

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]. Nejvyšší 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 držitelé 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 nabývajících 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](mailto: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 přilocen 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.“

## 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](#)