

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

Mimořádné vydržení ve světle judikátu Nejvyššího soudu

Institut mimořádného vydržení je upraven v § 1095 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“). Na základě tohoto ustanovení držitel vydrží vlastnické právo i v případě, že neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá, pokud uplyne doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo zapotřebí k řádnému vydržení. To však neplatí, pokud se držitel prokáže nepoctivý úmysl.

Nejvyšší soud České republiky (dále jen „**Nejvyšší soud**“) ve svém rozsudku ze dne 19.4.2022 vydaném ve věci sp. zn. 22 Cdo 3387/2021 (dále jen „**Rozsudek**“) vyložil pojem „nikoli nepoctivého úmyslu“ a dále se vyjádřil k podmínkám pro započtení vydržecí doby předchůdce. Právě těmto klíčovým okolnostem mimořádného vydržení se věnujeme v tomto článku.

K podmínce „nikoli nepoctivého úmyslu“

Nejvyšší soud se nejprve zabýval rozdílem mezi nepoctivým úmyslem a nepoctivou držbou ve smyslu § 992 odst. 1 věty druhé OZ. V této souvislosti Nejvyšší soud dovodil, že nepoctivý úmysl neznačí nepoctivou držbu. Nepoctivým držitelem může být dle Nejvyššího soudu i držitel, který i jen z nevědomé nedbalosti neví, že mu nenáleží právo, které vykonává. Naopak v nepoctivém úmyslu jedná především osoba, která ví, že držbou působí jinému bezdůvodně újmu. Nejvyšší soud dále uzavřel, že pro účel mimořádného vydržení § 1095 OZ zavedl držbu v „nikoli nepoctivém úmyslu“ jakožto zcela nový druh držby co do kvality.

Z Rozsudku tedy vyplývá, že v případě hodnocení držby v „nikoli nepoctivém úmyslu“ bude dostačující držba v přesvědčení, že se jí nepůsobí nikomu újma. Dle odborné literatury se jedná o kritérium, které je obdobné dobré víře v nejméně přísném pojetí.[\[1\]](#)

Nejvyšší soud v Rozsudku dovodil, že „nikoli nepoctivý úmysl“ může být zachován i v případě, že se držitel dozví okolnosti, ze kterých vyplývá, že vlastníkem dané věci je ve skutečnosti někdo jiný. Tím by mohl být dle Rozsudku i případ, kdy vyjde najevo, že smlouva, na jejímž základě se držitel ujmul držby vlastnického práva, je neplatná. Velmi zajímavý je však závěr Nejvyššího soudu, že „nikoli nepoctivý úmysl“ může být zachován (tj. nepoctivý úmysl nebude dán) i v případě, že držitel nemovitosti není evidován v katastru nemovitostí jako vlastník[\[2\]](#). Dle Nejvyššího soudu se takový závěr týká obzvláště zápisů v katastru nemovitostí, které mají původ v letech 1948 až 1990, ev. i o něco později, tj. v dobách, kdy nebyla vedena řádná evidence práv k nemovitostem. I přes tuto limitaci se jedná o velmi převratný závěr. Nejvyšší soud tedy připouští, že je (byť za určitých okolností) možné mimořádné vydržení věci i v případě, kdy je dle příslušného veřejného seznamu jejím vlastníkem jiná osoba.

Naopak jako jednání v nepoctivém úmyslu lze dle Rozsudku posoudit 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 že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou.*[\[3\]](#)

V případě soudního sporu bude tížit důkazní břemeno ve vztahu k nepoctivému úmyslu držitele

osobu popírající, že došlo k mimořádnému vydržení. Jelikož OZ výslovně neřeší otázku zániku držby v „nikoli nepoctivém úmyslu“, Nejvyšší soud dovodil, že lze na držbu směřující k mimořádnému vydržení aplikovat analogicky § 995 větu první OZ. Podle tohoto ustanovení se poctivý držitel považuje *za nepoctivého nejpozději od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba*. Analogicky tak lze dovodit, že nikoli nepoctivý úmysl by byl „přetržen“ doručením žaloby napadající držbu držitele, bylo-li by takové žalobě později vyhověno.

Nad rámec uvedeného výše však upozorňujeme, že u všech případů bude potřeba zhodnotit konkrétní okolnosti daného případu. Posouzení otázky, zda jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (v obecném smyslu) bude vždy spočívat na úvaze soudu. Ta však musí být rádně odůvodněna a zároveň nesmí být zjevně nepřiměřená.

K podmínkám pro započtení vydržecí doby předchůdce

Další otázkou, kterou se Nejvyšší soud v Rozsudku zabýval, byla otázka možnosti započtení vydržecí doby předchůdce držitele. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že vydržecí doba předchůdce ve smyslu § 1096 OZ bude započtena do vydržecí doby nezbytné pro mimořádné vydržení i v případě předchůdce, který věc držel „nikoli v nepoctivém úmyslu“. Pro splnění podmínek mimořádného vydržení tedy není nezbytné, aby se jednalo o poctivého předchůdce držitele ve smyslu § 992 odst. 1 OZ ani oprávněného ve smyslu § 130 odst. 1 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník (dále jen „SOZ“).

Nejvyšší soud tedy vyjasnil výklad § 1096 odst. 1 OZ ohledně započtení vydržecí doby, které stanovuje, že *nabyli-li někdo poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva (§ 1090 odst. 1), započítává se mu vydržecí doba jeho předchůdce*. Přestože se může zdát, že citované ustanovení rozumí poctivým předchůdcem poctivého držitele ve smyslu § 992 odst. 1 OZ, nepovažoval by Nejvyšší soud takový výklad za smysluplný. Konkrétně nevidí důvod, proč by bylo mimořádné vydržení podmíněno „nikoli nepoctivým úmyslem“, zatímco pro započtení vydržecí doby předchůdce by byla vyžadována poctivá držba, na kterou jsou kladeny vyšší nároky.

V kontextu výše uvedeného lze odkázat i na odbornou literaturu, která uvádí, že pro započtení předchůdcovy doby držby je dostačující, když se neprokáže nepoctivý úmysl předchůdce, což jinými slovy znamená, že se nevyžaduje jeho poctivá držba.[\[4\]](#)

V souvislosti se započtením doby držby předchůdce se Nejvyšší soud v Rozsudku zabýval také otázkou, jak je to se započtením této doby v případě, kdy předchůdce již podmínky pro vydržení splnil (např. vydržením dle SOZ). U této otázky Nejvyšší soud uzavřel, že držitel nelze započíst dobu, po kterou věc držel jeho předchůdce jakožto vlastník. Zásadní rozdíl spatřuje Nejvyšší soud v tom, že se v tomto případě jedná o držbu vlastnickou, u které nelze uvažovat jako o držbě způsobilé k vydržení. Je tomu tak zejména z důvodu, že nelze připustit, aby byla držba vlastníka započtena ve prospěch osoby, jejíž držba má v svém důsledku tohoto vlastníka připravit o vlastnické právo. Tento závěr platí dokonce i pro případy, že bude předchůdcem osoba blízká, u které by se dalo dovodit, že by proti započtení vydržecí doby neměla námitky.

Výše uvedené lze tedy shrnout tak, že **do vydržecí doby pro mimořádné vydržení se započte také doba předchůdce, který věc držel v „nikoli nepoctivém úmyslu“, a to za podmínky, že tento předchůdce nesplnil podmínky vydržení**, resp. se nestal vlastníkem věci. S ohledem na § 3066 OZ se tento závěr použije i na právní předchůdce, kteří věc v „nikoli nepoctivém úmyslu“ drželi před 1.1.2014.

Závěrem lze uvést, že Nejvyšší soud vyjasnil výklad předpokladů mimořádného vydržení,

když vyložil podstatné aspekty „nikoli nepoctivého úmyslu“ a rozebral podmínky pro započtení vydržecí doby potřebné pro mimořádné vydržení předchůdce držitele. Lze tedy očekávat, že se výklad Nejvyššího soudu vyslovený v Rozsudku promítne i do rozhodovací praxe nižších soudů a bude zajímavé sledovat, jak dané soudy posoudí jednotlivé případy mimořádného vydržení s ohledem na konkrétní skutkové okolnosti.



Mgr. Pavel Víšek,
advokát



Mgr. Michaela Hlavatá,
advokátní koncipientka



Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.

Na strži 2102/61a
140 00 Praha 4

Tel.: +420 270 005 533
Fax: +420 270 005 537
e-mail: info@tdpa.cz

[1] PETROV, J. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022. s. 1163.

[2] Pozn. autorů: V klíčové části Rozsudku je doslova uvedeno: „Je třeba zvážit, že i vlastnické právo k nemovitosti lze nabýt mimoknihovně (vydržením), takže ani vědomost o tom, že držitel nemovitosti není jako vlastník evidován ve veřejném seznamu, nevylučuje nepoctivý úmysl.“ Vzhledem k jazykovému i logickému kontextu Rozsudku však mají autoři za to, že Rozsudek v podtržené části

obsahuje chybu v psaní, když by tato část měla znít následovně: „Je třeba zvážit, že i vlastnické právo k nemovitosti lze nabýt mimoknihovně (vydržením), takže ani vědomost o tom, že držitel nemovitosti není jako vlastník evidován ve veřejném seznamu, nevylučuje nikoli nepoctivý úmysl.“

[3] Viz také § 993 OZ.

[4] PETROV, J. In: PETROV, J., VÝTISK, M., BERAN, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019. s. 1167.

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

Další články:

- [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](#)
- [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](#)