

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

Nepovolení nezbytné cesty pro hrubě nedbalé či úmyslné jednání vlastníka nemovitosti žádajícího o povolení nezbytné cesty ve světle současné judikatury

Rozhodnutí o povolení nezbytné cesty je řízením, jež v případě vyhovění návrhu končí vydáním konstitutivního rozhodnutí, jelikož teprve jím je založen vztah mezi povinným a oprávněným. V řízení o povolení nezbytné cesty nelze rozhodnout mezitímním rozsudkem, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. Záložka22 ZáložkaCdo 3477/2019 ze dne 23. 6. 2020.

Z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1826/2020 ze dne 10. 3. 2021 vyplývá, že nezbytnou cestu je možné povolit zásadně jen v případě, že se žalobci na základě soudního rozhodnutí zpřístupní spojení s veřejnou cestou, a to buď na základě tohoto samotného rozhodnutí nebo ve spojení s dalšími právními důvody, jimiž mohou být ku příkladu uzavřené nájemní smlouvy. Formu a rozsah nezbytné cesty může stanovit soud na základě své vlastní úvahy a není vázán návrhem.

Samotný institut nezbytné cesty je upraven v § 1029 - § 1036 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, (dále jen „OZ“) přičemž důvody pro nepovolení nezbytné cesty nalezneme v § 1032 OZ, jež uvádí, že:

(1) „Soud nepovolí nezbytnou cestu,

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

(2) Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.“

Uvedené ustanovení občanského zákoníku tedy uvádí jako jeden z důvodů nepovolení nezbytné cesty nedostatek přístupu způsobeného z hrubé nedbalosti či úmyslně žadatelem o povolení nezbytné cesty. Konkrétní vymezení však v zákoně zcela absentuje, a tak posouzení toho, zda jsou v konkrétním případě dány důvody pro zamítnutí žádosti o povolení nezbytné cesty z důvodu hrubě nedbalého či úmyslného jednání žadatele i v současné době závisí především na úvaze a rozhodování soudů.

Významnou z hlediska této problematiky je judikatura Nejvyššího soudu, přičemž mezi stěžejní rozhodnutí Nejvyššího soudu patří především usnesení Nejvyššího soudu ve věci sp. zn. 22 Cdo 3242/2015 ze dne 15. 11. 2016.

Nejvyšší soud judikoval, že: „Získávání informací o případném spojení s veřejnou cestou před nabytím nemovité věci není samoučelné. Vědomost o absenci přístupu k nemovitosti sama o sobě

sice nepostačuje k závěru o patrné nedbalosti, ovšem má vést k tomu, aby se nabyvatel pozemku pokusil zajistit si přístup k pozemku ještě před jeho samotným nabytím. Nabyvatel má zejména oslovit vlastníky pozemků, přes něž by přístup k nabývané nemovitosti přicházel do úvahy (nejen vlastníky pozemků, přes které cesta již dříve vedla), s nabídkou na povolení nezbytné cesty; nelze mu však vytýkat, že jeho snaha nebyla úspěšná pro nepřiměřené hospodářské požadavky vlastníků pozemků. Jinými slovy řečeno, pokud se nabyvatel snaží se sousedy dohodnout, k uzavření dohody však s ohledem na objektivně nepřiměřené požadavky sousedů nedojde, nelze v případě nabytí nemovitosti návrh na povolení nezbytné cesty zamítnout s tím, že si nabyvatel počínal hrubě nedbale. Jestliže ovšem nabyvatel zakoupí nemovitou věc za sníženou cenu s vědomím, že není spojena s veřejnou sítí komunikací, přičemž pro její zajištění před koupí ničeho neučiní, bylo by zneužitím práva, kdyby nabyvatel dosáhl zvýšení ceny pozemku povolením nezbytné cesty.“[\[1\]](#)

Nejvyšší soud dále uvádí, že při řešení otázky, zda nabyvatel nemovité věci jednal hrubě nedbale či dokonce úmyslně bude vždy třeba zvážit konkrétní okolnosti daného případu. Nezbytné bude posoudit zejména obsah listin dostupných před nabytím nemovité věci, jako například výpis katastru nemovitostí či znalecký posudek. Nezbytné bude posoudit také chování zcizitele a nabyvatele, ale i dalších osob, jako například sousedních vlastníků nemovitých věcí. Dále bude nezbytné zohlednit zejména následující:

- zda nabyvatel věděl o absenci přístupu či zda vědět o absenci přístupu měl
- jak se nabyvatel zajímal o existenci přístupu k nemovité věci
- jak nabyvatel naložil s informací o absenci přístupu
- zda se nabyvatel pokusil přístup zpravidla již před nabytím nemovitosti získat
- zda bylo reálné docílit jednáním nabyvatele povolení cesty[\[2\]](#)

V neposlední řadě bude nutné přihlídnout k dobré víře nabyvatele v existence přístupové komunikace, jež byla vyvolána ku příkladu stavem terénu, který nevyvolával žádné pochybnosti o absenci přístupu či vyjádřením zcizitele.

Významným z hlediska problematiky nepovolení nezbytné cesty z důvodu nedostatku přístupu způsobeného hrubou nedbalostí či úmyslně je také judikatura Ústavního soudu, který se neztotožnil se závěry Nejvyššího soudu ohledně dané problematiky. Významným je konkrétně nálezy II. ÚS 1587/20 ze dne 12. 1. 2022, který konstatoval, že v případě výkladu ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) OZ je třeba rozlišovat dvě skupiny případů, kdy na jedné straně stojí případy, v nichž vlastník nemovitosti hrubě nedbale či úmyslně zapříčiní situaci, kdy nebude mít ke své nemovitosti přístup. Příkladem tohoto případu může být přehrazení či zastavění cesty nebo prodej. Na straně druhé pak stojí případy, kdy je nedostatek přístupu objektivní skutečností, do níž nabyvatel nemovitosti vstoupí. Ústavní soud ve svém nálezu uvádí, že zatímco v prvním případě je aplikace ustanovení § 1032 odst. 1 písm. b) OZ zásadně na místě, v případě druhém takový postup nebude v souladu s ústavními garancemi práva vlastnit majetek. [\[3\]](#)

Dle Ústavního soudu aktuální judikatura obecných soudů však i v případech, v nichž se nabyvatel pouze před prodejem nepokusil vyjednat si přístup k nemovitosti s vlastníkem sousedního pozemku, zásadně označuje jako hrubě nedbalé. Obecné soudy tak prakticky bez ohledu na konkrétní okolnosti a bez zvážení váhy práv, jež jsou v kolizi, odmítnou zřídit věcné břemeno v situaci, kdy se nabyvatel nemovitosti nepokusil přístup k ní vyjednat ještě v době před jejím nabytím, což Ústavní soud shledal citelným zásahem do ústavně garantovaného práva vlastnit majetek. V neposlední řadě Ústavní soud ve výše zmiňovaném nálezu uvádí, že pokud by bylo prokázáno, že nabyvatel nabyl nemovitost za výrazně nižší cenu, a to právě z důvodu nedostatku přístupu k předmětné nemovitosti, může být v takovém případě stanovena vyšší náhrada za zřízení věcného břemene, čímž by, na rozdíl od odmítnutí zřízení věcného břemene, mohla být postavena do rovnováhy ústavně garantovaná práva a ekonomické zájmy všech vlastníků. [\[4\]](#)

Vzhledem k výše uvedenému lze učinit závěr, že aplikace § 1032 odst. písm. b) OZ, tedy ustanovení uvádějící jako důvod pro nepovolení nezbytné cesty nedostatek přístupu způsobeného z hrubé nedbalosti či úmyslně žadatelem o povolení nezbytné cesty, přichází v úvahu zejména v případech, kdy vlastník nemovitosti zabránil svou stavební činností napojení své nemovité věci na veřejnou cestu. Dále v případech, kdy měl vlastník nemovité věci zajištěno k nemovité věci spojení s veřejnou cestou, přičemž o toto spojení následně přišel hrubě nedbalým či úmyslným jednáním a dále v situacích, kdy osoba, aniž by měla k nemovité věci zajištěno spojení s veřejnou cestou, tuto nemovitou věc nabývá a její jednání lze považovat za hrubě nedbalé či úmyslné. V těchto situacích však soud bude muset vždy zohlednit okolnosti konkrétního případu.



JUDr. David Řezníček, LL.M., Ph.D.,
advokát

Mgr. Kamila Kovačič

Veronika Pečenková

REZNICEK & CO.

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

Krajinská 281/44
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247
e-mail: reznicek@reznicek.com

[\[1\]](#) Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3242/2015 ze dne 15. 11. 2016

[\[2\]](#) Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3242/2015 ze dne 15. 11. 2016

[\[3\]](#) Nález Ústavního soudu sp.zn. ÚS 1587/20 ze dne 12. 1. 2022

[\[4\]](#) Nález Ústavního soudu sp.zn. ÚS 1587/20 ze dne 12. 1. 2022

Další články:

- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)