

Poradna Jak mohu odstranit sousedův plot?

Jsem majitelem rekreačního pozemku. Na snímku z pozemkové mapy je zřejmé, že plot mezi námi a sousedem stojí na našem pozemku. Zeměměřiči šli do záznamů až sto let zpět a opravdu zjistili, že soused zabírá část našeho pozemku. Soused zaměření odmítá uznat a plot posunout, protože tak svou nemovitost před třiceti lety koupil. Jak mám postupovat, abychom mohli náš pozemek skutečně využívat celý?
(V. T., e-mail)



Pavel Fráňa
advokátní kancelář
Hartmann, Jelínek,
Fráňa a partneři

Vyjděme z předpokladu, že soused nabyl vlastnické právo k nemovitosti (v tomto případě k pozemku) z titulu kupní smlouvy; s touto nemovitostí, včetně sporné části pozemku, následně nakládal jako s vlastní. Objektivně vzato žil váš

soused v dobré víře, že mu celý pozemek patří, nepřetržitě po dobu alespoň deseti let (v tomto případě dokonce třiceti let).

Za těchto okolností je vysoce pravděpodobné, že nabyl vlastnické právo ke sporné části předmětné nemovitosti (části pozemku) takzvaným „vydržením“. A to přímo ze zákona, úplně „zdarma“ a bez vašeho případného svolení či souhlasu.

Pokud trváte na vydání sporné části pozemku a přitom se nedohodnete se sousedem smírně, máte

možnost obrátit se na soud s žalobou o určení toho, že právě vy jste vlastníkem sporné části pozemku.

Vaše procesní postavení v případném soudním sporu ovšem nebude příliš výhodné, neboť pokud svými tvrzeními a navrženými důkazy nepřesvědčíte soud o tom, že některá z výše uvedených zákonných podmínek nutných pro „vydržení“ nebyla naplněna, soud s největší pravděpodobností rozhodne ve váš neprospěch, a navíc vás zaváže k náhradě nákladů soudního řízení.

S ohledem na výše uvedené vám doporučuji uplatnit vaše právo v rámci soudního řízení pro případ, disponujete-li zejména takovými skutečnostmi, z nichž by bylo možné dovodit, že váš soused během vydržecí doby měl, případně alespoň (při běžné opatrnosti) mohl mít důvodné pochybnosti o tom, že mu sporná část pozemku skutečně patří. V opačném případě pak opravdu nepovažují soudní řízení za vhodný způsob řešení vaší stávající situace.