

20. 11. 2024

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

K mimořádnému vydržení, terminologii a dokazování

Občanský zákoník zavedl nový institut označený jako mimořádné vydržení vlastnického práva. Jedná se o krátké a jednoduché ustanovení, ale vyvolává určité právní pochybnosti. Zejména vyvstávala otázka, zda lze mimořádně vydržet vlastnické právo, aniž je držba poctivá. Tuto otázku Nejvyšší soud České republiky zodpověděl tak, že poctivá držba není předpokladem pro mimořádné vydržení. I přes existenci stávající judikatury však zůstávají některé nejasné otázky, zejména pro dokazování nedostatku předpokladů pro mimořádné vydržení.

V tomto článku se zabývám judikaturou soudů k problematice mimořádného vydržení, které je upraveno v § 1095 občanského zákoníku (dále jen „**Ustanovení**“)[1], konkrétně k otázce poctivé držby upravené v § 992 občanského zákoníku[2] a potažmo k otázce dobré víry, a to vše ve světle dokazování nepoctivého úmyslu, s kterým Ustanovení pracuje.

Podmínky pro mimořádné vydržení

Ustanovení upravuje možnost vydržení vlastnického práva pro případ, že držitel neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. Tedy z Ustanovení jasně vyplývá, že se nepožaduje řádnost držby podle § 991 občanského zákoníku[3].

V praxi však dlouhou dobu panovaly pochybnosti o tom, zda je podmínkou pro mimořádné vydržení poctivá držba, upravená v § 992 občanského zákoníku. Osobně zastávám názor, že poctivá držba podmínkou mimořádného vydržení je a argumenty pro svůj názor jsem publikoval v několika článcích.[4] Rozhodující však je samozřejmě judikatura soudů.

Soudy dospěly k názoru, že podmínkou mimořádného vydržení poctivá držba není. K tomu např. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky (dále jen „**Nejvyšší soud**“), č.j. 22 Cdo 3387/2021 nebo 22 Cdo 3680/2023. V souladu s výše uvedenými rozhodnutími Nejvyššího soudu také např. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem, č.j. 95 Co 115/2022.

Argumentace soudů je zejména založena na druhé větě Ustanovení, v kterém se uvádí, že k vydržení na základě mimořádného vydržení nedojde, pokud se držitele prokáže nepoctivý úmysl. Pojem „nepoctivý úmysl“ je v právním řádu novum[5] a jedná se o pojem, který bylo (je) třeba judikaturou blíže vymežit.

Nedostatečné vymezení terminologie

Soudy pojem „nepoctivý úmysl“ sice vymezily, ale i přesto v praxi nastávají s aplikací Ustanovení problémy. Je to zejména proto, že vymezení je velmi široké (viz níže) a není dostatečně vymezena související terminologie, která se k Ustanovení vztahuje.[6] K odstranění nejasnosti terminologie bohužel soudy zatím příliš nepřispěly.

Ve vztahu k Ustanovení se v tomto článku zabývám pouze vymezením několika pojmů, a to zejména pojmu „nepoctivý úmysl“ a pojmu „zlý úmysl“, které představují největší potíže pro prokazování nepoctivého úmyslu.

Nejvyšší soud uvádí, že pojem „nepoctivý úmysl“ vychází z principu poctivosti jako určitého standardu chování v právních vztazích, vyžadujícího čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany, ovšem neopírá se o dobrou víru, ale o poctivost držitele, resp. o nedostatek nepoctivého úmyslu, spočívajícího především ve vědomosti toho, že ujednání se držby není působena jinému bezdůvodná újma. Pojem „nepoctivý úmysl“ je tedy vymezen poměrně velmi široce.

Soudy v jejich argumentaci odkazují mimo jiné i na jeden z komentářů k občanskému zákoníku, v kterém se uvádí, že pojem „nepoctivý úmysl“, je kritérium obdobné dobré víře v nejméně přísném pojetí.^[7] Tento argument je jedním z argumentů, které budí značné rozpaky, protože se vymyká formální logice. Pokud soudy (komentář) uvádí, že poctivá držba není podmínkou mimořádného vydržení, pak to znamená, že není vyžadovaná dobrá víra. Potom ale nemohou jedním dechem dodat, že se dobrá víra vyžaduje a potažmo i poctivá držba. Z logiky uvedené argumentace vyplývá, že se dobrá víra vyžaduje, a tedy se vyžaduje i poctivost držby. Jinou věcí samozřejmě je, jakou intenzitu a jaký rozsah má soud u dobré víry zkoumat. Používaný argument ohledně požadavku dobré víry v nejméně přísném pojetí považují za nelogický a zmatečný.

Při výše uvedeném širokém vymezení pojmu „nepoctivý úmysl“ zůstávají výkladové potíže zejména pro praktické účely. Problémem je zejména absence vymezení uvedeného pojmu vůči pojmu „zlý úmysl“.

V literatuře jsou oba pojmy někdy používány ve stejném významu a jindy jsou odlišované. Např. prof. Ivo Telec v jednom z jeho článků provedl vymezení nepoctivého úmyslu následovně: „... zlý úmysl (*lat. dolus malus*), resp. nepoctivý úmysl, přímý či nepřímý, který se - oproti nedbalosti - vyznačuje chtěním zla v právním smyslu, a to alespoň nepřímou v podobě srozumění se způsobením zla ...“^[8] Autor odkazovaného článku tedy pracuje s oběma termíny ve stejném významu.

Na druhé straně v jednom z komentářů k občanskému zákoníku se uvádí: „...Obrat „nepoctivý úmysl“ je dokonalé novum v našem soukromém právu, přičemž jde o zřejmý záměr zákonodárce odlišit tento druh úmyslu od nepoctivé držby, a změkčit tím kritéria mimořádného vydržení. Nepochybně nejde o totéž, co zlý úmysl...“^[9]

Výše uvedený rozpor ve výkladu jen dokresluje terminologický zmatek mimo jiné i pro výklad krátkého a zdánlivě jednoduchého Ustanovení.

Za situace, kdy je „nepoctivý úmysl“ vymezen judikaturou široce tak, že držitel si musí být vědom, že ujednání se držby není jinému způsobena bezdůvodná újma a držitel musí jednat poctivě, pak se rovněž jedná o nejasný argument. Za situace, kdy držitel věci ví, že nemá k držené věci žádný právní titul a věc mu nepatří, a tedy současně postrádá dobrou víru, pak z povahy věci nemůže jednat poctivě. Každá průměrná osoba si musí být vědoma toho, že nemůže držet věc, která jí nepatří, ale naopak takovou věc musí vrátit oprávněnému držiteli a v případě, že oprávněného držitele nezná, pak ji musí někam odevzdat.^[10] Navíc každá průměrná osoba si musí být vědoma toho, že v případě, kdy užívá věc, která jí nepatří a bere z věci užitky, pak působí újmu někomu jinému, kdo by pobíral užitky z předmětné věci místo daného neoprávněného držitele. Z toho vyplývá, že široké vymezení pojmu „nepoctivý úmysl“ není praktické a příliš v praxi nepomáhá.

Dokazování nesplnění podmínek pro mimořádné vydržení

Výše uvedené nejasnosti v terminologii představují problém a nejistotu pro prokazování nesplnění podmínek pro aplikaci mimořádného vydržení. Vystává totiž otázka, jak dokazování vést.

Důkazní břemeno má účastník, který namítá nedostatek podmínek pro mimořádné vydržení držitelem věci. Aby mohl takový účastník spolehlivě a efektivně dokazovat, měl by vědět co má

dokazovat a jaký je rámec dokazování. Jasný rámec pro dokazování bohužel při nejasnosti obsahu terminologie není dán. Konkrétně je třeba, aby byla daná jasná dělicí linka mezi poctivou držbou, a tedy dobrou vírou na jedné straně a „nepoctivým úmyslem“ na druhé straně. V tomto směru považují argumentaci soudů za dosud neusazenou a nejasnou.

Pokud bychom vyšli ze širokého vymezení pojmu „nepoctivý úmysl“, pak by dokazování mohlo být v určitých konkrétních případech velmi jednoduché - v podstatě by se vůbec nemuselo provádět. Stačilo by pouze tvrzení spočívající v tom, že držitel nemá právní titul, je neoprávněný držitel a musí si být vědom toho, že musí věc někomu odevzdat a když to neprovedl, tak působí někomu jinému újmu nebo dokonce škodu. To ale určitě zákonodárce ani soudy nemají na mysli.

Naopak, účelem Ustanovení je posílit pozici držitele. Není třeba prokazovat nedostatek dobré víry tak jako tomu je u institutu řádného vydržení. Prokazování dobré víry je vždy kámen úrazu, protože přesněji řečeno, dobrá víra se prokázat nedá a prokazují se okolnosti nasvědčující dobré víře, a to v dlouhé časové ose. Často dochází i na prokazování okolností nasvědčujících dobré víře u právních předchůdců držitele. Dokazování je však i u mimořádného vydržení problematické, protože i u prokazování podmínek mimořádného vydržení se prokazují skutečnosti, které ukazují na „nepoctivý úmysl.“ Vzhledem k nejasné argumentaci soudů ohledně vymezení podmínek pro mimořádné vydržení a vzhledem k nejasnému vymezení pojmu „nepoctivý úmysl“ je dokazování o to složitější, protože de facto není zřejmý rámec rozsahu dokazování.

Přestože soudy obecně vymezují pojem „nepoctivý úmysl“ výše uvedeným širokým způsobem, z kontextu dosavadních soudních rozhodnutí vyplývá, že soudy pro účely výkladu Ustanovení vykládají pojem „nepoctivý úmysl“ spíše jako „zlý úmysl“ ve smyslu chtění zla v právním smyslu. Tedy vykládají jej a aplikují v užším smyslu než jak v obecné rovině pojem „nepoctivého úmyslu“ deklarují. Dosud se soudy vzájemným vymezením a vztahem obou pojmů nezabývaly. Ovšem za situace, kdy se zdá, že soudy de facto tendují k výkladu pojmu „nepoctivý úmysl“ jako „zlý úmysl“, pak dochází k překrývání výkladu s institutem „pravá držba“, který je upraven v § 993 občanského zákoníku[11]. Podle uvedeného ustanovení nenaplnuje požadavek pravé držby ten, kdo se vetřel v držbu svémocně nebo se v ní vloudil potajmu nebo lstí.[12]

Závěr

Soudy judikují, že podmínkou mimořádného vydržení není poctivost držby, a tedy ani dobrá víra. Účastník řízení, který napadá nabytí vlastnického práva na základě mimořádného vydržení musí prokazovat „nepoctivý úmysl“ na straně držitele. Soudy pojem „nepoctivý úmysl“ vymezují velmi široce, což působí v praxi problémy pro způsob vedení dokazování. Z dosavadní judikatury se zdá, že soudy de facto vykládají pojem „nepoctivý úmysl“ jako „zlý úmysl“ ve smyslu chtění zla v právním smyslu. Vzhledem k neusazenému výkladu obsahu terminologie představuje prokazování nedostatku podmínek pro mimořádné vydržení stále určitou nejistotu pro účely analýzy konkrétního případu a pro účely případného následného vedení soudního sporu.

Dr. Zdeněk Rosický

Advokát



LTA Legal s.r.o.

Lazarská 13/8,
120 00 Praha 2

Tel.: +420 246 089 010

e-mail: LTA@LTAparters.com

[1] Ustanovení uvádí: „Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.“

[2] § 992, odst. 1 uvádí: „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.“

[3] § 991 uvádí: „Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.“

[4] Rosický, Z.: (i) Mimořádné vydržení – nový institut v komentářích a dostupné judikatuře, Advokátní deník, on-line, 10.2. 2022; (ii) Mimořádné vydržení a rozhodnutí Nejvyššího soudu, Advokátní deník, on-line, 19.9. 2022; a (iii) Výklad relevantních pojmů pro účely aplikace úpravy mimořádného vydržení, Deník advokacie, on-line, 21.12. 2022.

[5] Spáčil, J. Králík, M. a kol.: Občanský zákoník III. Komentář, C.H. Beck, 2. vydání, 2021, s. 377.

[6] Odkazuji na svoje články uvedené v poznámce č. 4 výše.

[7] Petrov, Výtisk, Beran a kol.: Občanský zákoník, komentář, 2. vydání, 2019, C.H. Beck, s. 1163.

[8] Telec, I.: Zlá víra, Bulletin advokacie, on-line, 13.8. 2018.

[9] Stejně jako v poznámce 5 výše.

[10] Úprava je provedena v § 1052 občanského zákoníku a uvádí, že nepovažuje-li se věc za opuštěnou, pak je nálezce (držitel) povinen odevzdat věc obci. Je-li věc nalezena ve veřejné budově nebo ve veřejném dopravním prostředku, odevzdá nálezce nález provozovateli těchto zařízení.

[11] § 993 uvádí: „Neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ní vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.“

[12] Např. rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 3387/2021 uvádí: „Nepoctivým ve smyslu § 1095 o.z. je v zásadě (zpravidla) úmyslné jednání naplňující znaky držby tedy pokud se držitel úmyslně „vetřel v držbu svémocně nebo že se v ní vloudil potajmu nebo lstí, anebo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou““

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontrakčním právu](#)
- [Reklamáce vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)