

1. 7. 2013

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

# Vydržení vlastnického práva dle nového občanského zákoníku

Nový občanský zákoník č. [89/2012](#) Sb. („NOZ“) vydržení upravuje zřetelně podrobněji, než současný občanský zákoník č. [40/1964](#) Sb („ObčZ“). Důkladnější úprava vydržení v NOZ je důsledkem strohosti úpravy vydržení v ObčZ, která byla hmatatelně uchopena až v rámci rozhodovací činnosti soudů. NOZ pojímá vydržení jako tzv. řádné vydržení a zavádí nový institut tzv. mimořádného vydržení. K naplnění řádného vydržení je přitom dle NOZ třeba kvalifikované držby trvající po určitou, zákonem stanovenou, dobu. Při mimořádném vydržení se do popředí dostává výjimečně dlouhá doba, po kterou držba vlastnického práva trvá, a to za předpokladu, že držitel nebyl prokázán nepoctivý úmysl. NOZ důrazem na dobu trvání držby současně tlumí formální požadavek existence právního důvodu držby.



## K vydržení vlastnického práva obecně

Vydržení je jedním ze způsobů nabytí vlastnického práva, který dnes již patří k tradičním právním institutům. Vydržením se vlastnické právo nabývá původním způsobem - originárně, a to na základě kvalifikované držby trvající po zákonem stanovenou dobu. Účelem vydržení je zajištění právní ochrany tomu subjektu, který věc dlouhodobě ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem, neboli tomu, kdo se o věc po určitou dobu stará v domněnání, že s ní může nakládat jakožto vlastník. Účelem vydržení z hlediska zákonného je tedy uvedení faktického stavu trvajícího po určitou, zákonem předepsanou, dobu do souladu se stavem právním, čímž je držiteli umožněno nabytí vlastnického práva k věci, již dlouhodobě ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem. Vydržením se tak mění faktický stav (držba) na stav právní, neboť po uplynutí stanovené doby a při splnění dalších podmínek se z držitele stává vlastník.

## Stávající právní úprava zákona č. [40/1964](#) Sb. („ObčZ“)

Dle stávajícího zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „ObčZ“), platí, že „Oprávněný držitel se stává vlastníkem movité věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost. Do doby uvedené v předchozí větě se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce.“ Současná právní úprava vydržení

dle ObčZ je velmi zjednodušená a strohá, její výklad byl po dlouhá léta ponechán tvořivosti soudů, jež institut vydržení přílehlavě aplikovaly na konkrétní případy v rámci své rozhodovací praxe.

Podmínkou vydržení dle ObčZ je oprávněná držba. ObčZ výslovně stanoví, že „je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.“ Při hodnocení dobré víry, čili určitého subjektivního pocitu správnosti, je třeba brát v úvahu „všechny okolnosti“, tzn., zda držitel při běžné (normální) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít, po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo patří. Okolnostmi, na jejichž základě lze uzavřít, že držitel je v dobré víře, jsou zpravidla okolnosti, které se týkají právního důvodu nabytí práva, tzv. právního titulu uchopení se držby (např. kupní smlouva), který je poctivý. Zákon ani konstantní rozhodovací praxe soudů ovšem nevyžaduje pro dosažení účelu vydržení skutečný právní titul (např. kupní smlouva, darovací smlouva, apod.), neboť stačí pouze tzv. putativní (domnělý) právní titul nabytí vlastnictví, tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí. Jako příklad lze uvést dnes již ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu v oblasti vydržení části sousedního pozemku prezentovanou např. v rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. dubna 2012, sp. zn. 22 Cdo 4663/2010. Jedná se o případy, kdy někdo nabude řádně vlastnické právo k pozemku, nicméně vedle tohoto pozemku se uchopí i držby části nebo celého sousedního pozemku. V takovém případě je právním titulem držby (části) sousedního pozemku nabývací titul ke skutečně vlastněnému pozemku, v němž je tento řádně specifikován (např. kupní smlouva, darovací smlouva, apod.), neboli je zde dán tzv. putativní (domnělý) právní titul. Judikatura dále dovodila, že skutečnost, že si držitel např. nenechal vytyčit hranice jím držených pozemků a nezjistil tak, že drží i část sousedního pozemku, čili pozemku, jehož vlastníkem ve skutečnosti není, nevylučuje dle konstantní rozhodovací praxe soudů oprávněnou držbu. Dlouhodobé faktické ovládnutí věci držitelem v dobré víře, že mu věc, či právo náleží a může s ní proto nakládat z pozice vlastníka, ve spojení se současnou nečinností skutečného vlastníka chránit své vlastnické právo, tedy může mít se zřetelem ke všem okolnostem za následek vydržení vlastnického práva. Nečinnost skutečného vlastníka věci v projevu nesouhlasu s držbou adresovanou držiteli a dále v obraně svého vlastnického práva nasvědčuje tomu závěru, že ani skutečný vlastník nepředpokládal, že by faktické ovládnutí věci držitelem nebylo oprávněnou držbou. Vydržení tak hojí především vady nebo nedostatek nabývacího titulu, o nichž nabyvatel nemohl při zachování obvyklé opatrnosti vědět, neboť jeho držbu k věci či právu dlouhodobě nikdo (roz. zejm. skutečný vlastník) nespornuje. V případě pochybností ohledně dobré víry držitele se však dobrá víra na základě zákona presumuje. Obecné soudy by měly proto při posuzování dobré víry držitele přikládat dostatečnou váhu řadě okolností plynoucích z pečlivě provedeného dokazování, přičemž souhrn těchto okolností by měl vyústit v zákonné a spravedlivé rozhodnutí, potvrzující či vyvracející omluvitelný omyl držitele, tedy omyl, že mu věc či právo náleží jakožto vlastníkovi.

### **Nový občanský zákoník č. [89/2012 Sb.](#) („NOZ“)**

Institut vydržení je shodně jako v ObčZ zařazen i v NOZ do části věcných práv, a to konkrétně v ustanoveních § 1089 až § 1098. Právní úprava vydržení je v NOZ upravena zřetelně podrobněji, než v současném ObčZ. Důkladnější úprava vydržení v NOZ je důsledkem strohosti úpravy vydržení ObčZ, která byla hmatatelně uchopena až rozhodovací činností soudů. Úvodem k výkladu institutu vydržení je třeba zmínit rozdílnost předmětu držby, neboť NOZ reflektuje již jen držbu práva, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon (ust. § 988 NOZ). Předmětem držby se tak explicitně stává právo, což je odůvodněno předkladateli NOZ tak, že není správné rozlišovat mezi držbou věci a držbou práva, neboť i držba věci je držbou práva vlastnického (k tomu srov. ust. § 489 a § 496 NOZ).

NOZ pojímá vydržení jako tzv. řádné vydržení a zavádí nový institut tzv. mimořádného vydržení. K naplnění řádného vydržení je přitom dle NOZ třeba kvalifikované držby trvající po určitou zákonem

stanovenou dobu. Při mimořádném vydržení se do popředí dostává výjimečně dlouhá doba, po kterou držba vlastnického práva trvá, a to za předpokladu, že držitel nebyl prokázán nepoctivý úmysl. NOZ důrazem na dobu trvání držby současně tlumí formální požadavek existence právního důvodu držby.

## **Řádné vydržení**

Institut řádného vydržení uvozuje NOZ § 1089 následovně: „Drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví. Nepoctivost předchůdce nebrání poctivému nástupci, aby počal vydržení dnem, kdy nabyl držby.“ Nově je tak institut vydržení podmíněn držbou poctivou, pod níž je třeba chápat dobrou víru držitele, kdy držitel má z „přesvědčivého důvodu“ za to, že mu náleží právo, které vykonává, aniž by rušil právo jiného (ust. § 992 NOZ). Na základě poctivé držby, která je podmíněna přesvědčivým důvodem, tak nestačí k vydržení práva ani v NOZ subjektivní přesvědčení držitele o tom, že mu svědčí vlastnické právo.

Ustanovení § 1090 NOZ dále stanoví, že „k vydržení se vyžaduje pravost držby, a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou. Nabytí-li zůstavitel nepravou držbu (např. krádeží nebo loupeží) nemůže dojít k řádnému vydržení nejen u něho, ale ani u jeho dědice, i kdyby ten držel poctivě“. K řádnému vydržení se vyžaduje pravá držba – tedy taková, kdy držitel nezískal držbu násilím, lstivě nebo výprosou (ust. § 993 NOZ). Současně se vyžaduje držba opřena o řádný titul, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou. Z uvedeného plyne, že je třeba rozlišovat institut řádného vydržení dle ust. § 1089 a násl. NOZ a řádné držby dle ust. § 991 NOZ. Na základě ust. § 987 NOZ platí vyvratitelná právní domněnka o existenci poctivé a pravé držby.

## **Vydržecí doba**

Dle ust. § 1091 NOZ je k vydržení práva k movité věci potřebná nepřerušovaná držba trvající tři roky. Pro vydržení vlastnického práva u věcí nemovitých je stanovena lhůta nepřerušené držby na deset let. NOZ tedy vydržecí lhůty ponechal stejné jako za současného stavu v ObčZ. Do vydržecí doby se ve prospěch vydržitele započte i doba poctivé držby jeho předchůdce, pokud se jeho držba zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva (ust. § 1090 NOZ). Dle ust. § 1093 NOZ se držba přerušuje, pokud jí držitel nevykonává v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok. Vyžaduje-li se, aby osoba měla zákonného zástupce nebo opatrovníka, začne vydržecí doba běžet až po stanovení zástupce nebo opatrovníka. Pokud již vydržecí doba běží, nemůže skončit dříve, než uplyne jeden rok po odpadnutí překážky, tzn., od doby stanovení zástupce nebo opatrovníka osobám, které jej potřebují (ust. § 1094 NOZ). Dle ustanovení § 1098 NOZ nepočne vydržecí doba běžet ani neběží mezi manžely, dokud manželství trvá. Obdobně to platí i pro osoby žijící ve stejné domácnosti, zákonného zástupce a zastoupeného, opatrovníka a opatrovnice i poručníka a poručence. Současná právní úprava taková omezení neobsahuje. NOZ tak nastavuje účinnou ochranu práv a předpokládá skutečnou možnost bránit se proti zásahu do nich (totéž platí i pro zákaz vydržení dle ust. § 1097 NOZ).

## **Stanovení zákazu vydržení mezi konkrétními subjekty**

NOZ stanoví dále explicitně v ust. § 1097 zákaz vydržení vlastnického práva mezi konkrétními subjekty, jimiž jsou zákonný zástupce a zastoupený, opatrovník a opatrovanec, poručník a poručenec. Všechny uvedené dvojice subjektů nemohou vzájemně proti sobě vlastnické právo dle nové právní úpravy NOZ vydržet.

## **Institut mimořádného vydržení**

Jak již bylo uvedeno shora, NOZ zavádí institut mimořádného vydržení, který za podmínek stanovených zákonem, reflektuje výjimečně dlouhou dobu trvání držby. Dle ust. § 1095 NOZ držitel vydrží vlastnické právo, uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, a to aniž by musel prokázat právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. Uvedený závěr ovšem neplatí, pokud se držiteli prokáže nepoctivý úmysl (např. lest či podvod). Předpokladem mimořádného vydržení tedy je uplynutí dvojnásobné doby oproti standardním zákonem stanoveným lhůtám vydržení, tzn. u věcí movitých 6 let a u věcí nemovitých 20 let.

Institut mimořádného vydržení není z hlediska tuzemské právní historie neobvyklý, neboť v našem právním řádu byl zakotven za doby platnosti Obecného občanského zákoníku z roku 1811. Nejvyšší soud ČR ve svém rozsudku ze dne 28. listopadu 2012, sp. zn. 22 Cdo 1826/2004, otevřeně uvítal návrat mimořádného vydržení, když uvedl, že: „Je třeba konstatovat, že dlouhodobá držba, zejména pokud trvá jako v dané věci více než 50 let, nasvědčuje dobré víře držitele; při obvyklé péči o majetek by totiž žalovaná strana nepochybně přistoupila k řešení věci, pokud by sama měla již dříve za to, že žalobce užívá její pozemek. Lze uvést, že na takto dlouhodobou držbu váže nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. mimořádné vydržení, s výjimkou prokázaného nepoctivého úmyslu (§ 1095). Přihlédne-li se při posuzování dobré víry držitele k tomu, že držba nikoliv úmyslně nepoctivá trvala několik desetiletí, je částečně zmírněna deformace právního řádu, spočívající v nedostatku tradičního institutu mimořádného vydržení od 1. 1. 1951 až do 1. 1. 2014, kdy nabude účinnosti nový občanský zákoník.“

Důvodem pro opětovné zavedení institutu mimořádného vydržení je podle důvodové zprávy k NOZ poskytnutí ochrany faktickým stavům, jejichž základ je sice pochybný nebo sporný, ale kde tvrzené nebo domnělé vlastnictví trvá značně dlouho. Jako příklad důvodová zpráva uvádí situaci, kdy někdo drží movitou věc, ale není s to dokázat svůj vlastnický titul proti tomu, kdo jeho vlastnictví popírá, nebo kdy je převeden pozemek o chybně stanovené výměře, než je výměra skutečná nebo pozemek chybně označený parcelním číslem, takže nabyvatel v dobré víře drží něco jiného, než pro co mu svědčí vlastnický titul. Vzhledem k tomu, že NOZ se snaží zavedením institutu mimořádné držby vyvarovat legalizaci případných podezřelých majetkových stavů vzniklých před účinností NOZ, ať již z období let 1948 - 1989, či zejména z období 90. let minulého století, konstruuje zvláštní přechodné ustanovení v § 3066: „Do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve, než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou.“ Dle tohoto ustanovení tedy bude možné institut mimořádného vydržení uplatnit nejdříve 1. 1. 2016 pro věci movité a 1.1.2019 pro věci nemovité.

## **Závěr**

NOZ institut vydržení upravuje zřetelně podrobněji, než dosavadní ObčZ, neboť oproti jednomu paragrafovému ustanovení zabývajícího se vydržením v ObčZ, věnuje NOZ oblasti vydržení celkem deset paragrafových ustanovení. Doposud nedostatečná a strohá právní úprava vydržení, jejíž aplikace přinesla do reálného života řadu úskalí, s nimiž byly soudy nuceny se dle svého vlastního uvážení vypořádat bez dostatečné opory v normativní úpravě, je nahrazena přiléhavější právní úpravou reflektující alespoň rámcově praktické životní situace. Nelze ovšem přehlédnout, s ohledem na relativně zjevnou kazuističnost nového kodexu civilního práva, jistou střízlivost úpravy institutu vydržení oproti jiným oblastem systematicky uspořádaným v NOZ. Přesto lze mít za to, že nová podrobnější úprava institutu vydržení přinese do českého živelného normativního systému více právní jistoty, jež bude citelná především v rozumném a spravedlivém rozhodování obecných soudů.



**JUDr. Tereza Jelínková,**  
advokát a společník



**Mgr. Dana Libochowitzová,**  
advokátní koncipient

[ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ JELÍNEK s.r.o.](#)

Pardubice-Dražkovice 181  
533 33 Pardubice

Tel.: +420 466 310 691

Fax: +420 466 310 691

e-mail: [advokati@advokatijelinek.cz](mailto:advokati@advokatijelinek.cz)



VELMI DOPORUČOVANÁ KANCELÁŘ

© EPRAVO.CZ - Sbírka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)