

21. 2. 2025

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Bezdůvodné obohacení vzniklé na straně obce v případě neoprávněné stavby cyklostezky

V tomto článku se zabýváme otázkou stanovení výše bezdůvodného obohacení vzniklého na straně obce tím, že obec zřídí neoprávněnou stavbu veřejné komunikace, typicky cyklostezky, na pozemku třetí osoby.

Judikatura soudů je poměrně ustálená v tom, že za situace, kdy se na pozemku třetí osoby nachází bez souhlasu vlastníka pozemku stavba pozemní komunikace (cyklostezky), vzniká na straně vlastníka této pozemní komunikace (cyklostezky) bezdůvodné obohacení ve výši obvyklého nájemného za danou část pozemku (například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 4. 10. 2016, sp. zn. 28 Cdo 1848/2016, ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 28 Cdo 2328/2017, ze dne 12. 3. 2019, sp. zn. 28 Cdo 3082/2018, náleží Ústavního soudu ze dne 4. 10. 2016, sp. zn. II. ÚS 251/16, a jeho usnesení ze dne 5. 4. 2016, sp. zn. III. ÚS 861/16, ze dne 15. 4. 2014).

Dále existuje judikatura soudů, dle které platí, že jestliže cena nájemného, kterou si mohli účastníci za užívání předmětných nemovitostí sjednat, byla v rozhodné době příslušnými předpisy regulována, je třeba při určení výše bezdůvodného obohacení z těchto předpisů vycházet, tzn. že výše bezdůvodného obohacení nesmí přesáhnout takto regulovanou cenu (například rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 14. 12. 2017, sp. zn. 28 Cdo 4005/2015, a ze dne 17. 9. 2014, sp. zn. 28 Cdo 3507/2013).

Tyto závěry, včetně závěrů o omezení výše bezdůvodného obohacení na regulovanou cenu nájmu, jsou soudní praxí aplikovány i na případy staveb cyklostezek ve vlastnictví obce zřízených na pozemku třetí osoby.

Co se týče regulace nájemného o pozemků, na kterých je postavena cyklostezka ve vlastnictví obce, tak ta byla v těchto případech stanovena výměry Ministerstva financí vydávanými na základě zákona č. [526/1990](#) Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle těchto výměrů je regulováno *Nájemné z pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost a slouží zejména jako občanské vybavení pro veřejnou správu, soudy, státní zastupitelství, policii, vězeňskou službu, pro ochranu obyvatelstva, pro sport, školy, předškolní a školská zařízení, pro kulturu, pro zdravotnictví a sociální služby. Maximální ceny platí pouze pro pronájmy ve veřejném zájmu, kdy je nájemné hrazeno ze státního rozpočtu, státního fondu, příspěvkové organizace zřízené organizační složkou státu, státních finančních aktiv nebo z rezervního fondu organizační složky státu, z rozpočtu kraje nebo obce* (viz například Výměr MF č. 01/2024 ze dne 14. prosince 2023, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami).

Takto stanovené regulované nájemné je přitom velmi často ve zlomkové výši oproti nájemnému v daném místě a čase obvyklému.

Domníváme se, že popsaná soudní praxe, která vlastníkovi pozemku ve vztahu k obci přiznává právo na vydání bezdůvodného obohacení pouze ve výši odpovídající regulovanému nájemnému, je

z právního hlediska v některých případech velmi problematická.

Konkrétně máme na mysli situace, kdy byla stavba cyklostezky obcí vybudována zcela vědomě bez souhlasu vlastníka pozemku, a to navíc v právních poměrech hluboko po roce 1989, kdy všem účastníkům právních vztahů bylo zřejmé, že na pozemku cizí osoby nelze bez jejího souhlasu stavět. Bohužel lze dohledat některá rozhodnutí soudů, která i v těchto případech vlastníkovému pozemku, který se na dotčené obci domáhá vydání bezdůvodného obohacení, přiznávají bezdůvodné obohacení pouze ve výši regulovaného nájemného (tedy ve zlomkové výši oproti obvyklému nájemnému v daném místě a čase).

Máme za to, že takový postup je pro dotčené vlastníky pozemků krajně nespravedlivý, v rozporu s právními předpisy a neústavní, a to zejména z následujících důvodů.

Předně platí, že nikdo, ani obec, by neměl mít prospěch ze svého protiprávního chování. Pokud obec zcela svévolně zřídí neoprávněnou stavbu na pozemku třetí osoby, nepovažujeme za spravedlivé, aby následně byla povinna dotčenému vlastníkovému pozemku hradit bezdůvodné obohacení pouze v regulované výši. Dotčený vlastník pozemku nikdy se stavbou cyklostezky nesouhlasil a pokud by pozemek pronajal třetí osobě, jistě by tak učinil za nájemné v obvyklé výši, nikoli za jeho zlomek.

Zde je třeba se odkázat i na jednu ze základních zásad občanského práva, tedy ustanovení § 6 odst. 2 občanského zákoníku: *„Nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu. Nikdo nesmí těžit ani z protiprávního stavu, který vyvolal nebo nad kterým má kontrolu.“*

Přiznání bezdůvodného obohacení pouze ve zlomkové výši oproti obvyklému nájemnému považujeme v těchto případech i za porušení základního ústavního principu spravedlnosti.

Dále se domníváme, že v popsáných případech chybí i zákonný podklad pro regulaci nájemného (bezdůvodného obohacení). Cenová regulace dle zákona o cenách může být vydávána pouze v případech stanovených tímto zákonem. V popisované situaci se regulace nájemného hrazeného obcí z pozemků veřejné infrastruktury opírá o ustanovení § 3 odst. 2 písm. d) zákona 526/1990 zákona o cenách, kdy cenové orgány mohou regulovat ceny *„vyžaduje-li to veřejný zájem spočívající v udržení vyváženého postavení prodávajícího a kupujícího u zboží zcela nebo zčásti dotovaného z prostředků státního rozpočtu nebo z jiných veřejných rozpočtů.“*

Dle našeho názoru v případech, kdy obec postupuje protiprávně a vybuduje cyklostezku bez souhlasu vlastníka dotčeného pozemku, chybí jakýkoli veřejný zájem na tom, aby výše bezdůvodného obohacení vzniklého takto na straně obce byla fakticky regulována pod hranicí obvyklého nájemného. Nelze rovněž hovořit o požadavku na udržení *„vyváženého postavení prodávajícího a kupujícího“*, když je to právě obec, která postupuje v rozporu s právními předpisy a neoprávněně zasahuje do vlastnického práva majitele pozemku.

Vzhledem k tomu, že zde chybí zákonná opora pro regulaci výše přiznávaného bezdůvodného obohacení, tak máme za to, že pokud v popsáných případech je vlastníkovému dotčeného pozemku soudem přiznáno právo na vydání bezdůvodného obohacení pouze v takto regulované výši, dochází zároveň k porušení ústavního práva majitele pozemku na ochranu jeho vlastnického práva a porušení článku 11 odst. 4 Listiny, dle kterého vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Právo majitele pozemku není v popsáných případech omezeno ani ve veřejném zájmu, ani na základě zákona a ani za náhradu, resp. přiznaná náhrada je zcela nepřiměřená a v některých případech dosahuje pouze zlomek obvyklého nájemného v daném místě a čase.

V neposlední řadě se domníváme, že popsaná soudní praxe, která přiznává majiteli pozemku právo

na vydání bezdůvodného obohacení pouze v regulované výši, vychází ještě z předchozí právní úpravy, konkrétně z konceptu bezdůvodného obohacení, tak jak byl upraven v již zrušeném zákoně č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník. Soudní praxe dle našeho názoru nedostatečně zohlednila změny, které s účinností od 1.1.2014 přinesl stávající občanský zákoník č. [89/2012](#) Sb., v platném znění. Podle platného občanského zákoníku (§ 3004 odst. 1) totiž na rozdíl od předchozí právní úpravy platí, že obohacený, který nebyl v dobré víře, vydá vše, co obohacením nabyl, včetně plodů a užitků; *rovněž nahradí užitek, který by ochuzený byl získal*. Nepoctivý příjemce tedy v rámci vydání bezdůvodného obohacení hradí i užitek, který by ochuzený byl získal. V podstatě se jedná o ušlý zisk na straně ochuzeného. Tento ušlý užitek v popisovaných případech je jistě představován obvyklým nájemným, nikoli pouze jeho zlomkem v podobě regulovaného nájemného. Ochuzený majitel pozemku by totiž daný pozemek za normálních okolností jistě pronajal za obvyklé nájemné třetí osobě, nikoli pouze za regulované nájemné obci. V případech, kdy obec postaví cyklostezku vědomě bez souhlasu majitele pozemku, nelze přitom na straně obce hovořit o dobré víře.

Lze tedy shrnout, že máme za to, že v popsanych případech, kdy obec cyklostezku postaví na pozemku třetí osoby vědomě bez souhlasu dotčeného vlastníka, tedy vědomě protiprávně, a dotčený vlastník pozemku se na obci domáhá vydání bezdůvodného obohacení, neexistuje jediný důvod pro to, aby obec měla povinnost vydat bezdůvodné obohacení pouze v regulované výši odpovídající výši regulovanému nájemnému. Z důvodu popsanych v tomto článku by obec měla mít povinnost vždy vydat bezdůvodné obohacení odpovídající alespoň obvyklému nájemnému v daném místě a čase. Dokonce se přikláníme k tomu, aby soudy skutečnost, že obec postupovala protiprávně, zohledňovaly i při stanovení výše bezdůvodného obohacení tak, že bezdůvodné obohacení bude přiznáváno ve vyšší výši, než je obvyklé nájemné. Lze přitom vyjít například ze závěrů uvedených v rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 22 Cdo 1894/2012, které se týká stanovení výše náhrady za zřízení věcného břemene u neoprávněné stavby a podle kterého platí, že *je-li dáno zavinění stavebníka na vzniku neoprávněné stavby, náhrada podle míry zavinění převyšuje obvyklou cenu náhrady za zřízení věcného břemene vzniklého na smluvním základě*.

**JUDr. Milan Chmelík,**  
advokát

**Mgr. Marek Bartoš,**  
advokátní koncipient



PPS advokáti s.r.o.

Velké náměstí 135/19  
500 03 Hradec Králové

Tel.: +420 495 512 831-2

Fax: +420 495 512 838

e-mail: [pps@ppsadvokati.cz](mailto:pps@ppsadvokati.cz)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)