

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

Historie mimořádného vydržení v českém právním řádu

Tento článek si klade za cíl objasnit vývoj institutu mimořádného vydržení na našem území a v průběhu času, dále si klade za cíl přiblížit odpověď na otázku, zda je skutečně nikoli nepoctivý úmysl novým pojmem v českém právním řádu. Přestože se většina odborné veřejnosti přiklání k názoru, že nikoli nepoctivý úmysl je v českém právním řádu úplné novum, a tento názor je podložen odbornými články a komentáři, stále se setkáme s popírateli daného názoru. Domnívám se, že bude vhodné, abych se také připojila k diskusi a zprostředkovala utvoření vlastního názoru na dané téma.

Mimořádné vydržení dle zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále „NOZ“), totiž oproti řádnému vydržení nevyžaduje držbu kvalifikovanou, tedy držbu řádnou, poctivou ani pravou, postačí pouhé uplynutí dvojnásobné vydržecí doby a absence nepoctivého úmyslu.

Přestože se mimořádné vydržení navrátilo do našeho právního řádu již s účinností NOZ, reálné potíže vyvstaly na světlo světa až v posledních letech. Jednou z otázek je, zda je skutečně pojem nikoli nepoctivý úmysl pojmem novým. Můžeme se setkat se třemi možnými východisky. Někteří se domnívají, že je (i) držba v nikoli nepoctivém úmyslu totožná s poctivou držbou, dále je zde domněnka, že se dá (ii) ztotožnit s pojmem bezelstné držby dle obecného zákoníku občanského, tedy císařského patentu č. 946/1811 Sb. (dále jen „OZO“) a v poslední řadě, že se podobá (iii) oprávněné držbě dle občanského zákoníku z roku 1964, tedy zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „ObčZ“).

Významným milníkem právních dějin se na našem území stal OZO. OZO byl významný z více důvodů, ale pro nás je primární význam pro mimořádné vydržení, jelikož se jím nechal inspirovat zákonodárce při navrácení tohoto institutu do právního řádu. Držba práva však byla v OZO pojímána jinak než v NOZ. Držba byla řazena mezi věcná práva a předmětem držby bylo jak právo, tak věc. V dnešním pojetí mluvíme pouze o držbě práva, jelikož držba věci je ve své podstatě pouhou držbou vlastnického práva.^[1] OZO terminologicky mimořádné vydržení neznal, přesto rozlišoval řádnou a mimořádnou vydržecí dobu, tudíž se o mimořádném vydržení dalo hovořit. Pro mimořádné vydržení dle OZO nebyl potřebný řádný titul, ale musela existovat držba bezelstná. Držba bezelstná byla definována v § 1477 OZO jako: „*Kdo opírá vydržení o dobu třiceti nebo čtyřicetiletou, nepotřebuje udávati pořádný právní důvod. Vůči němu prokázaná nepoctivost držení vylučuje však vydržení i v této delší době.*“ Nepoctivost držení zde byla tedy ztotožněna s nepoctivým držitelem, jehož definici obsahoval § 326 OZO: „*Kdo z pravděpodobných důvodů pokládá věc, kterou drží, za svou, je poctivým držitelem. Nepoctivým držitelem je ten, kdo ví nebo z okolností musí se domnívati, že věc, která je v jeho držbě, náleží jiné osobě.*“ Poctivost držby byla tedy postavena na subjektivním přesvědčení držitele.^[2]

Právní úpravou navazující na OZO byl střední zákoník občanský, tedy zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, který byl výsledkem právníkové dvouletky, jež sloužila primárně k vtělení tehdejších politických cílů do právních předpisů. Střední zákoník občanský dělení vydržení na řádné a mimořádné z našeho právního řádu zcela eliminoval, jelikož mimořádné vydržení vůbec neznal.^[3]

ObčZ zprvu pokračoval v neblahé tendenci eliminace institutu vydržení z našeho právního řádu,

neboť nejenže neobsahoval termín mimořádného vydržení, ale dokonce vyloučil ze svého znění také pojem držby, tudíž i vydržení. Vzhledem k tomu, že vydržení je zásadní pro sjednocení právního stavu se stavem faktickým, byl tento pojem pomocí novel navracen zpět do našeho právního řádu. Výsledkem novel však nebylo navracení podoby řádného a mimořádného vydržení, tak jak jsme ho znali z dob OZO, nýbrž došlo k určitému spojení těchto dvou druhů vydržení v jedno. V ObčZ bylo upuštěno od klasického dělení držby na držbu řádnou, poctivou a pravou, které nalezneme v NOZ, ale byl ustanoven způsob dělení na držbu oprávněnou a neoprávněnou, který se objevil již ve středním zákoníku občanském. V § 130 ObčZ bylo uvedeno, že: *„Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným.“* Okolnosti dosvědčující onu dobrou víru byly obzvláště okolnosti právního důvodu a poctivosti jeho nabytí. Dobrá víra držitele musela existovat po celou dobu držby.[4] Základním aspektem oprávněné držby je titul, a to titul domnělý, jelikož Nejvyšší soud ve své judikatuře dovodil, že: *„Oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.“*[5]

Dle NOZ je k mimořádnému vydržení potřeba práva způsobilého k vydržení, držba dostatečně zjevná a uplynutí vydržecí doby. Mimořádné vydržení je postaveno na absenci nepoctivého úmyslu, tudíž držba nemusí být ani řádná, ani poctivá.[6] S tímto názorem nemůžu než souhlasit, čímž navazuji na první domněnku o ztotožnění držby v nikoli nepoctivém úmyslu s poctivou držbou. Dle mého názoru se zákonodárce ubral výběrem dané terminologie jasným směrem, a to k oddělení držby v nikoli nepoctivém úmyslu spojené s mimořádným vydržením a poctivé nebo nepoctivé držby spojované s řádným vydržením. V § 922 NOZ nalezneme definici poctivého držitele: *„Kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.“* Taková definice jistě nekoresponduje s názorem zákonodárce v důvodové zprávě k NOZ, kde vyjádřil, že: *„Ani institut mimořádného vydržení nemůže dát průchod ochraně zjevné lsti a podvodu; proto se mimořádné vydržení vylučuje v případech, kdy ten, kdo je popírá, prokáže osobě, která se mimořádného vydržení dovolává, její nepoctivý úmysl.“* Ze shora uvedeného vyplývá úmysl zákonodárce ztotožnit zjevnou lest a podvod s nepoctivým úmyslem. Pokud by tedy byla držba v nikoli nepoctivém úmyslu totožná s poctivou držbou, bylo by k mimořádnému vydržení zapotřebí poctivé držby a vyřadilo by to z možnosti vydržení osoby, které nejsou poctivými držiteli, ale nenabýly svou držbu lstí ani podvodem. Daný názor potvrdil rovněž Nejvyšší soud, když rozhodl, že k mimořádnému vydržení dle NOZ není zapotřebí poctivá držba dle § 992 odst. 1 NOZ.[7]

Mohlo by se zdát, že pojetí mimořádného vydržení dle NOZ je obdobou pojetí dle OZO, vzhledem k tomu, že k mimořádnému vydržení dle OZO nebylo potřeba řádného titulu a vyžadovala se bezelstnost držby, ale dle výše zmíněného je zřejmé, že pojetí nikoli nepoctivého úmyslu, který stojí mimo poctivou držbu dle § 992 NOZ, je odlišné od pojetí bezelstné držby dle OZO, jelikož ta je postavena právě na poctivosti držby.

V poslední řadě jen krátce zmíním primární odlišnost pojetí oprávněné držby dle ObčZ a pojetí držby v nikoli nepoctivém úmyslu dle NOZ. ObčZ k vydržení vyžadoval alespoň putativní, tedy domnělý, titul, kdežto NOZ pro mimořádné vydržení nevyžaduje ani ten, což můžeme vidět již v důvodové zprávě k NOZ, kde nalezneme, že účelem mimořádného vydržení je možnost vydržení i v případě, kdy držitel není schopen dokázat svůj vlastnický titul.

V článku jsem se snažila krátce rozlišit jednotlivé pojetí vydržení v čase a českém právním řádu. Přestože můžeme nalézt jisté podobnosti, je dle mého názoru, v návaznosti na výše zmíněné, pojem nikoli nepoctivý úmysl novým pojmem pro náš právní řád. Dále je na každém, k jakému názorovému proudu se přikloní.

Mgr. Lucie Kopečková,
advokátka

MELKUS KEJLA & PARTNERS

MELKUS KEJLA & PARTNERS advokátní kancelář s.r.o.

Washingtonova 1624/5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 725 907 365
e-mail: info@melkuskejla.cz



[1] Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník: komentář k § 1089. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023.

[2] ROUCEK, F. - SEDLÁČEK, J. a kol. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl VI. Praha: V. Linhart, 1937. s. 454

[3] Fruthová, V. / Novák, M., originární způsoby nabývání vlastnictví v římském právu a dnes, Praha: Auditorium 2018, s. 233.

[4] ŠVESTKA, Jiří, SPÁČIL, Jiří, ŠKÁROVÁ, Marta, HULMÁK, Milan a kol. Občanský zákoník I, II: komentář k § 130. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.

[5] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98.

[6] Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník: komentář k § 1095. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023.

[7] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021.

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](#)