

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

Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25

Ústavní soud v nálezu ze dne 25. 2. 2026 sp. zn. I. ÚS 2541/25 zamítl ústavní stížnost vlastníka pozemků užívaných jako veřejné prostranství, který se domáhal vydání bezdůvodného obohacení po městské části. Soud potvrdil, že konkludentní souhlas právního předchůdce – developera – s veřejným užíváním pozemku vylučuje závěr o nuceném omezení vlastnického práva i nárok na kompenzaci, a to i ve vztahu k právním nástupcům. Nález přináší důležité závěry pro oblast developerské výstavby a nabývání pozemků zatížených veřejným užíváním.

Problematika kompenzace vlastníků pozemků užívaných jako veřejné prostranství patří dlouhodobě k nejdiskutovanějším otázkám na pomezí ústavního, občanského a správního práva. Ústavní soud se ve shora uvedeném nálezu vyjádřil k zásadní otázce, zda vlastníku pozemku, jehož právní předchůdce konkludentně souhlasil s veřejným užíváním pozemku v rámci developerského projektu, náleží bezdůvodné obohacení za užívání tohoto pozemku jako veřejného prostranství. Dotčený ústavní nález přináší v tomto směru několik důležitých závěrů s přesahem do praxe.

Skutkový základ věci

Vlastník pozemků se po městské části Prahy domáhal vydání bezdůvodného obohacení za užívání svých pozemků jako veřejného prostranství. Pozemky nabyt kupní smlouvou, přičemž jeho právní předchůdce v rámci realizace developerského projektu umožnil zřízení komunikací na těchto pozemcích. Obvodní soud pro Prahu 1 žalobu zamítl, Městský soud v Praze tento závěr potvrdil a Nejvyšší soud dovolání odmítl. Stěžovatel poté podal ústavní stížnost, v níž namítal porušení svého vlastnického práva dle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Klíčové argumenty stěžovatele

Stěžovatel předložil několik argumentačních linií. Především namítal, že konkludentní souhlas jeho právního předchůdce nemůže zavazovat právní nástupce, neboť nebyl formalizován jako věcné břemeno ani sjednán obligacně, a stěžovatel tak o něm nevěděl. Obce si mají podle stěžovatele zajistit souhlas formou služebnosti, a pokud tak neučiní, jde o jejich nedbalost, z níž nemohou těžit.

Dále stěžovatel argumentoval, že i pokud by souhlas s veřejným užíváním byl dán, nezahrnuje v sobě automaticky bezúplatnost. Budoucí nabyvatel sice může rozpoznat, že pozemky jsou užívány jako veřejné prostranství, nikoliv však to, že jsou užívány bezplatně. Stěžovatel rovněž poukazoval na údajné vytváření dvojí kategorie právních nástupců podle způsobu nabytí pozemku.

V návaznosti na argumentaci stěžovatele – vlastníka pozemků – Ústavní soud v nálezu systematicky vyložil vztah mezi souhlasem vlastníka s veřejným užíváním a nárokem na kompenzaci podle čl. 11 odst. 4 Listiny.

Rozlišení kategorií veřejného prostranství

Nález přináší důležité rozlišení mezi prostory výslovně uvedenými v ustanovení § 34 zákona č. [128/2000](#) Sb., o obcích (náměstí, ulice, chodníky apod.), které jsou veřejným prostranstvím ze své podstaty s ohledem na svou urbanistickou a sociální funkci, a „dalšími prostory“ přístupnými každému bez omezení. Pro druhou kategorii Ústavní soud potvrdil požadavek souhlasu vlastníka jako podmínky pro vznik veřejného prostranství, přičemž odkázal na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu počínaje rozsudkem ze dne 26. 6. 2019 sp. zn. 22 Cdo 2378/2016.

Souhlas vylučuje nucené omezení

Stěžejním závěrem nálezu je konstatování, že souhlasil-li vlastník s omezením svého vlastnického práva, nejde o nucené omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny. Ústavní soud výslovně uvedl, že dřívější nálezová judikatura přiznávající náhradu formou bezdůvodného obohacení nepředpokládala existenci souhlasu vlastníka s veřejným užíváním. K tomuto posunu v judikatuře došlo v důsledku postupného vývoje rozhodovací praxe týkající se podmínek vzniku veřejného prostranství.

Neodvolatelnost souhlasu a jeho závaznost pro právní nástupce

Ústavní soud potvrdil, že jednou udělený souhlas s veřejným užíváním je jednostranně neodvolatelný a zavazuje i právní nástupce. Tento závěr koresponduje s judikaturou ohledně veřejně přístupných účelových komunikací. Zákon ani judikatura přitom pro trvání veřejného prostranství nepředpokládají formalizaci souhlasu prostřednictvím věcného břemene či obligace.

Souhlas zahrnuje bezúplatnost

Ústavní soud se ztotožnil se závěrem Nejvyššího soudu, podle něhož projev vůle, kterým vlastník souhlasí s omezením vlastnického práva jako předpokladu pro vznik veřejného prostranství, v sobě zahrnuje i vůli činit tak bezúplatně. Odkázal přitom na § 2997 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, podle něhož právo na vydání bezdůvodného obohacení nemá ten, kdo jiného obohatil s vědomím, že k tomu není povinen. Rovněž připomenul závěry odborné literatury, podle nichž developer, který při výstavbě bytového komplexu zpřístupní okolní pozemky veřejnosti, nemůže požadovat náhradu za takto vzniklé veřejné prostranství.

Význam nálezu pro praxi

Nález I. ÚS 2541/25 má značný praktický dopad zejména pro oblast developerských projektů. Potvrzuje, že developer, který v rámci výstavby obytného či komerčního centra věnuje pozemky komunikačního charakteru veřejnému užívání ve svém vlastním obchodním zájmu, zakládá stav, který je závazný i pro budoucí nabyvatele těchto pozemků. Nabyvatel pozemku, který při koupi měl a mohl zjistit, že pozemky jsou užívány jako veřejné prostranství na základě souhlasu předchozího vlastníka, se nemůže úspěšně domáhat bezdůvodného obohacení.

Z hlediska systematiky ústavní ochrany vlastnictví je nález významný tím, že jasně vymezuje hranici mezi nuceným omezením vlastnického práva (čl. 11 odst. 4 Listiny) a dobrovolným omezením na základě souhlasu vlastníka, byť i konkludentního (dovozeného ze schvalování developerského projektu). Pouze v prvním případě vzniká nárok na kompenzaci. Ve druhém případě, tedy když

vlastník sám (byť konkludentně) souhlasil s veřejným užíváním, o nucené omezení nejde, a tudíž ani o situaci, kterou by bylo třeba kompenzovat prostřednictvím institutu bezdůvodného obohacení.

Kritické zhodnocení

Nález lze hodnotit jako logické vyústění dosavadního vývoje judikatury, které postupně zpřesňovalo podmínky vzniku veřejného prostranství. Určitou slabinou může být skutečnost, že koncept „konkludentního souhlasu“ dovozeného z procesu schvalování developerského projektu klade značné nároky na due diligence budoucích nabyvatelů, kteří musí zkoumat nejen aktuální stav pozemků, ale i historii stavebního řízení.

Na druhou stranu je třeba přiznat, že profesionální nabyvatel pozemků (jakým stěžovatel patrně byl) by měl být schopen tyto okolnosti zjistit.

Za pozornost stojí rovněž to, že Ústavní soud ponechal výslovně otevřenou otázku, zda v daném případě nešlo o inherentní omezení vlastnického práva podle čl. 11 odst. 3 Listiny, za něž by náhrada nenáležela bez dalšího. Tato otázka tak zůstává předmětem budoucího judikatorního vývoje.

Závěr

Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25 představuje významný judikát, který konsoliduje dosavadní rozhodovací praxi ve věci kompenzace za užívání soukromých pozemků jako veřejného prostranství. Potvrzuje, že souhlas vlastníka (i konkludentní) s veřejným užíváním pozemku vylučuje jak závěr o nuceném omezení vlastnického práva, tak nárok na vydání bezdůvodného obohacení, a to i ve vztahu k právním nástupcům.

Pro praxi z něj vyplývá jednoznačný závěr: kdo nabývá pozemky, které jsou již fakticky užívány jako veřejné prostranství na základě souhlasu předchozího vlastníka, nemůže legitimně očekávat, že mu za takové užívání bude náležet finanční kompenzace.



Mgr. Bc. Lucie Hrubá
advokátka



Mgr. Tomáš Vágner
advokátní koncipient

[Sokol, Novák, Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.](#)

Na strži 2102/61a
140 00 Praha 4

Tel.: +420 270 005 533
e-mail: info@sntd.cz

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

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 regulatorní 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](#)