

1. 11. 2022

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

Rozhodnutí soudů o povolení či nepovolení nezbytné cesty přístupu k nemovitosti

Tento článek se zabývá právní problematikou úpravy přístupové cesty k nemovitostem, které stojí na cizím pozemku a přilehlé pozemky jsou také ve vlastnictví třetí osoby. Historická právní základ byl obsažen v § 151 o odst. 3 zákona č. [40/1964](#) Sb., a v současné době je právní úprava v 1029 zák. č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku.

V tomto článku se zabýváme rozdíly ve staré a nové právní úpravě ve světle rozhodnutí soudů i Ústavního soudu a to rozhodnutí 1448 17/2018 ze dne 19.1. 2018.

V konkrétním případě rozhodnutí Ústavního soudu otázka povolení nezbytné cesty k nemovitosti vznikla převedením vlastnického práva k sušárně chmele, která byla vystavěna zemědělským družstvem na pozemcích, které byly v osobním vlastnictví fyzické osoby. K převodu vlastnického práva na nového majitele nemovitosti došlo v rámci dražby, která byla zajištěna v rámci insolvenčního řízení zemědělského družstva za účinnosti zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Dražební vyhláška, kterou byla nemovitost prodána však obsahovala ustanovení o nutnosti zajištění přístupové cesty k nemovitosti, a to dohodou mezi vlastníkem sušárny chmele a vlastníkem pozemků (vlastníkem přilehlých pozemků) na němž nemovitost sušárny chmele stojí.

Vlastník nemovitosti, který tuto sušárnu chmele vydražil a nyní vlastní však dohodu o užívání přístupové cesty k svoji nemovitosti s vlastníkem pozemku nevyjednal a pozemek tak užíval bez jeho souhlasu. Vlastník pozemků mu nabízel úplatný nájem pozemků pod sušárnou i přilehlé přístupové cesty. Vlastník sušárny chmele byl přesvědčen, že má právo na nezbytnou cestu formou věcného břemene bezúplatně a že mu ji rozhodnutím stanoví soud.

V rámci uplatněné žaloby u Okresního soudu v Rakovníku, kde byla podána žaloba s odkazem na § 151o ods. 3 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku, tedy není-li vlastník stavby současně vlastníkem přilehlého pozemku a přístup vlastníka ke stavbě nelze zajistit jinak, může soud na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek. Soud v Rakovníku tak žalobci určil šíři přístupové cesty, která však byla příliš široká a následně odvolací soud toto rozhodnutí zrušil s tím, že vlastník pozemku nevyužil možnosti vyjednat přístupovou cestu s majitelem pozemku, tak jak mu majitel nabízel. Nejvyšší soud toto rozhodnutí potvrdil s odkazem na níže uvedené právní posouzení.

Právní úprava upravená v § 151 o odst. 3 stanovovala pro rozhodnutí soudu k zřízení práva nezbytné cesty dvě podmínky. Soud zřídil právo nezbytné cesty pokud vlastník nemovitosti nebyl současně vlastníkem přilehlého pozemku a zároveň pokud přístup vlastníka ke stavbě nebylo možné zajistit jinak. Jiným zajištěním přístupu se přitom rozumělo zejména uzavření smlouvy (srov. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.

Samotné nabytí stavby s vědomím, že k ní není přístup nebylo za staré úpravy samo o sobě na překážku zřízení nezbytné cesty. (viz Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník I., Komentář, 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, str. 1052).

Přesto však judikatura vyžadovala, aby se přihlíželo k individuálním okolnostem a zkoumaly se důvody, proč se vlastník budovy zbavil přístupu ke stavbě. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 2. 2014, sp. zn. 22 Cdo 3055/2012).

V souladu s novou právní úpravou obsaženou v § 1032 odst. 1 písm. b) NOZ se má postaveno právně na jisto, že soud nezbytnou cestu nepovolí, pokud si nedostatek přístupu způsobil z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá. Podle judikatury dovolacího soudu se toto ustanovení aplikuje mimo jiné v situacích, kdy osoba nabývá nemovitou věc bez zajištěného přístupu, a kdy lze zároveň její jednání považovat za hrubě nedbalé či úmyslné. Obdobně jako za předchozí právní úpravy, ani za současného právního stavu samotná koupě nemovité věci bez zajištění přístupu automaticky neznamená, že by nabyvatel neměl právo na povolení nezbytné cesty (viz Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář, 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 206).

V rozhodnutích o povolení nezbytné cesty je dlouhodobou právní praxí, že konkrétní situace musí být soudem náležitě přezkoumána a rozhodnutí o povolení nezbytné cesty není automatickým rozhodnutím soudu, na které by byl právní nárok.

Rozhodnutí o povolení či nepovolení nezbytné cesty je rozhodnutím, ve kterém soudům náleží široký prostor pro úvahu, přičemž v hraničních případech je možné s jistou mírou přesvědčivosti zdůvodnit různá řešení. Rozhodnutí je tak v zásadě na úvaze soudu; tato úvaha však musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 1. 6. 2010, sp. zn. 22 Cdo 2595/2008). Povinnost soudů své rozsudky racionálně odůvodnit patří k zárukám spravedlivého procesu garantovaného v čl. 36 odst. 1 Listiny, neboť pouze závěry soudů objektivně udržitelné lze považovat za výraz nezávislého rozhodování obecných soudů. Pokud soudy své závěry racionálně obhajitelně nezdůvodní, jde o projev svévole zakládající protiústavní stav [nález sp. zn. I.

ÚS 1845/11 ze dne 27. 10. 2011 (N 185/63 SbNU 153) či nález sp. zn. III. ÚS 2253/13 ze dne 9. 1. 2014(N 3/72 SbNU 41)].

V tomto ohledu však Ústavní soud rozhodl, že k porušení základních práv nedošlo a že vlastník nemovitosti nejednal v souladu se zákonnými požadavky a v souladu s dražební vyhláškou a soud tak po přezkoumání všech skutkových okolností uzavřel, že vlastník nemá právo na kladné rozhodnutí soudu o povolení nezbytné cesty pro přístup k nemovitosti.

JUDr. Hana Gutová



Moreno Vlk & Asociados

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE / ABOGADOS / ATTORNEYS AT LAW
PRAHA - MADRID - BRATISLAVA

MORENO VLK & ASOCIADOS
advokátní kancelář

Sokolovská 32/22
186 00 Praha 8

Tel.: +420 224 818 736

Fax: +420 224 818 736

e-mail: praha@moreno-vlk.eu

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [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](#)