

25. 4. 2017

Veźměte, prosĭme, na vědomĭ, ŷe text ělĀnku odpovĭdĀ platně prĀvnĭ űpravě ke dni publikace.

## Lze si postavit dŭm i bez dostateěněho pŕĭstupu na stavebnĭ pozemek?

V Āeskě republice existuje nespoěet pozemkŭ, na kterě jejich vlastnĭk nemĀ buĎ ŷĀdnŭ pŕĭmŭ pŕĭstup z veŕejně komunikace, nebo je jeho pŕĭstup velice omezenŭ. Co ovŷem dělat, kdŷ chcete na takověm pozemku stavět? Je to vŭbec reĀlně, nebo mŭŷete takovŭ pozemek „odepsat“?

Maliŷ Nevrkla Legal  
AdvokĀtnĭ kancelĀř / Attorneys At Law

### Pozemky bez pŕĭstupu

Pokud vlastnĭk pozemku nemĀ pŕĭmŭ pŕĭstup z veŕejně komunikace, pŕedstavuje to vŷdy problěm, kterŭ ovŷem nenĭ neŕeŷitelnŭ, neboť prĀvo na takově situaci pamatuje.

MĀte-li to ŷtěstĭ, ŷe sousednĭ pozemek, pŕes nějŷ by byl pŕĭstup moŷnŭ nebo je pŕes něj dokonce fakticky (ovŷem bez konkrětněho prĀvněho titulu) jiŷ pŕĭstup realizovanŭ, mĀ znĀměho a dosaŷitelněho vlastnĭka, nejjednoduŷŷĭ a mnohdy těŷ nejrychleŷŷĭ a nejměně nĀkladně je pochopitelně se s nĭm dohodnout.

Moŷnŭch variant ŕeŷenĭ takově situaci je vĭce, pŕĭčemŷ se nabĭzĭ zejměna odkoupenĭ ěĀsti sousedněho pozemku potŕebněho pro cestu, zŕĭzenĭ sluŷebnosti cesty za űplatu nebo dlouhodobŭ pronĀjem potŕebně ěĀsti pozemku.

Prvnĭ dvě zmiŷovaně varianty jsou z prĀvněho hlediska nejjistěŷŷĭ, pŕĭčemŷ odkoupenĭ pochopitelně bude poskytovat jeŷtě o něco vŷŷĭ jistoty neŷ sluŷebnost cesty. Sluŷebnost je sice věcnŭm prĀvem zapsanŭm v katastru nemovitostĭ, ovŷem vlastněkem pozemku stĀle zŭstĀvĀ soused, u něhoŷ (pŕĭpadně u jakěhokoli jiněho dalŷĭho vlastnĭka) nelze nikdy zcela vylouěit budoucĭ obtĭŷe. Nebylo by to ostatně poprvě, co bychom slyŷeli, ŷe se na dŕĭve pokojně uŷĭvaně cestě objevily pŕekĀŷky v podobě hromad sutĭ ěi kamenĭ, betonovŭch panelŭ, balĭkŭ slĀmy apod. PrĀv ze sluŷebnosti cesty se lze samozŕějně űěinně domĀhat prĀvně cestou, praktickŭm potĭŷĭm s pŕĭnejmenŷĭm doěasnou nemoŷnostĭ cestu uŷĭvat to vŷak nezabrĀnĭ.

Poslednĭ zmĭněnĀ varianta v podobě nĀjmu pozemku ěi jeho ěĀsti je sice z hlediska formĀlněch poŷadavkŭ nejměně komplikovanĀ, neboť nevyŷaduje vyhotovenĭ geometrickěho plĀnu ani vklad do katastru nemovitostĭ, poskytuje vŷak nejmenŷĭ zĀruky. ŷĀdnou smlouvu totiŷ z podstaty věci nelze uzavŕĭt „navŷdy“, a proto se na rozdĭl od odkoupenĭ pozemku ěi zŕĭzenĭ sluŷebnosti nejednĀ o trvalě ŕeŷenĭ.

### Kdŷ domluva nenĭ moŷnĀ

Jak jĭŷ vŷak bylo uvedeno vŷe, tyto varianty pŕedpoklĀdajĭ dohodu s vlastněkem sousedněho

pozemku. V praxi ovšem vztahy s vlastníky sousedních nemovitostí často nebývají zdaleka harmonické, a jakákoli dohoda je pak v podstatě vyloučená. Ani to však neznamená, že by se vlastník nemohl přístupu k pozemku domoci, a to dokonce přístupu potřebného k provedení stavby.

Určitý „manuál“ v tomto ohledu obsahuje rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci spis. zn. 22 Cdo 3398/2016 ze dne 24. ledna 2017. V řízení, které dospělo až k dovolacímu soudu, se žalobkyně domáhala zřízení služebnosti nezbytné cesty na vlastní pozemek, a to za účelem provedení stavby rodinného domu a za účelem obhospodařování zbytku pozemku.

Žalobkyně byla sice vlastníkem pozemku umožňujícího přístup na její „hlavní“ pozemek, jednalo se však pouze o pruh široký cca 1 metr, blokový navíc stavbou jakési kůlny. Proto požadovala, aby jí soud v souladu s ustanovením § 1029 OZ zřídil služebnost nezbytné cesty přes pozemek sousedů. Dle odstavce 2 citovaného ustanovení může soud nezbytnou cestu 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.

Dle ustanovení § 1032 odst. 1 OZ ovšem soud nezbytnou cestu nepovolí:

- převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty,
- způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo
- žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

Posledně citované výjimky zohledňují skutečnost, že se zřízením nezbytné cesty je samozřejmě pojmově spojen zásah do práva jiné osoby. Vlastnické právo já zákonem přísně chráněno (též na ústavní úrovni), a lze do něj tedy zasahovat jen velice výjimečně a v minimálním rozsahu.

K tomu přitom Nejvyšší soud ČR uvedl, že požadavek na minimalizaci zásahů do práv vlastníka pozemku, k němuž by měla být nezbytná cesta zřízena, musí být poměřován nejen s výhodou, které může žadatel o nezbytnou cestu dosáhnout, ale i s účelem, k němuž má nezbytná cesta sloužit. Soud by měl proto v každém jednotlivém případě zvažovat, zda ke splnění účelu, pro nějž je zřízení nezbytné cesty žádáno, nebude postačovat jiné opatření, které svým rozsahem, popřípadě intenzitou nebo časovým působením, vyhoví požadavku co možná nejmenšího obtěžování či zasahování do práv vlastníka zatěžovaného pozemku při respektu k právu vlastníka nemovité věci řádně ji užívat nebo obhospodařovat.

Zásah do práva vlastníka pozemku zřízením služebnosti nezbytné cesty nebo nezbytné cesty formou obligace přichází v úvahu pouze tehdy, má-li sloužit dlouhodobému účelu, přičemž pravidlem bude zřízení ve formě služebnosti; jinak by totiž hrozilo, že při každé změně vlastníka panující či služebné nemovitosti bude třeba zřizovat cestu znovu. Takový účel je naplněn zejména tehdy, má-li být přístup zřízen k již existující stavbě. K pouhému vybudování nové (zamýšlené) stavby však v poměrech právní úpravy účinné po 1. 1. 2014 zřízení nezbytné cesty zpravidla nesloužit nemůže.

K tomu pak současně doplnil, že vhodný instrument může v těchto věcech představovat ustanovení § 1022 OZ, podle něhož nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.

Toto ustanovení dle výkladu Nejvyššího soudu ČR pamatuje na mimořádné situace, kdy užití

sousedního pozemku je nezbytné pro provedení rozsáhlejších či závažnějších stavebních prací. Ty mohou spočívat nejen v dílčích stavebních zásazích představujících opravu či obnovu stavby, ale i její vybudování či naopak demolici. Protože rozsah a intenzita využití sousedního pozemku mohou být poměrně značné, má vlastník i právo na přiměřenou náhradu za omezení vlastnického práva, které může být i trvalejšího charakteru. I přes relativně citelný zásah do práv vlastníka sousedního pozemku, představuje § 1022 OZ mírnější prostředek, jenž může sloužit k uspokojení žadatele o nezbytnou cestu, který na svém pozemku, k němuž nemá dostatečný přístup, hodlá zřídit stavbu. Nezbytnou cestu (ani jako obligační právo) nelze dle názoru Nejvyššího soudu ČR zřídit, neboť k zajištění řádného užívání pozemku může sloužit jiný právní prostředek, jehož prostřednictvím bude naplněn stejný účel, tj. výstavba domu.

### **Nutnost rozlišovat dlouhodobý a krátkodobý přístup a jeho účel**

S ohledem na výše uvedené závěry lze tedy uzavřít, že máte-li stavební pozemek, avšak bez dostatečného či jakéhokoli přístupu, není situace rozhodně ztracená. Abyste však neobjevovali „slepé uličky“, je při domáhání se práv vůči vlastníkovi sousedního pozemku nutné dobře zvážit, do jaké míry a z jakých důvodů budete potřebovat do jeho práv zasahovat.

Jiný postup je hodné zvolit ve vztahu k přístupu pro účely provedení stavby, kdy budete pravděpodobně potřebovat větší zásah, a to například v podobě pohybu stavebních strojů či složení materiálu, avšak mělo by se jednat jen o omezení dočasná (řádově na několik měsíců). V takovém případě lze situaci řešit využitím pozemku v režimu ustanovení § 1022 OZ.

Pro fázi po provedení stavby, kdy budete potřebovat jiný pozemek již „jen“ proto, abyste se dostali do vlastního domu, se nabízí právě požadavek na nezbytnou cestu dle ustanovení § 1029 OZ. Zpravidla by se mělo jednat o méně intenzivní zásah (např. jen chůze či jízda osobními vozy), avšak svou povahou dlouhodobý, resp. trvalý. V této linii lze přitom doporučit spíše zdrženlivější přístup při formulování požadavku na užívání cizího pozemku. Pokud se tedy budete domáhat jen zřízení práva chůze přes pozemek, byť za cenu sníženého komfortu v podobě nutnosti parkovat na nejbližším veřejně přístupném místě, soud bude jistě více nakloněn vyhovění takovému požadavku, než když by bylo automaticky požadováno též právo vjezdu vozidel, a to například ještě bez hmotnostního omezení.



**JUDr. Jakub Celerýn,**  
advokát

[Mališ Nevrkla Legal, advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Longin Business Center  
Na Rybníčku 1329/5  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 296 368 350  
Fax: +420 296 368 351  
e-mail: [law.office@mn-legal.eu](mailto:law.office@mn-legal.eu)

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

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)