

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

Podmínky mimořádného vydržení a výprosa jako možná překážka

S novým občanským zákoníkem se do právního řádu vrátil institut mimořádného vydržení, a to v § 1095 občanského zákoníku ("OZ"). Tento institut znal již obecný zákoník občanský ("OZO"), avšak požadavky kladené zákonem se liší, neboť OZO vyžadoval poctivost a pravost držby, proto historická judikatura vycházející z OZO nemůže být v současné době bez dalšího aplikována. Nyní však již máme první rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR k této otázce, které reaguje na spory o podmínky mimořádného vydržení v rámci komentářové judikatury i otázku započtení doby držby právního předchůdce. Jaké otázky je tedy třeba si zodpovědět a co případně tvrdit v rámci sporu o nabytí vlastnického či jiného práva na základě mimořádného vydržení?

Ustanovení § 1095 OZ, na rozdíl od řádného vydržení výslovně nepožaduje, aby držba vedoucí k mimořádnému vydržení byla řádná, poctivá či pravá. Postačuje uplynutí dvojnásobně dlouhé doby, tedy v případě nemovitosti 20 let, a vydržiteli nesmí být prokázán nepoctivý úmysl. Výslovně je uvedeno, že není třeba prokazovat právní důvod držby.

Řádná držba, tj. držba založená na platném právním důvodu, tedy není vyžadována, neboť je výslovně stanoveno, že není třeba prokazovat právní důvod[1]. Otázka aplikace této podmínky by tak neměla činit potíže.

Zákonem není výslovně dán požadavek na poctivou držbu toho, kdo se vydržení dovolává, tedy držitel nemusí být z objektivního důvodu přesvědčen o tom, že mu předmětné právo (vlastnické či jiné) náleží[2]. Naopak, výslovně je dána možnost tomu, kdo se mimořádnému vydržení brání, prokázat nepoctivý úmysl držitele. Mezi nepoctivý úmysl a poctivost držby však nelze vkládat rovnítko, v opačném případě by zákonodárce použil termín poctivá držba. Nepoctivý úmysl tak, jak plyne z důvodové zprávy, pokrývá pouze a jen extrémní případy, kdy jde o jednoznačnou zjištěnou, podvod či lest[3].

I Nejvyšší soud ČR ve svém recentním rozhodnutí[4] potvrdil, že podmínkou mimořádného vydržení není poctivá držba, ale právě jen nedostatek nepoctivého úmyslu držitele. Dále uvedl, že se držitel započte i vydržecí doba jeho právního předchůdce a ani u něj se nevyžaduje poctivost, ale pouze to, že věc držel v "nikoli nepoctivém úmyslu". Jak již bylo zmíněno, jedná se o první rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR k otázce mimořádného vydržení dle § 1095 OZ, proto zatím nelze hovořit o ustálené judikatuře.

Zákon však v § 1096 odst. 2 OZ výslovně uvádí, že při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržení doba poctivého předchůdce bez dalšího. Ovšem dle výkladu Nejvyššího soudu ČR, který navazuje na komentářovou literaturu, zde není legitimní důvod, proč vyžadovat u právního předchůdce vyšší kvalitu držby, její poctivost, než u vydržitele (vzdor prvotnímu dojmu, který lze ze zákonného textu mít). Takový požadavek by tedy byl proti logice mimořádného vydržení, jehož podstatou je poskytnutí právní ochrany faktickému stavu, jehož základ je sice pochybný či sporný, ale právo je vykonáváno po značně dlouhou dobu[5]. Poctivost držby tedy není vyžadována ani u držitele ani u jeho právních předchůdců.

Zákonný text současně výslovně nevyžaduje ani pravost držby, tedy to, že se držitel nevetřel v držbu svémocně, nevloudil se v ni potajmu či lstí a současně, že neusiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou[6]. Pravá držba je výslovně vyžadována pro vydržení dle § 1090 OZ, toto ustanovení by se však mělo vztahovat pouze na řádné vydržení, nikoli mimořádné. Vycházejí z presumpce racionálního zákonodárce, pokud u řádného vydržení výslovně uvádí požadavek na pravost držby a u mimořádného vydržení jej pomíjí, je nepochybné, že pravost držby se u mimořádného vydržení nevyžaduje, respektive se uplatní pouze v omezené míře, kdy ten, kdo mimořádné vydržení popírá, musí prokázat nepoctivý úmysl držitele[7][8]. Požadavek na pravost držby a podmínka mimořádného vydržení spočívající v tom, že se vydržiteli neprokáže nepoctivý úmysl, se současně zjevně překrývají, zvláště pokud přihlídneme k vymezení nepoctivého úmyslu v důvodové zprávě, která právě na lest (a také podvod) odkazuje. Nebylo by tedy logické, aby se tyto požadavky uplatňovaly vedle sebe.

Překážkou vydržení je dle § 993 OZ také skutečnost, že právo, které má být předmětem vydržení, bylo držiteli poskytnuto na základě výprosy. Nejprve je třeba zdůraznit, že není na držiteli, aby tvrdil a prokazoval, že o výprosu nejde, neboť negativní skutečnosti se neprokazují. Současně by však tuto otázku měl zvážit před tím, než mimořádné vydržení začne uplatňovat. Podstatou mimořádného vydržení výslovně uvedenou zákonem je, že není třeba prokazovat právní titul. Výprosa[9] však právě právním titulem, na základě kterého vzniká právo užívat určitou věc, je. Podstatou výprosy potom je přenechání věci druhému k užívání bezplatně a bez ujednání doby či účelu. K přenechání věci může dojít i mlčky[10]. Důležité však je, že ten, kdo věc na základě výprosy druhému přenechal, může kdykoli požadovat její vrácení.[11] Byť tedy není sjednána konkrétní doba, jedná se o právo dočasné. Lze ovšem mluvit o dočasném právu, pokud ve vztahu k nemovitosti je vykonáváno více než 20 let? A pokud je u mimořádného vydržení stanoveno, že právní titul není třeba prokazovat, může mimořádnému vydržení zabránit to, že druhá strana bude tvrdit, že titulem pro užívání je výprosa?

Zde je třeba se znovu vrátit k podstatě mimořádného vydržení, jak je popsána v důvodové zprávě, kdy cílem je poskytnout ochranu faktickému stavu, který trvá již velmi dlouhou dobu. Pokud užívám cizí nemovitost bez právního titulu, nemůže dojít k řádnému vydržení. Pokud však vlastník užívání nebrání, jsou prakticky naplněny znaky výprosy. Tedy 20 let (v případě nemovitosti) lze dovodit, že se jedná o výprosu vzniklou konkludentně a vlastník může kdykoli užívání držitelem zabránit a tím zabránit i mimořádnému vydržení. Avšak po takto extrémně dlouhé době, kdy vlastník užívání přinejmenším toleroval, může již dojít k mimořádnému vydržení. Výjimkou by bylo, pokud by ke sjednání výprosy nedošlo mlčky, ale výslovně, držitel byl si tedy byl vědom, že si vlastník může vyžádat vrácení věci, a toto vše by vlastník prokázal. Potom by bylo lze dovozovat nepoctivý úmysl držitele, který se dožaduje mimořádného vydržení, byť si byl vědom dočasného charakteru jemu poskytnutého práva a současně by nebylo pochyb o tom, že šlo o výprosu.

Z této logiky také vyplývá, že výprosa, jakožto závazek, může být překážkou mimořádného vydržení pouze v případě, že na základě mimořádného vydržení má předmětné právo nabyt konkrétní osoba. Má-li však dojít na základě mimořádného vydržení k nabytí práva in rem, výprosa nemůže být alternativou.

Výprosa současně může být pravděpodobně překážkou pouze mimořádnému vydržení vlastnického práva, a to pouze k určitým věcem. Zda je možná výprosa k nehmotné věci, je v rámci právní teorie sporné[12], vydržení vlastnického práva k nehmotné věci si však lze nepochybně představit. Zcela zjevně není možná výprosa, která by byla alternativou pozemkových služebností, neboť by to znamenalo, že je ujednán účel, ke kterému má být daná nemovitá věc užívána, např. služebnost okapu, služebnost stezky, průhonu a cesty. U výprosy však sjednání účelu užívání věci není možné. Pokud je tedy tvrzeno mimořádné vydržení práva odpovídajícího služebnosti, potom není vůbec namístě uvažovat o tom, zda se původně nejednalo o právo poskytnuté na základě výprosy[13].

V případě mimořádného vydržení, je tedy prakticky třeba pouze tvrdit výkon práva po stanovenou dobu (aniž by došlo k přerušení na více než 1 rok). Nelze ovšem postupovat tak, že od daného dne odečteme vydržecí dobu, ale naopak je třeba zjistit, kdy se držitel či jeho právní předchůdce držby ujali, a držbu tvrdit a prokazovat od tohoto okamžiku (s přihlédnutím k tomu, zda nemohlo dojít k řádnému vydržení právním předchůdcem[14]). Současně je třeba být připraven bránit se, pokud by protistrana tvrdila nepoctivý úmysl, břemeno tvrzení a důkazní však leží na její straně.



JUDr. Kristýna Faltýnková
Advokátka

P / R / K

ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111

Fax: +420 224 235 450

e-mail: prague@prkpartners.com

[1] Hlavním specifikem mimořádného vydržení je, že nevyžaduje titulus iustus, tedy právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva (k tomu viz § 1090).

(BĚLOVSKÝ, Petr. § 1095 [Mimořádné vydržení]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 376, marg. č. 4.)

[2] §992 OZ

[3] Je vhodné poznamenat, že kritérium poctivosti držby při mimořádném vydržení je v platném [ObčZ](#) nastaveno jinak než v [OZO](#), což je nutné vzít v potaz zejména při odkazech na starší judikaturu. Ustanovení [§ 1477 OZO](#) výslovně uvádí, že nepoctivá držba brání mimořádnému vydržení, což se interpretuje tak, že podmínkou mimořádného vydržení byla poctivá držba, což ale není případ platného [ObčZ](#).

Obrat „nepoctivý úmysl“ je dokonalé novum v našem soukromém právu, přičemž jde o zřejmý záměr zákonodárce odlišit tento druh úmyslu od nepoctivé držby, a změkčit tím kritéria mimořádného vydržení. Nepochybně nejde o totéž, co zlý úmysl.

Z důvodové zprávy vyplývá, že mimořádné vydržení nesmí dát průchod ochraně „zjevné lsti a podvodu“, z čehož implicitně vyplývá, že „nepoctivý úmysl“ má pokrývat pouze případy jednoznačné zjištění a krajní nepoctivosti při nabývání majetku. Mimořádně tedy může vydržet i ten, kdo není přímo přesvědčen, že vykonává právo, které mu náleží. Nesmí však držet ve zlém úmyslu, což lze kvalifikovat zejména s ohledem na způsob nabytí držby.

(BĚLOVSKÝ, Petr. § 1095 [Mimořádné vydržení]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 377, marg. č. 7-9.)

[4] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 19.4.2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021

[5] Viz důvodová zpráva k § 1095 OZ

[6] § 993 OZ

[7] Máme za to, že požadavek pravé držby se v případě mimořádného vydržení neuplatní, resp. uplatní jen v omezené míře (blíže 1095 16–18). V rozsahu, v jakém se pravá držba vyžaduje, je na tom, kdo ji popírá, aby prokázal nepravou povahu držby (994 11).

(PETROV, Jan. § 1095 [Mimořádné vydržení]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 13.)

[8] Pokud jde o požadavek na držbu pravou, pak zákon ji výslovně pro mimořádné vydržení nevyžaduje a v právní teorii není v tomto směru dosud ustálený názor. Lze proto dovodit, že spíše se pravost držby nebude vyžadovat

(BĚLOVSKÝ, Petr. § 1095 [Mimořádné vydržení]. In: SPÁČIL, Jiří, KRÁLÍK, Michal a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 377, marg. č. 5.)

[9] § 2189 OZ a násl.

[10] HUBKOVÁ, Pavlína. § 2189 [Základní ustanovení]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 2.

[11] § 2190 odst. 1 OZ

[12] "Předmětem výprosy může být i nehmotná věc, pokud užitím nezanikne, např. oprávnění k výkonu autorského práva (shodně Beck VI 2189 6, opačný názor viz Rouček/Sedláček IV 971 6)." (HUBKOVÁ, Pavlína. § 2189 [Základní ustanovení]. In: PETROV, Jan, VÝTISK, Michal, BERAN, Vladimír a kol. Občanský zákoník. 2. vydání (1. aktualizace). Praha: C. H. Beck, 2022, marg. č. 6.)

[13] Byť by se z judikatury mohlo zdát, že jsou to zaměnitelné alternativy, viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 8. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2638/2005, nebo ze dne 10. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 421/2001).

[14] Viz citované rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR a rozsudek ze dne 18. 5. 2022, sp. zn. 22 Cdo 2961/2021, usnesení ze dne 27. 9. 2022, sp. zn. 22 Cdo 1241/2022, a usnesení ze dne 19. 10. 2022, sp. zn. 22 Cdo 788/2022

© 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](#)