

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

## Mimořádné vydržení a nepoctivý úmysl

Tento článek si klade za cíl seznámit čtenáře s institutem mimořádného vydržení a přiblížit mu problematiku nepoctivého úmyslu, který se neodmyslitelně pojí s mimořádným vydržením. Pojem nepoctivý úmysl se objevil v nejednom rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR (dále „NS“), který se pokusil tento termín specifikovat. Pojem nepoctivý úmysl si Proto přiblížíme z pohledu rozhodování NS. Pro řešení případů v rámci mimořádného vydržení je pojem nepoctivý úmysl zásadní.

Mimořádné vydržení je originární způsob nabytí vlastnického práva k věci movité či nemovité osobou, která po zákonem stanovenou dobu věc drží jako vlastník. Zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník (dále „OZ“), určuje, že *„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“*. Mezi předpoklady potřebné pro vydržení tedy aktuálně patří právo způsobilé k vydržení, dostatečně zjevná, resp. kontinuální držba, uplynutí vydržecí doby. Držba v případě mimořádného vydržení nemusí být řádná, poctivá ani pravá, pro vydržení postačí absence nepoctivého úmyslu a nevyžaduje se zde žádný právní titul.

Prvotně je důležité zmínit, že pojem nepoctivý úmysl nelze ztotožňovat s nepoctivou držbou, která je upravena v § 992 OZ. Nepoctivý úmysl je založen na negativní koncepci dobré víry, tedy přesvědčení o tom, že držitel nikomu nepůsobí svou držbou újmu. Bezpochyby se také nejedná o stejný pojem jako zlý úmysl. Kritérium odlišení nalezneme v morálním hodnocení držby. V případě držby v nikoli nepoctivém úmyslu bude držba podrobena morálnímu hodnocení, jedná se o nepoctivost v obecném smyslu, jde o případ *„držby v přesvědčení, že se jí nepůsobí nikomu újma“*.[\[1\]](#) Naopak u poctivé držby se nejedná o morální hodnocení, tudíž ujme-li se držitel držby na základě ústní smlouvy a zaplatí její kupní cenu, jeho držba nebude v nepoctivém úmyslu, ale poctivým držitelem se nestane. Aktuálně se u odborné veřejnosti stále můžeme setkat s názory, které ztotožňují nepoctivý úmysl s nepoctivou držbou, jako např. názor Alexandra Thöndela, který ve svém komentáři k OZ uvádí jako jednu z podmínek mimořádného vydržení poctivou držbu. Domnívám se však, že takové názory jsou spíše výjimečné a s ohledem na znění zákona, důvodové zprávy nebo rozhodování soudů se s nimi neztotožňuji.[\[2\]](#)

V rámci rozhodování NS je nepoctivý úmysl pojímán vcelku liberálně. NS nepoctivý úmysl chápe v zásadě jako *„úmyslné jednání naplňující znaky nepravé držby, tedy pokud se držitel úmyslně vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou“*[\[3\]](#). Ve zmíněném NS navazuje na úvahy důvodové zprávy, ve které je uvedeno, že: *“Je přirozené, 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.“*[\[4\]](#) NS hodnotí, že držitel nemusí držet v nepoctivém úmyslu i přes to, že z okolností zjistí, že vlastníkem věci je někdo jiný (např. při neplatnosti kupní smlouvy).[\[5\]](#) Specifikoval, že *„podmínkou mimořádného vydržení je, že držiteli není prokázán nepoctivý úmysl při uchopení držby; to, že snad později zjistí, že vlastníkem věci (subjektem držení práva) je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek pro mimořádné vydržení.“*[\[6\]](#) Ze zmíněného je tedy zřejmé, že absence nepoctivého úmyslu se hodnotí ke dni uchopení držby. K danému je třeba si doplnit další hodnotící

kritérium, a to zda okolnosti případu nejsou tak zjevné, že průměrný člověk při běžné péči a opatrnosti musí bez pochybností poznat, že se např. ujímá držby pozemku o výrazně větší rozloze, než jaký nabyt, pak lze učinit závěr nepoctivým úmyslu nabyvatele. Nestačí tu však pouhý omyl držitele, jak je tomu u poctivé držby, byť i jinak neomluvitelný, situace musí být taková, že je třeba učinit závěr o tom, že o rozdílu věděl, resp. vědět musel.[7] Jako příklad takové situace si můžeme uvést případ, kdy si držitel při koupi pozemku nechal hranice ukázat a vysvětlit jen z dálky, z daného terénu nebylo nikterak zřejmé kudy hranice prochází, pozemek rovněž nebyl oplocen, tudíž držitel nemohl nabýt vědomosti, o tom kudy hranice opravdu prochází. NS v takovém případě zhodnotil, že k běžné opatrnosti nabyvatele pozemku patří seznámení se s jeho hranicemi, tudíž zde bylo nutné dovodit nepoctivý úmysl.[8]

Ohledně nepoctivého úmyslu tedy závěrem můžeme shrnout, že při držbě v nikoli nepoctivém úmyslu je držitel přesvědčen, že svou držbou nikomu nepůsobí újmu. Nepoctivý úmysl je spojován s úmyslným jednáním naplňujícím znaky nepravé držby. Absence nepoctivé držby se hodnotí ke dni, ve kterém se držitel chopil své držby. Problém v této koncepci vidím v možnosti obrany vlastníka. Jak NS uvedl, jedinou obranou vlastníka je v těchto případech podání žaloby a dokázání nepoctivého úmyslu již k době uchopení držby. Což, dle mého názoru poměrně oslabuje postavení vlastníka. Nicméně mimořádné vydržení je velice specifický institut a soudy samy zdůrazňují, že je nutné zvlášť posuzovat okolnosti daného případu. Rovněž připodobňování nepoctivého úmyslu k nepravé držbě je podle mě nadbytečné a matoucí. Přestože se k tomu již vyjadřoval Ústavní soud ČR, bylo by podle mě vhodné od připodobňování upustit.[9]



**Mgr. Ivana Petříková**

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](mailto:info@melkuskejla.cz)

---

[1] Petrov, J. In Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář k § 1095. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1163.

Spáčil, J. In: Spáčil, J., Králík, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář k § 992. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 101. Rovněž Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 a další.

[2] Thöndel, A. In: Švestka, J., Dvořák, J., Fiala, J. a kol. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474). Komentář k § 992. [online]. Wolters Kluwer, Dostupné z: [www.aspi.cz](http://www.aspi.cz)

[3] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022.

[4] Vláda: Důvodová zpráva k zákonu č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, č. 89/2012.

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

[6] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022.

[7] Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.12.2023, sp. zn. 22 Cdo 647/2023.

[8] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20.2. 2024, sp. zn. 22 Cdo 286/2024.

[9] Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 19.6.2024, sp. zn. IV. ÚS 812/24.

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

## Další články:

- [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?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka](#)
- [Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou](#)
- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké osobě](#)