

MIMOŘÁDNÉ VYDRŽENÍ NEMOVITOSTÍ aneb jak na letité ležáky



Ilustrační foto / Illustrative photo

Autoři:

Mgr. Martin Ráz, M.Jur.,
partner, HAVEL & PARTNERS
Mgr. Dominika Hřebačková,
koncipientka, HAVEL & PARTNERS

Držíte léta kus pozemku napsaný v katastru na jinou osobu a „nedá se s tím hnout“? Ve skutečnosti se dá. Pokud jej držíte alespoň 20 let, může pomoci institut mimořádného vydržení. Není úplně jednoduché se jej u soudu domoci, ale pokud se to podaří, je možné docílit přičknutí dané nemovitosti do vašeho vlastnictví. To platí, i pokud nemáte k dispozici mnoho dokladů o tzv. „dobré víře“, že jste vlastníkem byli již dříve. Dokonce je možné, aby nedostatek „katastrálního vlastnictví“ nebyl ani překážkou prodeje nemovitosti třetí osobě.

Podmínky řádného a mimořádného vydržení nemovité věci

Podstatou řádného vydržení je, že pokud poctivý držitel 10 let v dobré víře užívá nemovitost jako svou vlastní, tak tuto nemovitost nabude do vlastnictví. Kromě 10 let faktického užívání je však nutné prokázat i další okolnosti, zejména že je držba (a) řádná, která se zakládá na právním důvodu (například na smlouvě, která je sice neplatná, ale držitel žije v přesvědčení o její platnosti); (b) poctivá, kdy držitel poctivě věří, že mu věc náleží; a (c) pravá, kdy k držbě nedošlo na základě vetření, vloudění potajmu či listí.

Občanský zákoník pak vedle řádného vydržení definuje i institut mimořádného vydržení. U toho již odpadá požadavek stanovený pod písm. (a), tedy že držba se musí zakládat na právním důvodu. Platí, že pokud uplyne doba dvojnásobně

dlouhá oproti vydržení řádnému (u nemovitostí je tedy potřeba nejméně 20 let), je tato věc vydržena i tehdy, jestliže se držba nezakládá na konkrétním právním důvodu (tj. např. není k dispozici vůbec žádná smlouva). Tato podmínka neplatí, pouze pokud se prokáže nepoctivý úmysl držby.

Nejvyšší soud v loňském roce ve svém rozhodnutí závazně vyložil požadavek (b), tedy na poctivou držbu. Tento byl dříve některými právníky považován za problematický, protože mohl „zadními vrátky“ vracet do hry požadavek dobré víry opřené o právní důvod. Nicméně, tyto obavy zřejmě pominuly. Nejvyšší soud konstatoval, že při posouzení není potřeba prokazovat poctivost držby, ale **nikoli nepoctivý úmysl**. Slovy soudu: „K naplnění takové držby **postačí držba v přesvědčení, že se jí nepůsobí nikomu újma... Samotný nikoliv nepoctivý úmysl se nemusí změnit v úmysl nepoctivý jen tím, že držitel zjistí okolnosti, ze kterých se podává, že vlastníkem věci je ve skutečnosti někdo jiný.**“

Toto rozhodnutí průlomově změnilo dosavadní nahlížení na nepoctivou držbu. Pokud se držitel dozvěděl, že drží nemovitou věc neoprávněně, mělo se dříve za to, že taková skutečnost má za následek zánik jeho dobré víry. I pokud by držitel subjektivně nadále věřil, že drží věc oprávněně, nemohli bychom již hovořit o dobré víře, protože v držiteli již jednou byly vzbuzeny pochybnosti o držbě a při posouzení by vůbec nezáleželo, jak moc velké tyto pochybnosti byly. Rozhodnutí tedy výrazně přispělo k vyšší míře právní jistoty při posouzení mimořádného vydržení.

Jak posuzovat případné pochybnosti držitele a kde jsou hranice, kde se z pochybnosti stává nepoctivý úmysl či lest, je otázka otevřená.

45

Junior Associate, HAVEL & PARTNERS



Ilustrační foto / Illustrative photo

Právně funkční přitom není zdánlivě atraktivní varianta, která jistě kupujícího napadne, tj. že by se ihned převedla jenom neproblematická část pozemku, vedle čehož by se původní prodávající domáhal žalobou zbytku a teprve, až jej získá, převedl by jej rovněž. Důvody tkví v procesním právu.

Jak je shora naznačeno, mimořádné vydržení se uplatňuje žalobou na určení vlastnického práva. V případném sporu by výrazným podpůrným argumentem mělo být především to, že vydržená nemovitá věc tvoří jediný hospodářský a funkční celek společně s právoplatně vlastněnou nemovitostí např. s ohledem na oplocení, hrazení daně, podobnosti terénu či zanedbatelné velikosti. Pokud naopak ke dni soudního rozhodnutí takový celek nebude existovat, je dost možné, že to povede k zamítnutí žaloby i přesto, že jiná kritéria byla splněna.

Vyžaduje se totiž, aby žalobce úspěšně prokázal tzv. naléhavý právní zájem a aktivní věcnou legitimaci, jinak musí být zamítnuta. Oba tyto instituty lze popisovat poměrně dlouze, z hlediska tohoto článku je však důležitý jen důsledek, že (úspěšným) žalobcem nemůže být osoba, která není vlastníkem, nebo jím ke dni rozhodnutí soudu již nebude. Jinými slovy: kdo prodal „neproblematickou“ část pozemku, již zpravidla nebude v postavení, kdy by mohl třetí stranu žalovat o zbytek – to již musí nový kupující.

Závěr

Jak je ze shora uvedeného patrné, mimořádné vydržení je spojeno s několika interpretačními obtížemi a nezanedbatelným stupněm nejistoty. Přesto však představuje mimořádně atraktivní nástroj, jak se zbavit „letitých ležáků“. A považujeme za poměrně jisté, že časem bude dostupná soudní praxe týkající se tohoto institutu výrazně přibývat.

Autor: HAVEL & PARTNERS

HAVEL & PARTNERS

ÚSPĚCH SPOJUJE

Instruktivní však může být série rozhodnutí Nejvyššího soudu týkající se tzv. omluvitelných omylů.

V případě omluvitelného omylu soudy dovozují, že se neposuzuje pouze s ohledem na moment vyvolání pochybností o pravé držbě. Dle judikatury jsou podstatná i další kritéria, zejména (i) posouzení konkrétní situace s ohledem na poměr výměry pozemků, tvar a umístění pozemku nebo oplocení; (ii) užívání práva předchůdcem, tedy započtení vydržecí doby předchůdce, který držel věc „nikoliv v nepoctivém úmyslu“; (iii) dlouhodobé trpění sousedem; (iv) zda žalobce platil daň z nemovitostí za celek; (v) případné uvedení v omyl znalecm nebo státním orgánem.

Zjištění problematické držby až při zamýšleném prodeji nemovitosti

Pokud držitel těsně před zamýšleným prodejem zjistí, že není oprávněn prodat část pozemku, protože jej dle katastru nemovitostí nevlastní, nastává problém. Katastr nemovitostí pochopitelně nezapiše převod nemovitosti, je-li převodcem kdokoliv jiný než zapsaný vlastník. Pokud není v takovém případě možná dohoda stran s „katastrálním vlastníkem“ nebo pokud není pro doho-

du časový či finanční prostor, jsou v zásadě tři možnosti, jak může prodávající dále postupovat.

Bud' prodá pouze část pozemku, která mu dle katastru náleží. Nebo podá žalobu na mimořádné vydržení a odloží celý prodej do té doby, než soud pravomocně rozhodne, přičemž v této variantě může uzavřít s koupěchtivým alespoň smlouvu o smlouvě budoucí. To je postup konzervativní a výhodnější pro kupujícího.

Alternativně ale prodávající také může převést kupujícímu část pozemku, která mu dle katastru náleží, ale zároveň vyjádřit i vůli převést část, kterou dle katastru nevlastní, a nový nabyvatel pak sám podá žalobu i na zbylou, prodávajícím katastrálně „nevlastněnou“ část. Tato varianta je obecně výhodnější pro prodávajícího, nenese rizika spojená se soudním sporem.

Je ale třeba opravdu velké opatrnosti, aby došlo k preciznímu vyjádření náležitostí smlouvy, přesně v podobě vyžadované rigidními katastrálními předpisy. Jinak by převod „neproblematické části“ pozemků také nemusel být do katastru nemovitostí zapsán pro zdánlivou neurčitost smlouvy.

A seemingly attractive option that will certainly be thought about by the buyer, i.e., buying only the “unproblematic” part of the property now and letting the seller litigate for the remainder (to be also transferred, but only when obtained by the seller), does not function legally. Reasons reside in the law of civil procedure.

As indicated above, extraordinary prescription is generally asserted by court action for the determination of ownership. In a potential dispute, a significant supporting argument should be that the prescribed property forms a single economic and functional unit together with the legally owned property, e.g. with regard to fencing, tax payments, similarities in terrain or negligible size. If, contrary to the above, such a unit no longer exists at the date of the decision, it is quite possible that this will lead to the dismissal of the action, even though the other criteria have been met. It is required the claimant successfully demonstrates so called compelling legal interest and active legal standing, otherwise the action must be dismissed. Both of these institutes could be described for a long time, but what matters for the purposes of this article is the consequence, that no claimant can succeed, if he is not the owner to date of the court's decision. In other words: he who sold the "unproblematic" part of the property is usually no longer in position to sue third parties for the remainder – the buyer has to do that.

If an agreement between the parties and the “cadastral owner” is not possible, or if there is no time or financial space for such an agreement, there are basically three options for the seller. He could sell only the part of the land that belongs to him according to the Land Registry. Or he could file a lawsuit and postpone the entire sale until the court makes a final decision on the extraordinary prescription, in which case he can at least conclude a future contract with the buyer. This is a conservative variant, advantageous for the buyer. Alternatively, however, the seller could transfer the part of the land that belongs to him according to the Land Registry to the buyer, but at the same time, express the will to transfer the part that he does not own according to the Land Registry - and the new buyer will then file a lawsuit for this remaining part, not “owned” by the seller. This variant is generally more advantageous for the seller, as he will not need to bear litigation risks. However, really extraordinary care must be taken in the contract formulation, comprising all the proper necessities in the form required by the rigid Land Registry regulations. Otherwise, the registration of transfer of the “un-

Conclusion

As can be seen from the foregoing, extraordinary prescription involves several interpretative difficulties and a not inconsiderable degree of uncertainty. Nevertheless, it is an extremely attractive tool to get rid of old problems. And we consider it reasonably certain that the available case law on this institution will increase significantly over time.

47