které ušetřila při koupi pozemku. Jelikož navrhovatelka takovou nabídku do zahájení řízení neučinila, je z jejího jednání zřejmá patrná nedbalost.

32. Z výše uvedeného lze učinit závěr, že aplikace § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. může typově přicházet do úvahy zejména 1) v situacích, kdy vlastník nemovité věci měl k nemovité věci zajištěno spojení na veřejnou cestu, o které následně hrubě nedbalým či úmyslným jednáním přišel, 2) v situacích, kdy vlastník nemovité věci svou stavební činností zabránil napojení své nemovité věci na veřejnou cestu [k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. [22 Cdo 1499/2015](#) (dostupný na [www.nsoud.cz](#)), jakož i rozhodnutí OGH ze dne 19. 1. 1989, sp. zn. 8 Ob 502/89], a 3) v situacích, kdy osoba nabývá nemovitou věc, aniž by k ní měla zajištěno spojení veřejnou cestou, a její jednání lze považovat za hrubě nedbalé či úmyslné. Tato obecná východiska je pak nutno vždy poměřovat okolnostmi konkrétního případu.

33. Koupě nemovité věci bez spojení s veřejnou cestou automaticky neznamená, že nabyvatel nemá právo na povolení nezbytné cesty [rovněž Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 206]. 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 nemovitosti v daném případě postupoval hrubě nedbale či dokonce úmyslně, v důsledku čehož zabránil zřízení či existenci přístupu ke své nemovitosti. Jinými slovy řečeno, soud nebude moci v poměrech konkrétní věci učinit závěr, že nabyvatelovo jednání nebylo úmyslné či nikoliv hrubě nedbalé (prostá nedbalost).

34. Rozhodnutí o povolení nezbytné cesty je konstitutivním rozhodnutím ve věci, ve které právní úprava upravuje podmínky pro vznik 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. Rozhodnutí ve věci je tak v zásadě na úvaze soudu, která však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená [viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. [22 Cdo 2595/2008](#) (uveřejněné pod č. C 8 610 v Souboru)]; dovolací soud by pak úvahy soudů rozhodujících v nalézacím řízení mohl zpochybnit jen v případě, že by byly zjevně nepřiměřené [viz např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. [22 Cdo 1344/2012](#) (dostupný na [www.nsoud.cz](#))].

35. Při posouzení jednání nabyvatele nemovité věci lze vyjít ze základní premisy obsažené v § 4 o. z., podle níž se má za to, že každá svéprávná osoba má rozum průměrného člověka i schopnost užívat jej s běžnou péčí a opatrností a že to každý od ní může v právním styku důvodně očekávat. Taková osoba se v rámci běžné opatrnosti při nabytí nemovité věci zajímá o to, jak je k nabývané nemovité věci zajištěn přístup, a v případě, že k nemovité věci přístup není zajištěn, se již před koupí pokusí přístup k nemovité věci zařídit a bez dalšího se nespolehá jen na to, že mu soused umožní přes svůj pozemek přístup, popř. že mu bude přístup povolen soudním rozhodnutím.

36. Při řešení otázky, zda nabyvatel jednal hrubě nedbale či dokonce úmyslně, bude třeba zvážit veškeré okolnosti případu. Zejména bude nezbytné posoudit chování nabyvatele, zcizitele a dalších osob (např. sousedů), obsah listin dostupných před nabytím nemovité věci (např. znalecký posudek,

výpis katastru nemovitostí) a konkrétní místní podmínky (např. patrná absence cesty k nabývané nemovitosti). Zohlednit bude nezbytné především 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 povolením 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.

37. Při posuzování je třeba mít na paměti, že podmínkou obsaženou v § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. nemá být sankcionována sama o sobě skutečnost, že někdo nabyt 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.

38. K uvedenému výkladu dovolací soud dodává, že zákon o propůjčování cest nezbytných spojoval následky uvedené v § 2 až se situacemi, které nastaly po nabytí účinnosti tohoto zákona. Občanský zákoník naproti tomu žádné obdobné přechodné ustanovení neobsahuje, pročež s ohledem na obecné intertemporální pravidlo obsažené v § 3028 odst. 1 o. z. se veškeré podmínky pro povolení nezbytné cesty posuzují již podle § 1029 a násl. o. z. Naplnění podmínky hrubě nedbalého či úmyslného jednání nemusí tudíž zakládat až jednání, která nastala až po 1. 1. 2014 [k tomu srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 10. 2016, sp. zn. [22 Cdo 1499/2015](#) (dostupný na [www.nsoud.cz](#))].

39. V posuzovaném případě rozhodnutí soudu prvního stupně bylo založeno na dvou důvodech. První důvod k zamítnutí žaloby spatřoval soud prvního stupně v tom, že účastnice řízení se nebyly schopné ztotožnit s žádnou ze dvou navrhovaných variant obsažených ve znaleckém posudku Ing. Č., kdy s variantou 1 kategoricky nesouhlasila žalovaná a s variantou 2 naopak nesouhlasila žalobkyně. Druhý důvod pro zamítnutí žaloby spočíval v tom, že žalobkyně předmětné budovy nabyt s vědomím, že k nim není zajištěn přístup a ani před podáním žaloby se nesnažila s žalovanou seriózně jednat o vzniklé situaci, nenabídla jí adekvátní řešení vyhovující oběma stranám a neučinila žalované odpovídající nabídku na finanční protiplnění.

40. Odvolací soud zcela v souladu s judikaturou dovolacího soudu [srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2007, sp. zn. [22 Cdo 1075/2006](#) (uveřejněný pod č. C 5 227 v Souboru), usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2014, sp. zn. [22 Cdo 1680/2014](#) (uveřejněné pod č. C 14 266 v Souboru), či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2016, sp. zn. [22 Cdo 4205/2014](#) (dostupné na [www.nsoud.cz](#))] shledal první uvažovanou okolnost pro zamítnutí žaloby nesprávnou.

41. Naopak nelze souhlasit se závěrem odvolacího soudu, který bez dalšího považoval druhý důvod pro zamítnutí žaloby soudem prvního stupně (nevstřícný přístup žalobkyně k řešení celé situace, neochota nabídnout odpovídající protiplnění a skutečnost, že žalobkyně vydražila předmětné budovy, aniž by k nim měla zajištěn přístup) nevýznamným.

42. Nesprávným je závěr odvolacího soudu v tom, že posouzení nároku na povolení nezbytné cesty nelze poměřovat dobrými mravy. Z judikatury Nejvyššího soudu se totiž podává, že dobré mravy jsou obecným principem, ke kterému je třeba přihlížet „při použití právního předpisu“, tedy i při vydání konstitutivního rozhodnutí [usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 12. 2014, sp. zn. [22 Cdo](#)

[2371/2014](#) (uveřejněné v časopise Právní rozhledy, 2015, č. 11, str. 412)]. V konkrétních poměrech se takové posouzení promítne do případné úvahy o zneužití práva ve smyslu § 8 o. z. nebo aplikace principu poctivosti ve smyslu § 6 o. z.

43. Akceptovat nelze ani závěr odvolacího soudu, že aplikace § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. dopadá jen na situace, kdy vlastník stavby v minulosti již přístup ke stavbě měl, ale úmyslně či hrubou nedbalostí se o něj připravil, nedopadá však na situace, kdy někdo nabyt nemovitost s vědomím, že k ní nemá přístup, přičemž tuto okolnost má být možné zohlednit jen při stanovení výše náhrady za povolení nezbytné cesty.

44. Vyloučení aplikace § 1032 odst. 1 písm. b) o. z. bez dalšího v situaci, kdy právní předchůdkyně žalobkyně nabytá předmětné budovy bez přístupu s tím, že tato skutečnost byla obsažena ve znaleckém posudku, je v rozporu s výše dovozeným závěrem dovolacího soudu. Neobstojí-li přitom v této fázi řízení závěr odvolacího soudu o tom, že nebyly dány podmínky pro zamítnutí žaloby na povolení nezbytné cesty z důvodu úmyslného nebo hrubě nedbalého jednání žalobkyně, jímž si způsobila nedostatek přístupu, není možné ani akceptovat postup odvolacího soudu, který zrušil rozhodnutí soudu prvního stupně s tím, že je třeba hledat vyvážené řešení poměrů, které bude proporčně přihlížet jak k potřebám vlastníka stavby, tak i k zájmu vlastníka pozemku na tom, aby byl zřizovaným právem co nejméně omezován.

45. Vzhledem k uvedenému rozhodnutí odvolacího soudu v dovolacím přezkumu neobstojí, a proto byl dovolací důvod nesprávného právního posouzení (§ 241a odst. 1 o. s. ř.) uplatněn právem.

46. V další fázi řízení bude na odvolacím soudu, aby se znovu zabýval projednávanou věcí a věcně se vypořádal s námitkou žalované, že si žalobkyně způsobila nedostatek přístupu úmyslně či z hrubé nedbalosti, přičemž v závislosti na řešení této námítky zváží další procesní postup.

47. Žalobkyně nabytá nemovitosti v průběhu již probíhajícího řízení, do kterého vstoupila, přičemž lze zohlednit, že pokud nabyvatel nemovitosti nastoupí do probíhajícího řízení o povolení cesty, lze zohlednit i případnou patrnou nedbalost jeho právních předchůdců (viz rozhodnutí OGH ze dne 12. 6. 1979, sp. zn. 4 Ob 529/79), a to tím spíše, jestliže by se jednalo (jak je naznačováno) o právnické osoby personálně propojené.

48. Zřízení nezbytné cesty nemůže být také povoleno žadateli, jenž má znalost o určité okolnosti spojené s jeho právním předchůdcem a využije ji ke své výhodě (srovnej rozhodnutí OGH ze dne 30. 3. 2016, sp. zn. 6 Ob 36/16m). Judikatura tudíž dovodila, že nabyvatel nemovitosti neodpovídá za zaviněné jednání svého právního předchůdce tehdy, pokud je nabyvatelem dobrověrným.

49. Dovolatelka dále namítala, že by měla být žaloba zamítnuta i s ohledem na § 1032 odst. 2 o. z., neboť nelze nezbytnou cestu povolit přes uzavřený areál, přičemž zdůraznila, že na aplikaci uvedeného ustanovení poukázala již ve svém podání ze dne 16. 4. 2014 (vyjádření k odvolání), přesto se věcí odvolací soud řádně nezabýval.

50. Tato námitka není důvodná.

51. Dovolatelce lze přisvědčit v tom, že odvolací soud se řádně nezabýval otázkou, zdali nebyl dán důvod pro zamítnutí návrhu na povolení nezbytné cesty i s ohledem na existenci uzavřeného areálu žalované, obzvláště za situace, kdy na aplikaci tohoto ustanovení žalovaná sama upozornila, tudíž z tohoto pohledu je právní posouzení odvolacího soudu neúplné, a proto nesprávné. Dovolací soud nicméně dodává, že aplikace § 1032 odst. 2 o. z., podle něhož „nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit,“ však v posuzovaném případě nepřicházela do úvahy.

52. Aplikace § 1032 odst. 2 o. z. dopadá na situace uzavřených prostor, přes které nemá být nezbytná cesta zřízena, přičemž uzavřenými prostorami jsou budovy, uzavřený dvůr či prostor u obytného domu, který je uzavřen oplocením před vstupem cizích osob [k tomu srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2016, sp. zn. [22 Cdo 1171/2016](#) (dostupné na [www.nsoud.cz](#))]. Ovšem v posuzovaném případě byla situace typově odlišná, když se žalobkyně domáhala povolení nezbytné cesty nikoliv přes uzavřený areál žalované, nýbrž povolení nezbytné cesty k předmětným budovám, které se v uzavřeném prostoru žalované již nacházejí. Na tyto případy přitom aplikace § 1032 odst. 2 o. z. stran uzavřených prostor nedopadá.

53. Jelikož rozsudek odvolacího soudu spočívá ve smyslu § 241a odst. 1 o. s. ř. na nesprávném právním posouzení věci, dovolací soud podle § 243e odst. 1 a 2 o. s. ř. zrušil rozsudek odvolacího soudu a vrátil mu věc k dalšímu řízení. Odvolací soud je vysloveným právním názorem dovolacího soudu vázán (§ 243g odst. 1 věta první, část věty za středníkem o. s. ř. ve spojení s § 226 o. s. ř.).