

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

Vydržení - věčné téma pro soudy

Institut vydržení je v právní praxi spíše vzácný avšak jistě má své opodstatnění v právním řádu České republiky. Že je to institut stále živý, dokládají i nejnovější rozsudky Nejvyššího soudu ČR, které dále upřesňují výklad jednotlivých podmínek vydržení. Vydržením se vlastnické právo nabývá původním způsobem - originárně a to uplynutím doby, která je specifikována v příslušném zákoně. Dle občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „ObčZ“), platí, že „Oprávněný držitel se stává vlastníkem movité věci, má-li ji v nepřetržité držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost, přičemž do doby se započte doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce. Pro počátek a trvání doby se použijí přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby.“



Držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako se svou vlastní. Držba věci v právním smyslu předpokládá, aby u držitele byly splněny dva zákonné znaky (i) držitel musí mít věc ve své skutečné moci nebo-li musí věc skutečně ovládat (ii) držitel musí mít zároveň vůli s věcí nakládat jako s vlastní, neboli jako by mu patřila. Oba tyto výše uvedené znaky musí být splněny společně, tedy kumulativně. ObčZ rozlišuje držitele na oprávněného a na neoprávněného. O oprávněného držitele věci jde tam, kde je držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří. Pokud dobrá víra chybí, jedná se o držitele neoprávněného. Prvním z nedávných zajímavých rozhodnutí Nejvyššího soudu v této souvislosti je rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 428/2007 ze dne 28. února 2007 zabývající se pojmem oprávněný držitel. Dle něj je oprávněným držitelem i ten, který věc drží v omylu, že mu věc patří, a jde přitom o omyl omluvitelný. Omluvitelný je omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlící postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat. Pokud omyl přesahuje rámec běžného obvyklého posuzování věcí, není omluvitelný. Držitel, který drží věc na základě takového omylu, může sice být v dobré víře, avšak nikoli se zřetelem ke všem okolnostem a proto nemůže být držitelem oprávněným. Dobrá víra je obecně specifikována tak, že vzhledem ke všem okolnostem a povaze konkrétního případu nakládá držitel s věcí jako s vlastní, tedy že mu věc patří. Dobrá víra se však posuzuje objektivně. Vždy je tedy nutno brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu konkrétního případu na každém spravedlivě požadovat, nemohl mít po celou dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc, kterou fakticky ovládá, zároveň i patří. Okolnosti, ze kterých lze na existenci dobré víry usuzovat, musí v případném soudním sporu tvrdit a prokazovat držitel.

Další zajímavé rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR z poslední doby týkající se institutu vydržení zejména ve vztahu k době před rokem 1992 představuje rozsudek sp. zn. 22 Cdo 1204/2007 ze dne 17. dubna 2007. Tento rozsudek představuje historický exkurs do úpravy institutu vydržení před rokem 1992. Občanský zákoník totiž v období od 1.4.1964 do 31.3.1983 neznal vůbec institut vydržení, neboť ten byl obnoven až k 1.4.1983 na základě novelizace občanského zákoníku provedené zákonem č. [131/1982](#) Sb. Předpokladem vydržení v té době bylo, aby nemovitosti či věci movité byly předmětem osobního vlastnictví. Dle v té době platné legislativy i právní teorie nebyly pozemky způsobilým předmětem tzv. osobního vlastnictví. V osobním vlastnictví byly v té době zejména věci domácí a osobní potřeby, rodinné domky a rekreační chaty (§ 127 ObčZ ve znění před novelou č. [509/1991](#) Sb.). Dle Nejvyššího soudu pozemky tedy nebyly až do 1.1.1992, kdy nabyla účinnosti novela provedená zákonem č. [509/1991](#) Sb., způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva.

Držitel pozemku, který splnil v této době podmínky vydržení, měl jen právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku. V citovaném rozsudku byla řešena situace, kdy předmětem vydržení měl být např. spoluvlastnický podíl v domě, který nebyl v té době v tzv. osobním vlastnictví. Dle Nejvyššího soudu by i v tomto případě bylo třeba postupovat analogicky s tím, že tento spoluvlastnický podíl nebyl v době do 1.1.1992 způsobilým předmětem vydržení.

Při uplatňování institutu vydržení je tedy třeba mít na zřeteli zejména oprávněnost držby a dobrou víru. Je také zapotřebí dávat pozor na to, jaká byla platná a účinná legislativa v období možného vydržení movitých či nemovitých věcí.

Jiří Tvrdek

[WEINHOLD LEGAL](#)

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

Další články:

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)