23. 12. 2025

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

Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby

Tento článek se zabývá právním aspektem zajištění přístupu k nemovitosti, který je třeba ověřit před každou koupí. Pokud přístupová cesta vede přes pozemek třetí osoby, existuje řada možností, jak může být přístup právně zajištěn. Článek se zabývá jednotlivými možnostmi a jejich vhodností pro danou situaci.

Jednou z nejdůležitějších věcí, kterou je třeba před koupí jakékoli nemovitosti ověřit, je právní zajištění přístupu nemovitosti k veřejné cestě. Často se však setkáváme s případy, kdy cesta k nemovitosti vede přes pozemek třetí osoby.

Tato situace nemusí sama o sobě znamenat důvod nemovitost nekoupit. Existují možnosti, jak může být přístup i v takovém případě dostatečně právně zajištěn. Tyto možnosti jsou následující:

Věcné břemeno cesty a stezky

První z možností zajištění práva užívat cestu na cizím pozemku je zřízení věcného břemene, resp. služebnosti cesty. Služebnost se zřizuje k tíži pozemku, který bude pro přístup užíván, a to buď k tíži pozemku celého, nebo pouze v určitém rozsahu. Takový rozsah musí být vymezen v geometrickém plánu zpracovaném geodetem. Pokud by rozsah byl stanoven pouze ve smlouvě, zavazuje pouze účastníky dané smlouvy (nikoli např. nabyvatele).

Služebnost cesty patří mezi věcná práva, zapisuje se do katastru nemovitostí a jako taková má účinky vůči všem. Služebnost může být zřízena jako osobní, ve prospěch určitých osob nebo jako pozemková, tedy ve prospěch pozemku, kterému slouží. Pozemková služebnost je časově trvalejší, protože se váže ke konkrétnímu pozemku a svědčí všem jeho současným i pozdějším vlastníkům. Naproti tomu osobní služebnost zpravidla zaniká smrtí, resp. zánikem oprávněné osoby.

Zrušit služebnost bez dohody stran je poměrně obtížné. **Jednou z možností je domáhat se jejího zrušení soudem za náhradu, a to pro trvalou změnu působící hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou pro oprávněnou stranu nebo pozemek.**[1] Ke zrušení služebnosti soudy přistupují restriktivně, protože se obecně počítá s jejich dlouhodobým trváním. Soud může rozhodnout o její změně (např. změně trasy cesty) nebo omezení (např. zúžení cesty). Důvodem pro zrušení služebnosti ale například není, když noví vlastníci zatíženého pozemku chtějí užívat pozemek jinak než jejich předchůdci a užívání cesty oprávněnými se jim nehodí.[2] Za určitých okolností může služebnost zrušit i stavební úřad nebo soud v rámci výkonu rozhodnutí. Dalším

způsobem zániku služebnosti je nastalá změna působící trvalou nemožnost jejího výkonu.

Ze své povahy je institut služebnosti pro zajištění přístupu k nemovitosti velmi vhodnou alternativou, neboť je spjat s vlastnictvím pozemků a počítá se s jeho dlouhodobou či dokonce trvalou existencí.

Dlouhodobý nájem pozemku nebo jiné smluvní ujednání

Druhou méně frekventovanou možností je zajištění přístupu pomocí smluvního ujednání, nejčastěji nájemní smlouvy. Nájemní smlouva může být sjednána jako dlouhodobá nebo na dobu neurčitou. Oproti služebnosti má však pro účel přístupu řadu nevýhod.

Nájemní smlouva je pouhá obligace a jako taková zavazuje pouze účastníky smlouvy. V případě převodu vlastnického práva k pozemku nájemní smlouva ze zákona přechází na nabyvatele. Přesto existují situace, kdy může nabyvatel nájemní smlouvu ukončit.[3] Zároveň dochází ze zákona pouze k přechodu povinností pronajímatele vyplývajících ze zákona. Povinnosti pronajímatele ujednané nad rámec zákona na nabyvatele bez dalšího nepřejdou, ledaže o nich předem věděl.[4]

Ukončení nájmu je oproti věcnému břemeni podstatně jednodušší. Ve smlouvě lze sice možnosti ukončení omezit, např. sjednat možnost ukončení pouze z vymezených důvodů nebo zákaz ukončení ve vymezeném období. Přesto zákon počítá s tím, že nájem je pouze dočasným závazkem. Smluvním ujednáním tak nemůže dojít k situaci, kdy je možnost ukončení fakticky vyloučena (např. paušální zákaz výpovědi, výpovědní důvody, které nelze splnit, nebo nepřiměřeně dlouhá výpovědní doba).[5]

Nadto platí, že pokud byl nájem sjednán na dobu určitou delší než 10 let, může se účastník za určitých okolností domáhat jeho zrušení soudem. Prvním důvodem pro zrušení je, pokud byla mimořádná doba trvání ujednána bez vážného důvodu. Druhým důvodem je pak kvalifikovaná změna okolností oproti okolnostem, ze kterých strany při uzavření smlouvy vycházely.[6] Právo domáhat se zrušení u soudu nelze smluvně vyloučit, ledaže je zavázanou stranou právnická osoba. U nájemních smluv na dobu neurčitou rovněž nelze možnost výpovědi fakticky vyloučit[7] a ze zákona je lze ukončit kdykoli bez uvedení důvodu.[8]

Přestože lze i u nájemní smlouvy zajistit její dlouhodobé trvání a možnosti předčasného ukončení omezit, je nájem ze své povahy závazkem pouze dočasným a jako na takový na něj nahlížejí i soudy ve své judikatuře. **Z výše uvedených důvodů nájemní smlouvu nepovažujeme v případě zajištění přístupové cesty za optimální řešení.**

Veřejně přístupná účelová komunikace

Třetí a zároveň poměrně častou variantou je existence veřejně přístupné účelové komunikace ve smyslu zák. č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích („**ZPK**“). Tato kategorie komunikací může být vlastněna i soukromými fyzickými či právnickými osobami.

Účelové komunikace se dělí na veřejně přístupné a uzavřené (např. v areálu uzavřeném závorou či jinou faktickou překážkou). Většina z nich však patří mezi ty veřejně přístupné, což znamená, že může být užívána neomezeným okruhem třetích osob.

Účelová komunikace na rozdíl od ostatních komunikací nevzniká správním rozhodnutím, ale fakticky naplněním zákonných znaků. Správní rozhodnutí může její existenci pouze potvrdit.

Zákonné znaky (některé dovozené příslušnou judikaturou) veřejně přístupné účelové komunikace jsou následující:

a. V terénu patrný koridor odlišitelný od okolního prostoru, jevící známky jeho užívání jako dopravní cesty[9];
b. Slouží ke spojení nemovitostí pro potřeby vlastníků nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními komunikacemi nebo k obhospodařování pozemků;
c. Souhlas vlastníka komunikace s obecným užíváním;
d. Existence nutné komunikační potřeby.

Problematické bude zejména posouzení bodu c), zda byl vlastníkem komunikace dán souhlas s jejím užíváním neomezeným okruhem osob. Souhlas může být dán výslovně nebo i konkludentně (strpěním). **Jednou udělený souhlas již nelze odvolat a zavazuje i právní nástupce. Pokud tedy v minulosti vlastník komunikace souhlasil s jejím obecným užíváním, nemůže jeho dědic přístup veřejnosti bez dalšího omezit.**

V případě konkludentního souhlasu bude vždy třeba pečlivě posoudit, zda byla cesta skutečně užívána neomezeným okruhem lidí, zda o tom vlastník věděl a zda se proti tomu nějakým způsobem nevymezil. **Např. skutečnost, že vlastník zřídil k cestě věcné břemeno ve prospěch konkrétních osob/pozemků, naopak svědčí tomu, že obecné užívání povolit nechtěl**.[10]

Pak existuje ještě skupina účelových komunikací obecně užívaných z naléhavé komunikační potřeby, tzv. od nepaměti, u nichž nelze udělení souhlasu ověřit. Tyto cesty jsou rovněž považovány za veřejně přístupné účelové komunikace.[11]

Pokud si nejste jisti, zda přístupová cesta do této kategorie spadá, lze kontaktovat příslušnou obec, zda si vede evidenci komunikací (včetně účelových), případně se obrátit na silniční správní úřad. Ten bude ve správním řízení zkoumat naplnění zákonných znaků a může existenci veřejně přístupné účelové komunikace potvrdit. **Po potvrzení lze takovou cestu dále veřejně užívat a její vlastník není oprávněn v jejím užívání nijak bránit.**

Další možnosti a závěr

V případě, že přístupová cesta nespadá do žádné z výše uvedených kategorií a dohoda se sousedem není možná, existují i další možnosti, jak se může vlastník domoci přístupu ke své nemovitosti. Tyto možnosti už ale zahrnují nutnost získání soudního, případně správního rozhodnutí.[12]

V případě nákupu nemovitosti lze tedy více než doporučit si přístup k ní dostatečně ověřit a nespoléhat se jen na ústní tvrzení prodávajícího.

JUDr. Martina Benešová,
advokátka

Aegis Law, advokátní kancelář, s.r.o.

Jungmannova 26/15
110 00 Praha 1

Tel: +420 777 577 562
Email: office@aegislaw.cz

---

[1] § 1299 zák. č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku („OZ“).

[2] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1793/2018, ze dne 27. 6. 2018.

[3] Např. pokud si tak strany sjednaly v nájemní smlouvě nebo pokud nabyvatel neměl rozumný důvod pochybovat, že kupuje věc, která není pronajata – viz § 2222 OZ.

[4] § 2221 odst. 2 OZ.

[5] MLYNÁŘ, Vojtěch. § 2231 [Výpověď u nájmu ujednaného na dobu neurčitou]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (3. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2024, marg. č. 11.

[6] §2000 OZ a rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 740/2021, 10. 11. 2021.

[7] VÝTISK, Michal. § 1999 op. cit. marg. č. 4.

[8] § 2231 OZ.

[9] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové č.j. 30 A 69/2013-78 ze dne 28.11.2014.

[10] Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 1 As 76/2009-60, ze dne 22. 12. 2009.

[11] Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 5 As 27/2009-66, ze dne 30. 9. 2009.

[12] Např. zřízení nezbytné cesty soudem podle § 1029 OZ, příp. za určitých okolností zřízení věcného břemene na základě vyvlastnění – viz rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 4843/2017,

ze dne 24. 4. 2018.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?
- Byznys a paragrafy, díl 25.: Započtení