

21. 11. 2018

VeźmĚte, prosĚme, na vĚdomĚ, Źe text ělĚnku odpovĚdĚ platnĚ prĚvnĚ ťpravĚ ke dni publikace.

„SousedskĚ“ spor o hranici mezi pozemky

Jakkoliv jsou vlastnickĚ prĚva ke vĚm pozemkĚm evidovĚna prostřednictvĚm vĚrejnĚho, kaŹdĚmu pĚstupnĚho, seznamu - katastru nemovitostĚ - v podobĚ parcelnĚ evidence, nenĚ tĚmto v ŹĚdnĚm pĚpĚdĚ jednou pro vŹdy pĚdejitou vzniku sporĚ vĚajemnĚ sousedĚcĚch vlastnĚkĚ pozemkĚ o konkrĚtnĚm pĚbĚhu hranic mezi pozemky jimi vlastnĚnĚmi.



Tak jako je rozmanitĚ Źivot sĚm, jsou rozmanitĚ i dĚvody geneze takovĚch sporĚ a cĚlem tohoto ělĚnku nenĚ hledat pro tyto společenskĚ jevy vysvĚtlenĚ. Na co je vĚak s ohledem na novĚ se utvĚrejĚcĚ rozhodovacĚ praxi tĚeba poukazovat, jsou zĚkonnĚ moŹnosti řeĚenĚ takovĚch sporĚ, resp. souvisejĚcĚ procesnĚ aspekty spojenĚ s kaŹdĚm pĚpadnĚm ŹalobnĚm nĚvrhem, od jehoŹ projednĚnĚ si jeho navrhovatel slibuje definitivnĚ řeĚenĚ spornĚ otĚzky.

PĚjetĚ zĚkona ě. [89/2012](#) Sb., oběanskĚ zĚkonĚk, ve znĚnĚ pozdĚjĚcĚch pĚdpsĚ Ź (dĚle jen „OZ“) sebou pĚneslo odstranĚnĚ nedostatku pĚedchĚzejĚcĚ soukromoprĚvnĚ ťpravy, kdy v pĚpĚdech sporu o pĚbĚhu hranice mezi pozemky, kterou nebylo moŹno jakkoliv zjistit, postrĚdaly soudy pravomoc k jejĚmu stanovenĚ, zakotvenĚm ustanovenĚ § 1028 OZ, dle nĚhoŹ mĚ v pĚpĚdĚ neznatelnosti ěi pochybnosti hranic kaŹdĚy soused prĚvo domĚhat se urĚenĚ hranic podle poslednĚ pokojnĚ drŹby, event. dle sluĚnĚho uvĚŹenĚ soudu.[1] TĚm byla zaloŹena moŹnost domĚhat se rozhodnutĚ o urĚenĚ hranice ve smyslu jejĚho konstitutivnĚho stanovenĚ *pro futuro*, ale zĚroveň byl zavdĚn vznik polemikĚm o povaze a modalĚtĚch řĚzenĚ o urĚenĚ hranice pozemku (k tomu viz napĚ. Svoboda[2], SpĚcil[3]).

Ve svĚtle nejnovĚjĚcĚ judikatury NejvĚcĚcĚho soudu[4] lze vĚak konstatovat, Źe se doktrĚna na vĚkladu a pĚstupu k řĚzenĚm o urĚenĚ spornĚ hranice mezi pozemky ujednotila, kdy je na podkladĚ uvedenĚho potĚeba upozornit na nutnost dĚslednĚho posouzenĚ „povahy“ spornosti hranice mezi pozemky, kdyŹ se od tohoto posouzenĚ odvĚjĚ celkovĚ konstrukce ŹalobnĚho podĚnĚ[5], kdy se navrhovatel bude domĚhat buď toho, aby soud potvrdil, Źe hranice mezi pozemky vede (tj. aby deklaratornĚm rozhodnutĚm potvrdil, kde se hranice mezi pozemky nachĚzĚ) nebo toho, aby soud hranici mezi pozemky stanovil (tj. konstitutivnĚm rozhodnutĚm hranici mezi pozemky novĚ zaloŹil).

V prvĚm pĚpĚdĚ bude ŹalobnĚ podĚnĚ urĚovacĚ Źalobou dle § 80 zĚkona ě. 99/1963, oběanskĚ soudnĚ řĚd, ve znĚnĚ pozdĚjĚcĚch pĚdpsĚ Ź (dĚle jen „OSŘ“), v druhĚm pak Źalobou podle § 1028 OZ.

Pro uplatnění adekvátního procesního podání stanovila doktrína vodítka v podobě posouzení toho, zda je hranice mezi pozemky „subjektivně“ sporná nebo „objektivně nezjistitelná.“[6] Zjednodušeně řečeno je hranice mezi pozemky subjektivně sporná tehdy, pokud tato reálně existuje, ale příslušní vlastníci se na jejím průběhu neshodnou, objektivně pak tehdy, pokud hranici mezi pozemky nelze nikterak určit.

O subjektivní spornost hranic se bude typicky jednat v případech staveb plotů, v případech, kdy hranice mezi pozemky tvoří polní cesty, remízky, lesní porosty, aj. Uvedené příklady bude tak provázet přesvědčení toho či onoho účastníka o tom, že na základě jím navrhovaných důkazů je zřejmé, kudy sporná hranice mezi pozemky vede.

Objektivně neurčitelná pak může být mezi pozemky hranice v případech, kdy jakékoliv mezování v terénu absentuje (rozsáhlé polnosti, neregulované vodní toky, sesuvy či přímo přesuny půdy). To vše za situace, kdy jakákoliv pozemková evidence nebude umožňovat určení průběhu hranice. Řízení v těchto případech bude řízením na pomezí řízení sporného a nesporného. Protože nebude mít navrhovatel k dispozici konkrétní důkazy k doložení průběhu hranice, uvažuje ustanovení zákona určení hranice s odkazem na poslední pokojnou držbu pozemku a eventuálně dává soudu oprávnění určit hranici podle slušného uvážení. Pokojnou držbou bude třeba mít držbu, jejích ochrany se lze domáhat soudně.[7] Slušné uvážení pak představuje neurčitý právní pojem, jehož obsah (resp. kritéria, jež bude třeba zvažovat) dotvoří teprve soudní praxe, kdy se soudy budou muset vypořádat s tím, jaké nároky na odůvodnění rozhodnutí klást. Je nutné si uvědomit, že rozhodnutí soudu založí nový právní (a faktický) stav, ke kterému se nedalo dospět na podkladě dokazování (případ subjektivně sporné hranice) či dlouhotrvajícího užívání určité kvality (pokojná držba).

Shora uváděné příklady je nadto třeba nahlížet s odstupem toliko jako ilustrativní. Například i tehdy, pokud hranici pozemku tvořil vodní tok, u něhož došlo k jeho změně, může být (s ohledem na pozemkovou evidenci, trvalost této změny, atp.), vedené řízení řízením, kdy je hranice mezi pozemky sporná subjektivně.

Pnutí mezi faktickým užíváním pozemku v určitých hranicích a pozemkovou evidencí (zejména v závislosti na době vzniku zákresů, kvalitu jejich zpracování, existenci odchylek) bude pak hrát významnou roli pro posouzení nikoliv pouze oprávněnosti uplatněného nároku. To tím spíše, že průběh hranice lze dokazovat i jinými způsoby (například dokumentace spojená s územními či stavebními řízeními, atp.) Dalšími problematizujícími okamžiky mohou být nabývací tituly k pozemkům, kdy parcelní vymezení odporuje smluvnímu vymezení nabývaného pozemku. Specifickým případem pak bude tvrzené nabytí vlastnického práva z titulu vydržení.

Z uvedeného je patrné, že spory bude nutně provázet argumentace akcentující dlouhodobou existenci konkrétního faktického stavu. Posouzení průběhu hranice mezi pozemky bude do značné míry i otázkou odbornou (vyžadující znalecké posouzení geodeta), kdy bude třeba zabývat se historickými exkurzami do vlastnických a užívacích vztahů, jejich knihovním a jiným zachycením.

Závěrem lze shrnout, že případy, kdy nebude hranice mezi pozemky objektivně zjistitelná, budou v praxi sporadické. Proto lze očekávat, že i nadále se v případech sporů o průběh hranic bude jednat o typická sporná řízení, kde bude úspěch jedné či druhé strany determinován uplatněnými skutkovými tvrzeními a předloženými důkazy, když v případě řízení dle § 1028 OZ se o typické sporné řízení nejedná - sporné ve smyslu odlišné zde mohou být toliko tvrzení stran, když tyto není možné s ohledem na objektivní neexistenci hranice dále prokazovat či je vyvracet.

[Advokátní kancelář JELÍNEK & Partneři s.r.o.](#)

Pardubice - Dražkovice 181
533 33 Pardubice - Dražkovice

Velké náměstí 1
500 03 Hradec Králové

Truhlářská 1108/3
110 00 Praha 1

Tel.: +420 466 310 691
Fax: +420 466 310 691
e-mail: advokati@advokatijelinek.cz



[1] §1028 občanského zákoníku.

[2] Svoboda K.: Podstata řízení o určení hranice mezi pozemky. In: Soudní rozhledy 11-12, 2015.

[3] Spáčil J.: Ještě k žalobě na určení hranice mezi pozemky. In: Soudní rozhledy 3, 2016.

[4] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 41257/2016 ze dne 28.2.2017 a Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 4071/2016 ze dne 1.12.2016.

[5] K tomu viz např. Dobrovolná E., Králík M.: Nejvyšší soud: K předpokladům rozhodování a procesním postupům soudu v řízení o stanovení hranic pozemků. In: Bulletin-advokacie 4, 2018.

[6] viz Spáčil, J.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474), 1. vydání, 2013, s. 190 - 194

[7] Tamtéž.

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

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](#)