

14. 7. 2023

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

## Nezbytná cesta - vývoj hrubé nedbalosti

Nabytí nemovitosti bez spojení s veřejnou cestou není v České republice ojedinělé. Tento problém lze soukromoprávně vyřešit zřízením tzv. nezbytné cesty. Účelem tohoto institutu je právě zajištění přístupu k nemovitosti, na které nelze řádně hospodařit nebo ji jinak užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou. Vlastník takové nemovitosti může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek, případně nezbytnou cestu může na návrh zřídit soud.

Zřízením nezbytné cesty dochází k významnému omezení vlastnického práva jednoho vlastníka ve prospěch druhého. Zákon proto vymezuje, v jakých případech nezbytnou cestu zřídit nelze. Soud např. nezbytnou cestu nepovolí mimo jiné v případě, že si nedostatek přístupu způsobil z hrubé nedbalosti nebo úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá. Právě výklad této podmínky v nedávné době zaznamenal značný vývoj, když se otázkou zabýval Ústavní soud.

Nejvyšší soud zastával v minulosti konstantní názor, že je nutné především zohlednit, jak se nabyvatel zajímal o existenci přístupu k nemovitosti před jejím nabytím (např. *usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015*). Pokud se nabyvatel nepokusil zajistit si přístup před nabytím nemovitosti sám, ačkoliv o absenci přístupu věděl a učinit tak mohl, soud zpravidla nezbytnou cestu nepovolil.

Zcela odlišný přístup však nedávno zaujal Ústavní soud v nálezu ze dne 12. 1. 2022, sp. zn. II. ÚS 1587/20. Ústavní soud se k vymezení hrubé nedbalosti postavil zdrženlivěji a uvedl, že je třeba rozlišovat mezi dvěma skupinami případů. Na straně jedné stojí případy, v nichž vlastník nemovitosti úmyslně či hrubě nedbale zapříčinil situaci, v níž nebude mít ke své nemovitosti zajištěn přístup. Jako příklady Ústavní soud uvedl prodej, zastavění či přehrazení cesty vedoucí k jeho nemovitosti. Na straně druhé pak stojí případy, v nichž je absence přístupu objektivní skutečností a nabyvatel nemovitosti do ní pouze vstoupil (tzn. nemovitost zdědil či ji koupil bez zajištěného přístupu). Právě v tomto druhém případě pak nepovolení nezbytné cesty dle Ústavního soudu odporuje ústavně garantovanému právu vlastnit majetek.

Ústavní soud ve svém nálezu přímo uvedl, že absence pokusu vyjednat si přístup k nemovitosti s předstihem nelze kvalifikovat jako hrubou nedbalost s tím důsledkem, že zřízení věcného břemene by v takovém případě nebylo vůbec možné. Chování vlastníků nemovitosti bez zajištěného přístupu před jejím samotným nabytím má být reflektováno pouze v rozhodování o výši náhrady za zřízení nezbytné cesty.

Nejvyšší soud v jeho navazující judikatuře (např. *usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 557/2022, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2022, sp. zn. 22 Cdo 185/2022, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3606/2020*) sice nadále trvá na zkoumání individuálních okolností daného případu. Přitom však zohledňuje i názor Ústavního soudu, aby byla hrubá nedbalost nabyvatele nemovitosti bez zajištěného spojení k veřejné cestě posuzována mírněji.

Samozřejmě i po vyhlášení citovaného nálezu Ústavního soudu lze doporučit, aby si nabyvatelé před koupí vždy prověřili, zda je požadovaná nemovitost napojena na veřejnou cestu, případně se pokusili přístup k veřejné cestě právně zajistit (např. zřízením služebnosti či nájmem). Pokud jste však již nabyli nemovitost bez přístupu k veřejné cestě, Ústavní soud citovaným nálezem otevřel možnost, jak

se práva na zřízení nezbytné cesty domoci.

**JUDr. Alice Šebová,**  
advokátní koncipientka



**Mgr. Milan Prieložný,**  
advokát



[INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Ostrovní 2064/5  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 222 522 202

e-mail: [recepce@invicta-law.cz](mailto:recepce@invicta-law.cz)

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

## Další články:

- [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](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)