

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

# Jak na letité ležáky: mimořádné vydržení nemovitostí a jeho kombinace s prodejem „nevlastněné“ nemovitosti

Držíte léta kus pozemku napsaný v katastru na jinou osobu a „nedá se s tím hnout“? Kousek zahrady, areál rozdělený privatizací, nebo i vedení sítě? Ve skutečnosti se dá – pokud držíte alespoň 20 let, může pomoci institut mimořádného vydržení. Není úplně jednoduché se jej u soudu domoci, ale pokud se to podaří, docílíte přiřknutí dané nemovitosti do svého vlastnictví. To platí, i pokud nemáte k dispozici mnoho dokladů o „dobré víře,“ že jste vlastníkem byli již dříve. Dokonce je za určitých okolností možné, aby nedostatek „katastrálního vlastnictví“ nebyl ani překážkou prodeje nemovitosti.

Nejprve o co jde, slovy zákona. Dle § 1095 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník („OZ“), platí, že pokud uplyne doba dvojnásobně dlouhá, než jaké je zapotřebí u běžného vydržení, je tato věc vydržena i tehdy, jestliže se držba nezakládá na právním důvodu. Výjimka zde uvádí, že tato podmínka neplatí, pokud se prokáže nepoctivý úmysl držby.

Rozhodovací praxe soudů ovšem dovozuje dodatečné podmínky, čímž se stává posouzení vydržení nemovité věci daleko složitější, než se tomu na první pohled může zdát.

## Podmínky mimořádného vydržení nemovité věci

Mezi zákonné podmínky řádného (běžného) vydržení, tj. u nemovitostí desetiletého (viz § 1091 odst. 2 OZ) patří (a) držba po zákonem stanovenou dobu; (b) řádná držba, která se zakládá na právním důvodu; (c) poctivá držba, kdy držitel poctivě věří, že mu věc náleží; a (d) pravá držba, kdy k držbě nedošlo na základě vetření, vloudění potajmu či lstí.

U mimořádného vydržení (u nemovitostí dvacetiletého) již odpadá požadavek stanovený pod písm. (b), tedy držba se nemusí zakládat na právním důvodu. Podmínka sub (a), tj. držba po zákonem stanovenou dobu, je pak řešena § 1095 a § 3066 OZ, tj. vyžaduje se 20 let, ale počítá se i doba před nabytím účinnosti OZ, a to i v případě držby právního předchůdce.

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. 4. 2022 závazně a poměrně zajímavě vyložil požadavek sub (c), na poctivou držbu. Tento byl dříve částí právní nauky 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 nově v případě mimořádné držby při posouzení již není potřeba poctivé držby, ale **nikoli nepoctivého úmyslu**. „Kvalifikace držby nikoliv v nepoctivém úmyslu vychází z hodnocení poctivosti či nepoctivosti v obecném smyslu. K naplnění takové držby **postačí držba v přesvědčení, že se jí nepůsobí nikomu újma**; jde zde o kritérium obdobné dobré víře v nejméně přísném pojetí. [...] 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** (např. že smlouva, na jejímž základě se chopil držby vlastnického práva, je z nějakého důvodu neplatná). Je třeba zvážit, že i vlastnické právo k nemovitosti lze nabyt mimoknihovně (vydržením), takže ani vědomost o tom, že držitel nemovitosti není jako vlastník evidován ve veřejném seznamu, nevylučuje nepoctivý úmysl; to

*platí tím spíše pro zápisy v takovém seznamu, které mají původ v letech 1948 až 1990, ev. i o něco později, v dobách, kdy nebyla vedena řádná evidence práv k nemovitostem.“*

Toto rozhodnutí průlomově změnilo dosavadní nahlížení na nepoctivou držbu, neboť do té doby platilo, že pokud se držitel dozvěděl určitým způsobem, že drží nemovitou věc neoprávněně, tato skutečnost měla za následek zánik dobré víry bez dalšího. I pokud by tedy držitel subjektivně nadále věřil, že drží 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, či zda toto oznámení držitele přesvědčilo či nepřesvědčilo o pravosti. Rozhodnutí tedy výrazně přispělo k vyšší míře právní jistoty při posouzení mimořádného vydržení, protože nadále **postačí držba v přesvědčení, že se jí nepůsobí nikomu újma.**

Jak posuzovat případné pochybnosti držitele a kde jsou hranice, kde se z pochybnosti stává nepoctivý úmysl či lest, je samozřejmě otázka nutně otevřená, závislá na konkrétních okolnostech každého případu. Může však být instruktivní série rozhodnutí Nejvyššího soudu týkající se tzv. omluvitelných omylů (která se ovšem vesměs týkala řádného vydržení, a tak odkazuje na pojmy jako „dobrá víra“, v kontextu mimořádného vydržení zbytné).

V případě omluvitelného omylu soudy dovozují, že se neposuzuje pouze s ohledem na moment vyvolání pochybností o pravé držbě. Dle judikatury soudů do posouzení omluvitelného omylu v případě nemovitých věcí jsou podstatná i další kritéria, zejména:

i. **posouzení konkrétní situace s ohledem na poměr výměry pozemků, tvar a umístění pozemku nebo oplocení**

*Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 3079/2014 ze dne 28. 1. 2015 „Jedním z hledisek pro posouzení omluvitelnosti omylu držitele je v takovém případě i **poměr plochy koupeného a skutečně drženého pozemku.** Při posouzení oprávněnosti držby záleží i na **tvaru pozemků a jejich umístění v terénu.** U pozemku pravidelného tvaru lze zpravidla lépe odhadnout výměru než u pozemku nepravidelného; to platí i o pozemku na rovině oproti členitému terénu. Význam hraje i **společné oplocení, rozsah užívání právním předchůdcem apod. [...]** Judikatura Nejvyššího soudu toleruje podle okolností případu i **překročení ve výši až do 50 % výměry nabytého pozemku, výjimečně i více“***

ii. **užívání práva předchůdcem**

V již citovaném rozhodnutí 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. 4. 2022, soud také dovodil, že „držiteli, který se dovolává mimořádného vydržení, **se započte vydrzecí doba předchůdce, který držel věc „nikoliv v nepoctivém úmyslu“; není třeba, aby byl předchůdce držitelem poctivým (§ 992 odst. 1 o. z.), anebo oprávněným (§ 130 odst. 1 obč. zák.).“**

iii. **dlouhodobé trpění sousedem**

Nejvyšší soud v rozhodnutí 22 Cdo 2724/2009, také uvedl, že „Je též třeba **přihlédnout k postoji původního vlastníka části sousední parcely; pokud léta její užívání držitelem trpěl, je třeba vyjít z toho, že ani on nepředpokládal, že předmětem držby souseda je i část jeho parcely.“**

Nebo Nejvyšší soud v již zmíněném rozhodnutí 22 Cdo 3079/2014 potvrzuje „Jestliže ani vlastník sousedního (drženého) pozemku si **neuvědomil, že nabyvatel (jeho předchůdci) drží i část jeho pozemku, bude to nasvědčovat objektivní omluvitelnosti omylu.“**

#### iv. zda žalobce platil daň z nemovitostí za celek

Judikatura dovozuje mezi kritéria a indikátory dobré víry také skutečnost, zda držitel či skutečný vlastník hradí daň z nemovitostí za pozemek. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 5962/2017 ze dne 29. 5. 2018 *„Nejvyšší soud v rozhodovací praxi považuje za důležitou otázku **při hodnocení objektivní dobré víry také placení daně z nemovitosti.** [...] Indikátorem dobré víry **může být rovněž i placení daně z nemovitosti,** jakož i okolnosti, zda se žalobkyně domáhala zápisu svého vlastnického práva do katastru nemovitostí či nikoliv, a z jakého důvodu.“*

#### v. případné uvedení v omyl znalcem nebo státním orgánem

K uvedení v omyl znalcem se vyjadřuje Nejvyšší soud v rozhodnutí 22 Cdo 1594/2004 ze dne 8. 3. 2005 *„Nelze zcela vyloučit ani případ, kdy držitel může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, pokud se v souvislosti s nabytím vlastnictví k pozemku chopí i držby sousedního pozemku, jehož výměra bude dokonce stejná či o něco vyšší než výměra pozemku nabytého (zejména půjde-li o pozemek nepravidelného tvaru v nepřehledném terénu). Půjde však o zcela výjimečné případy, vyznačující se zvláštními okolnostmi. **Takovou zvláštní okolností by mohlo být i to, že držitel byl do omylu uveden znalcem, nejsou-li tu současně další okolnosti, které by omluvitelnost omylu držitele vylučovaly.**“*

#### Zjištění neoprávněné držby až při zamýšleném prodeji nemovité věci

Pokud má vlastník zájem prodat nemovitou věc, sjedná si podmínky s kupujícím a těsně před prodejem zjistí, že není oprávněn prodat například část pozemku, protože jej dle katastru nemovitostí nevlastní, nastává problém. Pochopitelně, katastr nemovitostí neumožní převést nemovitost, je-li převodcem kdokoliv jiný než zapsaný vlastník.

Pokud není možná dohoda stran s „katastrálním vlastníkem“ (která může vše vyřešit relativně nejsnáze), nebo pokud není pro takovou dohodu časový či finanční prostor, jsou v zásadě tři možnosti, jak může prodávající dále postupovat:

- a. prodá pouze část pozemku, která mu dle katastru náleží;
- b. podá žalobu a odloží prodej do té doby, než soud pravomocně rozhodne o mimořádném vydržení, přičemž v této variantě může uzavřít s koupěchtivým „alespoň“ smlouvu o smlouvě budoucí podmíněnou rozhodnutím soudu (což je obecně výhodnější pro kupujícího, který není ochoten brát na sebe rizika spojená se sporem); nebo
- c. prodá kupujícímu část pozemku, která mu dle katastru náleží, ale zároveň vyjádří i vůli převést část, kterou dle katastru nevlastní (je však třeba velké opatrnosti, aby došlo k vyjádření náležitostí smlouvy vyžadovaných rigidními katastrálními předpisy a převod „neproblematické části“ byl do katastru nemovitostí zapsán!) - a nový nabyvatel pak sám podá žalobu i na zbylou, prodávajícím katastrálně „nevlastněnou“ část. Alternativně může žalobu podat ještě prodávající a následně po převodu usilovat o procesní nástupnictví kupujícího do soudního sporu, což ale může být spojeno s dodatečnými komplikacemi. Tato varianta je obecně výhodnější pro prodávajícího, neboť neponese rizika spojená se sporem (nepředjímáme ovšem dohodu ohledně kupní ceny, kde je mnoho alternativ).

Mimořádné vydržení se obecně uplatňuje žalobou na určení vlastnického práva (varianty sub b) i c) shora).

V případném sporu by výrazným podpůrným argumentem mělo být především to, že vydržená nemovitá věc **tvorí jediný hospodářský a funkční celek společně s právoplatně vlastněnou nemovitou věcí** např. s ohledem na oplocení, hrazení daně, podobnosti terénu či zanedbatelné velikosti. Pokud ke dni rozhodnutí již takový celek nebude existovat, je dost možné, že to povede k zamítnutí žaloby i přesto, že veškerá hmotněprávní kritéria byla splněna. Důvodem totiž mohou být procesněprávní požadavky, které uvádíme dále.

Jak již bylo uvedeno výše, žaloba týkající se vydržení nemovitosti je žalobou o určení vlastnického práva. Tato žaloba dle § 80 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád („OSŘ“) vyžaduje, aby žalobce úspěšně prokázal naléhavý právní zájem, jinak musí být zamítnuta.

Slovy Nejvyššího soudu v rozhodnutí 3 Cdo 1338/96 ze dne 27. 3. 1997 „*Určovací žaloba podle § 80 písm. c) o.s.ř. je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámec, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků. Tyto funkce určovací žaloby korespondují právě s podmínkou naléhavého právního zájmu; nelze-li v konkrétním případě očekávat, že je určovací žaloba bude plnit, nebude ani naléhavý právní zájem na takovém určení. Přitom příslušné závěry se vážou nejen k žalobě na určení jako takové, ale také k tomu, jakého konkrétního určení se žalobce domáhá.*“ Ve srovnání s rozhodnutím Nejvyššího soudu 22 Cdo 1988/2000 ze dne 11. 7. 2002 se má za to, že naléhavý právní zájem je dán v takovém případě, kdy je v katastru nemovitostí zapsána jiná osoba než „pravý“ vlastník.

Naléhavý právní zájem se posuzuje ke dni soudního rozhodnutí, nikoliv ke dni podání žaloby nebo ke dni, kdy nastalo vydržení. Pokud tedy žalobce „neproblematický“ pozemek prodá, aniž by došlo k procesnímu nástupnictví, může soud žalobu zamítnout s odůvodněním, že postavení žalobce již není ohroženo, resp. žalobce nemá právní zájem na odstranění nejistoty vlastnictví.

Další z procesněprávních požadavků stanovených v OSŘ je tzv. aktivní věcná legitimace, resp. absence překážek postupu řízení, vycházející z ustanovení § 103, § 107 a § 107a OSŘ. Stručně řečeno, věcnou legitimaci ve sporu o kladné určovací žalobě má ten, kdo je účasten právního poměru nebo práva, o něž v řízení jde, nebo jehož právní sféry se sporný právní vztah nebo sporné právo týká (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu 21 Cdo 679/2001 ze dne 3. 4. 2002). Tedy žaloba může být úspěšná jen, když je žalobcem oprávněný držitel práva (vlastník). Pokud dojde k přechodu takového oprávnění po zahájení řízení, musí dojít k tomu, že nabyvatel vstoupí do právního postavení žalobce (a původní žalobce vystoupí), jinak nelze v řízení pokračovat.

Jinými slovy: pro kupujícího zdánlivě atraktivní varianta převodu, kdy by kupující koupil pouze „neproblematickou“ část pozemku, aby následně nechal prodávajícího vést spor o mimořádné vydržení ke „zbytku“ (kde byl v katastru zapsán jiný vlastník než prodávající) a kupující odkoupil tento „zbytek“ až po úspěchu žaloby, zpravidla nebude funkční. Takový spor by s vysokou mírou pravděpodobnosti skončil neúspěchem. Je třeba, aby žalobcem byl (nebo se v důsledku nástupnictví stal) kupující.

## Závěr

Jak je ze shora uvedeného patrné, institut mimořádného vydržení je spojen s několika interpretačními obtížemi a zanedbatelným stupněm nejistoty. Přesto však představuje mimořádně atraktivní (a někdy vlastně jediný možný) nástroj, jak se zbavit letitých ležáků. Považujeme za

poměrně jisté, že časem bude dostupná soudní praxe k tomuto institutu výrazně přibývat.



**Mgr. Martin Ráž, M.Jur.,**  
partner



**Mgr. Dominika Hřebačková,**  
koncipientka

**HAVEL & PARTNERS**  
ÚSPĚCH SPOJUJE

HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář  
Florentinum, recepce A  
Na Florenci 2116/15  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 255 000 111  
Fax: +420 255 000 110  
e-mail: [office@havelpartners.cz](mailto:office@havelpartners.cz)

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)