

ID: 121074

# Nezbytná cesta

Ustanovení § 1033 odst. 2 o. z. lze aplikovat jen v případě, že žadatel o nezbytnou cestu přišel v důsledku dělení pozemku o právo umožňující mu spojení s veřejnou cestou a jen ve vztahu k osobě, která se na dělení pozemku podílela, nikoliv vůči jejím právním nástupcům, kteří nabyli vlastnické právo na základě singulární sukcese.

(Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky č.j. 22 Cdo 888/2025-946 ze dne 23.2.2026)

Nejvyšší soud rozhodl ve věci žalobce P. H., zastoupeného Mgr. S.N., advokátem se sídlem v P., proti žalovaným: 1) E. P., 2) K. C. s.r.o., IČO XY, se sídlem v XY, 3) J. G., 4) J. G., 5) V. K., 6) L. K., 7) O. K., 8) R. D., 9) J. L., 10) V. L., 11) M. O., 12) G. P., 13) V. G., 14) E. P., 15) H. P., 16) K. Š., 17) M. T., 18) M. T., žalovaní 1), 2), 4), 6), 7), 9), 10), 12), 13), 17) a 18) zastoupení JUDr. P.P., advokátem se sídlem v B., 19) V. V. a 20) K. Z. a 21) DENVELA a.s., v likvidaci, se sídlem v P., žalovaní 11), 16) a 20) zastoupení Mgr. D.Š., advokátem se sídlem v P., o zřízení služebnosti nezbytné cesty, vedené u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 25 C 202/2020, o dovolání žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 12. 9. 2024, č. j. 19 Co 15/2022-892, tak, že ve vztahu k žalované 21) se dovolací řízení zastavuje. Dovolání se zamítá.

Z odůvodnění:

## I. Dosavadní průběh řízení

1. Žalobce, který v roce 2013 nabyl v dražbě pozemek parc. č. XY v katastrálním území XY, jehož součástí je budova č. p. XY, se domáhal povolení nezbytné cesty k pozemku parc. č. XY přes pozemky žalovaných parc. č. XY a XY ve stejném katastrálním území s tím, že součástí pozemku parc. č. XY je budova č. p. XY, kterou vede průjezd, kterým by nezbytná cesta měla vést. Uvedl, že pozemky, přes které má vést nezbytná cesta, tvořily s jeho pozemkem původně jediný pozemek a příjezd k budově, která je nyní v jeho vlastnictví, byl zajištěn přes průjezd budovou č. p. XY. Postupně došlo k rozdělení na pozemek, ke kterému žalobce žádá povolení nezbytné cesty, a pozemky, přes které má nezbytná cesta vést.

2. Obvodní soud pro Prahu 8 (dále jen „soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 17. 9. 2021, č. j. 25 C 202/2020-454, zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal povolení nezbytné cesty (chůze a jízdy) ve prospěch pozemku parc. č. XY přes pozemek parc. č. XY v katastrálním území XY (výrok I) a přes pozemek parc. č. XY v katastrálním území XY (výrok II), a rozhodl o nákladech řízení (výroky III-X).

3. Soud prvního stupně vyšel ze zjištění, že z prohlášení vlastníka budovy č. p. XY, nacházející se na pozemku parc. č. XY, ze dne 23. 8. 2008 plyne, že tímto prohlášením byla budova rozdělena na 15 bytových jednotek. V prohlášení je rovněž uvedeno, že všechny jednotky jsou povinny zajistit právo průchodu a průjezdu vlastníkům pozemku parc. č. XY a budovy nacházející se na tomto pozemku průjezdem budovou s bytovými a nebytovými jednotkami č. p. XY na pozemku parc. č. XY v katastrálním území XY. K tomu však pro pasivitu žalovaných nedošlo. Soud prvního stupně zamítl žalobu zejména proto, že podle něj nelze povolit tuto cestu přes průjezd budovou.

4. Městský soud v Praze (dále jen „odvolací soud“) rozsudkem ze dne 21. 9. 2022, č. j. 19 Co

15/2022-651, rozsudek soudu prvního stupně ve výrocích I a II potvrdil, a rozhodl o nákladech řízení.

5. Odvolací soud konstatoval, že zřízení nezbytné cesty brání dvě skutečnosti. Jednak nezbytnou cestu nelze povolit přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup [§ 1032 odst. 2 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, (dále jen „o. z.“)], a o takový případ jde i v této věci, neboť průjezd domem č. p. XY byl pro cizí osoby uzavřen. Důvodem pro zamítnutí žaloby bylo i to, že podle § 1033 odst. 1 o. z. obklopuje-li nemovitou věc bez přístupu několik sousedních pozemků, povolí se nezbytná cesta jen přes jeden z nich; přitom se uváží, přes který pozemek je nejpřirozenější přístup za současného zřetele k okolnostem stanoveným v § 1029 odst. 2. o. z. Za nejvhodnější přístup k nemovitostem žalobce považoval shodně se soudem prvního přístupu z ulice XY přes pozemek třetích osob, který žalobce také fakticky užívá.

6. Nejvyšší soud k dovolání žalobce rozsudkem ze dne 12. 12. 2023, sp. zn. 22 Cdo 1427/2023, rozhodnutí odvolacího soudu zrušil s tím, že: a) závěry o nemožnosti povolit nezbytnou cestu přes uzavřený prostor ve smyslu § 1032 odst. 2 o. z. jsou správné; bude-li však postaveno najisto, že jde o případ uvedený v § 1033 odst. 2 o. z., nebude tato skutečnost bránit povolení nezbytné cesty dle tohoto ustanovení (to ovšem platí pro případ, že by v důsledku dělení bylo právo průjezdu ztraceno); b) nepřisvědčil námitce, že by se odvolací soud nezabýval individuálními okolnostmi věci a nedbal na zachování principu výkonu práv a povinností v souladu s dobrými mravy, přičemž poznamenal, že je třeba se vyrovnat s prohlášením vlastníka ze dne 28. 3. 2008; c) neshledal posouzení „nezbytné“ cesty (varianta XY) v rozporu s § 1033 odst. 1 o. z.; d) uložil odvolacímu soudu, aby se zabýval tvrzeními vážícími se k aplikaci § 1033 odst. 2 o. z.

7. Odvolací soud poté rozsudkem ze dne 12. 9. 2024, č. j. 19 Co 15/2022-892, změnil rozsudek soudu prvního stupně jen v nákladových výrocích IX a X (výroky II a III rozsudku odvolacího soudu), ve zbývajícím rozsahu rozsudek soudu prvního stupně potvrdil (výrok I rozsudku odvolacího soudu) a rozhodl o nákladech řízení (výroky IV-XI rozsudku odvolacího soudu).

8. Odvolací soud konstatoval, že jak k rozdělení pozemku parc. č. XY na pozemky parc. č. XY a parc. č. XY, tak k oddělení pozemku parc. č. XY a parc. č. XY z pozemku parc. č. XY, vše v katastrálním území XY, došlo před 1. 1. 2014, tj. za účinnosti zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, (dále jen „obč. zák.“).

9. Aplikaci § 1033 odst. 2 o. z. v této věci brání podle odvolacího soudu dvě skutečnosti.

10. Pasivní věcná legitimace (ke zřízení nezbytné cesty) osob podílejících se na rozdělení pozemku podle uvedeného ustanovení byla do českého právního řádu zavedena nově až zákonem č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, pročež navázat její aplikaci na skutečnosti, k nimž došlo ještě před nabytím účinnosti tohoto zákona, není v demokratickém právním státě, vázaném zásadou právní jistoty a zákazu zásahu do již nabytých práv (tvořícími pak v souhrnu princip zákazu retroaktivity práva) možné. Zvažují-li tak soudy zřízení služebnosti nezbytné cesty na základě § 1033 odst. 2 o. z., je právní skutečností rozhodující o její aplikaci právě okamžik dělby pozemku. Vzhledem k tomu, že k dělení pozemku došlo před 1. 1. 2014, tedy před nabytím účinnosti zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, žalovaným „tuto novou zvláštní věcnou legitimaci k případnému zřízení pozemkové služebnosti dle § 1033 odst. 2 o. z.“ nemohl „nový“ občanský zákoník podle názoru odvolacího soudu založit.

11. Druhým důvodem pro nemožnost aplikace § 1033 odst. 2 o. z. v této věci je, že žádná z osob podílejících se na dělení pozemků izolujících pozemek parc. č. XY již v současnosti není vlastníkem oddělených pozemků. Aplikace tohoto ustanovení dopadá na případy, kdy k izolaci pozemku od přístupu k veřejné cestě došlo rozdělením pozemku původního, typicky při zrušení spoluvlastnictví. Z jazykového vyjádření, kdy zákonodárce užil výraz „osoba, která se na dělení podílela“, a nikoli kupř.

„vlastník odděleného pozemku“, pak lze dovodit vůli zákonodárce k omezení účinků citovaného ustanovení právě jen na subjekty účastníci se přímo předmětného dělení pozemku, a nikoli na jejich právní nástupce (další nabyvatele).

12. V návaznosti na zrušující rozsudek dovolacího soudu se odvolací soud dále také blíže zabýval důsledky prohlášení tehdejšího vlastníka budovy č. p. XY, ve kterém se uvádí, že všechny jednotky jsou povinny zajistit právo průchodu a průjezdu vlastníkům pozemku parc. č. XY a budovy nacházející se na tomto pozemku, a to průjezdem budovou s bytovými a nebytovými jednotkami č. p. XY na pozemku parc. č. XY v k. ú. XY. Uvedl, že poctivého jednání by se v daném případě mohla vůči žalovaným - vlastníkům bytových jednotek domu č. p. XY domáhat právě jen Česká republika - Bytový podnik v XY, neboť jen vůči ní byla deklarována povinnost zajistit právo průchodu a průjezdu k jejímu pozemku parc. č. XY a budově bez č. p. na pozemku p. č. XY. Pokud se pak jedná o žalobcovu dobrou víru ve zřízení požadované nezbytné cesty na základě tohoto prohlášení, sám dovolací soud poznamenal, že jen kvůli jeho existenci není v žádném případě nutné služebnost zřídit a konečné rozhodnutí musí vždy komplexně zvážit všechny významné okolnosti. I kdyby tak žalobce při koupi pozemku parc. č. XY v dobré víře spoléhal na to, že ke zřízení nezbytné cesty přes pozemek dojde na základě uvedeného prohlášení, v době soudního rozhodování o zřízení služebnosti (§ 154 odst. 1 o. s. ř.) bylo nutné vzít v úvahu jak faktor uzavřeného prostoru podle § 1032 odst. 2 o. z., tak samotnou „zbytnost“ požadované cesty. Obě tyto překážky zřízení navrhované služebnosti pak vedly odvolací soud k závěru, že ani přes případnou dobrou víru žalobce založenou uvedeným prohlášením není možné žalobě vyhovět. Nadto nemůže žalobce z prohlášení dovozovat jakékoli své právo, neboť jde o právní úkon (jednání), jehož se nijak neúčastnil a jež mu není ani adresováno. Na tomto závěru pak nic nemění ani doložené oznámení o konání veřejné dražby a protokolu o provedené opakované dražbě ze dne 21. 3. 2013. Ačkoli totiž obě tyto listiny přislubují k pozemku č. XY průjezd také z ulice XY, dobrou víru žalobce v existenci tohoto průjezdu bez dalšího založit nemohou, neboť neuvádějí žádný konkrétní způsob (titul) zajištění tvrzeného průjezdu z ulice XY, a ani nebyly (a nejsou) reflektovány příslušným zápisem v katastru nemovitostí.

## II. Dovolání a vyjádření k němu

13. Proti rozsudku odvolacího soudu podal žalobce (dále i „dovolatel“) včasné dovolání, jehož přípustnost opírá o § 237 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, (dále jen „o. s. ř.“), a uplatňuje dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř.

14. Žalobce vychází z toho, že pozemky ve vlastnictví všech účastníků řízení původně tvořily pouze jeden pozemek, který měl přímý přístup na veřejnou cestu v ulici XY. Pozemek ve vlastnictví žalobce ztratil spojení s veřejnou cestou jen proto, že byl v minulosti rozdělen. Žalobce je proto přesvědčen, že je zcela namístě na uvedenou věc aplikovat § 1033 odst. 2 o. z., přičemž je nerozhodné, že k rozdělení pozemku došlo před 1. 1. 2014, jakož i to, že žalovaní jsou právními nástupci osoby, která pozemky rozdělila. Dovolatel formuluje otázky hmotného a procesního práva, „při jejichž řešení se odvolací soud odchýlil od judikatury dovolacího soudu, popř. které dovolací soud dosud ve své rozhodovací praxi neřešil“:

1) Je správný postup odvolacího soudu, který se za nezměněného skutkového stavu rozhodl neaplikovat §1033 odst. 2 o. z., ačkoliv dovolací soud předtím rozsudek odvolacího soudu zrušil právě proto, že se z dosavadních výsledků řízení podává, že jde o skutkový stav naplňující ust. § 1033 odst. 2 o. z., tedy neřídil se závazným právním názorem dovolacího soudu? Zde žalobce spatřuje rozpor např. s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 29 Cdo 3075/2022.

2) Je správný závěr odvolacího soudu, že § 1033 odst. 2 o. z. nelze aplikovat v případě, že k rozdělení

pozemku došlo před 1. 1. 2014? Zde žalobce shledává rozpor s předchozím rozhodnutím dovolacího soudu v této věci a v obecné rovině rozpor např. s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1499/2015. Dodává, že konkrétními podmínkami aplikace § 1033 odst. 2 občanského zákoníku se dovolací soud dosud nezabýval.

3) Lze se domáhat zřízení nezbytné cesty dle § 1033 odst. 2 o. z. po právních nástupcích osoby, která se na dělení pozemku podílela? Zde žalobce shledává rozpor s předchozím rozhodnutím dovolacího soudu v této věci (sp. zn. 22 Cdo 1427/2023), jinak uvedenou otázku dovolací soud dosud neřešil.

4) Postupoval odvolací soud správně, když na základě závěru o naplnění negativní podmínky dle § 1032 odst. 2 o. z. zamítl žalobu, ačkoliv zajištění práva průchodu a průjezdu domem bylo žalovaným stanoveno v prohlášení vlastníka? Zde žalobce shledává rozpor s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1487/2020 a 22 Cdo 4843/2017.

5) Je možné zamítnout žalobu o zřízení nezbytné cesty přes pozemky, jež původně s pozemkem žalobce tvořily jeden celek, a pouze v důsledku rozdělení pozemku došlo ke ztrátě spojení nově vzniklého pozemku s veřejnou cestou s odůvodněním, že vhodnější spojení s veřejnou cestou má vést přes jiný pozemek? Zde žalobce spatřuje rozpor s rozhodnutím Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1427/2023, vydaným v této věci.

15. Dovolatel nesouhlasí s tím, že by se závazku plynoucího z prohlášení vlastníka mohla dovolávat pouze Česká republika – Bytový podnik v XY, neboť z obsahu závazku uvedeného v prohlášení vlastníka toto omezení nijak nevyplývá. Odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 4843/2017 a 22 Cdo 1487/2020, v nichž Nejvyšší soud uzavřel, že „je-li v poměrech konkrétní věci dána působnost některé negativní podmínky (výluky) pro povolení nezbytné cesty, ač by podle smyslu a účelu zákona dána být neměla, pak je možné aplikační dopad takto široce pojaté výjimky zúžit za pomoci teleologické redukce. Jinými slovy výjimečně lze s ohledem na specifické a individuální okolnosti konkrétní věci nezbytnou cestu povolit i v případě, je-li naplněna některá z negativních podmínek, na jejímž základě by musela být žaloba na povolení nezbytné cesty zamítnuta.“ Žalobce je přesvědčen, že skutečnost, že žalovaní od počátku, kdy nabyli své podíly na nemovitosti, měli a museli vědět, že jsou povinni žalovanému umožnit přístup na jeho pozemek, avšak tuto svoji povinnost bezdůvodně odmítají splnit, představuje důvod, pro který by nezbytná cesta měla být povolena, i kdyby snad byla naplněna některá z výluk povolení nezbytné cesty. Ostatně i dovolací soud v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 1427/2023 v této věci zdůraznil, že se v případě povinnosti stanovené v prohlášení vlastníka (povinnost zajistit vlastníkovu žalobcova pozemku cestu) jednalo o skutečnost, ke které bylo třeba při rozhodování přihlídnout. V řízení bylo též prokázáno, že v dražební vyhlášce k dražbě, v níž žalobce nabyl vlastnické právo k pozemku, bylo jednoznačně uvedeno, že přístup k pozemku je zajištěn průjezdem domu z ulice XY. Žalobce tak měl důvodně za to, že přístup k pozemku je zajištěn právě průjezdem domu z ulice XY. Odvolací soud však význam těchto skutečností ve svém rozsudku zcela bagatelizoval a k tomuto závazku nepřihlédl.

16. Dovolatel polemizuje se zjištěním, že průjezd domem č. p. XY je uzavřeným prostorem. Je totiž uzavřen vraty pouze z jedné strany, a to z ulice XY, z druhé strany, tj. směrem k pozemku žalobce, nijak uzavřen není. Z tohoto tvrzeného skutkového stavu pak dovozuje rozpor napadeného rozsudku s rozhodnutími Nejvyššího soudu „sp. zn. 22 Cdo 3242/2015 či sp. zn. 22 Cdo 5100/2016“, má za to, že „aplikace § 1032 odst. 2 občanského zákoníku je v tomto případě vyloučena, neboť pozemek žalobce se nachází uvnitř uzavřeného areálu.“

17. Žalobce nesouhlasí se závěrem odvolacího soudu, že přirozenější je přístup z ulice XY než z ulice XY; poukazuje na to, že přirozený a tradiční přístup na jeho pozemek byl z ulice XY a že vlastníci pozemku u ulice XY sice jeho užívání žalobcem jako cesty trpí, nicméně zřízení práva cesty odmítají; jde jen o výprosu (odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2854/2010).

18. Navrhuje, aby dovolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně a žalobě vyhověl, případně aby zrušil rozsudky odvolacího soudu i soudu prvního stupně a věc soudu prvního stupně vrátil k dalšímu řízení.

19. Žalovaní 11), 16), 20) a 21) k dovolání žalobce uvedli, že právní posouzení ze strany odvolacího soudu považují za správné a dostatečně odůvodněné. Odvolací soud se vypořádal také s otázkou možnosti aplikace § 1033 odst. 2 o. z. a postup podle tohoto ustanovení vyloučil ze dvou důvodů. K těm se žalovaní 11), 16), 20) a 21) ve vyjádření k dovolání blíže vyjádřili a zdůraznili, že na dělení předmětných pozemků se v žádném případě aktivně nepodíleli. Připomněli, že v předchozím rozhodnutí se Nejvyšší soud těmito otázkami nezabýval, neboť na jejich řešení nebylo první rozhodnutí odvolacího soudu založeno. Vyjádřili se rovněž k majetkoprávním vztahům v transformačním období a k tomu, že pozemky žalovaných a žalobce netvořily funkční celek. Přístup z ulice XY považují shodně s odvolacím soudem za vhodnější. Navrhují, aby Nejvyšší soud dovolání odmítl, případně zamítl.

20. K dovolání se vyjádřili rovněž žalovaní 1), 2), 4), 6), 7), 9), 10), 12), 13), 17) a 18). Právní otázku formulovanou v dovolání pod bodem 1) považují za otázku postavenou na nepravdivých předpokladech o obsahu rozhodnutí odvolacího soudu. Odvolací soud se v souladu se závazným pokynem dovolacího soudu možností aplikace § 1033 odst. 2 o. z. zabýval a řádně zdůvodnil, proč podle tohoto ustanovení nepostupoval. Úvahy odvolacího soudu o nepřipustné retroaktivní aplikaci pravidla zařazeného do právního řádu s účinností od 1. 1. 2014 považují za správné, v souladu se závěry rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 611/01. Ztotožňují se i s výkladem slovního spojení „osoba, která se na dělení podílela“ a připomínají, že § 1033 odst. 2 o. z. má povahu výjimky z obecných pravidel upravujících zřízení nezbytné cesty, namísto je proto restriktivní výklad. Závazek zajistit průchod a průjezd, který byl obsažen v prohlášení vlastníka, považují shodně s odvolacím soudem za závazek obligační, závazný mezi účastníky právního jednání, mezi které žalobce nepatřil. Uvedli také, že už v řízení před nalézacími soudy dokládali, že průjezd domem č. p. XY vede nad stropy nebytových jednotek, které nejsou v takovém technickém stavu, aby bylo možné projíždět příliš hmotným automobilem. Navrhují, aby dovolání bylo zamítnuto.

21. Žalovaní 3), 5), 8), 14) a 15) se k dovolání nevyjádřili.

### III. K zastavení řízení ve vztahu k žalovanému 21)

22. Jestliže účastník ztratí po zahájení řízení způsobilost být účastníkem řízení dříve, než řízení bylo pravomocně skončeno, posoudí soud podle povahy věci, zda v řízení může pokračovat (§ 107 odst. 1 věta první o. s. ř.). Ztratí-li způsobilost být účastníkem řízení právnická osoba a umožňuje-li povaha věci pokračovat v řízení, jsou jejím procesním nástupcem, nestanoví-li zákon jinak, ti, kteří po zániku právnické osoby vstoupili do jejích práv a povinností, popřípadě ti, kteří po zániku právnické osoby převzali práva a povinnosti, o něž v řízení jde (§ 107 odst. 3 o. s. ř.). Neumožňuje-li povaha věci v řízení pokračovat, soud řízení zastaví (§ 107 odst. 5 věta první o. s. ř.).

23. Žalovaná 21) v průběhu dovolacího řízení zanikla, a to provedením výmazu z obchodního rejstříku ke dni 29. 3. 2025 po ukončení její likvidace (§ 185 o. z.), ztratila tak způsobilost být účastníkem řízení (§ 19 o. s. ř., § 118 o. z.), a to bez právních nástupců. Zánikem žalované 21) zaniklo i její právní zastoupení (§ 28 odst. 5 o. s. ř.).

24. Dovolací soud proto ve vztahu k žalované 21) dovolací řízení podle § 243b o. s. ř. a 107 odst. 5 věta první o. s. ř. dovolací řízení zastavil.

#### IV. Přípustnost dovolání

25. Podle § 237 o. s. ř. není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe odvolacího soudu nebo která v rozhodování odvolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

26. Dovolací soud přezkoumá rozhodnutí odvolacího soudu v rozsahu, ve kterém byl jeho výrok napaden (§ 242 odst. 1 o. s. ř.). Rozhodnutí odvolacího soudu lze přezkoumat jen z důvodu nesprávného právního posouzení věci (§ 241a odst. 1 o. s. ř.). Je-li dovolání přípustné, dovolací soud přihlédne též k vadám uvedeným v § 229 odst. 1, § 229 odst. 2 písm. a) a b) a § 229 odst. 3, jakož i k jiným vadám řízení, které mohly mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci, i když nebyly v dovolání uplatněny (§ 242 odst. 3 o. s. ř.).

27. Otázka formulovaná pod bodem 1) přípustnost dovolání nezakládá, neboť Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 12. 12. 2023, sp. zn. 22 Cdo 1427/2023, nevyslovil závazný právní názor, že na věc dopadá § 1033 odst. 2 o. z.; jen uvedl, že se jeho možnou aplikací měl odvolací soud zabývat. Odvolací soud zjištěné skutečnosti posoudil také podle § 1033 odst. 2 o. z., jeho rozhodnutí proto v rozporu s uvedeným rozhodnutím Nejvyššího soudu není.

28. Odvolací soud se v souladu s předchozím rozsudkem odvolacího soudu v této věci vypořádal také s prohlášením vlastníka budovy, ve kterém se uvádí, že vlastníci jsou povinni zachovat vlastníkovi pozemku parc. č. XY průjezd budovou. Dovolací soud neměl za to, že by uvedené prohlášení zakládalo žalobci právo na zřízení nezbytné cesty, jen uvedl, že v dalším řízení bude třeba k tomuto prohlášení přihlédnout. V souvislosti právním názorem odvolacího soudu na důsledky prohlášení pro povolení nezbytné cesty, rozvedeným pod bodem 42 rozsudku nevymezuje dovolatel žádnou právní otázku způsobitou založit přípustnost dovolání.

29. Rozhodnutí odvolacího soudu není v rozporu ani s judikaturou Nejvyššího soudu k možnému povolení nezbytné cesty i v případě, že je naplněna některá z negativních podmínek, na jejímž základě by musela být žaloba na povolení nezbytné cesty zamítnuta.

30. Nezbytnou cestu lze zřídit pouze v případech, ve kterých nelze zajistit přístup k nemovitosti jinak (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 1814/2015; rozhodnutí Nejvyššího soudu jsou dostupná na [www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)), má-li žalobce zajištěn dostatečný přístup na základě obligačního práva, nelze nezbytnou cestu povolit (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 2. 2006, sp. zn. 22 Cdo 38/2005). Nezbytnou cestu lze tedy povolit jen za podmínky, že žadateli o nezbytnou cestu nesvědčí žádné právo, na základě kterého by měl spojení s veřejnou cestou, které mu umožní na jeho nemovitosti řádně hospodařit či ji jinak řádně užívat. Pokud by měl žalobce skutečně právo přístupu na svůj pozemek, kterému by odpovídala povinnost žalovaných takový přístup přes jejich pozemky a budovu umožnit, jak tvrdí, šlo by přímo o (další) negativní podmínku, na jejímž základě by musela být žaloba na povolení nezbytné cesty zamítnuta, nikoli o specifické a individuální okolnosti konkrétní věci, pro které by mohla být nezbytná cesta povolena i přes negativní podmínky, které odvolací soud v dané věci shledal. V rozsudcích ze dne 24. 11. 2020, sp. zn. 22 Cdo 1487/2020, i ze dne 24. 4. 2018, sp. zn. 22 Cdo 4843/2017, na které dovolatel odkazuje, se možností povolit nezbytnou cestu i přes negativní podmínku pro její zřízení zabýval Nejvyšší soud v případech, kdy jiný způsob přístupu k nemovitosti žadatelů nebyl možný, nejde tedy ani o judikaturu příležitostně řešené věci.

31. Od negativní podmínky (výluky) pro zřízení nezbytné cesty, kterou představuje stávající dostatečné spojení s veřejnou cestou, je třeba odlišit negativní podmínku spočívající v závěru o tom, že pozemek sice dostatečné spojení s veřejnou cestou nemá, povolení nezbytné cesty by však bylo vhodnější přes jiný pozemek, než přes který se její povolení žalobce domáhá. V rozsudku ze dne 28. 4. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010, na který dovolatel odkazuje, Nejvyšší soud uvedl, že „jestliže však vlastník pozemku přecházení souseda přes pozemek jen trpí, nebo mu udělí prostý souhlas, který může být kdykoliv odvolán (tzv. výprosa), nelze dovodit, že by byl zajištěn přístup vlastníka ke stavbě“. V řešené věci však odvolací soud nedospěl k závěru, že nemovitost dovolatele je dostatečně spojena s veřejnou cestou, neboť vlastníci jiného pozemku mu přístup trpí, ale shledal, že k nemovitosti žalobce by bylo vhodnější povolit nezbytnou cestu přes jiný pozemek, než který žalobce v žalobě označil. Od uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu se tedy neodchýlil.

32. Spočívá-li rozhodnutí, jímž odvolací soud rozhodl o odvolání proti rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé, na posouzení více právních otázek, z nichž každé samo o sobě vede k zamítnutí návrhu, není dovolání ve smyslu § 237 o. s. ř. přípustné, jestliže řešení některé z těchto otázek nebylo dovoláním zpochybněno nebo jestliže některá z těchto otázek nesplňuje předpoklady vymezené v § 237 o. s. ř. (srovnej § 242 odst. 3 větu první o. s. ř. a např. mutatis mutandis usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 10. 2013, sp. zn. 29 Cdo 2303/2013, či ze dne 21. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3812/2015, ze dne 26. 10. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2529/2021). Jinak řečeno, je-li rozhodnutí odvolacího soudu založeno na dvou či více důvodech, z nichž by každý sám o sobě vedl k zamítnutí žaloby, pak výsledek nalézacího řízení nemůže ovlivnit eventuální nesprávnost jednoho nebo více z těchto důvodů, pokud jeden z nich ve zkoumání přípustnosti dovolání obstojí.

33. Přípustnost dovolání proto nemůže založit ani právní otázka, zda uzavřeným prostorem ve smyslu § 1032 odst. 2 o. z. je pozemek, který je uvnitř stejného uzavřeného areálu jako pozemek žalobce, neboť druhý z důvodů, kterým odvolací soud zamítavé rozhodnutí odůvodnil, tedy vhodnější přístup přes jiný pozemek, v dovolacím přezkumu obstál.

34. V rozporu s předchozím rozhodnutím dovolacího soudu v této věci nevyřešil odvolací soud ani otázku, zda je možné zamítnout žalobu o zřízení nezbytné cesty přes pozemky, jež původně s pozemkem žalobce tvořily jeden celek, a pouze v důsledku rozdělení pozemku došlo ke ztrátě spojení nově vzniklého pozemku s veřejnou cestou s odůvodněním, že vhodnější spojení s veřejnou cestou má vést přes jiný pozemek. Dovolací soud v uvedeném rozhodnutí nevyslovil právní názor, podle kterého by zamítnutí žaloby v takovém případě nebylo možné. Postup soudu závisí na tom, zda lze ve věci aplikovat § 1033 odst. 2 o. z.; pokud tomu tak pro nějakou zákonnou překážku není (k tomu viz dále), pak nic nebrání zamítnutí žaloby, je-li jiná než žalobcem požadovaná varianta zjevně vhodnější z hlediska zatížení povinné osoby.

35. Dovolání je přípustné pro řešení právních otázek formulovaných pod body 2) a 3), neboť otázky, zda lze aplikovat § 1033 odst. 2 o. z. i v případě, že k rozdělení pozemku došlo před 1. 1. 2014 a zda se lze domáhat zřízení nezbytné cesty podle § 1033 odst. 2 o. z. po právních nástupcích osoby, která se na dělení pozemku podílela, nebyly v rozhodovací praxi dovolacího soudu dosud řešeny.

## V. Důvodnost dovolání

Dovolání není důvodné.

36. Podle § 3028 odst. 2 o. z. není-li dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní poměry týkající se práv osobních, rodinných a věcných; jejich vznik, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se však posuzují podle dosavadních právních

předpisů.

37. Podle § 1029 odst. 1 o. z. vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.

38. Podle § 1033 odst. 2 o. z. ztratí-li nemovitá věc spojení s veřejnou cestou proto, že pozemek byl rozdělen, lze žádat nezbytnou cestu jen po osobě, která se na dělení podílela. V takovém případě se nezbytná cesta povolí bez úplaty.

39. V řízeních o zřízení věcného břemene práva cesty zahájených do 31. 12. 2013, ve kterých soud rozhoduje ve věci po 1. 1. 2014, je nutné rozhodovat podle § 1029 a násl. o. z. (usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 28. 2. 2014, sp. zn. 7 Co 296/2014, publikované pod č. 78/2014 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

40. S ohledem na obecné intertemporální pravidlo obsažené v § 3028 odst. 1 o. z. se veškeré podmínky pro povolení nezbytné cesty posuzují již podle § 1029 a násl. o. z. (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 11. 2016, sp. zn. 22 Cdo 3242/2015, publikované pod č. 37/2018 Sbírkou soudních rozhodnutí a stanovisek).

41. Uvedené obecné pravidlo platí i pro aplikaci § 1033 odst. 2 o. z. v případě, že k dělení pozemku došlo před 1. 1. 2014.

42. Před 1. 1. 2014 mohl vlastník stavby postrádající nezbytné spojení s veřejnou cestou žádat o povolení nezbytné cesty bez výslovného omezení uvedeného v § 1033 odst. 2 o. z., současně se však nemohl domáhat zřízení nezbytné cesty k pozemku, neboť § 151o odst. 3 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, umožňovalo jen zřízení nezbytné cesty ke stavbě. Pokud by nebyla vzhledem k zákazu retroaktivity možná aplikace § 1033 odst. 2 o. z. na případy, ve kterých k dělení pozemku došlo před 1. 1. 2014, pak by – podle stejného pravidla – nebylo možno zřídit nezbytnou cestu ani k pozemku, u kterého bylo spojení s veřejnou cestou ztraceno před uvedeným dnem. Žalovaný by totiž mohl namítat, že až do 1. 1. 2014 se mohl ubránit žalobě námitkou, že nelze zřídit nezbytnou cestu k pozemku, a že o tuto námitku k uvedenému datu přišel, a aplikace ustanovení zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, je na tento případ retroaktivní.

43. Žadatel o povolení nezbytné cesty, jehož stavba ztratila před 1. 1. 2014 spojení s veřejnou cestou proto, že pozemek byl rozdělen, nebyl omezen tím, že by mohl žádat nezbytnou cestu jen po osobě, která se na dělení podílela, takže lze uvažovat o tom, že aplikace § 1033 odst. 1 o. z. jeho právo omezuje; na druhé straně však vlastník pozemku právo na povolení nezbytné cesty neměl (a upravena nebyla ani možnost povolení nezbytné cesty bez úplaty), takže jeho právo bylo naopak k 1. 1. 2014 založeno, i když k dělení pozemku došlo dříve. Nelze tedy jednoznačně konstatovat, že by aplikace § 1033 odst. 2 o. z. byla nepřipustným zásahem do již existujících práv účastníků. Soud proto postupuje podle § 1033 odst. 2 o. z. i v případě, že k rozdělení pozemků došlo před 1. 1. 2014.

44. Přestože dovolací soud má na uvedenou otázku jiný právní názor než soud odvolací, shoduje se s ním v tom, že aplikace § 1033 odst. 2 o. z. v této věci nebyla namístě. Právní otázku, zda se lze domáhat zřízení nezbytné cesty za podmínek uvedených v § 1033 odst. 2 o. z. po právních nástupcích osoby, která se na dělení pozemku podílela, totiž dovolací soud vyřešil správně.

45. Navzdory tvrzení dovolatele nejde o otázku, kterou by odvolací soud řešil v rozporu s předchozím rozsudkem dovolacího soudu v této věci; dovolací soud jen konstatoval, že případnou aplikací tohoto ustanovení se odvolací soud měl zabývat, a pokud tak neučinil, je jeho rozhodnutí předčasné; ohledně aplikace uvedeného ustanovení v této věci však závazný právní názor nezaujal. Jde o právní

otázku, která v judikatuře dovolacího soud nebyla dosud řešena.

46. Ustanovení § 1033 odst. 2 o. z. nemá v předchozích občanských zákonících, ani v zákoně č. 40/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, obdobu. Je tedy třeba vycházet především z jeho textu.

47. V případě, že nemovitá věc ztratí spojení s veřejnou cestou proto, že pozemek byl rozdělen, nestanoví § 1033 odst. 2 o. z. možnost žádat nezbytnou cestu jen přes pozemek, přes který cesta vedla původně, avšak jen po osobě, která se na dělení podílela. Zákon současně stanoví, že v takovém případě se nezbytná cesta povolí bez úplaty. Toto ustanovení je třeba vykládat v souvislosti s článkem 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Odepření náhrady za povolení nezbytné cesty lze vysvětlit jen tím, že osoba, která se na dělení podílela, byla v jeho důsledku zproštěna (obvykle jako spoluvlastník) povinnosti trpět užívání svého pozemku jinou osobou, a tudíž získala majetkovou výhodu, o kterou zřízením nezbytné cesty opět přijde; není proto třeba jí poskytnout náhradu, neboť její pozemek není oproti výchozímu stavu (před dělením) více zatížen.

48. Převeďte-li vlastník pozemku, přes který se žádá povolení nezbytné cesty, po dělení původního pozemku pozemek další osobě, tato osoba jej nabývá bez dalších závazků z dělení plynoucích, tedy i bez omezení založeného § 1033 odst. 2 o. z. Není tu žádný spravedlivý důvod žádat po třetích osobách, které se na dělení nepodílely, aby snášely omezení jejich práva bez náhrady a aby byly nuceny strpět povolení nezbytné cesty přes jejich pozemek, přestože existuje vhodnější varianta. Omezení dané § 1033 odst. 2 o. z. nemá povahu věcného práva, které vázne na věci bez ohledu na osoby, a tudíž na nástupce nepřechází. To ostatně zákon konstatuje, když užívá obrat „jen po osobě“.

49. Lze uzavřít, že § 1033 odst. 2 o. z. lze aplikovat jen v případě, že žadatel o nezbytnou cestu přišel v důsledku dělení pozemku o právo umožňující mu spojení s veřejnou cestou a jen ve vztahu k osobě, která se na dělení pozemku podílela, nikoliv vůči jejím právním nástupcům, kteří nabyli vlastnické právo na základě singulární sukcese.

50. Rozsudek odvolacího soudu je tak správný, pokud vychází z toho, že aplikace § 1033 odst. 2 o. z. nepřichází do úvahy vůči osobám, které se na dělení pozemku nepodílely (to, že se žalovaní na dělení nepodíleli, dovolatel nezpochybuje).

51. Dovolací soud již jen nad rámec dovolacího přezkumu dodává, že v řešené věci žalobce žádné právo užívat pozemky nyní ve vlastnictví žalovaných, ať již věcné, závazkové či plynoucí ze spoluvlastnictví, ani neměl, a už vůbec neměl (nenabyl) právo umožňující mu průjezd budovou; své nemovitosti nabyl bez práva umožňujícího přístup k veřejné komunikaci.

## VI. Závěr a náklady řízení

52. Rozhodnutí odvolacího soudu je věcně správné, dovolací soud proto podle § 243d písm. a) o. s. ř. dovolání zamítl.

## Další články:

- [Daňová exekuce](#)

- [Cenové rozhodnutí rozporné se zákonem](#)
- [Autonomie vůle](#)
- [Adhezní nárok \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Zmatečnost \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Střídavá péče](#)
- [Restituce](#)
- [Majetková podstata \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Náhrada škody \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Odpovědnost státu za újmu \(exkluzivně pro předplatitele\)](#)
- [Předběžné opatření](#)