24. 10. 2023

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

Podmínky Mimořádného vydržení podle Nejvyššího soudu

Nejvyšší soud se ve svém nedávném rozsudku ze dne 10. května 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022[1] (dále jen „Rozsudek“), zabýval podmínkami pro mimořádné vydržení a také posouzením dobré víry nabyvatele při úplatném nabytí věci, u které panuje nesoulad mezi zapsaným stavem ve veřejném seznamu a stavem skutečným. Níže shrnujeme závěry, ke kterým Nejvyšší soud v Rozsudku dospěl.

Držba „nikoliv v nepoctivém úmyslu“

Nejvyšší soud nejprve připomněl dřívější rozsudek, ve kterém se již podmínkami pro mimořádné vydržení zabýval. V tomto rozsudku ze dne 19. dubna 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021[2] Nejvyšší soud řešil zejména výklad sousloví „nepoctivý úmysl“ ve smyslu § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „OZ“)[3]. Nevyšší soud vyjasnil, že podmínkou mimořádného vydržení podle tohoto ustanovení, není poctivá držba ve smyslu § 992 odst. 1 OZ, ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele. Pro mimořádné vydržení tak podle Nejvyššího soudu postačuje držba „nikoliv v nepoctivém úmyslu“, tedy držení věci v přesvědčení, že její držba nepůsobí nikomu újmu.[4]

V tomto dřívějším rozsudku Nejvyšší soud také mimo jiné konstatoval, že do vydržecí doby pro mimořádné vydržení se započte rovněž doba držby právního předchůdce, který držel věc „nikoliv v nepoctivém úmyslu“. Není tedy potřeba, aby byl předchůdce poctivým držitelem, jak by mohla nasvědčovat formulace § 1096 odst. 2 OZ.[5]

Okamžik, ke kterému se držba „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ posuzuje

Nejvyšší soud se dále věnoval tomu, ke kterému okamžiku má být držba „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ posuzována. Nejvyšší soud dospěl k závěru, že podmínkou mimořádného vydržení je, že držiteli není nepoctivý úmysl prokázán v okamžiku uchopení držby. To, že takový držitel později zjistí, že vlastníkem věci je někdo jiný, nemá bez dalšího za následek zánik podmínek mimořádného vydržení. I v tomto ohledu tak jde o podmínku odlišnou od té, co je kladena na poctivou držbu ve smyslu ustanovení § 992 odst. 2 OZ, podle kterého se nepoctivost posuzuje jak při nabytí držby, tak při jejím výkonu.

Možnosti obrany vlastníka věci proti mimořádnému vydržení

Nejvyšší soud dále v Rozsudku zmínil možnosti obrany vlastníka věci proti případnému mimořádnému vydržení. Podle Nejvyššího soudu k mimořádnému vydržení nemůže dojít v případě, že držitel ztratí držbu před uplynutím vydržecí doby. Toho může vlastník věci docílit dohodou s držitelem o předání držby vlastníkovi. Pokud se však držitel odmítá dohodnout, může vlastník zabránit mimořádnému vydržení v zásadě jen žalobou na ochranu vlastnického práva podle § 1040 odst. 1 OZ nebo v případě naléhavého právního zájmu žalobou na určení podle § 80 zákona č.

99/1963, občanský soudní řád, v platném znění.

„Nikoliv nepoctivý úmysl“ při uchopení držby sousedního pozemku spolu s pozemkem nabytým

Jelikož v posuzovaném případě bylo řešeno mimořádné vydržení části sousedního pozemku, zabýval se Nejvyšší soud dále otázkou, kdy jde o držbu „v nikoliv nepoctivém úmyslu“ v typově obdobných případech. Ujme-li se nabyvatel společně se svým pozemkem i držby části pozemku sousedního, nemusí se obecně jednat o držbu v nepoctivém úmyslu. Takový výklad je též v souladu s důvodovou zprávou k OZ, která tyto situace uvádí jako typický příklad, na který institut mimořádného vydržení míří.

V takových případech je vždy nutné přihlížet k individuálním okolnostem každého případu. Závěr o nepoctivém úmyslu lze učinit tehdy, je-li z okolností zjevné, že průměrný člověk při běžné péči a opatrnosti musí bez pochybností poznat, že se ujímá držby pozemku o výrazně větší rozloze než měl nabýt.

Pokud je tedy rozdíl v rozloze tak velký, že držiteli muselo být nepochybně jasné, že drží více, než nabyl (zpravidla se bude jednat o více než 50 % výměry nabytého pozemku), pak, nebyly-li tu okolnosti výrazně svědčící v jeho prospěch[6], jde o držbu nabytou v nepoctivém úmyslu.

Dobrá víra nabyvatele v soulad stavu zapsaného ve veřejném seznamu se stavem skutečným

Nakonec se Nejvyšší soud zabýval aplikací § 984 odst. 1 OZ[7]. Konkrétně posuzoval, kdy je při nesouladu skutečného stavu se stavem zapsaným ve veřejném seznamu (např. právě v důsledku mimořádného vydržení), nabyvatel při úplatném nabytí věcného práva v dobré víře ve smyslu § 984 odst. 1 OZ. Nejvyšší soud připomněl, že judikatura Nejvyššího soudu je konzistentní v názoru, že při hodnocení dobré víry takového nabyvatele je vždy třeba brát v úvahu, zda při běžné opatrnosti neměl, popřípadě nemohl mít důvodné pochybnosti o tomto souladu. Taková běžná opatrnost zásadně nezahrnuje povinnost činit aktivní kroky k ujištění, že stav zápisů ve veřejném seznamu je v souladu se stavem skutečným.

Nejvyšší soud však konstatoval, že jsou-li tu objektivní okolnosti vzbuzující pochybnosti o souladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu se stavem skutečným, je na nabývající osobě, aby si aktivně soulad ověřila. Za takové okolnosti lze považovat např. i to, že držební poměry pozemku zjevně neodpovídají vlastnickým poměrům zapsaným v katastru nemovitostí. V takovém případě je nabyvatel povinen učinit dotaz u držitele na právní důvod jeho držby, jinak nelze považovat, že je takový nabyvatel v dobré víře ve smyslu § 984 odst. 1 OZ.

Závěr

Nejvyšší soud tak v Rozsudku svými závěry navázal na rozsudek z minulého roku a blíže upřesnil podmínky mimořádného vydržení, které dosud v praxi činily interpretační potíže. Svou dosavadní rozhodovací praxí Nejvyšší soud upřednostnil obecně mírnější výklad podmínek mimořádného vydržení. Lze očekávat, že výše uvedené rozsudky společně s přibývajícími případy mimořádného vydržení do budoucna posílí právní jistotu držitelů v dobré víře.

JUDr. David Mašek, Ph.D.,
advokát, partner

Lukáš Kubík,
paralegal

Mašek & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.

Ovocný trh 573/12
110 00 Praha 1

Tel.: +420 226 886 271
e-mail: office@masekpartners.cz

---

[1] Celé znění tohoto rozsudku je dostupné zde.

[2] Celé znění tohoto rozsudku je dostupné zde.

[3] Podle § 1095 OZ: „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.“

[4] Na rozdíl od poctivé držby, u které platí přísnější podmínka podle § 992 odst. 1 OZ: „Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.“

[5] Podle § 1096 odst. 2 OZ: „Při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího“. Nejvyšší soud uvádí, že tato formulace „poctivého předchůdce“ sice nasvědčuje, že by se mělo jednat o poctivého držitele ve smyslu § 992 odst. 1 OZ, tento text je však nutné korigovat a vykládat „poctivého předchůdce“ jako předchůdce, který držel věc „nikoliv v nepoctivém úmyslu“.

[6] Za takové okolnosti by podle Nejvyššího soudu bylo možné považovat např. skutečnost, že byl dotčený pozemek od nepaměti připlocen k pozemku držitele, že byl držen již právními předchůdci držitele, že je přístup na pozemek možný pouze z usedlosti držitele apod. Rovněž je nutné brát v úvahu, proč skutečný vlastník nemovitosti proti držbě po celou vydržecí dobu nezasáhl.

[7] Podle § 984 odst. 1 OZ: „Není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Dobrá víra se posuzuje k době, kdy k právnímu jednání došlo; vzniká-li však věcné právo až zápisem do veřejného seznamu, pak k době podání návrhu na zápis.“

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026