

17. 6. 2016

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

Nezbytná cesta aneb jak se k tomu svému pozemku vlastně dostat?

Jedním z častých problémů při nákupu nemovitosti je zajištění přístupu k ní. Nejen to. Narušení sousedských vztahů, účelová koupě nemovitosti sloužící jako přístup k pozemku a podobné případy mohou vést k tomu, že dosud mlčky tolerovaný stav nahradí bránění ke vstupu na pozemek a problém je na světě. Podobné situace mnohdy vedou k podání žádosti o určení, že přístupový pozemek je veřejně přístupnou účelovou komunikací. Pokud ale řízení není úspěšné, přichází na řadu mimo jiné i zřízení práva nezbytné cesty. Jak postupovat a jaké problémy skýtá podání žaloby na zřízení práva nezbytné cesty se dozvíte v tomto článku.



Jak podat žalobu?

Úvodem je třeba upozornit, že dle OZ[1] se nezbytná cesta nezapisuje automaticky do katastru nemovitostí. Lze tedy jediné doporučit, aby žalobce **v petitu žaloby jednoznačně uvedl**, že požaduje zřídit nezbytnou cestu jako služebnost. Ta se pak bude zapisovat do katastru nemovitostí, poskytne oprávněnému vyšší míru právní jistoty a bude váznout na pozemku i v případě jeho převodu.

Jak vymezit nezbytnou cestu?

Již samotný název napovídá, že nezbytná cesta musí být opravdu nezbytná. Nebude tak zřízena k celému pozemku, ale pouze k té části, která zajistí přístup k nemovitosti oprávněného. Pokud taková situace nastane, měl by být **přílohou žaloby i geometrický plán se zakreslením nezbytné cesty**. Ten je pak ostatně i přílohou rozsudku, kterým se nezbytná cesta zřizuje.

Kolik to bude stát?

Základní definice práva nezbytné cesty podle všeho předpokládá, že žalobce bude soud žádat, aby mu **za náhradu** povolil nezbytnou cestu přes pozemek žalovaného. Není tedy od věci již v žalobě navrhnout výši nabízené náhrady za zřízení práva nezbytné cesty (minimálně tím bude celý spor z části urychlen). Z OZ však tato povinnost zcela zřejmá není.

Pokud výše náhrady není v žalobě uvedena, měl by soud dle mého názoru vyzvat žalobce k doplnění tvrzení a vyčíslení výše náhrady. Lze také předpokládat, že výší náhrady se bude aktivně zabývat žalovaný a případně ji sám vyčíslovat.

Je třeba též upozornit, že zřízení práva nezbytné cesty může být pro oprávněného i poměrně nákladné. Finanční kompenzace, se kterými OZ v rámci zřízení nezbytné cesty počítá, jsou totiž následující:

- (i) úplata za zřízení nezbytné cesty a odčinění újmy, není-li zahrnuto v úplatě;
- (ii) složení jistoty pro případ způsobení škody na dotčeném pozemku; přičemž
- (iii) **plnění dle bodů výše náleží i osobě, jež má též k pozemku zřízeno věcné právo a zřízením nezbytné cesty je toto právo dotčeno (např. věcné břemeno užívání);** a
- (iv) **náhrada za utrpěnou újmu další osoby, která má k dotčenému pozemku zřízeno jiné právo (např. nájem nebo pacht).**

Jedná se tedy o potenciálně poměrně široký okruh osob, jež mohou požadovat po oprávněném z nezbytné cesty finanční kompenzaci, a to z různých titulů.

Závěr

Podání žaloby na zřízení práva nezbytné cesty je důležitým nástrojem, jak může vlastník zřídit přístup ke svému pozemku. Jak však vyplývá z tohoto článku, podání žaloby je třeba pečlivě připravit. Zároveň se též může stát, že zřízení nezbytné cesty se oprávněnému poměrně prodrazí, a to vzhledem k různým druhům finančních kompenzací.



Mgr. Vojtěch Faltus,
advokátní koncipient

[Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc
Pobřežní 394/12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500
Fax: +420 255 706 550
e-mail: paha@dhplegal.com

[1] Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | 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](#)