

MIMOŘÁDNÉ VYDRŽENÍ

● *S manželem vlastníme rodinný dům s přilehlým pozemkem, který jsme koupili před třinácti lety od našich rodinných známých, kteří dům vlastními silami postavili asi před 40 lety. Na pozemku máme zahradu, která je odněpaměti oplocená, a plot pouze jednou za čas s manželem po dohodě se sousedem opravíme. V nejzazší části zahrady pak máme vybudované zázemí pro naše hospodářská zvířata a branku, odkud nám vede cesta k místnímu rybníku. Bohužel se na nás v půlce ledna tohoto roku obrátil náš nový soused, který nedávno zakoupil sousední pozemek, s tím, že mu údajně patří i část pozemku, na kterém máme zbudované zmiňované zázemí pro zvířata a branku. Soused tak požaduje vydání této části pozemku a současně chce, aby chom zázemí pro zvířata a plot u této části pozemku zbourali, aby tak získal přístup k rybníku. My však celou dobu tuto část pozemku považujeme za naši, vždy byla součástí naší oplocené zahrady a ani bývalý soused toto rozdělení pozemku nikdy nezpochybnil, naopak s námi jednal o opravě plotu a opravy plotu nám schvaloval či dokonce na jeho opravu přispíval. Chtěli bychom se tak zeptat, zda se vůči tvrzení nového souseda můžeme nějak bránit.*

V prvé řadě by bylo vhodné oslovit nějakého geodeta, aby ověřil tvrzení vašeho souseda, tj. aby zaměřil pozemek, který jste skutečně koupili od vašich známých nabyli. V případě, že geodet tvrzení souseda potvrdí, doporučujeme vám následně prověřit, zdali jste s manželem sporný pozemek již v průběhu času nevydrželi. V opačném případě by se totiž skutečně jednalo o pozemek vašeho souseda, k jehož užívání byste bohužel dle všeho neměli žádné oprávnění.

Vydržení představuje jeden z více možných způsobů nabytí vlastnického práva a slouží především k nastolení právní jistoty a k poskytnutí ochrany osobě, která dlouhodobě opodstatněně věří, že je vlastníkem věci, zatímco skutečný vlastník je absolutně nečinný a držbu vlastnického práva nikterak nerozporuje.

Pro vydržení vlastnického práva je nicméně třeba splnit několik zákonných podmínek, přičemž základním předpokladem je držba vlastnického práva. Touto držbou se rozumí skutečnost, kdy držitel věc, která má být předmětem vlastnického práva, fakticky ovládá a nakládá s ní jako s vlastní. Z vašeho dotazu pak vyplývá, že tento předpoklad je ve vašem případě naplněn. Pro vydržení vlastnické-

ho práva je pak dále nezbytné, aby držba byla vykonávána nepřetržitě po zákonem předepsanou dobu, přičemž současný občanský zákoník pro tzv. řádné vydržení vlastnického práva k nemovité věci vyžaduje držbu trvající alespoň deset let.

Občanský zákoník rovněž klade požadavky na povahu držby vlastnického práva. Držba tak musí být tzv. pravá, poctivá a řádná. „Pravá“ držba existuje tehdy, jestliže držený pozemek nebyl držitelem získán násilím, lstí nebo výprosou. Vzhledem k tomu, že se domníváte, že sporný pozemek držíte na základě kupní smlouvy, je u vás splněn i požadavek na „pravost“ držby.

Aby držba byla „poctivá“, vyžaduje se, aby byl držitel v dobré víře. To znamená, že držitel musí být po celou dobu držby s ohledem ke všem okolnostem přesvědčen o tom, že je vlastníkem předmětné věci. Z obsahu vašeho dotazu pak vyplývá, že ve vašem případě by i tato podmínka měla být splněna. Současný občanský zákoník dokonce stanoví, že se dobrá víra předpokládá. To ve svém důsledku znamená, že povinností držitele nebude prokazovat, že byl v dobré víře, a bude naopak povinností protistrany prokázat „nepoctivost“ držby.

„Řádnou“ držbou je pak taková držba, která je opřena o řádný právní titul (např. kupní smlouvu). Vy však bohužel právním titulem pro vlastnictví sporného pozemku nedisponujete, neboť váš soused vám sporný pozemek neprodal. Zákonodárce nicméně pamatoval i na tyto zvláštní případy a v ustanovení § 1095 současného občanského zákoníku zakotvil institut tzv. mimořádného vydržení. Jím se chrání faktické stavy, jejichž základ je sice pochybný nebo sporný, ale kde tvrzené nebo domnělé vlastnické právo trvá již velmi dlouhou dobu.

Institut mimořádného vydržení totiž umožňuje, aby držitel vlastnické právo vydržel i tehdy, kdy sice neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá, pokud vlastnické právo drží minimálně dvojnásobně dlouhou dobu, než jaká je potřebná pro řádné vydržení, a pokud se současně neprokáže jeho nepoctivý úmysl. V této souvislosti zmiňme, že soudní praxe poctivou držbu nevylučuje ani v případě, kdy držitel nenechal vytyčit hranice jím držných pozemků, a tudíž nezjistil, že drží i část pozemku, jehož není vlastníkem.

Při počítání délky vydržecí doby je však třeba pamatovat na to, že výše jmenované podmínky pro řádné i mimořádné vydržení vyplývají ze současného občanského

zákoníku, který účinnosti nabyl teprve dne 1. 1. 2014, tudíž primárně upravuje vztahy vzniklé až po tomto datu. Nicméně ve výjimečných případech se aplikace tohoto zákoníku připouští i na právní vztahy vzniklé či existující před datem jeho účinnosti, a to tehdy, jestliže tak výslovně stanoví přechodná ustanovení zákoníku. Tak tomu je mj. i u mimořádného vydržení, neboť přechodné ustanovení § 3066 občanského zákoníku výslovně stanoví, že započítatelná je i doba proběhlá před účinností současného občanského zákoníku. To znamená, že do doby stanovené pro mimořádné vydržení se započte i doba, po kterou měl držitel anebo jeho právní předchůdce věc nepřetržitě v držbě přede dnem účinnosti současného občanského zákoníku. Dle citovaného zákonného ustanovení nicméně vydržecí doba u nemovitých věcí neskončí dříve než uplynutím pěti let. To tedy v konečném důsledku znamená, že vlastnické právo je možné mimořádně vydržet nejdříve ke dni 1. 1. 2019.

Ve svém dotazu uvádíte, že rodinný dům s pozemkem jste si s manželem pořídili před třinácti lety. Takto dlouhá doba bohužel sama o sobě nepostačuje k mimořádnému vydržení vlastnického práva, neboť u nemovitých věcí se pro mimořádné vydržení vyžaduje držba trvající alespoň dvacet let (viz výše). Do vydržecí doby držitele lze však bez dalšího započíst i vydržecí dobu jeho poctivého předchůdce. Z tohoto důvodu bude třeba blíže prozkoumat vztah vašich známých a bývalého souseda. Pokud nenarazíte na žádné známky jejich nepoctivého úmyslu (např. podvod) ve vztahu k držbě sporného pozemku, tak vzhledem k tomu, že se na vás váš nový soused obrátil až po výše uvedeném datu 1. 1. 2019, bude pravděpodobné, že jste již s manželem sporný pozemek (mimořádně) vydrželi, a tudíž jste aktuálně jeho vlastníky.

Pokud však nový soused bude trvat na svém tvrzení i navzdory výše předloženým argumentům, je třeba počítat s tím, že vůči vám podá žalobu na určení vlastnického práva. Během soudního řízení se pak bude projednávat a prokazovat, zdali jste splnili všechny výše uvedené podmínky. Budete-li úspěšní, soud vydá deklaratorní rozhodnutí, ve kterém vás a vašeho manžela určí za (spolu)vlastníky sporného pozemku a na základě takového rozhodnutí pak budete moci požádat o zápis vašeho vlastnického práva ke spornému pozemku do katastru nemovitostí. Tím jednou provždy zmizí pochyby o vašem vlastnictví sporného pozemku. ■

Mgr. Jiří Bárta, LL.M. partner
Mgr. Nikola Neumanová,
advokátní koncipientka
bpv Braun Partners s.r.o.