

21. 4. 2026

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

Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu

Nejvyšší soud se v roce 2025 znovu zabýval otázkou mimořádného vydržení. Tento článek si dává za úkol shrnout vývoj judikatury a právní názor Nejvyššího soudu na tento výjimečný institut, jehož uplatnění vyžaduje pečlivé zkoumání splnění podmínek, zejména okolností konkrétního případu a motivace držby. Nejvyšší soud stanovil rozhodnutím sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 poměrně jasné právní stanovisko k posuzování podmínek institutu mimořádného vydržení, přičemž závěry tohoto rozhodnutí obstály i v rozhodnutích navazujících, jak je v tomto článku detailněji rozebráno.

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 ze dne 19. dubna 2022

Nejvyšší soud se v rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 3387/2021^[1] vyjádřil k podmínkám mimořádného vydržení ve smyslu ust. § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen jako „OZ“)^[2], kdy dle závěrů Nejvyššího soudu není pro mimořádné vydržení zákonem vyžadována poctivá držba ve smyslu ust. § 992 OZ věta první^[3], nýbrž nedostatek nepoctivého úmyslu držitele. Pro splnění této podmínky mimořádného vydržení je klíčové posouzení poctivosti jednání držitele při nabytí a výkonu držby v obecném smyslu, tedy nabytí držby v přesvědčení držitele, že se jí nepůsobí nikomu újma. Nejvyšší soud také dodal, že důkazní břemeno ohledně nepoctivosti úmyslu leží na protistraně držitele, který se mimořádného vydržení dovolává.

Ve stejném rozhodnutí se dále Nejvyšší soud vyjádřil k započtení doby držby předchůdce do vydržecí doby držitele, přičemž došel k závěru, že v případě řádného i mimořádného vydržení se ve prospěch vydržitele započte i doba držby jeho předchůdce, jen pokud předchůdce sám nesplnil podmínky vydržení, a nestal se tak sám vlastníkem věci. V tomto kontextu je nutno důsledně odlišovat mezi držbou prostou a držbou vlastnickou. Drží-li věc její vlastník, nelze o vydržecí době na straně předchůdce a o jejím případném započtení uvažovat.

Dalším důležitým závěrem je to, že 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 nabýt vydržením, takže ani vědomost o tom, že držitel nemovitosti není jako vlastník evidován ve veřejném seznamu, sama o sobě nevylučuje nepoctivý úmysl.

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2307/2022 ze dne 10. května 2023

Nejvyšší soud ve svém rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 2307/2022^[4] připomenul a rozvinul své závěry uvedené výše, přičemž při posuzování věci se vyjádřil k několika dalším otázkám.

Okamžik, ke kterému se posuzuje „nikoliv nepoctivý úmysl“ držby nutný pro mimořádné vydržení, nastává dle závěru Nejvyššího soudu k okamžiku uchopení držby. V průběhu dvojnásobné vydržecí

doby nutné pro mimořádné vydržení má vlastník dost prostoru pro uplatnění svého práva, a proto není třeba na držbu pro mimořádné vydržení klást tak přísné nároky, jako na držbu vedoucí k vydržení řádnému. „Držba nikoliv v nepoctivém úmyslu“ tu tedy musí být v době, kdy se jí držitel chopil.

Vlastník věci může zabránit mimořádnému vydržení jeho věci pouze tím, že dosáhne ztráty držitelovy držby před uplynutím vydržecí doby. To je možno v zásadě třemi způsoby (i) dohodou o předání držby, (ii) žalobou na ochranu vlastnického práva dle ust. § 1040 OZ[5], (iii) žalobou na určení dle ust. § 80 o. s. ř.[6] při splnění naléhavého právního zájmu. Nejvyšší soud vyjádřil svým způsobem apel na bdělost skutečných vlastníků při ochraně svých vlastnických práv, který v následujících rozhodnutích ještě akcentuje.

Poctivost uchopení držby sousedního pozemku spolu s pozemkem nabytým je v případě mimořádného vydržení třeba posuzovat benevolentněji a nepostačí pouhá nedbalost držitele při uchopení držby. Nejvyšší soud konkretizuje tento svůj závěr, kdy je-li poměr výměry nabytého pozemku s pozemkem sousedním, jehož držby se držitel bez právního důvodu chopil, tak velký, že držiteli muselo být nepochybně jasné, že drží více, než nabyt, a nejsou přítomny okolnosti výrazně svědčící v prospěch držitele, pak jde o držbu nabytou v nepoctivém smyslu. Za příklad velkého poměru výměry pozemků označil Nejvyšší soud případy, kdy výměra drženého sousedního pozemku dosahovala výrazně více než 50% výměry pozemku nabytého po právu. Za okolnosti výrazně svědčící ve prospěch držitele pak Nejvyšší soud označil například situaci, kdy sporný sousední pozemek byl od nepaměti připlocen a užíván v celku s pozemkem nabytým po právu.

Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 505/2025 ze dne 27. května 2025

V jednom z novějších analyzovaných rozhodnutí sp. zn. 22 Cdo 505/2025[7] se Nejvyšší soud znovu zabíral posuzováním podmínek institutu mimořádného vydržení, kdy potvrdil aplikaci svých závěrů z minulého rozhodovací praxe a své konstantní závěry znovu aplikoval.

V posuzovaném případě se od ustálené rozhodovací praxe odchýlil odvolací soud, který dovedl nepoctivost úmyslu žalovaných ve smyslu ustanovení § 1095 OZ tehdy, kdy vlastnické vztahy mezi účastníky řízení týkající se hranic dotčených pozemků se „vyhrotily“ již v roce 2017 a tento konflikt v době rozhodování odvolacího soudu nadále probíhal, ovšem nikoliv na podkladu kvalifikované žaloby. Dovolací soud znovu zopakoval, že takové posouzení je v rozporu s ustálenou rozhodovací praxí, neboť nepoctivý úmysl držitele věci brání mimořádnému vydržení jen je-li přítomen při uchopení držby.

Dovolací soud v daném rozhodnutí zesílil apel na bdělost skutečného vlastníka věci, který je povinen včasné uplatňovat svá práva, a to (nedojde-li k dohodě) výhradně soudní cestou. Za předpokladu, kdy u držitele neexistoval nepoctivý úmysl v okamžiku uchopení držby, je skutečný vlastník věci pro úspěšnou obranu svého vlastnictví povinen využít výhradně jednu z žalob buď napadající držbu či tvrdící nepoctivý úmysl držitele v okamžiku uchopení držby. „Pouhý“ probíhající mimosoudní spor o vlastnické hranice pozemků, byť v konkrétním případě trvající několik let, nemá na běh vydržecí doby a mimořádné vydržení vliv a vedení takového mimosoudního sporu nepovede k úspěšné obraně práv skutečného vlastníka.

Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1310/2025 ze

dne 28. července 2025

V posledním z analyzovaných rozhodnutí[8] se Nejvyšší soud zabýval odlišením držby a užívání věci, respektive zdůraznil, že pro posouzení řádného i mimořádného vydržení věci je klíčová existence držby na straně osoby, která se vydržení domáhá, a dále zjištění, kdy se daná osoba držby ujala. K závěru o držbě nestačí zjištění, že daná osoba pozemek užívala. Držba není totožná s užíváním věci.

Nejvyšší soud připomenul, že pro přijetí závěru o existenci držby musí přistupovat oba dva prvky - vůle s věcí nakládat (držební vůle) jako prvek subjektivní a faktické ovládnání věci jako prvek objektivní. Oba tyto prvky musí být splněny současně. V daném případě dovolací soud vytkl odvolacímu soudu to, že se sice vyčerpávajícím způsobem a v souladu s judikatorními závěry nastíněnými výše vypořádal s posouzením „nikoliv nepoctivého úmyslu“ v okamžiku uchopení držby, ovšem zcela nedostatečně se vypořádal s podmínkami vzniku držby. Odvolací soud se nezabýval tím, zda žalobkyně predestřela relevantní tvrzení a označila důkazy k tomu, že začala pozemky nezávisle na druhém k nějakému účelu užívat, obhospodařovat či jinak exploatovat a že tak činila svou mocí s vědomím, že pozemky drží jako vlastník, tj. projevila držební vůli.

Závěr

Závěrem je třeba podotknout, že i když se objevují odlišné právní názory, Nejvyšší soud je ve svých rozhodnutích konstantní a nová rozhodnutí navazují na judikatorní závěry definované a přijaté Nejvyšším soudem v minulosti. Nejvyšší soud tak nadále pokračuje v trendu upřednostnění obecně mírnějšího přístupu k posuzování podmínek mimořádného vydržení

Mgr. Viktorie Vyhnalová



PADĚRA & PARTNEŘI

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

[PADĚRA & PARTNEŘI s.r.o. advokátní kancelář](#)

Svaté Anežky České 32
530 02 Pardubice

Tel.: + 420 773 240 555

E-mail: info@akprp.cz

[1] Celý text rozhodnutí dostupný na <https://sbirka.nsoud.cz/sbirka/21429/>

[2] „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.“

[3] „Kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel.“

[4] Celý text rozhodnutí dostupný >>> [zde](#).

[5] Tj. žaloba na vydání věci, reivindikační žaloba

[6] „Určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není, se lze žalobou domáhat jen tehdy, je-li na tom naléhavý právní zájem.“

[7] Celý text rozhodnutí dostupný >>> [zde](#).

[8] Celý text rozhodnutí dostupný >>> [zde](#).

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](#)