21. 11. 2018

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

„Sousedský“ spor o hranici mezi pozemky

Jakkoliv jsou vlastnická práva ke všem pozemkům evidována prostřednictvím veřejného, každému přístupného, seznamu - katastru nemovitostí - v podobě parcelní evidence, není tímto v žádném případě jednou pro vždy předejito vzniku sporů vzájemně sousedících vlastníků pozemků o konkrétním průběhu hranic mezi pozemky jimi vlastněnými.

Tak jako je rozmanitý život sám, jsou rozmanité i důvody geneze takových sporů a cílem tohoto článku není hledat pro tyto společenské jevy vysvětlení. Na co je však s ohledem na nově se utvářející rozhodovací praxi třeba poukazovat, jsou zákonné možnosti řešení takových sporů, resp. související procesní aspekty spojené s každým případným žalobním návrhem, od jehož projednání si jeho navrhovatel slibuje definitivní řešení sporné otázky.

Přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“) sebou přineslo odstranění nedostatku předcházející soukromoprávní úpravy, kdy v případech sporu o průběhu hranice mezi pozemky, kterou nebylo možno jakkoliv zjistit, postrádaly soudy pravomoc k jejímu stanovení, zakotvením ustanovení § 1028 OZ, dle něhož má v případě neznatelnosti či pochybnosti hranic každý soused právo domáhat se určení hranic podle poslední pokojné držby, event. dle slušného uvážení soudu.[1] Tím byla založena možnost domáhat se rozhodnutí o určení hranice ve smyslu jejího konstitutivního stanovení *pro futuro*, ale zároveň byl zavdán vznik polemikám o povaze a modalitách řízení o určení hranice pozemku (k tomu viz např. Svoboda[2], Spáčil[3]).

Ve světle nejnovější judikatury Nejvyššího soudu[4] lze však konstatovat, že se doktrína na výkladu a přístupu k řízením o určení sporné hranice mezi pozemky ujednotila, kdy je na podkladě uvedeného potřeba upozornit na nutnost důsledného posouzení „povahy“ spornosti hranice mezi pozemky, když se od tohoto posouzení odvíjí celková konstrukce žalobního podání[5], kdy se navrhovatel bude domáhat buď toho, aby soud potvrdil, že hranice mezi pozemky vede (tj. aby deklaratorním rozhodnutím potvrdil, kde se hranice mezi pozemky nachází) nebo toho, aby soud hranici mezi pozemky stanovil (tj. konstitutivním rozhodnutím hranici mezi pozemky nově založil).

V prvém případě bude žalobní podání určovací žalobou dle § 80 zákona č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OSŘ“), v druhém pak žalobou podle § 1028 OZ.

Pro uplatnění adekvátního procesního podání stanovila doktrína vodítko 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 mínit 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 patrno, 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 exkurzy 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.

Mgr. Lucie Mokrenová

[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 – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026
- Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky (EU): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí
- Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu
- Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu
- Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?
- Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše
- Zneužití práva na přístup podle GDPR
- Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona
- Právní povaha sítě elektronických komunikací – režim náhrady škody

- Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (2. díl)