

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

Škoda na nemovité věci souseda převyšující zřejmě výhodu nezbytné cesty a odůvodňující její nezřízení a zřízení takové služebnosti přes více pozemků

Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může podle ust. § 1029 odst. 1 občanského zákoníku (o. z.) žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. Podle ust. § 1032 odst. 1 písm. a) o. z. soud však nepovolí nezbytnou cestu, převýší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty.

Jde tu zpravidla o škodu způsobenou samotným zřízením služebnosti cesty, která představuje závalu váznoucí na služebném pozemku (ust. § 1107 o. z.) a tím snižuje jeho hodnotu. Náklady řízení naproti tomu nepředstavují škodu na nemovité věci (služebném pozemku), neboť hodnota nemovité věci se vznikem povinnosti hradit protistraně náklady řízení nesnižuje, vyložil Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1424/2018, ze dne 10. 12. 2018. Povinnost hradit protistraně náklady řízení jistě představuje zásah do majetkové sféry žalované strany, nicméně tak je tomu v případě náhrady nákladů jakéhokoli soudního řízení. Samotná skutečnost, že náklady řízení převýší přiznané plnění (v tomto případě hodnotu zřízeného práva), v zásadě nemůže být důvodem pro zamítnutí žaloby; zejména za situace, kdy žalobkyně se před započítáním sporu pokusila získat přístup od žalované (neúspěšně) dohodou, jak tomu bylo v řešeném případě.

Obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich. Přitom se, podle ust. § 1033 odst. 1 o. z., uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2, podle nějž nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty. K tomu Nejvyšší soud ve svém rozsudku sp. zn. 22 Cdo 1424/2018, ze dne 10. 12. 2018, dodal, že ust. § 1033 odst. 1 o. z. je nutné s ohledem na účel institut nezbytné cesty vykládat tak, že soud zvolí pouze jedno – vzhledem k okolnostem nejvhodnější – řešení; povolí pouze jednu nezbytnou cestu. To však neznamená, že by nezbytná cesta nemohla vést přes více než jeden pozemek. Leží-li mezi nemovitostmi postrádající přístup a veřejnou cestou více pozemků různých vlastníků, zřídí se cesta přes všechny tyto pozemky.

Terezie Nývtová Vojáčková

Další články:

- [Kdy kupní smlouva na nemovitost neobstojí před katastrem: pozor nejen na kupní cenu](#)
- [Elektronické hlasování v SVJ: Brzdí zákonodárce digitalizaci záměrně?](#)
- [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](#)