

20. 2. 2023

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

Mimořádné vydržení: Když vydržíte dlouho, vydržíte

Spory o vlastnictví zejména nemovitých věcí jsou nejenom pravidelnou, ale i poměrně častou agendou českých soudů. Zda daná nemovitost byla, nebo nebyla vydržena, pak bývá předmětem složitého a zdoluhavého dokazování. Zvláštní kapitolu potom tvoří tzv. mimořádné vydržení, se kterým jsme se stále ještě zcela nesžili. Některým vybraným aspektům se budeme věnovat v tomto článku.

Řádné a mimořádné vydržení

Vydržení, a zejména mimořádné vydržení bylo v předcházejícím občanském zákoníku (tj. zákoně č. [40/1964](#) Sb.) řešeno jen velmi zjednodušeně, a proto nedostatečně [1]. V dřívějších zákonících přitom byl tento institut, vycházející z koncepce římského práva, upraven poměrně detailně (jako je tomu ostatně i nyní) [2]. Po padesáti letech účinnosti starého občanského zákoníku proto představovala současná právní úprava ve své podstatě novinku a soudy se musely začít vypořádávat s otázkami, které s sebou přinesla.

Základním rozdílem mezi předpoklady pro splnění podmínek řádného a mimořádného vydržení je, že v případě vydržení mimořádného musí jít o držbu pravou (tedy „držitel“ se do držby nevetřel svémocně nebo nevloudil potajmu či lstí), řádnou (zakládající se na platném právním důvodu) a poctivou (za nedostatku okolností objektivně nasvědčujících tomu, že držiteli právo nenáleží), naopak v případě držby mimořádné se vyžaduje nedostatek nepoctivého úmyslu [3]. Přestože se mnohá léta požadavek chybějícího nepoctivého úmyslu ztotožňoval s držbou poctivou, Nejvyšší soud České republiky v nedávném rozsudku postavil najisto, že nejde o dvojí vyjádření téhož, ale že každý z termínů má svůj vlastní obsah [4].

Poctivost se vyplácí

Aby byly splněny podmínky poctivé držby, je třeba, aby zde nebyla žádná okolnost, na jejíž základě by se držitel mohl domnívat, že mu vykonávané právo nenáleží. Je přitom důležité, že vědomost ohledně takovéto podmínky se posuzuje objektivně a z hlediska jakéhosi průměrně inteligentního, uvažujícího a obezřetného člověka. Subjektivní hledisko zde nehraje žádnou roli.

Má-li být splněna podmínka nedostatku nepoctivého úmyslu, pak stačí přesvědčení, že není nikomu působena újma. Občanský zákoník tedy podle Nejvyššího soudu nepožaduje od držitele dobrou víru a nezkoumají se objektivní okolnosti: rozdíl mezi oběma instituty lze vyjádřit i tak, že u poctivé držby se zkoumají objektivní okolnosti nasvědčující skutečnosti, že držiteli právo nenáleží, zatímco v případě druhém se zkoumá pouze subjektivní přesvědčení držitele. Nároky na držitele jsou zde zcela minimální. Stejný požadavek se vztahuje i na předchozí držitele, má-li být délka jejich držby započítána do držby vydržitеле: ani u nich není vyžadována držba poctivá, ale pouze absence nepoctivého úmyslu [5].

Z výše uvedeného však vyplývá, že po držiteli je požadováno, aby se, byť neoprávněně, domníval, že

mu vykonávané právo patří. Má-li být tedy vydrženo právo vlastnické, je třeba, aby držitel měl za to, že je vlastníkem věci, neboť pokud by vykonával vlastnické právo a přitom věděl, že mu svědčí pouze právo z jiného právního titulu (tedy choval by se jako vlastník, zatímco by věděl, že je pouhým detentorem, nemohl by být přesvědčen o tom, že jeho jednání není nikomu na újmu, protože by nebyla splněna podmínka nedostatku nepoctivého úmyslu. Naopak se však lze domnívat, že by mohl nemovitou věc vydržet i např. člověk, který uzavře ohledně této věci ústní kupní smlouvu nebo který se domnívá, že je vlastníkem navzdory zápisu v katastru nemovitostí, protože se např. se zapsaným stavem vůbec neseznámil (tuto možnost výslovně připustil Nejvyšší soud zejména pro léta 1948-1990, kdy nebyla evidence vedena řádně, s ohledem na závěry soudu v obecné rovině se však lze domnívat, že by se měl tento závěr vztahovat na jakékoli období, pokud se držitel se zápisem neseznámí a tento v něm nevzbudí pochybnosti ohledně jeho vlastnického práva).

Ale jak prokázat úmysl?

Nepoctivý úmysl prokazuje opět ten, kdo jej namítá, tedy předpokládá se úmysl poctivý [6]. Prokazování subjektivních představ držitele o jeho domnělém vlastnickém právu bude samozřejmě mnohem náročnější. Přesto nelze pochybovat o tom, že snaha uhájít své pozemky přiměje mnohé, aby se svých práv pokusili domoci.

JUDr. Klára Doležalová,
advokát

Tomáš Pipek



Moreno Vlk & Asociados

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘE / ABOGADOS / ATTORNEYS AT LAW
PRAHA - MADRID - BRATISLAVA

MORENO VLK & ASOCIADOS
advokátní kancelář

Sokolovská 32/22
186 00 Praha 8

Tel.: +420 224 818 736

Fax: +420 224 818 736

e-mail: praha@moreno-vlk.eu

Zdroje:

[1] Švestka, J; Dvořák, J; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 255-257.

[2] Spáčil, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2013, s. 327.

[3] Švestka, J; Dvořák, J; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters

Kluwer, a. s., 2014, s. 255-257.

[4] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 19. dubna 2022, čj. 22 Cdo 3387/2021.

[5] Tamtéž.

[6] Tamtéž.

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

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)