

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

K problematice práva nezbytné cesty

Nový občanský zákoník významně rozšiřuje úpravu nezbytné cesty oproti předchozímu občanskému zákoníku. Předchozí právní úprava znala zřízení věcného břemene, jako tzv. právo cesty přes přilehlý pozemek, soudem na návrh vlastníka stavby[1] v případě, že přístup nešel zajistit jinak. Nynější platná právní úprava rozlišuje jednak povolení nezbytné cesty sousedem[2] na základě dohody a jednak povolení nezbytné cesty soudem [3]. Příčinou pro kterou může být nezbytná cesta povolena je to, že vlastník nemovité věci nemůže tuto nemovitou věc řádně hospodařit nebo ji jinak řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou komunikací.

Soud může zřídit nezbytnou cestu ve dvou podobách, a to jako obligační právo (např. nájem, pacht), což v praxi nebude pravděpodobně příliš časté a praktické, nebo jako služebnost stezky, průhonu a cesty dle ust. § 1274 ObčZ. Zřízení práva nezbytné cesty i jako obligační právo je další ze změn oproti předchozí právní úpravě, která znala pouze zřízení práva nezbytné cesty jako věcné břemeno. Mezi základní podmínky pro zřízení nezbytné cesty patří:

- vlastník nemovité věci není zároveň vlastníkem přilehlého pozemku
- naléhavá komunikační potřeba, tzn. chybějící přístup k veřejné cestě
- škoda na nemovité věci souseda nepřevyšuje výhodu nezbytné cesty
- nedostatek přístupu nezpůsobil z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá
- za zřízení nezbytné cesty je poskytnuta úplata.

Je třeba upozornit na to, že nezbytnou cestu nelze zřídit pouze za účelem pohodlnějšího spojení, což znamená, že pokud existuje spojení, které ač je nepohodlné, ale postačující k objektivní potřebě nemovité věci, právo nezbytné cesty zřídit nelze. Viz ust. § 1032 odst. 1 písm. c) ObčZ.

Při zřizování nezbytné cesty musí soud dbát na to, aby zásah do vlastnického práva vlastníka pozemku nebyl nepřiměřený a aby výhoda, která by byla poskytnuta zřízením práva nezbytné cesty nebyla menší než újma, která by mohla vzniknout vlastníkově věci zatížené právem nezbytné cesty.[4] Je třeba zdůraznit, že soud není vázán návrhem žalobce v případě, kdy navrhne nevhodné vedení nezbytné cesty. V takovém případě soud žalobu zamítne, když se ukáže, že je vhodnější vést nezbytnou cestu jinak, než přes pozemek žalovaného.

Co se týče úplaty, která za zřízení práva nezbytné cesty přísluší vlastníkově zatíženému pozemku, tak ta může být stanovena kromě jednorázové částky, také ve splátkách jak plyne z ust. § 1035 odst. 2 ObčZ. Úplata může být rovněž splatná v opakujících se dávkách. Při určování náhrady, která přísluší za zřízení břemene nezbytné cesty nelze v žádném případě vycházet z cenových předpisů. Výši náhrady musí dle svého uvážení stanovit soud. Úvaha soudu musí být řádně zdůvodněna s přihlédnutím ke všem negativním důsledkům, které zřízení nezbytné cesty může přinést.[5]

V případě nedodržení podmínek pro zřízení nezbytné cesty, soud nezbytnou cestu nepovolí. Kromě případů, uvedených v ust. § 1032. odst.1, odst. 2. ObčZ, nezbytnou cestu soud zpravidla nepovolí, když by bylo nutno vybudovat novou cestu, tzv. umělou cestu, a k jejímu zřízení by nebylo možno vydat stavební povolení kvůli zákonným důvodům. [6] Přinejmenším diskutabilní se jeví otázka zřízení práva nezbytné cesty k nepovolené stavbě. Nejvyššího soud se ve svém rozsudku vyjádřil tak, že to, že vlastník stavby, který nemá ke své stavbě přístup a stavba ještě je tzv. černá, tedy stavba, o jejíž povolení vlastník nepožádal nebo stavbu neohlásil, je zásadní pro zamítnutí žaloby a nezřízení

věcného břemene nezbytné cesty. [7] K tomuto stanovisku se objevují protichůdné názory. Souhlasím s názorem Eliáše a Pustky, dle kterých „nedostatek stavebního povolení nemá vliv na soukromoprávní vztahy a že v případě, že stavební úřad uloží vlastníkovu stavbu odstranit, stejně bude k ní potřebovat přístup“.[8]

Občanský zákoník obsahuje ustanovení o zrušení práva nezbytné cesty, které je lex specialis k ust. § 1299 ObčZ, které obsahuje obecné důvody pro zrušení služebnosti. Při zrušení nezbytné cesty se projevuje dispoziční zásada v tom, že soud zruší právo nezbytné cesty pouze[9] na návrh vlastníka dotčeného pozemku v případě pomnutí příčiny, pro niž byla cesta povolena.

Závěrem podotýkám, že zde není podmínka bezprostředního přiléhání k nemovité věci, která postrádá spojení. Jak judikoval Nejvyšší soud, „přilehlým pozemkem se rozumí nejen bezprostředně přilehlý, ale též všechny pozemky, jež jsou potřebné ke zřízení nezbytné cesty a přes které má být zajištěn přístup vlastníka z veřejné cesty.“[10] Na nové právní úpravě oceňuji především celkové rozšíření a konkretizaci úpravy práva nezbytné cesty oproti předchozí „kusé“ úpravě.

Mgr. Markéta Cibienová

e-mail: m.cibienova@seznam.cz

[1] V předchozí právní úpravě, konkrétně v ust. § 151o odst. 3 zákona č. [40/1964](#) Sb., bylo možno zřídit nezbytnou cestu pouze ve prospěch vlastníka stavby. Platný občanský zákoník toto právo umožňuje zřídit ve prospěch vlastníka nemovité věci, z čehož plyne i to, že pokud se bude zřizovat nezbytná cesta ke stavbě, je toto možné pouze ke stavbě nemovité. Viz ust. § 498 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb. (Dále jen „ObčZ“)

[2] Ust. § 1029 odst. 1 ObčZ.

[3] Ust. § 1029 odst. 2 ObčZ.

[4] SPÁČIL Jiří, a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vyd., C.H. Beck Praha, s. 199.

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, č.j. 22 Cdo 420/2011, ze dne 23. 8. 2012.

[6] SPÁČIL Jiří, a kol. op. cit., s. 205.

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, č.j. 22 Cdo 442/2007, ze dne 22. 1. 2008.

[8] ELIÁŠ, KAREL. PSUTKA JINDŘICH. Věcná břemena, Linde Praha, 2012, s. 52-53.

[9] Dle mého názoru je možné, aby zrušení práva cesty navrhla i druhá strana.

[10] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, č. j. 22 Cdo 2317/2004, ze dne 30. 8. 2005.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti](#)
- [Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti](#)
- [Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstat v nové regulaci?](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(1. díl\)](#)
- [Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast](#)

- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli](#)
- [Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění](#)
- [Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?](#)
- [Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů](#)
- [Péče rodičů po novele od 1.1.2026](#)