

# Vydržení vlastnického PRÁVA K POZEMKU

● **Stala se nám taková nepříjemná věc. Vlastníme a staráme se již celá desetiletí o náš dům a přilehlou zahradu. Sousední usedlost ale koupila od našeho bývalého souseda nová rodina a chce teď po nás, ať si posuneme plot, že prý podle katastru zabírá část jejich pozemku. Toto jsme si v katastru ověřili a vypadá to, že mají pravdu. My se ale o tuto část zahrady staráme již desítky let a nikdo v minulosti nic nenamítal. Všichni (včetně sousedů) jsme žili v přesvědčení, že tato část zahrady patří nám. Chci se zeptat, jestli jsme podle popsané situace mohli tuto část zahrady vydržet. Mnohokrát děkuji za odpověď.**

Na základě popsaného případu by ideální situace byla, kdyby se podařilo se sousední rodinou dohodnout, vytyčit hranice a uzavřít souhlasné prohlášení o vydržení určité části pozemku, a to ve formě notářského zápisu. Avšak ne vždy je možné se s druhou stranou dohodnout a předmět sporu vyřešit smírně. Poté je třeba přistoupit k další možnosti a domáhat se svých tvrzených práv soudní cestou, konkrétně v tomto případě, jak již nastiňujete, podáním žaloby na určení vlastnického práva nabytého vydržením.

K nabytí vlastnického práva k nemovitosti na základě vydržení je třeba, aby držba předmětné části nemovitosti (v tomto případě části zahrady) nepřetržitě trvala po zákonem stanovenou dobu 10 let a za podmínek stanovených občanským zákoníkem. Účelem vydržení je právní ochrana osoby, která určitou věc dlouhodobě užívá v přesvědčení, že se jedná o věc její. Rubem vydržení je pak nečinnost skutečného (zapsaného) vlastníka. Jde tedy o uvedení do souladu stavu faktického se stavem právním.

Vzhledem k nedávné účinnosti nového občanského zákoníku se vydržení bude posuzovat dle právních předpisů účinných v době, kdy k vydržení mělo dojít. Vydržení explicitně upravuje jak starý, tak nový občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014.

Dle starého občanského zákoníku, který se aplikuje na vydržení, ke kterému mělo dojít do 31. 12. 2013, bylo třeba, aby šlo o držbu oprávněnou, tedy aby byl držitel pozemku nebo jeho části se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu právě tento pozemek či jeho část náleží. V pochybnostech se presumuje oprávněnost držby, nicméně

se musí posuzovat běžná opatrnost, kterou lze po jednotlivci rozumně požadovat s ohledem na okolnosti a povahu daného případu. Zásadní bude otázka, kdy jste se chopili držby předmětné části pozemku a za jakých okolností. V praxi je totiž běžné, že se nový majitel chopí držby větší části pozemku, než kterou dle kupní smlouvy či jiného nabývacího titulu ve skutečnosti nabyl. Obecně se v takovém případě po uplynutí doby 10 let stane majitelem i té části pozemku, kterou ve skutečnosti dle příslušného právního titulu nenabyl, avšak byl s přihlédnutím ke všem okolnostem v dobré víře, že tomu tak bylo. To by dle popisu dotazu mohl být i tento případ.

Nový občanský zákoník pak obsahuje podrobnější úpravu vydržení a nově zavádí institut tzv. mimořádného vydržení. Desetiletá vydržecí doba v případě nemovitostí zůstává zachována a nově se dále výslovně uvádí, že držba musí trvat po stanovenou dobu nepřerušeně, kdy se však nepřihlíží k přerušení držby kratšímu než jeden rok.

Při řádném vydržení dle nového občanského zákoníku se kromě délky trvání držby posuzuje, zda jde o držbu poctivou a pravou, která se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo pokud bylo zřízeno oprávněnou osobou. Pod poctivostí držby lze chápat dobrou víru držitele, jako tomu bylo doposud.

Při mimořádném vydržení se doba, po kterou držba trvá, ještě více zohledňuje za předpokladu, že držitel nejednal nepoctivě (např. podvodem, násilím, lstí apod.). K mimořádnému vydržení dochází v případě, pokud držba trvá dvojnásobně dlouhou dobu, než jaké je potřeba pro vydržení řádné, tedy po 20 let. Mimořádné vydržení je převratné v tom smyslu, že při něm není třeba prokazovat právní důvod, na kterém se držba zakládá, pokud držitel nejednal nepoctivě. Poskytuje se tedy ochrana faktickému stavu, který sice je či může být sporný, avšak trvá dostatečně dlouhou dobu.

Nejen v soudních řízeních týkajících se vydržení hraje rozhodnou úlohu dokazování. Soudy během posledních dekád naštěstí vytvořily bohatou judikaturu ve věcech vydržení, ze které by měly vycházet jak při aplikaci starého, tak i nového občanského zákoníku.

Vždy je ale třeba posuzovat každý případ individuálně a komplexně. V praxi se přihlíží k řadě dílčích otázek, jako např. k tomu, zda byli nabyvatel a převodce rodinnými příslušníky. Často se stává, že si rodinní příslušníci mezi sebou převedou část svých pozemků, např. za účelem výstavby obydlí mladší generace a mnoho let vedle sebe žijí bez problémů. Po převodu na třetí osobu však zjistí, že celý, do té doby poklidný stav nebyl v souladu se stavem právním. Dále bude rovněž záležet například i na tom, jak se skutečný vlastník ke svému majetku držení jinou osobou po celou dobu držby jinou osobou stavěl, zda jakkoli dával najevo svůj nesouhlas apod. Při dokazování by se mělo přihlédnout také k tomu, zda daný pozemek tvoří ucelený funkční celek (ať již vytvořený přírodně či technicky), jakým způsobem je sporná část přístupná, jak dlouho pokojná držba trvala atd.

Není ani na překážku, pokud si nabyvatel určité nemovitosti nenechá nabyvanou část přeměřit či vytyčit. Podle konstantní soudní judikatury platí, že pokud někdo nabývá oplocený pozemek, nevybočuje z mezí obvyklé opatrnosti, když nabyvatel má za to, že oplocení je postaveno na hranici pozemku, kdy takový způsob umístění plotu lze rozumně předpokládat.

Do vydržecí doby lze také započítat dobu, po kterou případně držel spornou část předchůdce vydržitele, pokud se jedná o držbu poctivou a pokud se zakládá na řádném právním důvodu, na základě kterého by mohlo vlastnické právo vzniknout.

Ve věcech týkajících se vydržení je tedy zcela nezbytné seznámit se s celým případem v detailních souvislostech. Ústavní soud ČR dokonce v nedávné době konstatoval, že při dokazování by obecné soudy měly vycházet z individuálních skutkových zjištění v každé věci a nalézt nejen zákonné, ale především spravedlivé řešení a rozpoznat skrze zákon spravedlnost. Tento nálezný lze s povděkem kvitovat, jelikož by se jím měly do budoucna řídit všechny obecné soudy.

Lze shrnout, že pokud se nepodaří dosáhnout dohody s druhou stranou sporu, která by stavila najisto vlastnictví sporné části pozemku, lze se obrátit civilní žalobou k obecnému soudu. Soud bude poté zkoumat a posuzovat řadu okolností, na základě kterých dojde k závaznému určení vlastnického práva. Vzhledem ke stručnosti dotazu bez podrobné znalosti dalších skutečností lze jen obecně konstatovat, že šance na úspěch v podobných případech existuje. ×

Mgr. Bc. Milan Fric, LL.M.  
právník působící v advokátní kanceláři bpv  
Braun Partners s.r.o.