



„Cesta z nouze“

Vážení a milí čtenáři,

dnes bychom si Vám dovolili, pomocí níže uvedeného příkladu a jeho řešení, představit institut nezbytné cesty, představující pro mnohé právě onu „cestu z nouze.“

Pan Novák, uchvácen cenou a polohou pozemku, hnán lákavou vidinou budoucího domečku, jenž by skýtal možnost kochat se výhledem na podhůří Beskyd při ranní kávě, zbrkle podepsal kupní smlouvu na předmětný pozemek, aniž by si před podpisem kupní smlouvy prověřil možné záludnosti koupě této nemovité věci. Jakým pak bylo nemilým překvapením pro pana Nováka, když jeho žádost o hypoteční úvěr, za účelem získání finančních prostředků na stavbu vysněného domečku, je bankou zamítnuta s odůvodněním, že pozemek ve vlastnictví pana Nováka, kterým má být úvěr kryt, nemá přístupovou cestu, a tudíž nepředstavuje pro banku dostatečnou garanci.

Řešením pro pana Nováka je zřízení **nezbytné cesty, nebo-li „ cesty z nouze“**.

Nezbytná cesta je právní institut, jenž umožňuje panu Novákovi, coby vlastníkovu nemovité věci, na níž nelze jinak řádně hospodařit, či jinak jí užívat z důvodu, že není dostatečně spojená s veřejnou cestou, žádat po sousedovi, aby mu za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Tak toto právo je konstituováno § 1029 a následujících zákona č. 89/2012 Sb. občanský zákoník. Právo nezbytné cesty v sobě zahrnuje právo přes zatížený pozemek souseda procházet, ale i projíždět. Rozsah nezbytné cesty je nutno stanovit tak, aby byl soused zřízením a užíváním nezbytné cesty obtěžován v co nejmenší možné míře, kdy pro určení rozsahu cesty je rozhodné také to, k jakému účelu movitá věc, ke které má být cesta zřízena v souladu s právními předpisy, slouží.

Nezbytnou cestu lze tedy zřídit:

- smlouvou o zřízení nezbytné cesty: vyžaduje se dobrovolný, svobodně učiněný souhlas druhé smluvní strany – tedy vlastníka zatíženého pozemku, na kterém bude cesta zřízena. Lze samozřejmě doporučit, aby tato cesta byla zřízena ve formě služebnosti cesty tedy, aby vše zůstalo zachováno, jak bylo sjednáno i v případě, že pan Novák nebo jeho soused svůj pozemek převedou na někoho jiného;
- konstitutivním rozhodnutím soudu o zřízení nezbytné cesty: v případě, že nezbytnou cestu nelze zřídit smluvně, soud může zřídit nezbytnou cestu, a to i ve formě služebnosti, pouze na návrh oprávněného, tedy vlastníka nemovité věci, která nemá přístupovou cestu, přičemž souhlasu vlastníka pozemku, na níž má být cesta zřízena, není třeba.

V obou výše uvedených případech, za zřízení nezbytné cesty, náleží vlastníkovu sousedního pozemku náhrada, jenž může být stanovena formou jednorázové nebo opakující se úplaty.

Vzhledem k uvedenému lze panu Novákovi doporučit, aby se se sousedem pokusil dohodnout a zřídil nezbytnou cestu ve formě služebnosti, smluvně, jako právo věcné, váznoucí na věci – tedy na pozemku souseda, kdy toto právo bude následně vloženo do katastru nemovitostí a bude svědčit, nikoli pouze panu Novákovi, ale i dalším případným budoucím vlastníkům pozemku pana Nováka a na druhou stranu bude zatěžovat sousední pozemek, bez ohledu na to, kdo bude jeho vlastníkem v budoucnu.

Zajištěním nezbytné cesty ve formě služebnosti, tedy ve formě práva věcného, které trvale zajišťuje přístup vlastníka k jeho pozemku, bude splněna podmínka hypoteční banky k zajištění přístupu k pozemku, a pan Novák může opětovně zažádat o úvěr.

Mgr. Zbigniew Czudek, advokát

Mgr. Kristýna Kantorová, advokátní koncipient

Advokátní kancelář Czudek, Sikora a partneři, s.r.o.

web: <http://www.akcb.eu/>