

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

## K posuzování dobré víry v případě vydržení sousedního pozemku

Cílem tohoto článku je představení aktuální judikatury vztahující se k možnosti vydržení cizího pozemku v případě, kdy hranice mezi pozemky nejsou reálně vytyčeny nebo jsou vytyčeny chybně. Tento článek se nezabývá podmínkami pro žalobu na určení sporných hranic mezi pozemky, avšak směřuje na případy, kdy došlo k vytyčení hranic mezi pozemky a o průběhu těchto hranic není spor, avšak do doby, než k vytyčení hranic došlo, byly pozemky užívány v rozporu s těmito hranicemi pozemku.

**V praxi se mohou vyskytnout případy, kdy nabyvatel nabyde pozemek od předchozího vlastníka a chopí se držby pozemku ve stejném rozsahu jako předchozí vlastník. Následně se však zjistí, že skutečné hranice pozemku vedou odlišně, než je pozemek ve skutečnosti užíván. K tomu často dochází v případě, kdy hranice pozemku nejsou jednoznačně vymezeny například oplocením anebo jsou oploceny nesprávně a faktický stav je tak v rozporu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí. Zde se nabízí otázka, zda jsou u nabyvatele pozemku dány podmínky pro vydržení pozemku. Jednou ze základních podmínek pro vydržení je dobrá víra držitele, neboť bez splnění této podmínky vydržet pozemek nelze.**

K posuzování podmínky dobré víry se vyjadřoval Nejvyšší soud. Jednalo se o případ, kdy žalobce nabyl pozemek (který nebyl nijak oplocen) od předchozího vlastníka, přičemž užíval současně též část pozemku souseda. Žalobce byl po celou dobu v dobré víře v to, že tak, jak pozemek užívá, tak mu náleží do jeho vlastnictví, neboť takto byl pozemek užíván i předchozími vlastníky a soused proti tomu ničeho nenamítal. V tomto případě Nejvyšší soud v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 3079/2014 ze dne 28. 1. 2015 judikoval, že:

*„Pro naplnění podmínek oprávněné držby **není nezbytně nutné**, aby se osoba, která se ujala držby pozemku, seznámila s obsahem katastrální mapy, přeměřovala jeho výměru nebo požadovala vytyčení jeho hranice.“*

V rozsudku ze dne 23. 5. 2011, sp. zn. 22 Cdo 2724/2009 pak Nejvyšší soud judikoval, že **„Při zvažování dobré víry držitele, který se chopil držby i části pozemku sousedícího s pozemkem v jeho vlastnictví, je též třeba přihlídnout k postoji vlastníka takto držené části sousedního pozemku; pokud léta užívání části svého pozemku držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho pozemku.“**

Nejvyšší soud zdůrazňuje, že při zvažování otázky, zda osoba, která se spolu s koupeným pozemkem ujala držby části sousední parcely, byla se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části parcely (tedy pozemku vymezeného hranicí držby), je třeba přihlídnout i k tomu, že jejich právní předchůdce pozemek užíval ve stejném rozsahu a takto je také kupujícímu jako předmět kupní smlouvy předal. Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 3. 7. 2006, sp. zn. 22 Cdo 2065/2005 platí, že:

**„Nabude-li někdo vlastnické právo k pozemku a přitom se v důsledku omluvitelného omylu**

**(vyvolaného např. tím, že mu převodce předá pozemek v hranicích, jak jej sám užíval) uchopí i držby části sousedního pozemku, bude držitelem oprávněným.“**

Nejvyšší soud se rovněž zabýval případem, kdy se kupující ujal držby pozemku o větší výměře, než byla uvedena v kupní smlouvě: „*Samotná okolnost, že se kupující chopil užívání pozemku o výměře 358 m<sup>2</sup>, zatímco v kupní smlouvě byla uvedena výměra 266 m<sup>2</sup>, nemusí ještě znamenat, že by kupující nebyl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem celého drženého pozemku (nejsou-li tu zvláštní okolnosti, ze kterých se jednoznačně podává, že toto překročení při zachování obvyklé opatrnosti zřejmě být mohlo a mělo).*“<sup>[1]</sup>

Při posuzování, zda je omyl držitele omluvitelný či nikoliv je třeba přihlédnout též k rozměru a tvaru pozemku. Nejvyšší soud tato kritéria podrobně uvedl v rozsudku sp. zn. 22 Cdo 3079/2014 ze dne 28. 1. 2015:

*„Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku. Při posouzení oprávněnosti držby záleží i na tvaru pozemků a jejich umístění v terénu. U pozemku pravidelného tvaru lze zpravidla lépe odhadnout výměru než u pozemku nepravidelného; to platí i o pozemku na rovině oproti členitému terénu. Význam hraje i **společné oplocení, rozsah užívání právním předchůdcem apod. Jestliže ani vlastník sousedního (drženého) pozemku si neuvědomil, že nabyvatel (jeho předchůdci) drží i část jeho pozemku, bude to nasvědčovat objektivní omluvitelnosti omylu.** Judikatura Nejvyššího soudu toleruje podle okolností případu i překročení ve výši až do 50 % výměry nabytého pozemku, výjimečně i více [...]. **Ani samotná skutečnost, že držitel nenechal vytyčit hranice jím držených pozemků a nezjistil tak, že drží i část pozemku, jehož vlastníkem není, nevylučuje jeho oprávněnou držbu** (rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. května 2002, sp. zn. 22 Cdo 2211/2000, uveřejněný v Souboru pod pořadovým č. C 1181).“*

Dle Nejvyššího soudu je nicméně nezbytné posuzovat dobrou víru držitele objektivně, a nikoliv pouze ze subjektivního pohledu držitele:

*„[...] předpokladem vydržení práva je skutečnost, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží. Posouzení toho, zda držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc náleží, nemůže vycházet jen z posouzení subjektivních představ držitele. Dobrá víra držitele musí být v dané věci posuzována i z hlediska, zda držitel při zachování náležité opatrnosti, kterou lze s přihlédnutím k okolnostem konkrétního případu po každém subjektu práva požadovat, měl nebo mohl mít pochybnosti, že užívá i pozemek, jehož vlastnictví nenabyl. Pokud se nabyvatel nemovitostí chopí na základě právní skutečnosti způsobilé k nabytí vlastnického práva držby parcely, na kterou se tato právní skutečnost nevztahuje, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této parcely. Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i poměr plochy nabytého a skutečně drženého pozemku. Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí. Dobrá víra se tedy posuzuje z objektivních společenských hledisek, nikoliv podle subjektivního přesvědčení držitele. **Držitel je proto v dobré víře „se zřetelem ke všem okolnostem“ tehdy, pokud ani při obvyklé opatrnosti, kterou lze po každém požadovat, nemohl mít pochybnosti o existenci drženého práva.**“*

Nejvyšší soud ve své judikatuře připouští, že **držitel pozemku může být v dobré víře rovněž v případě, že drží pozemek v rozporu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí:**

*„Nejvyšší soud České republiky již v rozsudku ze dne 17. listopadu 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, publikovaném ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek pod č. 40/2000, vyslovil, že oprávněná*

*držba pozemku, která je v rozporu s údaji v katastru nemovitostí (contra tabulas), popřípadě v bývalé pozemkové knize anebo v evidenci nemovitostí, je možná. Z ustálené judikatury dovolacího soudu dále vyplývá, že pokud jsou skutečné právní vztahy k pozemku v rozporu se stavem veřejných knih, má před stavem evidovaným ve veřejných knihách přednost skutečný stav [...].“[\[2\]](#)*

Ze shora citované konstantní judikatury tak vyplývá, že i v případě držby pozemku v rozporu se stavem evidovaným v katastru nemovitostí je možné naplnit podmínky pro vydržení. Při posuzování hlediska dobré víry, a tedy naplnění podmínek poctivé držby je však třeba přihlížet ke všem skutečnostem, z nichž bylo možné usuzovat, že držitel byl v dobré víře. Důležité pro toto posouzení je mimo jiného též rozsah užívání pozemku předchozím vlastníkem a v neposlední řadě též dlouhodobá tolerance takového stavu ze strany vlastníka sousedního pozemku. V případném soudním řízení je splnění těchto podmínek možné dokládat výpovědí sousedů či doložením fotografií, z nichž bude patrné, že po dlouhou dobu byl tento stav tolerován.



**JUDr. David Řezníček, LL.M., Ph.D.,**  
advokát

**Mgr. Daniela Mašková**

REZNICEK & CO.

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

Krajinská 281/44  
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247  
e-mail: [reznicek@reznicek.com](mailto:reznicek@reznicek.com)

---

[\[1\]](#) Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 10. 2004, sp. zn. 22 Cdo 488/2004.

[\[2\]](#) Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2012, sp. zn. 22 Cdo 1150/2010.

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)