

25. 4. 2017

VeźmĚte, prosĚme, na vĚdomĚ, Źe text ělĚnku odpovĚdĚ platnĚ prĚvnĚ ťupravĚ ke dni publikace.

# Lze si postavit dťm i bez dostateěnĚho pťrstupu na stavebnĚ pozemek?

V ěeskĚ republice existuje nespoěet pozemkť, na kterĚ jejich vlastnĚk nemĚ buĹ ŹĚdnĚ pťrnĚ pťstup z veťejnĚ komunikace, nebo je jeho pťstup velice omezenĚ. Co ovĚem dĚlat, kdť Źcete na takovĚm pozemku stavĚt? Je to vťbec reĚlnĚ, nebo mťŹete takovĚ pozemek „odepsat“?



## Pozemky bez pťrstupu

Pokud vlastnĚk pozemku nemĚ pťrnĚ pťstup z veťejnĚ komunikace, pťedstavuje to vťdť problĚm, kterĚ ovĚem není neťeĚitelnĚ, neboŹ prĚvo na takovĚ situaci pamatuje.

MĚte-li to ťtĚstĚ, Źe sousednĚ pozemek, pťes nĚjŹ by byl pťstup moŹnĚ nebo je pťes nĚj dokonce fakticky (ovĚem bez konkrĚtnĚho prĚvnĚho titulu) jĚ pťstup realizovĚn, mĚ znĚmĚho a dosaŹitelnĚho vlastnĚka, nejjednoduĚĚ a mnohdy tĚ ŹejrychleĚĚ a nejmĚnĚ nĚkladnĚ je pochopitelnĚ se s nĚm dohodnout.

MoŹnĚch variant ťeĚenĚ takovĚ situaci je vĚce, pťiěemŹ se nabĚzĚ zejmĚna odkoupenĚ ěĚsti sousednĚho pozemku potťebnĚho pro cestu, zťizenĚ sluŹebnosti cesty za ťplatu nebo dlouhodobĚ pronĚjem potťebnĚ ěĚsti pozemku.

PrvnĚ dvĚ zmiŹovanĚ varianty jsou z prĚvnĚho hlediska nejjistĚĚĚ, pťiěemŹ odkoupenĚ pochopitelnĚ bude poskytovat jeĚtĚ o nĚco vĚĚĚ jistoty neŹ sluŹebnost cesty. SluŹebnost je sice vĚcnĚm prĚvem zapsanĚm v katastru nemovitostĚ, ovĚem vlastnĚkem pozemku stĚle zťstĚvĚ soused, u nĚhoŹ (pťĚpadnĚ u jakĚhokoli jinĚho dalĚĚĚho vlastnĚka) nelze nikdy zcela vylouěit budoucĚ obtĚiŹe. Nebylo by to ostatnĚ poprvĚ, co bychom slyĚeli, Źe se na dťĚve pokojnĚ uŹĚvanĚ cestĚ objevily pťekĚzky v podobĚ hromad sutĚ ěi kamenĚ, betonovĚch panelť, balĚkť slĚmy apod. PrĚv ze sluŹebnosti cesty se lze samozťejmĚ ťěinnĚ domĚhat prĚvnĚ cestou, praktickĚm potĚiŹĚm s pťĚnejmenĚĚm doěasnou nemoŹnostĚ cestu uŹĚvat to vĚak nezabrĚnĚ.

PoslednĚ zmĚnĚnĚ varianta v podobĚ nĚjmu pozemku ěi jeho ěĚsti je sice z hlediska formĚlnĚch poŹadavkť nejmĚnĚ komplikovanĚ, neboŹ nevyŹaduje vyhotovenĚ geometrickĚho plĚnu ani vklad do katastru nemovitostĚ, poskytuje vĚak nejmenĚĚ zĚruky. ŹĚdnou smlouvu totiŹ z podstaty věci nelze uzavťĚt „navŹdť“, a proto se na rozdĚl od odkoupenĚ pozemku ěi zťizenĚ sluŹebnosti nejednĚ o trvalĚ ťeĚenĚ.

## Kdť domluva není moŹnĚ

Jak jĚ vĚak bylo uvedeno vĚĚe, tyto varianty pťedpoklĚdĚjĚ 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 - Sbíрка zákonů , judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)