

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

# Mimořádné vydržení dle §1095 Zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku v platném znění

Platný Občanský zákoník č. [89/2012](#) Sb., obsahuje ustanovení o mimořádném vydržení v § 1095. Obecně do našeho právního řádu a zejména nového občanského zákoníku (dále jen NOZ) byly zavedeny nejen instituty, které mají svou historickou tradici v českém právu, ale byly zavedeny také instituty zcela nové, které nebyly obsaženy v Občanském zákoníku č. [40/1964](#) Sb. Jedním z nich je institut mimořádného vydržení, který představuje poměrně zásadní změnu koncepce držby vlastnického práva, které vychází jednak z držby věci, ale také z držby práva, a to včetně práva vlastnického. V ustanovení § 989 odst.1 NOZ je uvedeno, že vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník.

NOZ se vrátil k principům držby a vydržení, který byly obsaženy v Obecném zákoníku občanském z roku 1811. Jelikož NOZ umožňuje v široké míře nabývání věcí od nevlastníka, posiluje tak i pozici např. vlastníka nemovitosti, zapsané v příslušném Katastru nemovitostí. Lze předpokládat, že význam institutu vydržení do budoucna trochu poklesne.

NOZ upravuje řádné vydržení v § 1089 a v § 1095 je upraveno mimořádné vydržení. Dle uvedeného ustanovení je možné vydržet vlastnické právo k nemovitostem nebo movitým věcem pouze na základě jejich dlouhodobého užívání, když základní podmínkou je poctivý úmysl držitele. Poctivý úmysl spočívá v tom, že předmětnou movitou věc skutečně užívá, i když nemá k dané věci žádný nabývací titul, kterým by mohl prokázat své vlastnické právo.

Občanský zákoník platný do 31. 12. 2013 ve svém § 134 upravoval vydržení, když podmínkou vydržení vlastnického práva movité věci byla potřebná nepřerušovaná držba trvající 3 roky a u nemovitostí nepřerušovaná doba trvající 10 let. Do vydržecí doby se započítávala také doba, po kterou v řádné a poctivé držbě měl věc i předchůdce vydržitele.

NOZ upravuje vydržení podrobněji a vychází se zmíněného § 134 Občanského zákoníku platného do 31. 12. 2013. Dle této úpravy nestačilo, aby nějakou dobu, např. 10 let někdo užíval nemovitou věc v přesvědčení, že je jeho vlastnictvím, zcela zásadní byla existence právního titulu. K prokázání dobré víry se vycházelo se zápisu do příslušného katastru nemovitostí a v případě zrušeného nebo neplatného titulu bylo velmi těžké prokázat dobrou víru, jako nutnou podmínku pro vydržení.

Lze konstatovat, že toto změnil právě institut mimořádného vydržení upravený v § 1095 NOZ, který stanoví: *“Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak třeba 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]

Úprava mimořádného vydržení má podmínku, že v případě mimořádného vydržení movitých věcí je délka držby 6 let, u nemovitých věcí je zásadní délka 20 let držby a je zcela vynechán požadavek na existenci právního titulu držby.

Modelová situace nastane, když někdo drží a užívá movitou či nemovitou věc, a nemůže dokázat svůj

vlastnický titul proti tomu, kdo jeho vlastnictví popírá. Dalším příkladem je situace kdy byl např. převeden pozemek o chybně stanovené výměře, (větší výměře), než je výměra skutečná nebo pozemek, který je chybně označený parcelním číslem, takže nabyvatel v dobré víře drží něco jiného, než pro co mu svědčí vlastnický titul. Mimořádné vydržení vylučuje případy, kdy ten, kdo popírá vlastnické právo, prokáže osobě, která se mimořádného vydržení dovolává, nepoctivý úmysl. Smyslem navržené úpravy je poskytnout zvýšenou ochranu podezřelým majetkovým stavům vzniklým před účinností NOZ. Ve věci mimořádného vydržení je třeba předpokladu, aby držba byla navenek patrná. Přitom sama skutečnost, že někdo užívá cizí věc, ještě nestačí jako důkaz držby. Vyžaduje se důkaz, že držitel vykonává právo tak, jako by mu skutečně náleželo. Samotná držba nemusí být řádná. Právě pokud právní důvod není platný a účinný, připadá do úvahy pouze mimořádné vydržení. Důkaz byť i neplatného či neúčinného právního důvodu, však zakládá tomu, kdo se dovolává mimořádného vydržení výhody, uvedené právě v ustanovení §1095 NOZ. Držba také nemusí být poctivá, postačí absence nepoctivého úmyslu. V tomto je důležité ustanovení §1095, ze kterého vyplývá, že u mimořádného vydržení se požadavek poctivé držby nahrazuje požadavkem absence nepoctivého úmyslu. Nepoctivý úmysl musí vždy prokázat ten, kdo mimořádné vydržení popírá.

Co je tedy mimořádné vydržení? Lze shrnout, že se jedná o způsob nabytí vlastnického práva k věci movité i nemovité osobou, která po zákonem stanovenou dobu věc drží jako věc vlastní tak, jak je uvedeno v §1095 NOZ. Taková osoba po určitou dobu drží určitou věc, užívá ji jako vlastník a má za to, že mu její vlastnické právo náleží. Rozdíl mezi řádným a mimořádným vydržením spočívá zejména v tom, že v případě řádného vydržení je nezbytné, aby držitel svědčil řádný právní titul, například smlouva a prokázal důvod, že mu předmětná věc náleží. U mimořádného vydržení není nutné prokazovat právní titul držby, ale vydržitel nesmí svým jednáním sledovat nepoctivý úmysl a z toho vyplývá, že držba musí být poctivá. Zásadní rozdíl je ve vydržecí době. V případě mimořádného vydržení se jedná o dobu dvojnásobně dlouhou, tj. u nemovitých věcí 20 let, u věcí movitých 6 let. Samotný nepoctivý úmysl držitele vyplývá z toho, že držitel ví nebo s okolností by vědět měl, že vykonává právo, které mu nenáleží. Obecně poctivý držitel má stejná práva, jako držitel řádný. Poctivý držitel pak může s právem nakládat v rámci zákona obdobně jako s vlastním. [2]

Důvodová zpráva k §1095 NOZ podává: „S pomocí mimořádného vydržení lze poskytnout ochranu faktickým stavům, jejíž základ je sice pochybný nebo sporný, ale kde tvrzené nebo domnělé vlastnictví trvá značně dlouhou dobu. Jedná se například o situace, kdy někdo drží movitou věc, ale není z toho dokázat svůj vlastnický titul proti tomu, kdo jeho vlastnictví popírá, kdy byl převeden pozemek chybně stanovené větší výměře, než je výměra skutečná nebo pozemek chybně označen parcelním číslem, takže nabyvatel v dobré víře drží něco jiného, než pro co mu svědčí vlastnický titul. Je přirozené, že ani institut mimořádného vydržení nemůže dát průchod ochraně zjevné lsti a podvodů; proto se mimořádné vydržení vylučuje v případech, kdy ten kdo je popírá, prokáže osobě, která se mimořádného vydržení dovolává jeho nepoctivý úmysl. Účelem navržené úpravy není poskytnout zvýšenou ochranu podezřelým majetkovým stavům, vzniklých před účinností nového zákoníku, ať již k nim došlo v letech 1948-1989 anebo zejména v 90. letech minulého století“. [1]

Na shora uvedené navazuje konstrukce zvláštního přechodného ustanovení § 3066 NOZ, které stanoví: „Do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabití účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve, než uplynutím dvou let ode dne nabití účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou a pěti let, jde-li o věc nemovitou“.

Je tedy zřejmé, že zmíněná vydržecí doba nekončí u věcí movitých dříve, než uplynutím dvou let ode dne nabití účinnosti NOZ, jde-li o věc nemovitou, nemůže držitel nabít vlastnictví mimořádných vydržení dříve, jak po pěti letech. Mimořádné vydržení bude možné uplatnit dle tohoto ustanovení u movitých věcí nejdříve 1. 1. 2016 a u nemovitých věcí od 1. 1. 2019.

**Mgr. Jiří Vágner,**  
advokát

[Advokátní kancelář Brož & Sokol & Novák s.r.o.](#)

Sokolská třída 60  
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 941 946  
Fax: +420 224 941 940  
e-mail: [advokati@akbsn.eu](mailto:advokati@akbsn.eu)



---

[1] Aktualizovaná důvodová zpráva prof. Dr. JUDr. Karel Eliáš a kolektiv – Sagit, a.s. 2012  
[2] Občanský zákoník- komentář Petrov, Výtisk. Beran a kolektiv Nakladatelství C.H. Beck2017  
[3] Vydržení vlastnického práva dle nového občanského zákoníku- epravo JUDr. Tereza Jelínková a Mgr. Dana Libochowitzová 1. 7. 2013

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

## Další články:

- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [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](#)