



Advokátní kancelář  
JUDr. Richard Sysel

JUDr. Richard Sysel, advokát, ČAK č. 6447  
Buzulucká 678/6, 160 00 Praha 6tel., zázn.,  
fax: 220 805 283 a 220 809 033  
mail: [ak@aksysel.cz](mailto:ak@aksysel.cz), [www.aksysel.cz](http://www.aksysel.cz)  
Účet č.: 2106528910/2700, UniCredit Bank

ELEKTRONICKY!

Obecní úřad Psáry  
Pražská 137  
252 44 Psáry

Naše č.j.: 5/15/40

Toto č.j. uvádějte, prosím, na všech písemnostech týkající se předmětné věci!

**Stanovisko – vydržení částí pozemků p. č. 633/1 a 631/35 v k. ú. Psáry paní Ivanou Svobodovou**

**I. Dotaz**

K otázce, zda paní Ivana Svobodová, vydržela předmětné části pozemků vyznačené na dokumentu Kontrola hranic pozemků, který byl součástí jejího dopisu ze dne 26.6.2015, sděluji následující.

**II. Skutkový stav**

Paní Svobodová nabyla vlastnictví k pozemku p. č. 633/2 o výměře 653 m<sup>2</sup> a 631/27 o výměře 73 m<sup>2</sup>, celkem tedy o výměře 726 m<sup>2</sup>, v k. ú. Psáry (dále jen „Pozemek“), na základě dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku ze dne 31. července 1990. Součástí této dohody byl i geometrický plán vyhotovený Ing. Krahulcovou s přesným vyznačením Pozemku. Paní Svobodová si tedy musela být vědoma alespoň přibližného tvaru a rozlohy Pozemku. Otec paní Svobodové k Pozemku přesto následně bez právního důvodu v rozporu s uvedeným geometrickým plánem připlotil části okolních pozemků ve vlastnictví obce Psáry v k. ú. Psáry, a to konkrétně z pozemku p. č. 633/1 část o výměře 95 m<sup>2</sup> směrem na východ a část o výměře 240 m<sup>2</sup> směrem na sever a z pozemku 631/35 část o výměře 5 m<sup>2</sup>, celkem tedy části pozemků ve vlastnictví obce Psáry o celkové výměře 340 m<sup>2</sup> a dále části pozemků č. 632/1 a 659/132 v k. ú. Psáry ve vlastnictví třetích osob. Uvedené údaje vyplývají z Kontroly hranic pozemků vyhotovené 19.6.2015 Ing. Karlem Fučíkem, kterou paní Svobodová zaslala obci Psáry dopisem ze dne 26.6.2015.

**III. Právní posouzení**

Občanský zákoník jako jednu z podmínek pro vydržení stanoví, že vydržitel musí být po celou dobu držby v dobré víře, že mu věc náleží po právu. Vzhledem k tomu, že tvar oploceného pozemku se diametrálně liší od tvaru Pozemku, jakož i rozloha oploceného pozemku je podstatně větší než rozloha Pozemku (konkrétně o 340 m<sup>2</sup>), nemohla být paní Svobodová dle mého názoru při držbě připlocených částí pozemků ve vlastnictví obce Psáry, příp. třetích osob, v dobré víře a tedy nemohlo dojít k jejich vydržení.

Je třeba však upozornit, že judikatura je v této oblasti poměrně nejednoznačná a vždy klade velký důraz na konkrétní okolnosti daného případu. Z jednoho z často citovaných rozsudků

Nejvyššího soudu ČR například vyplývá, že dobrou víru nelze vyloučit ani v případě, že výměra držného pozemku dosahuje až 50 % výměry pozemku koupeného výjimečně i více, například půjde-li o pozemek nepravidelného tvaru v nepřehledném terénu, nebo držitel byl do omylu uveden znalcem.

Není tedy jednoznačně možné předem předjímat, jaké stanovisko k tomuto případu daný soud zaujme. Dle mého názoru je však velice pravděpodobné, že držba v dobré víře je vyloučena alespoň u přilpocené části pozemku p. č. 632/1 ve vlastnictví třetí osoby, vzhledem k jejímu specifickému tvaru, a také u přilpocené části pozemku p. č. 633/1 ve vlastnictví obce Psáry, vzhledem k poměrně velké výměře a dalšímu zlomovému bodu v přilpocení.

#### **IV. Závěr**

Ač tedy není možné jednoznačně předjímat názor soudu v dané věci, kloním se k závěru, že přilpocené části pozemků paní Ivana Svobodová nevydržela, jelikož nebyla v dobré víře, že jí po právu náleží.

#### **V. Doporučení**

Doporučuji po projednání této věci radou obce seznámit paní Svobodovou se závěrem tohoto stanoviska a nabídnout paní Svobodové za cenu obvyklou odkup přilpocených částí pozemků p. č. 633/1 a 631/35 v k. ú. Psáry ve vlastnictví obce Psáry o celkové výměře 340 m<sup>2</sup>. V případě, že by paní Svobodová neměla o odkup zájem, doporučuji ji vyzvat k odpocení neprávem přilpocených částí pozemků ve vlastnictví obce Psáry.

S pozdravem

V Praze dne 21.9.2015

**JUDr. Richard Sysel**  
advokát

Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 1253/99, v souvislosti s rozsudkem NS ČR ze dne 9.3.2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98

*„Dobrá víra je zpravidla vyloučena tam, kde i laik musí při zachování běžné opatrnosti poznat, že užívá více, než koupil.“*

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 4. 2013, sp. zn. 22 Cdo 2659/2011

*„Právní důvodem vydržení ovšem nemůže být geometrický plán, znalecký posudek, projektová dokumentace, ani to, že držitel svou dobrou víru odvozoval od pouhé okolnosti, že předmětný pozemek byl jeho rodiči a posléze i jím samým nerušeně užíván od předmětného období v daných hranicích v důsledku „přilpocení“ k pozemku v osobním užívání rodičů a posléze držitele, ač se držitel v soudním řízení sám vyjádřil, že „kupní smlouva nemohla být nabývacím titulem pro sporný pozemek, neboť k tomuto pozemku nebylo zřízeno právo osobního užívání.“*

Rozsudek Nejvyššího soudu z 27. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1398/2000

*„Posouzení, je-li držitel v dobré víře či nikoli, je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) samotného účastníka.“*

Rozsudek Nejvyššího soudu 22 Cdo 1261/2007

*„Omluvitelný omyl, a tedy i oprávněnou držbu, nelze vyloučit ani v případě, že výměra držného pozemku dosahuje až 50 % výměry pozemku koupeného výjimečně i více, například půjde-li o pozemek nepravidelného tvaru v nepřehledném terénu, nebo držitel byl do omylu uveden znalcem.“*