

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

Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu

Tento článek slouží zejména pro upozornění na stávající situaci pro starosty obcí a měst, která může být „tichou tikající bombou“ pro nemovitosti v obcích. Institut mimořádného vydržení se v poslední době stává diskutovaným tématem – zatímco ještě před pár lety byl vnímán spíše jako teoretická právní konstrukce, dnes představuje reálné právní riziko, které může mít pro obce přímé majetkové dopady. Zkušenosti z praxe i judikatura soudů ukazují, že dlouhodobé užívání obecních pozemků třetími osobami – často bez jasně vymezeného právního titulu – může vést až k tomu, že obec o takový majetek přijde.

Mimořádné vydržení: institut, který mění pravidla hry

Mimořádné vydržení bylo do českého právního řádu zavedeno občanským zákoníkem účinným od roku 2014. U nemovitých věcí se však jeho praktický význam naplno projevil až od roku 2019, kdy začala uplynutím přechodných lhůt vznikat první reálná možnost domáhat se jeho uznání^[1]. A teprve nyní začínají vznikat první problémy v praxi.

Podstata tohoto institutu je relativně jednoduchá. Osoba, která užívá nemovitou věc po dobu alespoň 20 let jako vlastní, se může domáhat určení vlastnického práva, i když není jako vlastník zapsána v katastru nemovitostí. Za tímto účelem nemusí prokazovat existenci právního titulu k užívání, není rozhodující dobrá víra držitele, a naopak rozhodující je především délka a charakter držby.^[2] Judikatura, která je již ustálená a konstantní, současně zdůrazňuje, že při mimořádném vydržení se neposuzuje dobrá víra držitele, ale pouze absence poctivého úmyslu při zahájení držby, jenž není totožný s poctivou držbou.^[3] Tento rozdíl má v praxi zásadní význam. Žalobce v případném sporu má povinnost tvrdit pouze to, že se držby chopil a nemovitou věc užívá jako svou vlastní. Žalovaný, tedy osoba dosud zapsaná jako vlastník v katastru nemovitostí, musí prokázat, že v okamžiku chopení se držby, tedy před více než 20 lety, měl žalobce nepoctivý úmysl, pro který platí přísnější kvalifikace než prostá absence dobré víry. A to je v praxi velmi složité.

Uvedme si praktický příklad – Obec vlastní tzv. předzahrádky – tj. části pozemku, které jsou zpravidla umístěny před rodinným domem jiných vlastníků, a které slouží k okrasným účelům nebo například k parkování osobních vozidel. **Tento stav v obci existuje historicky a je tzv. „tíše tolerován“, opět po dobu více jak 20 let.** Obci tento stav vyhovuje, jelikož například místní poměry neumožňují lepší způsob parkování nebo obec těží ze situace, kdy vlastníci zvelebují předzahrádky, o tyto se starají, pěstují zde okrasné květiny apod. Mezi obcí a majitelem rodinného domu neexistuje žádná smlouva.

V daném případě, však hrozí, že zde došlo k vydržení pozemku ze strany majitelů rodinných domů, neboť obec se o tento pozemek, resp. jeho část, nestarala jako vlastník, neudržovala jej, neprojevovala zde vlastnické právo. A pokud se majitel rodinného domu obrátí na soud, je zde vysoká pravděpodobnost, že bude u soudu úspěšný a stane se tak vlastníkem této

části pozemku, a to zcela bezplatně.

Nejvyšší soud v tomto směru již mimo jiné nastavil také nároky na kvalitu prokazování takového nepoctivého úmyslu. Důkazní břemeno v tomto směru leží na žalovaném[4], tedy na osobě, jež je jako vlastník zapsána v katastru nemovitostí. Pokud má žalovaný prokázat nepoctivý úmysl, musí nabídnout konkrétní skutková tvrzení a důkazy; pouhé hypotézy o jeho nedostatku pro sporování tvrzeného mimořádného vydržení nestačí.[5] S ohledem na povahu mimořádného vydržení, délku vydržecí lhůty a nároky na kvalitu důkazů je pozice žalovaného složitá a šance na úspěch ve sporu omezené. Proto je vhodnější sporům předcházet a zaměřit se primárně na prevenci a komplexní řešení tohoto hrozícího problému.

Proč se problematika mimořádného vydržení dotýká také obcí

Obce spravují rozsáhlý majetek, jehož historický vývoj je často složitý a jehož faktické užívání nemusí odpovídat evidenčnímu stavu. Stejně tak chybí smluvní dokumentace o užívání pozemků. **Typickými příklady jsou:**

- **části pozemků připločené k rodinným domům,**
- **předzahrádky nebo dvory užívané sousedy,**
- **parkovací místa na obecních pozemcích,**
- **přístupové cesty nebo manipulační plochy,**
- **pozemky historicky využívané bez smluvního vztahu,**
- **plochy užívané podnikatelskými subjekty na základě neformálních dohod.**

V mnoha případech tyto situace vznikly v době, kdy nebylo běžné uzavírat písemné smlouvy nebo systematicky evidovat užívání majetku. Řada takových situací je důsledkem zjednodušené evidence katastru nemovitostí či digitalizace katastru. Z dnešního pohledu však představují právní riziko.

Mimořádné vydržení jako příležitost pro obce

Je současně vhodné dodat, že mimořádné vydržení nelze vnímat pouze jako hrozbu pro obce. Tento právní institut totiž může v určitých situacích představovat i příležitost. V praxi existuje řada případů, kdy obce po desetiletí fakticky užívají pozemky nebo stavby – například komunikace, veřejná prostranství či technickou infrastrukturu – aniž by byly jako jejich vlastníci zapsány v katastru nemovitostí. Pokud jsou splněny zákonné podmínky, může právě institut mimořádného vydržení otevřít obcím cestu k právnímu narovnání těchto historických majetkových vztahů a k nabytí vlastnického práva k majetku, který dlouhodobě spravují a udržují.

Mimořádné vydržení je tedy pro obce současně rizikem i nástrojem. Uvedme si další případ, tentokrát ve prospěch obce:

Obec vlastní místní fotbalové hřiště, které se skládá z několika jednotlivých pozemků, přičemž většina z těchto pozemků je ve vlastnictví obce. **Hřištěm však prochází pozemky - úzké pásy, které jsou dle katastru nemovitostí ve vlastnictví jiných osob (ať již známých, neznámých či zemřelých).** Mezi vlastníkem pozemku a obcí neexistuje žádná smlouva. Obec se o fotbalové hřiště stará, udržuje jej, zvelebují po dobu více jak 20 let. Vlastník těchto pozemků nikdy proti obci nepodal žalobu u soudu. **V takovém případě velmi pravděpodobně došlo obci k vydržení těchto pozemků a obec je z pohledu práva vlastníkem všech pozemků.** V tomto případě, pokud obec podá žalobu na určení vlastnického práva k soudu, stane se velmi pravděpodobně vlastníkem pozemku i v katastru nemovitostí, a to zcela bezplatně.

Pasivita vlastníka jako rizikový faktor

Jedním z klíčových závěrů současné judikatury je skutečnost, že pasivita vlastníka může vést k oslabení jeho právní pozice.

To neznamená, že se musí každé neoprávněné užívání řešit soudně. Znamená to však, že je nezbytné prokázat, že situace byla aktivně řešena a že existoval jasný právní titul užívání.

V praxi se ukazuje, že největší riziko vzniká zejména tehdy, pokud:

- **užívání trvá dlouhodobě bez smlouvy,**
- **obec situaci eviduje, ale neřeší ji právně,**
- **neexistuje dokumentace o tom, na základě čeho byl pozemek užíván,**
- **obec reaguje až ve chvíli, kdy je podána žaloba na určení vlastnictví.**

V takové situaci může být obrana obce procesně i důkazně velmi obtížná, v mnoha případech až nemožná.

Jak může obec postupovat v praxi

Z hlediska správy majetku se osvědčuje postup založený na několika základních krocích:

1. **Identifikace rizikových situací** – prvním krokem je přehled o tom, které pozemky jsou fakticky užívány jinými osobami a zda k tomuto užívání existuje právní titul.
2. **Právní posouzení konkrétních případů** – ne každé užívání představuje riziko mimořádného vydržení. Je však vhodné vyhodnotit zejména délku užívání, jeho charakter a dostupnost důkazů.
3. **Nastavení smluvního režimu** – pokud je užívání legitimní, je vhodné jej právně upravit – například prostřednictvím nájemní nebo pachtovní smlouvy, smlouvy o výpůjčce nebo jiného vhodného právního nástroje.
4. **Aktivní řešení sporných případů** – v některých situacích může být nezbytné využít i procesní prostředky, například žalobu na ochranu vlastnického práva. Takový krok může mít zásadní význam pro přerušení běhu vydržecí doby, neboť je v některých případech již jediným možným nástrojem pro přerušení vydržecí doby pro mimořádné vydržení.[\[6\]](#)

Proč se vyplatí spolupracovat s právníky

Zkušenosti z praxe jednoznačně potvrzují, že nejúčinnější, v mnoha případech jedinou, obranou proti mimořádnému vydržení je prevence. Ta přitom nemusí znamenat rozsáhlé investice nebo zásadní změny v hospodaření s majetkem. Často postačí systematický přístup a včasná právní analýza. Z pohledu řízení obce lze prevenci chápat jako součást standardní správy majetku, obdobně jako inventarizaci nebo kontrolu nájemních vztahů. Problematika mimořádného vydržení by neměla být vnímána pouze jako právní otázka, ale jako součást širšího řízení obecního majetku.

Řada obcí dnes řeší problematiku mimořádného vydržení až ve chvíli, kdy je spor již zahájen. V takové situaci je prostor pro preventivní řešení výrazně omezený. V konečném důsledku tak investice do navržené komplexní řešení problematiky může představovat významnou úsporu finančních prostředků i času, jenž by zkonsumoval případný soudní spor.



Mgr. Martin Juřík, LL.M.,
advokát a partner



Mgr. Silvia Zámorská,
advokátka a partner



[Advokátní kancelář Petráš Rezek s.r.o.](#)

Opletalova 1525/39
110 00 Praha 1

Tel.: + 420 601 001 555
E-mail.: office@petrasrezek.cz

[1] § 3066 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník

[2] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp.zn. 22 Cdo 3387/2021, je pilotním rozhodnutím k § 1095 o. z. a slouží jako výchozí interpretační základ pro další judikaturu Nejvyššího soudu k mimořádnému vydržení.

[3] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2022, sp.zn. 22 Cdo 1241/2022

[4] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 30. 7. 2024, sp.zn. 22 Cdo 1510/2024

[5] Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 10. 2022, sp.zn. 22 Cdo 788/2022

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023 sp.zn. 22 Cdo 2307/2022 nebo Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11.03.2025 sp.zn. 22 Cdo 179/2025

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)