

**UNIVERZITA KARLOVA**

**Právnická fakulta**

**Kristián Fischer**

**Vydržení, se zvláštním důrazem na mimořádné  
vydržení**

Diplomová práce

Vedoucí diplomové práce: prof. JUDr. PhDr. David Elischer, Ph.D.

Katedra: občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 27. 11. 2023

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

Dále prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 289.663 znaků včetně mezer.

---

Kristián Fischer

V Praze dne 27. 11. 2023

Dovoluji si upřímně poděkovat prof. JUDr. PhDr. Davidu Elischerovi, Ph.D., za mimořádnou vlídnost a důvěru, s níž ke mně přistupuje, a za to, že mohu působit jako pomvěd na katedře občanského práva. Poděkování patří rovněž dalším osobám, které mě podporovaly při studiu: zejména, nikoliv však vylučně mým skvělým (pra)rodičům, mé báječné přítelkyni a JUDr. Ondrovi Drachovskému. Poděkování patří též současným autorům, kteří se již tématu vydržení věnovali, například JUDr. Jiřimu Spáčilovi, CSc., JUDr. Bohuslavu Petrovi, Ph.D., či prof. JUDr. Petru Bělovskému, Dr. Děkuji rovněž – patrně jako první v historii této fakulty – Karlu Gottovi *in memorian* za to, že mi jeho písně zpřijemňovaly psaní diplomové práce.

*Tato diplomová práce vznikla v rámci plnění projektu Specifického vysokoškolského výzkumu (SVV) Univerzity Karlovy č. 260 622 "Technologický pokrok a společenské proměny jako výzvy pro zkoumání základních otázek práva".*

# Obsah

Úvod .....	1
1. Vymezení institutu vydržení .....	5
2. Historický vývoj vydržení od římského práva do dnešních dnů .....	8
2.1. Římské právo .....	8
2.2. Středověké a raně novověké pojetí vydržení .....	11
2.3. Obecný zákoník občanský .....	11
2.4. Osnova občanského zákoníku z roku 1937 .....	14
2.5. Střední občanský zákoník .....	15
2.6. Občanský zákoník z roku 1964 .....	15
2.6.1. Vyhlášené znění .....	16
2.6.2. Znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb. ....	16
2.6.3. Znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb. ....	17
2.7. Vydržení z hlediska systematiky a působnosti občanského zákoníku z roku 2012 .....	18
3. Držba .....	21
3.1. Složky držby .....	22
3.1.1. Corpus possessionis .....	22
3.1.2. Animus possidendi .....	23
3.1.3. Zjevnost držby a četnost jejího vykonávání .....	24
3.2. Řádnost držby .....	25
3.2.1. U řádného vydržení .....	26
3.2.2. U mimořádného vydržení .....	29
3.3. Poctivost držby .....	30
3.3.1. U řádného vydržení .....	30
3.3.2. U mimořádného vydržení (čili držba nikoliv v nepoctivém úmyslu) .....	37
3.4. Pravost držby .....	45
3.4.1. U řádného vydržení .....	45
3.4.2. U mimořádného vydržení .....	47
4. Předměty držby a vydržení .....	49
4.1. Obecně k právům, jež lze držet, a k nabytí a zániku jejich držby .....	49
4.1.1. Nabývání držby .....	49
4.1.2. Zánik držby .....	51
4.1.3. Práva, jež (ne)lze držet .....	52
4.2. Vlastnické právo .....	55
4.2.1. Věcná působnost příslušných právních norem .....	55
4.2.2. Obecně k věcem, k nimž lze vydržet vlastnické právo .....	56

4.2.3.	Vydržecí doba .....	57
4.2.4.	Movitá věc nezapsaná ve veřejném seznamu.....	58
4.2.5.	Nemovitá věc nezapsaná ve veřejném seznamu.....	59
4.2.6.	Věc zapsaná ve veřejném seznamu .....	59
4.2.7.	Charakteristika držby potřebné k vydržení .....	60
4.2.8.	Ideální spoluvlastnický podíl .....	62
4.2.9.	Součást a příslušenství věci.....	64
4.2.10.	Část parcely a stavba oddělená z jiné stavby.....	65
4.2.11.	Věc hromadná.....	67
4.3.	Právo stavby .....	69
4.3.1.	Věcná působnost příslušných právních norem.....	69
4.3.2.	Obecně k modalitám práva stavby, jež lze vydržet, a k vydržecí době.....	69
4.3.3.	Nevyjasněné otázky.....	70
4.3.4.	Nabytí a charakteristika držby potřebné k vydržení.....	70
4.3.5.	Právní režim stavby zřízené držitelem práva stavby na cizím pozemku.....	72
4.3.6.	Doba, na kterou vydržitel nabývá právo stavby .....	73
4.4.	Právo odpovídající služebnosti.....	74
4.4.1.	Věcná působnost příslušných právních norem.....	74
4.4.2.	Obecně k modalitám práva odpovídajícího služebnosti, jež lze vydržet, a k vydržecí době .....	75
4.4.3.	Nabytí a charakteristika držby potřebné k vydržení.....	76
4.4.4.	Práva odpovídající méně frekventovaným služebnostem .....	77
4.4.5.	Právo odpovídající služebnosti, jež odpovídá veřejnému statku.....	78
4.5.	Pohledávka.....	80
5.	Vydržitel .....	83
5.1.	Fyzická osoba .....	83
5.2.	Právnícká osoba .....	84
5.3.	Spoluvlastníci .....	85
5.4.	Manželé se společným jměním manželů .....	86
5.5.	Svěřenský fond .....	87
5.6.	Zákaz vydržení mezi určitými osobami.....	89
5.7.	Zastoupení vydržitele .....	90
6.	Vydržecí doba .....	92
6.1.	Počátek vydržecí doby .....	92
6.2.	Stavení a přetržení vydržecí doby .....	93
6.3.	Započtení vydržecí doby předchůdce .....	94
6.4.	Uplynutí vydržecí doby .....	95

7. Následky vydržení .....	96
7.1. Následky na straně vydržitele.....	96
7.1.1. Závady vážnoucí na věci .....	97
7.2. Následky na straně toho, proti němuž bylo vydrženo .....	98
7.2.1. Stavební plat a reálné břemeno .....	98
Závěr.....	99
Seznam použitých zkratek.....	104
Seznam použitých zdrojů .....	105
Abstrakt .....	116
Abstract .....	117

## Úvod

*„Jednotlivé právní skutečnosti jsou velmi rozmanité a mají povahu více méně různou.“<sup>1</sup>*

Ač Heyrovský napsal tato slova ve vztahu k římskému právu, působí příhodně i s ohledem na recentní soukromé právo. V rozmanité sféře právních skutečností – s výjimkou určitých období, kdy jej právo z různých důvodů neuznávalo – přitom již od římskoprávních dob zaujímá důležitou pozici vydržení, které je předmětem této diplomové práce.

Rekodifikace občanského práva, již přinesl zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, přinesla do značné míry i změny právě v oblasti vydržení. Tyto změny jsou dalekosáhlejší, než by se mohlo na první pohled zdát, neb je nelze dovozovat toliko z ustanovení §§ 1089 až 1098 OZ (nacházejících se pod rubrikou *Vydržení*), ale je třeba zohlednit i věcně související instituty, jejichž pojetí OZ změnil (jako je držba) či které nově zavedl (jako je nabytí vlastnického práva od neoprávněného). Takřka deset let po nabytí účinnosti OZ však v souvislosti s vydržením stále vyvstává nejedna otázka, kterou doktrína či judikatura nevyřešily (typicky proto, že nedospěly k jasnému závěru), vyřešily jen zčásti nebo vůbec neřešily – od těch zdánlivě banálních (například jaká práva vlastně mohou být předmětem vydržení), až po otázky komplikovanější (jako kdy se držba nikoliv v nepoctivém úmyslu mění na držbu v nepoctivém úmyslu). Nejrůznější otázky konkrétně vyvolává mj. institut mimořádného vydržení, který v práci zvláště akcentuji, poněvadž je dle mě na místě blíže jej vyjasnit, obzvláště když k mimořádnému vydržení může dojít již bezmála osm let v případě movitých věcí a takřka pět let v případě nemovitých věcí.<sup>2</sup>

Dalším popudem k tvorbě práce je fakt, že dosud nebylo zcela vyjasněno, nakolik jsou v dnešní době použitelné rozličné závěry, které byly stran vydržení vysloveny za účinnosti OZ 1964, případně OZO. Patrně stále pod vlivem OZ 1964 se tak v současné doktríně (včetně děl předních civilistů) anebo soudních rozhodnutích objevují některé chybné konkluze, které je vhodné vyvrátit a uvést na pravou míru (příkladmo uvedu chybný závěr, že řádné vydržení je možné i na základě originárního titulu držby). Je rovněž třeba si uvědomit, že vydržení představuje mj. zásah do ústavně chráněného vlastnického práva,<sup>3</sup> a chybné či nelogické právní závěry je tudíž účelné korigovat. Vydržení nadto není institutem, který by se v praxi uplatňoval jen výjimečně

---

<sup>1</sup> HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 6. vydání. Bratislava: Právnická fakulta University Komenského, 1927, s. 89. Spojení „*právní skutečnosti*“ dříve označovalo právní skutečnosti. – srov. ZUKLÍNOVÁ, M. § 545. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář. Svazek I (obecná část)*. 2. vydání. Praha: 2020, Wolters Kluwer, s. 1230.

<sup>2</sup> Srov. § 3066 OZ.

<sup>3</sup> Srov. náleží Ústavního soudu ze dne 2. 4. 2019, sp. zn. IV. ÚS 2000/18.

a o němž by se pouze psalo v učebnicích a jiné odborné literatuře, o čemž svědčí množství rozhodnutí soudů všech stupňů týkajících se vydržení.<sup>4</sup>

V této práci si tedy kladu za cíl celistvě pojednat o právním institutu vydržení (o jeho dějinách, podmínkách, limitech, následcích atd.), a to se zvláštním důrazem na vydržení mimořádné. Tímto zvláštním důrazem mám na mysli, že se neomezují jen na povšechnou sumarizaci dosud publikovaných názorů k tomuto – v mnohém přelomovému – institutu, nýbrž že hodlám najít problematická nebo nejasná místa této úpravy a vytyčit relativně konkrétní (ale nikoliv kazuistickou) hranici mezi tím, kdy mimořádné vydržení přichází v úvahu a kdy nikoliv. Nadto v podstatných případech, kdy se mimořádné vydržení odlišuje od vydržení řádného, vysvětluji a zhodnocuji tyto odlišnosti. Vhodnou cestou k ucelenému objasnění mimořádného vydržení totiž podle mého názoru je nenahlížet na něj zcela izolovaně, ale jako na určitý pendant vydržení řádného. Touto prací bych též rád – přinejmenším parciálně – překlenul absenci literatury, která by se komplexněji zabývala institutem vydržení, jako se jím za účinnosti OZ 1964 zabývala především zdařilá monografie Bohuslava Petra *Vydržení v českém právu*.

Při tvorbě práce využívám metody deskripce a syntézy, neb sumarizují dosud publikované poznatky (představující pomyslné kamínky do mozaiky současného stavu poznání vydržení), a dále analýzy, neb tyto poznatky kriticky evaluuji, a navíc hledám problematické otázky spojené s úpravou vydržení, jakož i odpovědi na ně. V neposlední řadě se snažím osvětlit sporná či nejasná místa české úpravy s využitím komparace s právními řády třech našich sousedních států – s Rakouskem (s nímž nás pojí ABGB, jehož ustanovení o vydržení jsou v mnohém podobná ustanovením OZ), s Polskem (ze kterého pro nás může být inspirativní především tamní institut vydržení ve zlé víře) a s Německem (jehož soukromé právo v našich končinách též posloužilo jako vzor pro rekodifikaci).<sup>5</sup> Protože právní předpisy nelze vykládat jen metodou jazykové interpretace,<sup>6</sup> častokrátě při vyvozování závěrů zkoumám, není-li na místě nalézání práva *contra* (či *praeter*) *verba legis*, eventuálně řeším daný problém skrze interpretační předpoklad

---

<sup>4</sup> Např. databáze rozhodnutí okresních, krajských a vrchních soudů při zvolení klíčového slova „*vydržení*“ nalezne přes 600 rozsudků či usnesení vynesných v období od 17. 1. 2019 do 19. 9. 2023, což je více než třeba rozhodnutí s klíčovými slovy „*postoupení pohledávky*“, vydaných během téhož období, jichž databáze nalezne 149. – srov. *Databáze rozhodnutí okresních, krajských a vrchních soudů* [online] [cit. 20.11.2023]. Dostupné z: <https://rozhodnuti.justice.cz/soudnirozhodnuti/>

<sup>5</sup> Uvědomuji si však, že aktuální úpravu nelze objasňovat pouhými odkazy na to, že ABGB (či jiný inspirační zdroj OZ) přistupuje k určitému problému tak či onak, poněvadž dílčí aspekty vydržení se v těchto inspiračních zdrojích mnohdy značně odlišují od úpravy v OZ (a častokrátě se navíc značně liší i úprava vydržení v inspiračních zdrojích navzájem).

<sup>6</sup> Jak uvádí např. notoricky známý náleží Ústavního soudu ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. Pl. ÚS 33/97.



racionálního zákonodárce,<sup>7</sup> a využívám tedy i poznatků právní metodologie. Aby práce byla co nejlépe prakticky využitelná, doplňuji své závěry praktickými příklady.

Co se systematiky týká, práce je kromě úvodu a závěru členěna do sedmi částí, jež tvoří vzájemně provázaný celek. Obsahem první části práce je obecné vymezení vydržení a jeho pozice v právním řádu demokratického právního státu. Ve druhé části stručně mapuji historický vývoj vydržení, počínaje římským právem, přes OZO až po systematiku a působnost úpravy vydržení v současném OZ. Protože každý předpoklad vydržení dle současné úpravy zasluhuje podle mého mínění bližší pozornost, věnuji každému z nich samostatnou část práce. Ve třetí části se tak blíže zabývám držbou a kvalitami, které musí mít, aby mohla vést k vydržení, s tím, že významnou pozornost věnuji rozboru poctivé držby, respektive držby nikoliv v nepoctivém úmyslu. Ve čtvrté části odpovídám na zásadní otázku, která práva vlastně lze (vy)držet, a u každého práva způsobilého k vydržení navíc uvádím specifika, jež jsou spojena právě s jeho vydržením. Neopomím přitom, že tato práva se mohou vyskytovat v nejrůznějších modalitách (například vlastnické právo k věci zapsané ve veřejném seznamu a k věci zde nezapsané, nebo právo stavby, jehož součástí je stavba již zřízená a jehož součástí má být stavba dosud neexistující atd.), a zabývám se i rysy charakteristickými pro vydržení té které podoby práva. U každého předmětu vydržení zároveň zohledňuji, zda u něj nenastane specifická situace v případě mimořádného vydržení. Pátá část se dotýká způsobilého vydržitele (s tím, že v ní hledám i odpověď otázku, jež patrně nebyla dosud v českém prostředí řešena, tj. zda může dojít k vydržení na účet svěřenského fondu). Vydržecí doba pak představuje předmět šesté části práce. V poslední části se zabývám důsledky vydržení, a to jak těmi zcela samozřejmými, tak těmi, jež nemusí být *prima vista* zřejmé.

V jednotlivých pasážích se dotýkám též institutů, jež jsou s vydržením nerozlučně spjaty (jako je dobrá víra nebo držba), ale vzhledem k tematickému zaměření práce na vydržení nepodávám jejich komplexní výklad a věnuji se jim v tom rozsahu, jenž je nezbytný pro úvahy o vydržení.

Práce vychází jak z českých zdrojů, tak z pramenů z výše uvedených sousedních států, a to jak z judikatury, tak z doktríny. Nezavrhoval jsem ani texty, od jejichž vydání již uplynula i celá desetiletí (a které se tudíž vztahují k již derogovaným předpisům), poněvadž i ty jsou častokrát relevantní a pomáhají odkrývat taje vydržení, ani rozhodnutí tuzemských soudů nižších stupňů, díky nimž lze zase prakticky zhodnotit, jak nižší články soudní soustavy, jejichž meritorní rozhodnutí jsou často rozhodnutími konečnými, pojmají problém vydržení.

---

<sup>7</sup> K tomuto předpokladu blíže srov. MELZER, F. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, s. 87. S racionálním a konzistentním zákonodárcem pracuje i soudní orgán ochrany ústavnosti. – srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 21. 5. 2019, sp. zn. IV. ÚS 3283/18.

Jsem si vědom toho, že mé názory a postřehy vyslovené v předkládané práci mohou soudy či civilisté zavrhnout, a proto je nevnímám jako dogmata, leč jako podklady pro další doktrinní diskusi a rozšíření zájmu o tuto problematiku.

# 1. Vymezení institutu vydržení

Vydržení (latinsky *usucapio*)<sup>8</sup> označuje komplexní (složenou) právní skutečnost originární povahy, jež sestává z běhu času ve formě vydržecí doby spojeného s konáním toho, kdo nabývá právo vydržením či jehož právo se vydržením rozšiřuje (tj. vydržitele), a nekonáním osoby, jejíž právo v důsledku vydržení zaniká či se omezuje, přičemž zmíněné konání i nekonání musí dosahovat určitých kvalit.<sup>9</sup> Již nastíněným právním následkem vydržení je vznik nebo rozšíření soukromého práva určité osoby, se kterým je inherentně spjat zánik téhož práva jiné osoby (například vlastnického práva původního vlastníka), eventuálně zúžení soukromého práva jiné osoby (kupříkladu vlastník pozemku, vůči němuž je vydrženo právo stavby, sice nepřestává být vlastníkem, ale jeho vlastnické právo se omezí).<sup>10, 11</sup>

Většina (nejen tuzemských) textů zabývajících se vydržením – byť někdy jinými slovy než další řádky této práce – vymezuje účel vydržení,<sup>12</sup> který tak již může působit jako určitá notorieta. Myslím si však, že jej nelze opomíjet a upozadovat, a to jednak v zájmu komplexity práce a jednak proto, že je východiskem pro další úvahy. Zmíním tedy, že účelem institutu vydržení, který se v průběhu let nezměnil,<sup>13</sup> je poskytnout náležitou právní ochranu osobám, které (mnohdy výrazně) dlouhou dobu pokojně a v dobré víře vykonávají obsah určitých práv, jež jim nenáleží. Vydržení tak v konečném důsledku odstraňuje nejistotu ohledně toho, komu náleží vlastnické či jiné právo.<sup>14</sup> Běžně se udává, že vydržení směřuje k ochraně dlouhotrvajících faktických stavů a k jejich

<sup>8</sup> KÁBRT, J. a kol. *Latinsko-český slovník*. 4. vydání. Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1996, s. 457.

<sup>9</sup> Srov. ZUKLÍNOVÁ, M. In: DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013, s. 405. Soudní orgán ochrany ústavnosti také označuje vydržení za složenou, případně souhrnnou právní skutečnost. – srov. náleží Ústavního soudu ze dne 23. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 196/2000; náleží Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 293/02.

<sup>10</sup> Srov. HERRMANN, E. In: BECKMANN, R. M. a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts*. Berlín: Sellier – de Gruyter, 2008, s. 995. Tilschova definice, že vydržení „jest způsob nabytí práv soukromých“ [TILSCH, E. Vydržení. In: *Ottův slovník naučný. Dvacátýsedmý díl*. Praha: J. Otto, 1908, s. 22] je tedy neúplná, protože nezohledňuje další právní účinky vydržení.

<sup>11</sup> Jestliže v dalších částech práce zmiňuji nabytí práva vydržením, je tedy třeba mít na zřeteli i ostatní následky, které jsou vedle toho s vydržením spjaty.

<sup>12</sup> Počínaje texty k římskému právu [srov. např. VÁŽNÝ, J. *Vlastnictví a práva věcná. Soustava práva římského, díl II*. Brno: Československý Akademický spolek Právnický, 1937, s. 40–41] a konče aktuální literaturou [srov. např. PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1156]. Z cizojazyčných zdrojů srov. např. BECKMANN, R. M. a kol. *J. von Staudingers Kommentar (...)*, s. 1038; či HAMDORF, K. § 937. In: SÄCKER, F. J. a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 8. Sachenrecht §§ 854–1296*. 9. vydání. Mnichov: C. H. Beck, 2023, marg. č. 1.

<sup>13</sup> Na okraj dodám, že podle mě stále platí, že „snad žádný institut soukromého práva neposkytuje lepší příležitost k nadnárodní unifikaci než institut vydržení, na jehož základních ideových myšlenkách již panuje celosvětová shoda“. – SHERMAN, Ch. P. *Acquisitive Prescription. Its Existing World-Wide Uniformity*. *The Yale Law Journal*, 1911, č. 2, s. 147 (překlad autor).

<sup>14</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1089. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 367.

přeměně na stavy právní,<sup>15</sup> poněvadž „jest to pro pořádek a jistotu již samo sebou výhodnější, bude-li již jednou [předmětný faktický vztah] definitivně právem uznán a chráněn; ospravedlněno je to tím více, protože takový dlouho trvající faktický stav ve většině případů bude beztoho podle práva založen (a jen důkazy snad scházejí), neboť jinak by praví oprávnění již byli se pokusili a provedli, aby byl zvrácen“.<sup>16</sup> Vydržení je též spojené se soukromoprávní zásadou *iura vigilantibus, non dormientibus prosunt*,<sup>17</sup> respektive *vigilantibus iura scripta sunt*,<sup>18</sup> poněvadž ten, proti němuž vydržení směřuje, jeho následkům zamezí, je-li bdělý a zasazuje-li se o ochranu svého práva.<sup>19</sup>

Zkrátka jak psával Randa: „Vydržení lze považovati za postulát praktického života, za korekturu přísného nebo formálního (sic) práva.“<sup>20</sup> V praktickém životě se totiž nejednota mezi osobami vykonávajícími právo, jež jim ale ve skutečnosti nenáleží, a těmi, komu příslušné právo náleží, objevovala, objevuje a stále objevovat bude. Dovolím si tedy shrnout, že se „právní řád bez institutu vydržení neobejde, právě tak jako se lidé neobejdou bez soli“.<sup>21</sup>

Podle Thöndela je současně prostřednictvím vydržení řešena odvěká kolize mezi spravedlností a právní jistotou, a to ve prospěch právní jistoty.<sup>22</sup> Tato teze však vyžaduje jisté doplnění: vydržení v sobě zahrnuje jak prvky právní jistoty, protože zakonzervuje déletrvající faktický stav, tak prvky spravedlnosti, poněvadž je k němu třeba, aby dotčená osoba opomenula činit jednání k ochraně svého práva po zákonem stanovenou vydržecí dobu, jakož i splnění dalších podmínek.<sup>23, 24</sup>

---

<sup>15</sup> Srov. PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1156; či THÖNDEL, A. § 1089. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. 2. vydání. Praha: 2021, Wolters Kluwer, s. 311.

<sup>16</sup> TILSCH, E. Vydržení. In: *Ottův slovník naučný*, s. 22 (doplnění textu v hranatých závorkách autor).

<sup>17</sup> Neboli „práva slouží bdělým, nikoliv spícím“. – KLANG, M. *Malá encyklopedie latiny v právu: slova, slovní obraty a úsloví z latiny pro právníky*. Praha: Linde, 1995, s. 76.

<sup>18</sup> Česky „právo je psané pro bdělé“. – tamtéž, s. 153.

<sup>19</sup> Srov. BARTOŠEK, M. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994, s. 275.

<sup>20</sup> RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: Knihkupectví Fr. Řivnáče, 1900, s. 100.

<sup>21</sup> BAUDYŠ, P. K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2003, č. 4, s. 192.

<sup>22</sup> Srov. THÖNDEL, A. *Vývoj institutu vydržení*. Praha: 2007. Rigorózní práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra právních dějin, s. 5.

<sup>23</sup> Jak ostatně uvádí Petrov, úpravu vydržení „lze (zvláště s ohledem na délku vydržecích dob, § 1091) považovat za spravedlivou a obecný zájem na ní za intenzivní“. – PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1156.

<sup>24</sup> Sluší se podotknout, že podstatně více řeší střet principu spravedlnosti a právní jistoty ve prospěch právní jistoty institut nabytí vlastnického práva od neoprávněného, neb jeho následky nenastávají až s časovým odstupem od převodu vlastnictví. Tento institut však české právo v době vydání Thöndelovy rigorózní práce neznalo.

Předesílám, že vydržení je inherentně spjato s důvodným přesvědčením držitele, tedy se subjektivní dobrou vírou:<sup>25</sup> pro řádné vydržení je nezbytné legitimní přesvědčení držitele, že mu držené právo náleží (čímž se detailněji zabývám v bodě 3.3.1), a při mimořádném vydržení musí být držitel zase přesvědčen, že svou držbou nepůsobí jinému újmu (příčemž toto přesvědčení je opodstatněné při splnění podmínek uvedených v bodě 3.3.2). Hovořím-li tedy v práci o dobré víře, míním tím nyní zmíněné, neuvedu-li jinak.

---

<sup>25</sup> K vymezení subjektivní dobré víry blíže srov. MELZER, F., TÉGL, P. § 7. In: MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek I. § 1–117*. Praha: Leges, 2013, s. 135–140. K odlišení subjektivní a objektivní dobré víry srov. MELZER, F., TÉGL, P. § 6. In: tamtéž, s. 105.

## 2. Historický vývoj vydržení od římského práva do dnešních dnů

Vydržení, stejně jako právo samotné, prošlo dějinným vývojem determinovaným měnícími se společenskými podmínkami a potřebami (které však v určitých etapách zastínila ideologie), jež byly jiné v římské agrární společnosti, rakouském mocnářství i socialistickém Československu. Pochopení dějinného vývoje vydržení je mj. pomyslným základním kamenem pro určení, jaké starší závěry jsou použitelné i ve vztahu k soudobé úpravě, a nadto není kvůli časové působnosti právních předpisů, k níž se v dalším textu vyjadřuji blíže, vyloučené, že soudy či jiné orgány veřejné moci budou postaveny před případ vydržení, který bude nutné posoudit ještě dle některého z již zrušených soukromoprávních kodexů.

### 2.1. Římské právo

Zmínky o vydržení, respektive o institutu nazvaném *usus auctoritas*, jenž byl zdrojem pro později se rozvinuvší *usucapio*,<sup>26</sup> nalezneme již v Zákoně dvanácti desek,<sup>27</sup> dle něhož bylo lze vydržet movité věci v jednoleté a pozemky ve dvouleté vydržecí době, vyjma věcí kradených a věcí náležejících cizincům, které nemohly být předmětem vydržení.<sup>28</sup>

Okruh předpokladů vydržení se nicméně pod vlivem společenského rozpuku ještě dříve než v 1. století př. n. l. rozšířil,<sup>29</sup> a v klasickém právu tak tento institut dostal nový háv, přičemž se v této souvislosti obvykle udává pět základních předpokladů vydržení,<sup>30</sup> a to:

a) *Possessio* (držba, někdy též překládáno jako držení<sup>31</sup>): držba představovala faktický stav způsobilý vyvolat právní následky a jejími složkami byly „*všeobecná faktická moc nad věcí a vůle míti věc pro sebe jako vlastní*“.<sup>32</sup> Z hlediska pojmosloví byla předmětem držby věc, a nikoliv vlastnické právo k ní. Subjektem vydržení však nemohl být každý držitel: vydržet mohli jen držitelé z řad římských občanů, zatímco cizinci nikoliv.<sup>33</sup>

<sup>26</sup> Srov. BARTOŠEK, M. *Dějiny římského práva (ve třech fázích jeho vývoje)*. Praha: Academia, 1995, s. 188.

<sup>27</sup> „*Cic. Top. IV 23: Usus auctoritas fundi, biennium est, ... ceterarum rerum omnium, ... annuus est usus.*“, česky „*Cic. Top. IV 23: Pozemků se řádně nabývá po dvou letech užívání, ... u všech ostatních věcí ... je užívání roční.*“ – deska VI., fragment 3. Zákonu dvanácti desek. cit. dle SKŘEJPEK, M. *Texty ke studiu římského práva*. Praha: Orac, 2001, s. 36–37.

<sup>28</sup> Srov. KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 175.

<sup>29</sup> Srov. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 235. Jistou roli v rozšiřování předpokladů vydržení hrálo, že „*zájmy ochrany majetku boháčů žádaly, aby tento majetek nemohl být získán osobami cestou vydržení*“ – PERETERSKIJ, I. S. *Všeobecné dějiny státu a práva (Římský stát a právo)*. Díl I.-V. Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1953, s. 141.

<sup>30</sup> Srov. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 235; VÁŽNÝ, J. *Vlastnictví a práva věcná*, s. 42.

<sup>31</sup> Srov. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 220.

<sup>32</sup> Tamtéž.

<sup>33</sup> Srov. SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, s. 110.

b) *Tempus* (běh času): vydržecí doba byla stejná jako dle Zákona dvanácti desek a každé – byť jen krátkodobé – pozbytí držby mělo za následek, že přestala běžet, a pokud posléze původní držitel držbu opět nabyt, začala běžet od počátku nová vydržecí doba.<sup>34</sup> Vydržecí doba uběhla počátkem posledního dne.<sup>35</sup>

c) *Res habilis* (způsobilá věc): podle klasického práva nepřicházelo kromě věcí cizinců a věcí kradených v úvahu ani vydržení *res extra commercium*, dále věcí, k nimž držitel získal držbu násilím, věcí darovaných místodržícímu provincie, pruhu mezi pozemky, provinčních pozemků atp.<sup>36</sup> Nadto nebylo možné vydržet (ale ani držet) věc hromadnou a součást věci.<sup>37</sup>

d) *Iustus titulus* (právní důvod): jednalo se o skutečnost, jež by vedla k převodu, případně přechodu vlastnického práva věci, jestliže by náleželo převodci nebo kdyby daná skutečnost nebyla stížena jinou vadou. Římskoprávní titul mohl být originární (vydržení *pro derelicto, ex adiudicatione* atd.) i derivativní (například darovací, kupní či směnná smlouva). Právo aprobovalo i vydržení na základě neexistujícího (putativního) titulu, byl-li vydržitel v omluvitelném skutkovém omylu o existenci platného právního jednání.<sup>38</sup>

e) *Bona fides* (dobrá víra či bezelstnost<sup>39</sup>): představovala „přesvědčení nabyvatelovo, že přisvojuje si věc nejedná bezprávně“,<sup>40</sup> nikoliv nutně pozitivní přesvědčení, že je vlastníkem, což „nebylo ostatně možné, nabyt-li např. vydržitel mancipační věc pouhou tradicí“. <sup>41</sup> U bezúplatného nabytí držby se dobrá víra vyžadovala po celou vydržecí dobu, zato v případě úplatně získané držby postačovala jen k okamžiku jejího nabytí.<sup>42</sup>

Aby byli chráněni i římstí občané, kteří dlouhodobě drželi provinční pozemky, jakož i držitelé bez římského občanství, znalo římské právo rovněž *longi temporis praescriptio* (námitka uplynutí dlouhé doby), tj. procesní obranu těchto držitelů proti žalobě vlastníka věci či zástavního věřitele, jejíž uplatnění mělo za následek neúčinnost dané žaloby. Jednalo se tedy ve své podstatě o námitku promlčení reivindikační žaloby.<sup>43</sup> Postupem času byla držitelům provinčních pozemků a držitelům z řad peregrinů přímo přiznána žaloba na vydání věci, již mohli podat i proti

<sup>34</sup> Srov. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 238.

<sup>35</sup> Srov. KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*, s. 178.

<sup>36</sup> Srov. tamtéž; SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*, s. 111; HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 238–239. Srov. též bod 4.2.9.

<sup>37</sup> Srov. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 235–236; KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*, s. 176.

<sup>38</sup> Srov. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 236–237.

<sup>39</sup> Srov. heslo *Bona fides*. In: *Ottův slovník naučný. Čtvrtý díl*. Praha: J. Otto, 1891, s. 324.

<sup>40</sup> HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 237.

<sup>41</sup> KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*, s. 177.

<sup>42</sup> Srov. tamtéž.

<sup>43</sup> Srov. SPÁČIL, J. Promlčení vlastnických žalob a vlastnického práva. *Právník*, 1992, č. 2, s. 120.

dosavadnímu vlastníkovi věci.<sup>44</sup> Podmínky tohoto institutu se shodovaly s výše popsanými podmínkami vydržení dle klasického práva, s výjimkou potřebné doby, která v případě stran sporu s bydlištěm v téže obci činila deset let a v případě stran sporu s bydlištěm v jiných obcích dvacet let.<sup>45</sup>

Jméno byzantského císaře Justiniána I. je spjaté i se změnami v oblasti vydržení – jeho konstitucí z roku 531 totiž došlo ke sloučení původně samostatného vydržení a *longi temporis praescriptio* v jednotné vydržení,<sup>46</sup> nazývané jako řádné,<sup>47</sup> z něhož byly nad rámec výše vypočtených věcí vyloučeny i věci patřící církvi či císaři. Vydržecí doba činila nově u věcí movitých tři roky a u věcí nemovitých deset let mezi vlastníkem a vydržitelem s bydlištěm ve stejné provincii a dvacet let, měly-li tyto osoby bydliště v jiné provincii.<sup>48</sup> Dobrá víra se obecně vyžadovala jen k okamžiku nabytí držby.<sup>49</sup> Ostatní podmínky pro vydržení se zásadně shodovaly s podmínkami podle klasického práva.<sup>50</sup>

Justiniánské právo umožňovalo též vydržení práva odpovídajícího služebnosti, jehož podmínkou byla držba tohoto práva<sup>51</sup> „*získaná tím, že někdo začal fakticky vykonávat obsah služebnosti pro sebe jako svoje právo, a to nec vi, nec clam, nec precario*“<sup>52</sup> a uplynutí desetileté vydržecí doby mezi přítomnými a dvacetileté mezi nepřítomnými.<sup>53</sup>

Vedle toho Justinián zavedl *praescriptio longissimi temporis*, známé též jako mimořádné vydržení,<sup>54</sup> které bylo svou povahou také promlčením vindikace.<sup>55</sup> Mimořádné vydržení nevyžadovalo *iustus titulus* a doba, která k němu musela uplynout, činila čtyřicet let v případě věcí církve, státu či zbožných nadací a třicet let u ostatních věcí, přičemž z mimořádného vydržení byly vydrženy toliko *res extra commercium* a *res vi possessae*.<sup>56</sup>

Kromě výše popsaného vydržení věci existovala i jeho zvláštní forma označovaná jako *usucapio pro herede*. Podstatou tohoto druhu vydržení bylo, že ten, kdo nabytí držbu věcí tvořících pozůstalost v mezidobí mezi smrtí zůstavitele a adicí, tyto věci vydržel v jednoleté vydržecí době,

<sup>44</sup> Srov. KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*, s. 178.

<sup>45</sup> Srov. SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*, s. 111.

<sup>46</sup> Srov. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 240.

<sup>47</sup> Srov. tamtéž.

<sup>48</sup> Srov. Iust. Inst. 2, 6; SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*, s. 111.

<sup>49</sup> Srov. KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*, s. 177.

<sup>50</sup> Srov. SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*, s. 111.

<sup>51</sup> Nejednalo se nicméně o *possessio*, ale o tzv. *quasi possessio* (jakoby držbu), „*kteřé však nelze bez dalšího ztotožňovat s dnešní držbou práva*“. – BĚLOVSKÝ, P. Kontext držby a vydržení vlastnického práva v novém občanském zákoníku. *Jurisprudence*, 2014, č. 1, s. 37, který též uvádí, že držba práva, jak ji chápeme dnes, byla římskému právu neznámá.

<sup>52</sup> VÁŽNÝ, J. *Vlastnictví a práva věcná*, s. 120.

<sup>53</sup> Srov. tamtéž.

<sup>54</sup> Srov. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 240.

<sup>55</sup> Srov. KINCL, J., URFUS, V., SKŘEJPEK, M. *Římské právo*, s. 178.

<sup>56</sup> Srov. SKŘEJPEK, M. *Římské soukromé právo: systém a instituce*, s. 111–112.



která byla totožná pro věci movité i nemovité.<sup>57</sup> Toto vydržení nicméně znalo římské právo pouze dočasně, postupem času totiž byla (oprávněným) dědicům poskytována procesní obrana proti tomuto vydržení.<sup>58</sup>

Vydržení mělo v římském právu význam i v procesněprávní oblasti, neboť argumentovali-li strana sporu, že své právo nabylo vydržením, nemusela prokázat vlastnické právo převodce a případných dalších předchozích převodců, k čemuž by jinak byla povinna.<sup>59</sup>

## 2.2. Středověké a raně novověké pojetí vydržení

Jistý vývoj vydržení, respektive jemu podobných institutů, můžeme v našich končinách vysledovat i v období středověku a raného novověku. Za zmínku stojí především staročeské právo, dle něhož vlastnické právo k určité nemovité věci vydržel ten, kdo byl chybně zapsán v zemských deskách jako její vlastník, pokud tento zápis nebyl po 3 roky a 18 neděl (tj. v zemské lhůtě) od jeho provedení rozporován.<sup>60</sup> Vydržet takto mohl i zapsaný vlastník, jenž věděl o rozporu zapsaného a skutečného stavu.<sup>61</sup> Ideový zdroj dalšího vývoje vydržení představovala i některá ustanovení Codexu Theresianus.<sup>62</sup>

## 2.3. Obecný zákoník občanský

Nejdůležitějším novověkým milníkem (nejen) v dějinách vydržení pak byl Nový rok 1812, kdy nabyl účinnosti zákon č. 946/1811 ř. z., obecný zákoník občanský, který obsahoval úpravu

---

<sup>57</sup> Srov. VÁŽNÝ, J. *Vlastnictví a práva věcná*, s. 42–43.

<sup>58</sup> Srov. tamtéž.

<sup>59</sup> Srov. SANTUCCI, G. Die rei vindicatio im klassischen römischen Recht - ein Überblick. *Fundamina*, 2014, č. 2, s. 839–840.

<sup>60</sup> Srov. slova čl. 439 Vladislavského zřízení zemského: „*Pakliby kto nebyl narčen, ktožby ty dědiny držal za tři léta a za osmnáct nedělí, ten má toho práva užiti.*“ – Zřízení zemské Království českého za krále Vladislava r. 1500 vydané. In: PALACKÝ, F. (ed). *Archiv český, čili, Staré písemné památky české i morawské : z archivůw domácích i cizích. Díl pátý*. Praha: Výbor zemský w království Českém, 1862, s. 210.

<sup>61</sup> Srov. MALÝ, K. Ochrana vlastnictví ve Vladislavském zřízení zemském. In: MALÝ, K., PÁNEK, J. (eds). *Vladislavské zřízení zemské a počátky ústavního zřízení v Českých zemích (1500-1619)*. Praha: Historický ústav Akademie věd České republiky, 2001, s. 210.

<sup>62</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 6. díl. Praha: Codex Bohemia, 1937, s. 443.

vydržení spolu s úpravou promlčení ve čtvrté hlavě třetího dílu.<sup>63, 64</sup> OZO rozlišoval vydržení řádné a mimořádné, respektive vydržení v řádné a mimořádné vydržecí době,<sup>65</sup> přičemž nebude-li zmíněno jinak, týkají se následující závěry obou forem vydržení.

Předmětem vydržení mohly být – až na některé výjimky – věci a práva, které mohly být předmětem držby.<sup>66</sup> Držba pak v sobě v souladu s § 309 OZO opět snoubila *corpus* a *animus* a byla rozlišována držba věci a držba práva.<sup>67</sup> Předmětem držby věci mohly být vyjma věci extrakomerčních všechny hmotné i nehmotné věci (§ 311 OZO) a z práv šlo držet ta z obchodu nevyložená majetková práva, jež umožňovala opakovaný či trvalý výkon, čítaje v tom práva věcná i obligací.<sup>68</sup>

Vydržitelem určitého práva se dle § 1453 OZO mohla stát osoba, jež byla způsobilá nabýt příslušné právo.<sup>69</sup> Mimo vlastnického práva k hmotným věcí (nepočítaje v tom však jejich součástí) mohlo dojít k vydržení práva odpovídajícího služebnosti a reálnému břemenu. Vydržena naopak nemohla být práva, jež nešlo ani držet, tj. dědické právo, pohledávky zanikající jednorázovým uspokojením, osobní práva či práva vyhrazená hlavě státu. Nadto nebylo možné vydržet některá práva, která sice šlo držet, ale jejichž vydržení nebylo prakticky uskutečnitelné: jednalo se o pohledávky, jež mohly být předmětem držby, či o právo stavby (o čemž ještě blíže hovořím v bodě 4.3.4).<sup>70</sup>

Dle § 1494 OZO proti určitým osobám (třeba nezletilým či blbým) mohla začít plynout vydržecí doba, až byl-li jim ustanoven zákonný zástupce. Pokud již běžela, pak se nestavěla, ale uplynula nejdříve po dvou letech od opadnutí překážky.

---

<sup>63</sup> Vysvětlení této systematiky je nasnadě: „*V době sepsání obč. zák. obec. rozuměla se pod pojmem promlčení (Verjährung) každá změna nějakého práva, způsobená uplynutím určité doby. Tato nastala pak tím, že práva zanikala následkem jejich nevykonání po určitou zák. stanovenou dobu, kterýžto případ se označoval jako promlčení extinktivní. Naproti tomu o aquisitionním promlčení práv nebo-li t. zv. vydržení (Ersitzung) mluvilo se tehdy, získal-li někdo toho práva tím, že je vykonával po určitou dobu zákonnou.*“ – ŘEHOŘKA, V. Promlčení lhůta právních jednání denního života. *Časopis pro právní a státní vědu*, 1924, č. 1, s. 31.

<sup>64</sup> Znění § 1452 OZO dávalo oba tyto instituty do spojitosti slovy: „*Převéde-li se promlčené právo následkem zákonné držby zároveň na někoho jiného; nazývá se vydrženým právem a způsob nabytí vydržením.*“ Tehdejší přední civilisté však logicky upozorňovali, že vydržení a promlčení nemají – kromě toho, že jsou spojeny s časem – „*pranic společného*“ a že jsou na sobě nezávislé. – srov. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 100; ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému* (...). 6. díl, s. 438.

<sup>65</sup> Jak poukazoval Krčmář, OZO výslovně užíval spojení *řádne vydržení* jen v § 1475 a jinak používal pojmu *řádna a mimořádná vydržecí doba*. – srov. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské. II. Práva věcná*. Praha: Všehrd, 1928, s. 165.

<sup>66</sup> Srov. § 1455 a n., ve spojení s § 311 OZO. § 1455 OZO uváděl, že lze vydržet, „*[č]eho lze nabytí*“, což bylo dle Randy třeba interpretovat jako „*[č]eho lze držeti*“. – RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 101.

<sup>67</sup> Srov. tamtéž, s. 10–11.

<sup>68</sup> Srov. tamtéž, s. 93 a n.

<sup>69</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému* (...). 6. díl, s. 442.

<sup>70</sup> Srov. tamtéž.

Pokud jde o specifika řádného vydržení, k němu bylo třeba uplynutí tříleté vydržecí doby u věcí movitých a u práv k nim (§ 1466 OZO).<sup>71</sup> Věcí nemovitých, které nebyly zapsány ve veřejných knihách nebo které sice v těchto knihách zapsány byly, ale držitel v nich nebyl zapsán jako jejich vlastník, jakož i služebností a ostatních věcných práv k cizím nemovitým věcem se zase týkala třicetiletá vydržecí doba (§ 1468 OZO).<sup>72</sup> Věcná práva k cizím nemovitým věcem, jež se vykonávají jen zřídka, navíc musela být během třicetileté vydržecí doby vykonaná při každé naskytnuvší se příležitosti a zároveň nejméně třikrát (§ 1471 OZO).<sup>73</sup> Dále existovala i zvláštní vydržecí doba, teorií nazývaná „*kromobyčejný čas vydržení*“,<sup>74</sup> jež byla spjata s některými osobami, jako správci statků církví, proti kterým bylo možné vydržet jen v šestileté, případně čtyřicetileté vydržecí době (§ 1472 OZO), a §§ 1474 až 1476 upravovaly i další případy, kdy bylo k vydržení třeba kromobyčejného času.<sup>75</sup>

Řádné vydržení dle §§ 1461 až 1464 rovněž vyžadovalo, aby držba byla:

a) poctivá neboli bezelstná, a to po celou vydržecí dobu.<sup>76</sup> § 326 OZO uváděl, že poctivý je ten držitel, kdo „*z pravděpodobných důvodů pokládá věc, kterou drží, za svou*“. Randa<sup>77</sup> uváděl, že držitel musí být pozitivně přesvědčen, že nabyl vlastnické právo, s čímž se ztotožňoval i Krčmář, jenž ale druhým dechem dodával, že „*je jisto, že i podle našeho práva se vyskytují případy, ve kterých držitel bude bezelstný, ač nemá onoho pozitivního přesvědčení, nýbrž jen přesvědčení, že nevězí v tom materiální bezpráví, když si věc přivlastňuje*“.<sup>78</sup> Rouček se Sedláčkem<sup>79</sup> připouštěly pozitivní i negativní přesvědčení bezelstného držitele. Tyto konkluze jsou *mutatis mutandis* použitelné i na držbu práv;

b) pořádná, tedy zakládající se na právním důvodu, který je platný (tudíž nikoliv putativní či neplatný), který by vedl k převodu vlastnického práva a který je derivativní, tj. na smlouvě. Titulem v tomto smyslu nebyla kupříkladu dědická sukcese či rozdělení společné věci;<sup>80</sup>

c) pravá čili nabytá *nec vi, nec clam, nec precario*.

---

<sup>71</sup> Srov. tamtéž, s. 459.

<sup>72</sup> Srov. tamtéž, s. 461.

<sup>73</sup> Srov. tamtéž, s. 463.

<sup>74</sup> RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 110.

<sup>75</sup> Ust. § 1472 a n. se nacházela pod rubrikou *mimořádná (roz. doba vydržecí)*, nicméně při výkladu mimořádného vydržení se teorie zaměřovala explicitně na § 1477 OZO a výklady o §§ 1472 až 1476 činila v rámci pojednání o vydržení řádném – srov. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 111–114; či KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*, s. 172–174. Činím tak i v této práci.

<sup>76</sup> Srov. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*, s. 169.

<sup>77</sup> Srov. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 106.

<sup>78</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*, s. 168.

<sup>79</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 2. díl. Praha: Codex Bohemia, 1935, s. 117.

<sup>80</sup> Srov. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*, s. 167–168.

Mimořádné vydržení, upravené v § 1477 OZO, literatura charakterizovala slovy, že „[s] držením 30- nebo 40letým spojuje zákon tu zvláštní výhodu, že k vydržení řádného titulu vůbec zapotřebí není, a že tudíž stačí držení bezelstné“,<sup>81</sup> kdy důkazní břemeno stran bezelstnosti leželo na straně popírající vydržení. Nejednota mezi autory nicméně panovala ohledně pravosti držby jakožto podmínky mimořádného vydržení.<sup>82</sup>

Úprava obsažená v OZO řešila vydržení komplexně, a proto dále upravovala i započtení vydržecí doby právního předchůdce (§ 1493 OZO) či přetržení vydržecí doby, jež nastávalo uznáním práva oprávněného subjektu, jakož i podáním žaloby (§ 1497 OZO).

## 2.4. Osnova občanského zákoníku z roku 1937

Občanský zákoník, který by nahrazoval OZO, sice navzdory intenzivním přípravám v meziválečném období v platnost nevstoupil, ale jeho osnova<sup>83</sup> se vzhledem ke své kvalitě stala „[z]ákladním obecným ideovým zdrojem“<sup>84</sup> rekodifikace soukromého práva v tomto století, a je tedy dlužno na ni blíže poukázat.

Vydržení (opět společně s promlčením) byla zasvěcena hlava 47., čítající 49 paragrafů. Pokud jde o náležitosti vydržení, včetně způsobilého předmětu vydržení, osnova nepřinášela oproti OZO revoluční změny, jež by vydržení „obrátily“ o sto osmdesát stupňů. Změny oproti OZO lze nicméně zpozorovat ve formální rovině. Některá ustanovení OZO totiž nebyla vůbec převzata, s odkazem na svou zastaralost či redundanci (například §§ 1456 a 1457 OZO, vylučující z vydržení práva náležející hlavě státu či osobní práva). Jiná ustanovení OZO byla v zájmu modernizace či předcházení výkladovým nejasnostem formulačně upravena. Změny textace se dotkly mj. mimořádného vydržení, ohledně něhož již neměly panovat výše popsané pochybnosti, zda je též třeba pravé držby, poněvadž § 1334 osnovy jasně stanovil, že je třeba jen držby bezelstné, ale není třeba ani řádné, ani pravé držby.

Osnova každopádně obsahovala i ustanovení, jež v zásadě odpovídala OZO (jako §§ 1322 až 1334 osnovy, které byly ekvivalentní §§ 1460 až 1477 OZO). Modifikacemi rovněž prošel úzce

---

<sup>81</sup> RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 113.

<sup>82</sup> Dle Randy mohl vydržet i nepravý držitel *bona fidei*. – srov. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 113. Rouček se Sedláčkem ale zastávali opačný názor. – ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 6. díl, s. 471.

<sup>83</sup> Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, tisk 844, Poslanecká sněmovna N. S. R. Č., IV. volební období, 4 zasedání, 1937, Praha.

<sup>84</sup> ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, s. 47.

spjatý právní institut držby (§§ 99 až 135 osnovy),<sup>85</sup> kdy osnova kupříkladu výslovně vytkla, že lze držet práva připouštějící opakovaný či trvalý výkon, nejsou-li vyloučena z právního obchodu, nebo zavedla jednotnou koncepci držby práva (místo samostatné držby věci a držby práva).

## 2.5. Střední občanský zákoník

Nastolení komunistického režimu a s tím spojené pronikání marxismu-leninismu do právního řádu vedlo k zavrnutí OZO a přijetí zákona č. 141/1950 Sb., označovaného jako střední občanský zákoník. Důvodová zpráva označovala dosavadní normy postulující vydržení za „*těžkopádné a kasuistické*“<sup>86</sup> a odstranění domnělé těžkopádnosti a kasuističnosti patrně mělo být dosaženo značnou redukcí ustanovení upravujících přímo vydržení – SOZ totiž věnoval vydržení jen čtyři paragrafy (§§ 115 až 118 SOZ).

Menší rozsah úpravy byl dán mj. tím, že SOZ opustil dosavadní distinkci řádného a mimořádného vydržení a zakotvoval jednotné vydržení. Vydržet mohl oprávněný držitel,<sup>87</sup> tedy ten, jenž byl vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc či právo náleží. Obecně bylo stále možné držet věc či právo připouštějící opětovný nebo trvalý výkon (§ 144 SOZ). Předmětem vydržení mohlo být vlastnické právo, nikoliv však k věcem v socialistickém vlastnictví, nebo jiné věcné právo. Vydržecí doba činila tři roky u věcí movitých a u věcí nemovitých byla obecně zkrácena na deset let a pro její běh přiměřeně platila ustanovení o době promlčecí (takže třeba neběžela mezi manželi nebo mezi zákonným zástupcem a zastoupeným). Za pozornost též stojí, že vydržení dle dikce SOZ nevedlo jen k nabytí vlastnického práva vydržitelem, nýbrž i k promlčení vlastnického práva dosavadního vlastníka (§ 88 SOZ).

## 2.6. Občanský zákoník z roku 1964

Přístup zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, k vydržení se za dobu bezmála padesátileté účinnosti tohoto kodexu několikrát změnil.

---

<sup>85</sup> Ustanovení osnovy o držbě mají pro současnou civilistiku zvláštní význam, protože zákonodárce mnohá z nich převzal do OZ – srov. např. tato ustanovení OZ a jejich ekvivalenty v osnově: § 987 a § 101; § 988 odst. 1 a § 100; § 992 a § 109.

<sup>86</sup> Vládní návrh. Občanský zákoník, tisk 509, Národní shromáždění republiky Československé 1950. L. volební období. 5. zasedání, 1950, Praha.

<sup>87</sup> Zákonodárce považoval i kategorizaci držby z hlediska její pravosti, poctivosti a pořádnosti za těžkopádné, a proto zavedl jen oprávněnou a neoprávněnou držbu. – srov. tamtéž.

### 2.6.1. Vyhlášené znění

Prvotní znění OZ 1964, účinné od 1. 4. 1964 do 31. 3. 1983, působilo jako válkami zchudlý král, protože nezakotvovalo, a tím pádem ze soukromoprávního styku vypustilo celou řadu tradičních institutů, včetně držby a vydržení.<sup>88</sup> Absenci vydržení zdůvodňovala teorie jeho rozporem „s pravidly socialistického soužití“<sup>89</sup> a tím, že se v praxi vydržení příliš nevyskytovalo, a nadto nebylo kvůli rozporu s chráněným osobním vlastnictvím zcela ústavně konformní.<sup>90</sup> Jičínský zkraje 90. let zhodnocoval, že socialistický zákonodárce se v OZ 1964 snažil „povznést občany na žádoucí vyšší úroveň, přibližovat je (...) vzoru čítankového socialistického člověka“;<sup>91</sup> kdy projevem této snahy bylo i vypuštění vydržení.<sup>92</sup>

Někteří autoři<sup>93</sup> nicméně uváděli, že vydržení stále mohlo nastat v důsledku dosud neuběhlých vydržecích dob, jež počaly běžet ještě za účinnosti SOZ, což však Ústavní soud<sup>94</sup> (již za existence České republiky) odmítnul.

### 2.6.2. Znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb.

V literatuře každopádně zaznívaly hlasy autorů kritických k chybějícímu vydržení,<sup>95</sup> jakož i autorů, kteří *contra verba legis* připouštěli, že je vydržení stále možné.<sup>96</sup> Ukazovalo se totiž, že vydržení nemůže být jednoduše zapomenuto, a tak jej nakonec zákonodárce navrátil do OZ 1964 novelizačním zákonem č. 131/1982 Sb. Vydržením, které bylo opět jednotné, bylo lze nabýt právo odpovídající věcnému břemenu nebo vlastnické právo k těm věcem, jež mohly být předmětem osobního užívání, leda by šlo o věc, která byla v době vydržení v socialistickém vlastnictví nebo k níž měla socialistická organizace právo užívání (§ 135a OZ 1964). Vydržení mělo nově „sloužit

---

<sup>88</sup> ZMO, jenž nabyl účinnosti rovněž 1. 4. 1964, naproti tomu vydržení i držbu upravoval. Příhodně k tomu působí shrnutí Hendrychové Zuklínové, že zatímco OZ 1964 byl určen „lidovým masám“, zákoník mezinárodního obchodu byl určen „zahraničním obchodníkům“. – srov. ZUKLÍNOVÁ, M. § 551. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.)*, s. 1260.

<sup>89</sup> Vládní návrh. Občanský zákoník, tisk 156, Národní shromáždění Československé socialistické republiky, III. volební období, 1963, Praha.

<sup>90</sup> Srov. KRATOCHVÍL, Z. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965, s. 164.

<sup>91</sup> JIČÍNSKÝ, Z. *Právní myšlení v 60. letech a za normalizace*. Praha: Prospektrum, 1992, s. 38.

<sup>92</sup> Srov. tamtéž, s. 39.

<sup>93</sup> Srov. BIČOVSKÝ, J. *Sousedská práva*. Praha: Orbis, 1976, s. 113.

<sup>94</sup> Srov. náleží Ústavního soudu ze dne 23. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 196/2000.

<sup>95</sup> Srov. např. BIČOVSKÝ, J. O denegaci spravedlnosti. *Socialistická zákonost*, 1967, č. 7, s. 416.

<sup>96</sup> Srov. např. ŠVESTKA, J., ČEŠKA, Z., CHYSKÝ, J. *Promlčení a prekluze v čs. právním řádu*. Praha: Orbis, 1967, s. 47.

*k lepšímu využívání movitých a nemovitých věcí (příp. i práv odpovídajících věcným břemenům), a to především k osobní a rodinné spotřebě občanů“.*<sup>97</sup>

Náležitostí vydržení byla – do OZ 1964 zákonem č. 131/1982 Sb. rovněž navrácená – držba s tím, že držitel musel být důvodně přesvědčen, že mu držená věc či držené právo odpovídající věcnému břemenu náleží. Vydržitelem mohl být jen občan, který byl sám či prostřednictvím zástupce schopen mít *corpus* a *animus*; socialistická nebo jiná organizace vydržet nemohla.<sup>98</sup> Vydržecí doba činila tři roky u věcí movitých a deset let u nemovitých a dle doktríny i u práv odpovídajících věcným břemenům.<sup>99</sup> Pokud občan deset let držel pozemek, k němuž mohlo být zřízeno právo osobního užívání, nevydržel k němu vlastnické právo (to přešlo na stát), ale nabyl právo na uzavření dohody o osobním užívání daného pozemku.<sup>100</sup>

### **2.6.3. Znění po novele provedené zákonem č. 509/1991 Sb.**

Demokratizace právního řádu zkraje 90. let minulého století vnesla do oblasti vydržení další nezanedbatelné změny. Velká novela OZ 1964, provedená s účinností od 1. 1. 1992 zákonem č. 509/1991 Sb., mj. pozměnila ustanovení §§ 129 a 134 OZ 1964, která se nově zabývala držbou a vydržením a která až do derogace OZ 1964 nebyla dále měněna.

Subjektem vydržení nově byly osoby fyzické i právnické, stát nevyjímaje (§ 21 OZ 1964), pokud byly způsobilé nabýt vlastnické právo, eventuálně právo odpovídající věcnému břemenu. Oproti předchozímu znění byl rozšířen i okruh práv způsobilých k vydržení: nově obecně mohlo být předmětem vydržení vlastnické právo k věci, nešlo-li o věc vyloučenou z právního obchodu nebo věc, již mohly vlastnit pouze stát nebo určené právnické osoby. Držitel pozemku k němu tedy mohl vydržet vlastnické právo.<sup>101</sup>

Vydržet dle § 134 OZ 1964 mohl pouze „oprávněný držitel“, tj. takový, který byl „se zřetelem ke všem okolnostem“ v dobré víře, že je subjektem vlastnického práva či práva odpovídajícího věcnému břemenu. Judikatura setrvale zdůrazňovala, že nestačilo pouhé ničím nepodložené subjektivní přesvědčení držitele, ale že toto přesvědčení muselo vycházet

---

<sup>97</sup> JEHLIČKA, O. § 135a. In: KNAPP, V. a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Díl 1: Zásady, § 1 až 221*. Praha: Panorama, 1987, s. 427.

<sup>98</sup> Srov. HOLUB, M., BIČOVSKÝ, J. *Občan a vlastnictví v čs. právním řádu*. Praha: Panorama, 1985, s. 177.

<sup>99</sup> Srov. tamtéž, s. 191.

<sup>100</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2007, sp. zn. 22 Cdo 781/2006: „Pozemek (a to jakýkoliv pozemek, nejen pozemek v tzv. socialistickém společenském vlastnictví) nebyl až do 1. 1. 1992 způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva jeho držitelem.“

<sup>101</sup> Držitel pozemku si navíc mohl započítat dobu oprávněné držby příslušného pozemku před 1. 1. 1992. – srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 22 Cdo 270/2006.

z omluvitelného omylu, zpravidla omylu skutkového.<sup>102</sup> Protože se dobrá víra musela vztahovat ke všem okolnostem, musel být držitel rovněž (důvodně) přesvědčen, že nastala právní skutečnost, s níž je spojeno nabytí vlastnického práva či práva odpovídajícího věcnému břemenu, třebaže taková skutečnost ve skutečnosti nenastala (OZ 1964 tedy aproboval *titulus putativus*).<sup>103</sup> Vydržení mohlo nastat jak na základě – byť putativního – titulu původního, jako vadného rozhodnutí o dědictví,<sup>104</sup> tak titulu odvozeného. Oprávněná držba nebyla naopak dána kupříkladu tehdy, mělo-li právo vzniknout na základě smlouvy, která byla absolutně neplatná pro nedostatek zákonem předepsané písemné formy nebo pro absenci podpisu jednající osoby, poněvadž v takovém případě nemohl držitel jednat v omluvitelném skutkovém omylu.<sup>105</sup>

Délka vydržecí doby se proti předchozí úpravě nezměnila a vydržecí doba se přiměřeně řídila ustanoveními o době promlčecí. Právní účinky vydržení nastávaly počátkem dne následujícího po posledním dni vydržecí doby.<sup>106</sup>

K úpravě vydržení obsažené v tomto znění OZ 1964 vyslovila judikatura i doktrína celou řadu konkluzí, jež jsou častokráte buď přímo použitelné či alespoň inspirativní i v dnešní době, a jež proto zmíním v dalších částech práce.

## 2.7. Vydržení z hlediska systematiky a působnosti občanského zákoníku z roku 2012

Od 1. 1. 2014, kdy nabytí účinnosti OZ završilo mnohaleté úsilí o rekonstrukci občanského soukromého práva, se datuje nová podoba vydržení a s ním úzce spjatých institutů (zvláště držby). Novou podobou vydržení každopádně nemám na mysli, že by koncepce vydržení v OZ byla zcela nová, nemající v našem právním řádu obdoby: zákonodárce totiž na jednu stranu vštípil vydržení nové prvky (například nutnost absence nepoctivého úmyslu k mimořádnému vydržení<sup>107</sup>), na druhou stranu ale převzal i elementy vydržení obsažené v OZO, v osnově z roku 1937 či v OZ 1964 (v jeho znění uvedeném v bodě 2.6.3.), jak dokládají další části práce.

Stran systematiky OZ je dlužno zmínit, že §§ 1089 až 1098 OZ, jež vymezují předpoklady vydržení, jsou sice zařazeny v oddíle věnovaném nabytí vlastnického práva, avšak řídí se jimi

---

<sup>102</sup> Z bohaté judikatury srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000; z literatury srov. např. SPÁČIL, J. § 130. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s. 738–740.

<sup>103</sup> Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98.

<sup>104</sup> Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 181/2016.

<sup>105</sup> Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 61/2001. Ke kritice těchto závěrů srov. PETR, B. *Vydržení v českém právu*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, s. 70–73.

<sup>106</sup> KNAPP, V. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva*. Praha: Codex, 1997, s. 232.

<sup>107</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1095. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 377, uvádějící, že spojení nepoctivý úmysl je „*dokonalé novum v našem soukromém právu*“.



i vydržení jiných práv. Pro výklad a aplikaci norem o vydržení jsou též nezbytná některá ustanovení týkající se držby (jmenovitě §§ 987 až 995 OZ). OZ vyslyšel kritiku jednotného vydržení<sup>108</sup> a vrátil se k distinkci vydržení řádného a mimořádného, přičemž §§ 1096 až 1098 OZ jsou společné pro oba typy vydržení, zatímco §§ 1089 až 1094 upravují jen vydržení řádné a § 1095 zase pouze vydržení mimořádné.<sup>109</sup>

K časové působnosti OZ, respektive OZ 1964 a případně též předcházejících předpisů, Krajský soud v Praze<sup>110</sup> uvedl, že pokud celá vydržecí doba neuběhla do 31. 12. 2013, řídí se vydržení úpravou obsaženou v OZ.<sup>111</sup> S tímto závěrem, založeným na § 3028 OZ, se ztotožňují. K tomu je třeba poznamenat, že podle § 3036 OZ se doby a lhůty, které neuběhly do 1. 1. 2014, spravují původními předpisy, pročež obdobné pravidlo zakotvoval i § 504 OZ 1964 ve vyhlášeném znění, podle něhož se lhůty a promlčecí doby neuběhlé do 1. 4. 1964 řídily původními předpisy. Ústavní soud přitom dovodil, že „*po 1. dubnu 1964 nebylo možné vlastnické právo nabyt vydržením, a to ani tehdy, jestliže počaly běžet lhůty před 1. dubnem 1964*“.<sup>112</sup> Uvedené závěry Krajského soudu v Praze tudíž lze označit za ústavně konformní. Vydržení a jeho předpoklady nadto nelze ztotožňovat toliko s vydržecí dobou: ta je pouze jedním z elementů vydržení, jak popisují v části 1.

Věcná působnost norem o vydržení je dána, není-li zvláštní normy upravující nabytí toho kterého práva. Ustanovení zakotvující nabytí vlastnického práva od neoprávněného či nabytí vlastnického práva k věci zapsané ve veřejném seznamu v důsledku materiální publicity jsou tedy ve vztahu speciality k ustanovením o vydržení.<sup>113</sup>

**Podmínkami vydržení podle OZ, které detailněji probírám v následujících čtyřech částech práce a jež musí být splněny kumulativně, jsou:**

- a) držba mající určitou kvalitu,**
- b) způsobilý předmět (objekt) vydržení,**
- c) způsobilý subjekt neboli vydržitel,**

---

<sup>108</sup> Za zavedení mimořádného vydržení horoval např. SPÁČIL, J. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2, s. 69.

<sup>109</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021.

<sup>110</sup> Srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 2. 9. 2021, sp. zn. 27 Co 131/2021.

<sup>111</sup> Srov. též PETROV, J. § 3066. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 3265–3266, jenž uvádí další argumenty ve prospěch tohoto závěru.

<sup>112</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 23. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 196/2000.

<sup>113</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1095. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 368.

**d) uplynutí vydržecí doby.**<sup>114, 115, 116</sup>

Mimořádné vydržení se od řádného vydržení přitom odlišuje pouze požadovanou kvalitou držby a délkou vydržecí doby. Ostatní podmínky jsou stejné jako u vydržení řádného (a mimořádné vydržení tedy není, pokud jde například o okruh vydržitelů či o subjektivní práva, jež lze vydržet, spojeno s žádnými specifiky oproti vydržení řádnému). **V zájmu předcházení nejasnostem proto akcentuji, že neuvedu-li jinak, vztahují se závěry uvedené v práci jak k řádnému, tak k mimořádnému vydržení.**

Netřeba snad zmiňovat, že v případě sporu o vydržení musí soud, případně jiný orgán veřejné moci, zkoumat splnění všech těchto podmínek, ať se vydržení dovolává údajný vydržitel, ten, proti němuž vydržení směřovalo, či třetí osoba.<sup>117</sup>

---

<sup>114</sup> Obdobně podmínky vydržení formuloval RANDE, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 100–101: „Podmínky tyto jsou: a) Osobní způsobilost nabyvatele (...) b) Způsobilost věci (...) c) Držení (...) d) (...) uplynutí času zákonem vyměřeného“.

<sup>115</sup> Tato čtveřice podmínek sice není – na rozdíl od výše uvedené římskoprávní pětice – obecně uváděná a elementární podmínky vydržení dle OZ je jistě možné formulovat i jinak, ale z didaktických důvodů pokládám za nejvhodnější právě tento výčet podmínek.

<sup>116</sup> Ačkoliv je v literatuře zásadně věnována největší pozornost prvním dvěma podmínkám (jež z této příčiny rozebírám hned v následujících dvou částech), všechny uvedené podmínky mají ve výsledku stejnou váhu, protože nesplnění byť jediné z nich vede k nemožnosti řádně i mimořádně vydržet.

<sup>117</sup> Obdobně rozhodnutí OGH ze dne 23. 1. 2014, sp. zn. 1 Ob 233/13s.

### 3. Držba

Držba<sup>118</sup> je institutem, který rozhodně nesmí uniknout pozornosti práce o vydržení, a který si proto zaslouhuje zařazení mezi první části takovéto práce. Význam držby pro vydržení lze výstižně charakterizovat jak Svobodovými slovy, že vydržením „*se z držby rodí právo*“,<sup>119</sup> tak lingvisticky zaměřenými slovy Ústavního soudu, že „*[d]enotace a konotace pojmu vydržení naznačuje, že základním předpokladem vydržení je předchozí nepřetržitá držba*“.<sup>120</sup> **Jednoduše řečeno, kde není držba, nemůže být ani řádné, ani mimořádné vydržení.**<sup>121</sup>

Právě držba přitom mnohdy představuje kámen úrazu: nejedna osoba, včetně právně vzdělaných, totiž žije představou, že elementární podmínkou vydržení určitého práva (zejména práva odpovídajícího služebnosti) je, že někdo dlouhodobě jedná způsobem odpovídajícím výkonu obsahu daného práva.<sup>122, 123</sup> To, že se někdo takto chová, však *via facti* neznamena, že dané právo drží, protože držba je mnohem komplexnější.

OZ upravuje držbu v hlavě druhé třetí části, týkající se věcných práv, v §§ 987 až 1010. Jak jsem již nastínil v kapitole 2.7., z díkce těchto ustanovení je zřejmá inspirace osnovou z roku 1937 (a v konečném důsledku i OZO, který byl zase podkladem pro tuto osnovu): zákonodárce po vzoru osnovy především opustil členění držby věci a držby práva a zavedl jednotnou držbu práva.

---

<sup>118</sup> Abych předešel pochybnostem, uvedu několik terminologických poznámek:

1. Držbou lze rozumět jak a) držbu toho, kdo je subjektem drženého práva, tak b) držbu toho, jemuž držené právo nenáleží – srov. PETROV, J. § 987. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1038.

2. Hovořím-li v práci o držbě, pak – neuvedu-li jinak – jde o držbu ve významu b), protože pouze ta může vést k vydržení.

3. Doktrína upozorňuje, že hovořit o držbě ve významu b) jako o *držbě práva* není přesné, poněvadž držitel dané právo nemůže držet, neb mu nenáleží. Správně by se mělo hovořit o tom, že držitel vykonává obsah určitého práva, které mu nenáleží. – srov. SPÁČIL, J. § 987. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 82; obdobně RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 13; či KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*, s. 70.

4. Toto mám na paměti, leč abych se vyhnul nelibivým složitým formulacím, používám pojmy *držba práva*, *výkon drženého práva* atp. i ve spojitosti s držbou ve významu b).

<sup>119</sup> SVOBODA, E. *Ideové základy občanského práva*. Praha: Vesmír, 1936, s. 93.

<sup>120</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 5. 4. 2016, sp. zn. III. ÚS 875/14.

<sup>121</sup> Tuto skutečnost krásně ilustruje prvorepubliková disputace mezi Cibulkou, který prosazoval vypuštění držby z právního řádu a zároveň chtěl zjednodušit vydržení. Na to reagoval Horák slovy, že návrhem na zjednodušení vydržení Cibulka vlastně „*zachovává držbu, kterou pokládá jinak zbytečnou. S držbou by ovšem musilo i vydržení odpadnouti*“ – srov. CIBULKA, X. Zbytnost držby! *Právník*, 1924, č. 11, s. 490; a HORÁK, J. Problém držby v moderním zákonodárství se zřetelem na právo československé. *Právní obzor*, 1925, č. 2–3, s. 103.

<sup>122</sup> Na toto chybné vnímání za účinnosti OZ 1964 v souvislosti s vydržením práva odpovídajícího věcnému břemenu upozorňoval KRÁLÍK, M. Oprávněná držba práva odpovídajícího věcnému břemenu: jako předpoklad vydržení takového práva. *Právní fórum*. 2011, č. 11–12, s. 559. Jeho slova jsou dle mě nadále aktuální, a to i v relaci k vydržení jiných práv.

<sup>123</sup> Myslím si, že jistý vliv na tuto zažitou představu může mít, že OZ 1964 sice pro vydržení práva odpovídajícího věcnému břemenu vyžadoval držbu, ale § 151o odst. 1 věta druhá (původně takřka shodně § 135c odst. 1 věta první) zkratkovitě uváděl, že „*[p]rávo odpovídající věcnému břemenu lze nabýt také výkonem práva (vydržením)*“, z čehož mohl nejjeden adresát nabýt dojmu, že klíčový je právě výkon práva.

S jednotnou držbou (*nota bene* s vydržením na jejím základě) přitom česká právní praxe až do 1. 1. 2014 neměla žádné zkušenosti, a jednalo se tedy o legislativní experiment.<sup>124, 125</sup>

Neboť zákonodárce zvolil tuto koncepci, je více než kdy jindy aktuální vymezení držby z pera Krčmáře, patrně nejvýznamnějšího proponenta jednotné držby,<sup>126</sup> podle něhož „*dlužno držení práva vyměřiti jako skutkem osvědčenou možností nějakého konání, které, kdyby se dalo po právu, bylo by realizací nějakého práva, a to možností spojenou s vůlí provésti toto konání, jakoby příslušelo po právu*“.<sup>127, 128</sup>

Pouhá knihovní držba, tj. stav, kdy je někdo zapsán ve veřejném seznamu jako subjekt určitého práva, jehož obsah však reálně nevykonává, není skutečnou držbou.<sup>129</sup>

### 3.1. Složky držby

Z této definice a stejně tak z textace § 987 OZ je patrné, že podmínkami držby jsou nadále a) *corpus* a b) *animus*. Definiční znaky těchto složek držby mohou vzbuzovat dojem notorií, neboť je uvádí v podstatě každý precizní text o držbě. Pro akurátní výklad a aplikaci vydržení je však třeba chápat jejich podstatu, a proto se na ně nyní detailněji zaměřím.

#### 3.1.1. Corpus possessionis

*Corpus possessionis* představuje možnost držitele výlučně vykonávat příslušné právo podle své vůle, kterážto možnost musí být „*osvědčena aspoň jedním skutkem*“,<sup>130</sup> kdy ale není třeba, aby držitel měl za každé situace okamžitou možnost výkonu daného práva.<sup>131</sup> Z praktického hlediska *corpus* spočívá v tom, že držitel „*navenek zřetelným způsobem vstoupil do společenských vztahů, které jsou příznačné pro toho, komu právo náleží*“.<sup>132</sup> Přítomnost *corpu* je tedy dlužno posuzovat v závislosti na tom, jak se podle obecně přijímaných názorů a zvyklostí, včetně místních zvyklostí,

---

<sup>124</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. Kontext držby a vydržení vlastnického práva v novém občanském zákoníku, s. 36.

<sup>125</sup> Jde rovněž o posun v nadnárodním rámci, poněvadž „*jednotná držba nemá ve středoevropském prostoru obdoby*“, jak upozorňují SALÁK, P. a kol. *Historie osnovy občanského zákoníku z roku 1937: Inspirace, problémy a výzvy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2017, s. 55.

<sup>126</sup> K postojím Krčmáře a kritických hlasech, jež k nim zaznívaly, srov. BĚLOVSKÝ, P. Kontext držby a vydržení vlastnického práva v novém občanském zákoníku, s. 36.

<sup>127</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*, s. 71.

<sup>128</sup> Nemíním zabředávat do sporu, je-li držba subjektivním právem, či faktickým stavem, poněvadž pro účely vydržení je podstatné zejména, v čem přesně držba spočívá (kdy můžeme hovořit o držbě, jak se projevuje atd.). Otázka, jaká je právní povaha držby, nemá podle mě pro vydržení valného významu.

<sup>129</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3787/2012.

<sup>130</sup> Tamtéž, s. 70.

<sup>131</sup> Tamtéž, s. 68.

<sup>132</sup> PETROV, J. § 987. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1038.

navenek projevuje to které právo.<sup>133</sup> OGH například, vycházejí z těchto kritérií, v jednom ze svých rozhodnutí konkludoval, že „pokud někdo ze své vůle užívá zemědělskou půdu (sklízí ovoce, pečuje o stromy a jejich výsadbu), jedná se o dostatečně jasný projev držby vlastnického práva, alespoň pokud je takové užívání v daném místě obvyklé co do druhu a rozsahu“.<sup>134</sup>

Corpus lze realizovat též prostřednictvím detentora (kupříkladu skrze nájemce).<sup>135</sup>

### 3.1.2. Animus possidendi

*Animus possidendi* (neboli držební vůle) představuje vůli držitele vykonávat dané právo, jako by mu náleželo, zkrátka vykonávat jej pro sebe, a ne pro jiného.<sup>136</sup> Abychom mohli učinit závěr, že je přítomna určitá držební vůle, musí ji držitel projevit navenek.<sup>137</sup> U toho, kdo vykoná či vykonává obsah určitého práva ve stavu nouze (ve smyslu § 1037 OZ) nebo vycházejí z toho, že ten, do jehož právní sféry tento výkon zasahuje, se proti němu kvůli dobrým vztahům nebo z jiných důvodů neohradí, není dána držební vůle, poněvadž nevykonává dané právo, jako by byl jeho subjektem.<sup>138</sup> Stejně tak nemůže být o držební vůli řeč, pokud někdo jedná určitým způsobem, protože má mylně za to, že jej k tomu opravňuje institut veřejného užívání.<sup>139</sup>

Držitel každopádně nemusí být důvodně přesvědčen, že mu držené právo náleží, a může mít náležitou držební vůli, i když si bude dobře vědom, že není subjektem drženého práva (tato skutečnost však ovlivňuje kvalitu držby, jak popisují dále). Nadto je třeba, „aby držitelova vůle směřovala k výkonu podstatného obsahu práva cesty [nebo jakéhokoliv jiného práva, které lze držet], ve smyslu úmyslu směřujícího k faktickému výkonu obsahu práva, přičemž není podstatné, zdali se tento zakládá na právním důvodu“.<sup>140</sup> Držitel přitom nemusí být s to přesně právně kvalifikovat právo, jehož obsah hodlá vykonávat.<sup>141</sup>

Dále nemohu opomenout, že držební vůle, přesněji řečeno to, k výkonu jakého práva vůle držitele směřuje,<sup>142</sup> je rozhodující pro určení, jaké právo je předmětem držby v případech, kdy se

<sup>133</sup> Obdobně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 22 Cdo 204/2013.

<sup>134</sup> Rozhodnutí OGH ze dne 16. 4. 1996, sp. zn. 5 Ob 2090/96f (překlad autor).

<sup>135</sup> Detentory lze též nazvat „prostředníky držby“. – srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 94.

<sup>136</sup> Též lze říci, že se jedná o vědomí mocenského vztahu k drženému právu. – srov. SCHÄFER, F. § 854. In: SÄCKER, F. J. a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (...)*, marg. č. 31.

<sup>137</sup> Srov. tamtéž, marg. č. 34; rozhodnutí OGH ze dne 29. 6. 1983, sp. zn. 1 Ob 18/83.

<sup>138</sup> KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*, s. 71.

<sup>139</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 85.

<sup>140</sup> Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26. 10. 2022, sp. zn. 95 Co 115/2022 (doplnění textu v hranatých závorkách autor), jehož závěry potvrdilo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2023, sp. zn. 22 Cdo 927/2023.

<sup>141</sup> Srov. rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26. 10. 2022, sp. zn. 95 Co 115/2022.

<sup>142</sup> Obdobně rozhodnutí c. k. Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 1910, č. Rv II 1029/9: „Pro otázku, sluší-li se předpokládati držbu věci či pouhou držbu služebnosti, rozhodný je především obsah vůle držební.“

více práv navenek realizuje stejným způsobem. Uvažme držbu subjektivního věcného práva a držbu pohledávky s tímž obsahem (kupříkladu práva odpovídajícího služebnosti cesty a pohledávky vypůjčitele, který může na základě smlouvy o výpůjčce jezdit přes cizí pozemek jakýmikoliv vozidly): krucální pro rozhodnutí, jaké z těchto práv je předmětem držby, dle mě je, zda vůle držitele směřuje k výkonu práva, jež lpí na věci a má účinky *erga omnes*, nebo k výkonu práva, jež má účinky jen *inter partes* a není věci inherentní (o čemž blíže hovořím v bodě 4.4.3). Jinými slovy, je třeba zkoumat, jaké vlastnosti drženého práva pokrývá držitelova vůle.

Držitel naproti tomu nemusí mít vůli vydržet držené právo. Takovouto vůli ostatně ani zákonitě častokrátě vůbec mít nemůže, protože mnoho držitelů je po celou vydržecí dobu přesvědčeno, že již držené právo nabyli, a že jim proto náleží (k řádnému vydržení je koneckonců takovéto přesvědčení obligatorní).

### 3.1.3. Zjevnost držby a četnost jejího vykonávání

Z faktu, že corpus spočívá v přinejmenším jedním skutkem potvrzené možnosti vykonávat určité právo, plyne, že například držitel vlastnického práva k pozemku nepozbývá držbu pouze proto, že na něj několik let nevšlechl a dlouhodobě neprovádí jeho údržbu.<sup>143</sup> Nevyužívání možnosti vykonávat držené právo má ale nezanedbatelný význam pro řádné vydržení: v souladu s § 1093 OZ totiž přestává u řádného vydržení běžet vydržecí doba, pokud držitel nevykonává držbu po dobu delší než jeden rok.<sup>144</sup> Podle Petrova<sup>145</sup> se pod nevykonáváním držby vyjma situací, kdy držitel držené právo nevykonává vůbec, skrývají i situace, kdy držitel dané právo nevykonává dostatečně zřetelným způsobem, aby ten, proti němuž držba směřuje, mohl držbu bez větších obtíží rozpoznat;<sup>146</sup> není ale třeba, aby ji skutečně rozpoznal (to je již otázka jeho bdělosti).<sup>147</sup>

Dostatečně zřetelný výkon drženého práva nicméně nelze chápat tak, že v každý moment musí být každému nade vši pochybnosti jasné, že držitel drží to které právo. Podstatné, zda zainteresovaná třetí osoba může – byť postupem času – rozeznat, kdo je držitelem a obsah kterého práva vykonává.<sup>148</sup> Pokud kupříkladu držitel vlastnického práva k automobilu zaparkuje vůz na

<sup>143</sup> Srov. § 1009 odst. 2 OZ; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 22 Cdo 204/2013.

<sup>144</sup> Zákon sice říká, že se přeruší držba, ale tato formulace je nepřesná, neboť nejde o přerušování držby, ale vydržecí doby.

<sup>145</sup> Srov. PETROV, J. § 1093. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1161.

<sup>146</sup> Srov. SCHULTE-NÖLKE, H. § 854. In: SCHULZE, R. a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: BGB*. 11. vydání. Baden-Baden: Nomos, 2022, marg. č. 6. [in právní informační systém Beck.de] [online] [cit. 23.10.2023].

<sup>147</sup> Srov. PETROV, J. § 1093. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1161; či slova rozhodnutí OGH ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 6 Ob 255/00v: „K objektivní rozpoznatelnosti výkonu držby (...) patří i to, že žalobci byli objektivně schopni zarůstání požární zdi v době držby vnímat svými smysly nebo se o něm jinak dozvědět.“

<sup>148</sup> Srov. SCHULTE-NÖLKE, H. § 854. In: SCHULZE, R. a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: BGB*, marg. č. 6.

ulici a odejde na pracoviště, těm, kteří budou po odchodu držitele z auta procházet po ulici, nebude většinou na první pohled jasné, kdo je držitelem vlastnického práva k vozu (respektive zda vůbec je nějaký držitel, poněvadž zaparkovaný vůz může být klidně opuštěný či ztracený). Ten, kdo posečká na návrat držitele z pracoviště, však může jednoduše zjistit, kdo s autem přijel, a kdo tedy k tomuto vozu vykonává obsah vlastnického práva. Držba vlastnického práva k automobilu tedy bude dostatečně zřetelná a kontinuální (a bude moci vyústit ve vydržení). Kdyby však držitel zaparkoval automobil na odstavném parkovišti a nechal jej zde bez zájmu více jak jeden rok, došlo by již k přetržení vydržecí doby kvůli nevykonávání držby.

Již prvorepubliková judikatura<sup>149</sup> navíc dovodila, že pokud k vykonávání drženého práva nebyla po řadu let příležitost, vydržecí doba se nepřerušuje. Jestliže držitel posléze začne držbu opět vykonávat, vydržecí doba se začne počítat od začátku, a nenaváže se tedy na dobu již uběhlou.<sup>150</sup> Rozhodujícím faktorem pro určení, je-li splněna hypotéza § 1093 OZ, tedy podle mě je, zda ze souhrnu výkonů držby v průběhu roku mohl ten, proti němuž držba směřuje, držbu objektivně rozpoznat.<sup>151</sup>

### 3.2. Řádnost držby

**OZ navrácí obecné rozlišování držby podle její kvality na:**

- a) řádnou × neřádnou,**
- b) poctivou × nepoctivou a**
- c) pravou × nepravou.**

V této a v následujících dvou kapitolách z těchto tří figur držby vycházím a analyzuji, do jaké míry se řádnost, poctivost a pravost držby vyžaduje při řádném, respektive mimořádném vydržení.

---

<sup>149</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 6. 6. 1923, sp. zn. Rv II 473/22, cit. dle Vážný, č. 2704.

<sup>150</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1093. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 374.

<sup>151</sup> Doplním každopádně, že nejen držba vedoucí k vydržení, nýbrž každá držba jako taková musí být navenek objektivně rozpoznatelná, poněvadž „[d]ržba práva je charakterizována jako zjevné vykonávání (či vykonání) práva vlastním jménem, kdy obsah výkonu tohoto práva odpovídá drženému právu.“ – DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 988. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 78.

K vydržení je ale vyžadována jakási vyšší forma zjevnosti držby, protože zjevnost musí být kontinuální.

### 3.2.1. U řádného vydržení

Doktrína<sup>152</sup> zpravidla<sup>153</sup> rozlišuje na jedné straně řádnou držbu *largo sensu*, jež má význam především z hlediska žaloby dle § 1043 OZ, a na druhé straně řádnou držbu *stricto sensu*, jež je jednou z podmínek řádného vydržení. Řádná držba v širším smyslu je upravena v § 991 OZ a může být nabyta jak bezprostředně, neruší-li cizí držbu, tak odvozeně nebo na základě výroku orgánu veřejné moci. Řádná držba v užším smyslu vychází z § 1090 odst. 1 OZ, dle něhož je k řádnému vydržení nezbytné, „*aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou*“.

**Z níže uvedených příčin dovozují, že titul držby vedoucí k řádnému vydržení musí být:**

**a) derivativní a zároveň**

**b) platný a účinný.**

**K požadavku a):** V literatuře jsou originární tituly držby nejednou spojovány s řádným vydržením: například podle Melzera s Téglem<sup>154</sup> může stát řádně vydržet vlastnické právo k nemovitým věcem, u nichž se má dle § 1050 odst. 2 OZ za to, že je vlastník opustil, neb k nim po dobu deseti let nevykonával vlastnické právo. Stejně tak komentářová literatura<sup>155</sup> odkazuje na řádné vydržení i v případech držby neoprávněného dědice, jejímž titulem je vadné rozhodnutí o pozůstalosti. Spáčil,<sup>156</sup> Petr<sup>157</sup> i Petrov<sup>158</sup> však odlišně uvádějí, že pro řádné vydržení se obecně vyžaduje derivativní titul, tj. smlouva, k čemuž se kloním i já. Takováto doktrinální nejednota, jež by mohla mít za následek odlišné rozhodování soudů o řádném vydržení v případě originárních titulů držby, je nežádoucí. V zájmu její eliminace tedy s využitím jazykových, komparativních i historických argumentů osvětlím, proč se mýlí ti, kdo pokládají původní tituly za dostačující.

<sup>152</sup> Srov. SPÁČIL, J. § 991. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 94. PETROV, J. § 991. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1044–1045. OZ se však „*cíleně vyhýbá použití pojmu ‚řádná držba‘ v souvislosti s vydržením*“. – BĚLOVSKÝ, P. § 1090. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 371.

<sup>153</sup> Srov. DVORÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 991. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 89, kteří k řádné držbě upravené v § 991 OZ uvádějí, že je relevantní i pro řádné vydržení.

<sup>154</sup> TÉGL, P., MELZER, F. K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. *Bulletin advokacie*, 2022, č. 4, s. 27.

<sup>155</sup> Srov. HAMULÁKOVÁ, K., PETROV KŘIVÁČKOVÁ, J. § 189. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Zákon o zvláštních řízeních soudních: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015 [in právní informační systém Aspi] [online] [cit. 12.10.2023].

<sup>156</sup> „[Ř]ádně vydržet lze jen věc nabytou převodem, jiné způsoby nabytí řádné držby k vydržení nevedou. Spolu s literaturou k OZO tak můžeme konstatovat, že řádné vydržení se opírá o řádnou držbu v užším smyslu“. – SPÁČIL, J. § 991. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 95.

<sup>157</sup> Srov. PETR, B. § 1090. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 322.

<sup>158</sup> „[Ř]ádná držba dle § 1090 odst. 1 se musí zakládat na platném a účinném právním titulu působícím založit singulární sukcesí (...), tj. zejména na kupní, darovací či jiné převodní smlouvě, resp. smlouvě, kterou se zřizuje věcné právo k cizí věci.“ – PETROV, J. § 1090. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1160.



Pro závěr o nutnosti derivativního titulu svědčí samotné jazykové znění několikrát zmíněného § 1090 odst. 1 OZ, pod který lze subsumovat toliko smlouvy, protože u originárních titulů není žádný převodce. Toto ustanovení zmiňuje rovněž zřízení práva oprávněnou osobou, čímž je nutné rozumět smluvní zřízení jiného než vlastnického práva.<sup>159</sup> Předobrazem tohoto ustanovení zjevně byl § 1461 věta první OZO,<sup>160</sup> respektive § 1323 osnovy z roku 1937.<sup>161</sup> Předválečná<sup>162</sup> i meziválečná<sup>163</sup> literatura k § 1461 OZO přitom výslovně uváděla, že je třeba odvozeného titulu. V Rakousku toto ustanovení dodnes platí v nezměněné podobě, přičemž recentní tamní doktrína<sup>164</sup> také jasně potvrzuje, že v úvahu přichází jen derivativní titul.

Pokud tedy někdo nabyl držbu vlastnického práva k věci, o níž je mylně přesvědčen, že je opuštěná (a o níž si tedy myslí, že k ní nabyt vlastnické právo přivlastněním), nebo pokud je titulem držby například vadou stíženého rozhodnutí o pozůstalosti, je řádné vydržení vyloučeno, a je možné toliko vydržení mimořádné. Osobně se domnívám, že toto úzké pojetí titulu pro řádné vydržení je nevyhovující, na druhou stranu ale patrně nejsou splněny předpoklady pro analogické dotváření § 1090 odst. 1 OZ, v jehož důsledku by toto ustanovení umožňovalo i všelike originární tituly.<sup>165</sup>

Na tomto místě se sluší blíže pojednat o analogickém dotváření práva, o němž se v práci zmiňuji i v souvislosti s několika dalšími ustanoveními OZ. Analogie *legis*, eventuálně *iuris*, upravená v § 10 OZ, má své místo tehdy, nelze-li určitý právní případ subsumovat pod žádné ustanovení právních předpisů, i když se ustanovení vyloží co nejextenzivněji, přičemž se nejedná o mezeru v zákoně, již zákonodárce zamýšlel (eventuálně ji sice zamýšlel, ale došlo k podstatné změně poměrů, kterou nepředpokládal).<sup>166</sup> Vycházejí z myšlenek Bydlinského<sup>167</sup> a Melzera<sup>168</sup> pokládám analogii za generálně nepřipustnou v případě jasné dikce právního předpisu podpořené zřetelně artikulovanou vůlí historického zákonodárce. Analogie je přitom zapovězena i tehdy,

---

<sup>159</sup> Srov. tamtéž.

<sup>160</sup> „Každé držení jest pořádné a k vydržení postačující, zakládá-li se na takovém právním důvodu, který by postačil k převzetí vlastnictví, kdyby bylo náleželo převodci.“

<sup>161</sup> „Držba je řádná s hlediska vydržení, když se zakládá na důvodu, který by postačil ke vzniku práva, kdyby náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno osobou oprávněnou.“

<sup>162</sup> Srov. např. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 103.

<sup>163</sup> Srov. např. KRČMÁŘ, J. *Právo občanské*, s. 167; či ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 6. díl, s. 453.

<sup>164</sup> Srov. ILLEDITS, A. § 1461. In: SCHWIMANN, M. a kol. *ABGB Taschenkommentar*. Vídeň: LexisNexis, 2013, s. 1393; MEISSEL, F. S. § 1461. In: KOZIOL, H. a kol. *Kurzkomentar zum ABGB*. Vídeň: Springer, 2005, s. 1607.

<sup>165</sup> K rozšíření působnosti § 1090 odst. 1 OZ i na původní tituly držby by bylo vpravdě třeba analogie, poněvadž by takovýto závěr byl *praeter verba legis*, a nestačil by tedy pouhý extenzivní výklad, při němž se stále pohybujeme v pomyslné neurčité oblasti pojmu.

<sup>166</sup> Ohledně analogie již bylo publikováno nepřehledné množství názorů, které výstižně shrnuje a svými poznatky doplňuje KRZYŽANKOVÁ, K. *K dotváření práva cestou analogie aneb jak zvýšit legitimitu a prosystémovost analogické argumentace v právu*. *AUC IURIDICA*, 2021, č. 1, s. 37–56. Protože ústředním tématem této práce není analogie, uvádím ohledně ní ty závěry, na nichž se shoduje převážná část teorie.

<sup>167</sup> Srov. BYDLINSKI, F. *Základy právní metodologie*. Vídeň: Wirtschaftsuniversität Wien, 2003, s. 71–72. [online]. [cit. 26.10.2023]. Dostupné z: <https://research.wu.ac.at/ws/portalfiles/portal/19848225/ap095a.pdf>

<sup>168</sup> Srov. MELZER, F. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*, s. 232–233.

zakládala-li se vůle historického zákonodárce na omylu,<sup>169</sup> nebo pokud „objektivně-teleologické argumenty, nebo argumenty pocházející z vrstvy právních principů zřetelně ukazují na to, že přednost zasluhuje jiné řešení“.<sup>170</sup> V pozadí těchto idejí stojí respekt k moci zákonodárné a k výsledkům její činnosti.<sup>171</sup>

Mám za to, že pokud tyto závěry přeneseme na právě řešenou otázku, zda lze § 1090 odst. 1 OZ dotvořit tak, aby dopadal i na originární tituly, dospějeme k odpovědi, že analogie je nepřipustná. Máme totiž co do činění s jasnou dikcí § 1090 odst. 1 OZ, kterou potvrzuje zřetelná vůle historického zákonodárce zachycená v důvodové zprávě k OZ,<sup>172</sup> v níž se uvádí, že „[z] formulace ‚aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou,‘ je dostatečně zřejmé, že nejde o řádnou držbu ve smyslu § 991, nýbrž že se má na mysli jiný případ“.<sup>173</sup>

**K požadavku b):** ke vzniku vlastnického práva, případně ke zřízení jiného majetkového práva, kdyby náleželo převodci či bylo zřízeno oprávněnou osobou, by mohly vést pouze platné a účinné smlouvy (ať již pojmenované či nepojmenované), jež jsou obecně vzato způsobilé vést k nabytí drženého práva. Titulem ve smyslu § 1090 odst. 1 OZ tak může být smlouva darovací, kupní, o zřízení práva stavby atd., nemůže jím však být třeba smlouva o smlouvě budoucí kupní, jestliže není uzavřena následná kupní smlouva.<sup>174</sup> Titulem nemohou být ani smlouvy, jež se týkají jiného než drženého práva, a tak kupříkladu nájemní smlouva nemůže být titulem pro řádné vydržení vlastnického práva.

Smlouva (přesněji řečeno ta její část, na jejímž základě mělo dojít k převodu vlastnického práva nebo ke zřízení jiného práva)<sup>175</sup> tedy nesmí být ani zdánlivá, ani absolutně neplatná, ani nesmí být stížena relativní neplatností, již se oprávněná osoba dovolala, ani od ní nesmí být odstoupeno.<sup>176</sup> Poněvadž tyto skutečnosti způsobují, že právní jednání nevyvolá žádné právní následky s účinky *ex tunc*, nehraje například roli, že se oprávněná osoba dovolá relativní neplatnosti až rok po uzavření smlouvy, v jejímž důsledku držitel již rok drží určité právo,<sup>177</sup> nebo

<sup>169</sup> Srov. BYDLINSKI, F. *Základy právní metodologie*, s. 72.

<sup>170</sup> Tamtéž.

<sup>171</sup> Tamtéž, s. 71.

<sup>172</sup> Že se vůle historického zákonodárce zjišťuje především z důvodové zprávy, potvrzuje REMEŠ, J. § 2. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 19.

<sup>173</sup> ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*, s. 469.

<sup>174</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3011/2017.

<sup>175</sup> Srov. ust. § 576 OZ, jež preferuje částečnou neplatnost právního jednání.

<sup>176</sup> Srov. ILLEDITS, A. § 1461. In: SCHWIMANN, M. a kol. *ABGB Taschenkommentar*, s. 1393; PETROV, J. § 1109. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1182.

<sup>177</sup> Dovolání se relativní neplatnosti má totiž za následek, že titul se zpětnou účinností opadne, a držba se tedy stane neřádnou s účinky *ex tunc*. Opačně DVORÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 991. In: ŠVESTKA, J. a kol.

pokud soud autoritativně deklaruje absolutní neplatnost dané smlouvy až s takovýmto odstupem. K řádnému vydržení tudíž nestačí pouhý putativní titul.<sup>178</sup> Dovolá-li se však oprávněná osoba relativní neplatnosti nebo odstoupí-li od smlouvy až po uplynutí vydržecí doby, již proběhlé vydržení tím nezvrátí.<sup>179</sup>

Pokud je účinnost smlouvy vázána na suspenzivní podmínku, je držba řádná až od okamžiku jejího splnění. Je-li naopak účinnost smlouvy spojena s rozvazovací podmínkou, jejím splněním se řádná držba mění v neřádnou (a řádné vydržení se tedy od tohoto okamžiku stává nemožným). Dovolání se relativní neúčinnosti smlouvy věřitelem neovlivňuje řádnost držby, poněvadž toto dovolání nezpůsobuje obecnou neúčinnost smlouvy.<sup>180</sup>

Randa<sup>181</sup> chápal titul jako souhrn veškerých skutečností, jež musí nastat k převodu vlastnického či ke zřízení jiného práva (tj. titul v širším smyslu). Toto vymezení však jednak nenalezneme ani v díle všech jeho současníků<sup>182</sup> a jednak jej Dvořák a kol.<sup>183</sup> v podmínkách OZ explicitně odmítají, k čemuž se s přihlédnutím k textaci § 1090 odst. 1 OZ kloním i já. I kdybychom však Randovu definici připustili, nenastal by žádný signifikantní rozdíl, poněvadž vydržení by stále bylo (ne)možné v týchž případech.<sup>184</sup> Otázka přesné definice titulu je tedy doktrinální záležitostí nemající valného významu pro právní styk a praxi.

### 3.2.2. U mimořádného vydržení

*„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,*

---

*Občanský zákoník: Komentář (...), s. 89, jež uvádějí, že až do dovolání se neplatnosti titulu je nutné považovat držbu za řádnou, což by však vedlo k nesmyslné konsekvenci, že by od počátku neplatný titul byl způsobilý založit řádnou držbu.*

<sup>178</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 991. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...), s. 89; MEISSEL, F. S. § 1461. In: KOZIOL, H. a kol. Kurzkomentar zum ABGB, s. 1607.*

<sup>179</sup> Srov. Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 991. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...), s. 91.*

<sup>180</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 991. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...), s. 89.* Jak navíc poznamenává B. Dvořák, označení *relativní neúčinnost* není akurátní. – srov. DVOŘÁK, B. § 589. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654).* 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 1901.

<sup>181</sup> Srov. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém,* s. 102.

<sup>182</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...).* 6. díl, s. 453, kteří titul ztotožňují jen se smlouvou.

<sup>183</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 991. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...), s. 90.*

<sup>184</sup> U práv, která se nabývají samotnou smlouvou k okamžiku její účinnosti, by žádný rozdíl nenastal, neb smlouva má obligační i věcněprávní účinky (a představuje tedy titul v užším i širším smyslu). Práva, k jejichž nabytí je třeba zápisu do veřejného seznamu, v případě absence tohoto zápisu nelze řádně vydržet, ať již budeme zastánci titulu v užším smyslu (kdy je nelze vydržet kvůli nepoctivé držbě, jak vysvětluji v bodě 3.3.1) nebo v širším smyslu (kdy je nelze vydržet kvůli nepoctivé a neřádné držbě). Kdyby u věcí, jejichž nabytí se řídí tradičním principem, nedošlo k tradici, nedalo by se vůbec hovořit o držbě.

*pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl.*“ Tolik znění stěžejního ustanovení § 1095 OZ, na které budu v práci odkazovat ještě mnohokrát.

Z tohoto ustanovení vyplývá, že u mimořádného vydržení titul držby nehraje roli a nezkoumá se, a řádná držba *stricto sensu* tedy není obligatorním předpokladem mimořádného vydržení.<sup>185</sup> Mimořádně vydržet může i držitel, jenž držbu nabytí svémocně, leda by se v konkrétním případě uplatnil korektiv nepoctivého úmyslu (který je tématem bodu 3.3.2). Stále aktuální je proto Randova poznámka, že mimořádné vydržení není vyloučené, ani pokud v případném sporu ten, proti němuž vydržení směřuje, prokáže, že „držitel vůbec titulu nemá“.<sup>186</sup>

### 3.3. Poctivost držby

#### 3.3.1. U řádného vydržení

V souladu s § 1089 odst. 1 OZ je jednou z podmínek řádného vydržení, aby držitele bylo lze označit adjektivem *poctivý*. Předně je vhodné uvést pár slov k terminologii: OZ používá spojení *poctivá držba a poctivý držitel*, jež se vyskytovalo i v OZO a v osnově z roku 1937, nicméně korektnější je obrat *držba v dobré víře a dobrověrný držitel*, poněvadž fundamentem této držby je odůvodněné vnitřní přesvědčení držitele, tedy dobrá víra, a nikoliv poctivost jakožto obecný standard chování.<sup>187, 188</sup> OZ 1964 sice poctivou a nepoctivou držbu nerozlišoval, ale se zavedením této distinkce nenastal velký skok do neznáma, poněvadž (ne)poctivá držba je srovnatelná (leč ne zcela shodná) s (ne)oprávněnou držbou dle OZ 1964,<sup>189</sup> a proto lze přiměřeně vycházet z idejí publikovaných za účinnosti předcházejícího kodexu.<sup>190</sup>

Podle § 992 odst. 1 OZ je poctivý ten držitel, který je důvodně přesvědčen (tedy je v dobré víře), že mu náleží držené právo, a nepoctivý je držitel, jenž ví nebo jemuž musí být zjevné, že mu

---

<sup>185</sup> Srov. PETROV, J. § 1095. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1163; THÖNDEL, A. § 1095. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 325; či ILLEDITS, A. § 1477. In: SCHWIMANN, M. a kol. *ABGB Taschenkommentar*, s. 1398. Z judikatury srov. např. rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 9. 3. 2023, sp. zn. 5 Cmo 23/2023-148.

<sup>186</sup> RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 114.

<sup>187</sup> Srov. MELZER, F., TÉGL, P. § 7. In: MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek I.*, s. 134; 136.

<sup>188</sup> V zájmu koheze s OZ však nadále používám převážně zákonného spojení *poctivá držba* a z něj vycházejících odvozenin.

<sup>189</sup> Srov. SPÁČIL, J. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2011, č. 11–12, s. 512; a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3652/2016, uvádějící: „Pokud by vůbec bylo vhodné hledat analogii mezi oprávněnou držbou a držbou podle nového občanského zákoníku (o. z.), pak by se oprávněné držbě blížila nejvíce poctivá držba“.

<sup>190</sup> Použitelnost konkluzí z dob OZ 1964 potvrzuje SPÁČIL, J. § 992. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 97.

držené právo nenáleží.<sup>191</sup> Pouhé nedůvodné subjektivní přesvědčení držitele tudíž poctivou držbu nezakládá. Držba nadto musí být poctivá po celou vydržecí dobu.<sup>192</sup>

V této souvislosti jsou klíčové následující teze, jež v dalších odstavcích rozeberu do větších podrobností:

**1. Při posuzování důvodnosti dobré víry se na držitele nahlíží prizmatem průměrné osoby v jeho postavení. Dobrá víra se tedy posuzuje podle určitého objektivního standardu.**

**2. Zkoumá se, zda by takováto osoba, kdyby postupovala s opatrností a péčí, jež na ní lze rozumně požadovat, též byla v dobré víře.**

**3. Při vynaložení takovéto péče by držitel během vydržecí doby nesměl nabýt důvodné pochybnosti stran toho, je-li subjektem drženého práva.**

**4. Držitel tedy musí po celou vydržecí dobu vycházet z omluvitelného omylu.**

**K 1. tezi:** Nejvyšší soud<sup>193</sup> vyřkl a značná část soudobé doktríny<sup>194</sup> se přiklání k tomu, že při posuzování odůvodněnosti dobré víry nehraje roli nezkušenost či snížená vyspělost držitele, s čímž však nesouhlasím. Je-li držitel plně svéprávný, nepochybně se uplatní vyvratitelná domněnka uvedená v § 4 odst. 1 OZ,<sup>195</sup> a důvodnost jeho dobré víry se tak bude posuzovat prizmatem průměrně rozumného člověka. Legitimita dobré víry svéprávných držitelů, u nichž je tato domněnka vyvrácena (poněvadž nedosahují rozumu průměrného člověka), jakož i dobré víry nezletilých držitelů, kteří nenabývali plné svéprávnosti, a zletilých držitelů omezených ve svéprávnosti, se však musí zkoumat se zohledněním jejich omezení a v jejich případě je nutné řešit, zda by v dobré víře byla průměrná osoba téže vyspělosti.<sup>196</sup>

Pro to, aby se poctivost držby všech držitelů posuzovala shodnými měřítky a osoba držitele se nikterak nezohledňovala, chybí zákonná opora: obecně nahlíženo se totiž od všech nevyžaduje

---

<sup>191</sup> Zákonodárce se přiklonil k pozitivnímu pojetí dobré víry, jehož podstatou je pozitivní přesvědčení držitele, že mu příslušné právo náleží. Souhlasím se Spáčilem, že příklon k tomuto pojetí je zřejmý z pouhé dikce § 992 odst. 1 OZ. – srov. SPÁČIL, J. § 992. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III.* 2. vyd., s. 98. Opačně ZVÁRA, M. Držba v novém pojetí. *AUC Iuridica*, 2022, č. 2, s. 95, dle něhož toto z dikce poznat nelze. Kdyby zákonodárce zvolil opačné negativní pojetí dobré víry, stačilo by každopádně přesvědčení držitele, že svým počínáním nezasahuje do práv třetích osob.

<sup>192</sup> Srov. rozhodnutí OGH ze dne 10. 11. 1954, sp. zn. 1 Ob 850/54.

<sup>193</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1330/2006.

<sup>194</sup> Srov. PETROV, J. § 992. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník.* 2. vyd., s. 1046–1047; DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 992. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 96.

<sup>195</sup> Dobrá víra je závislá na očekávatelných (nikoliv tedy skutečných) vědomostech držitele, k čemuž § 4 odst. 2 OZ uvádějí: „Činí-li právní řád určitý následek závislým na něčí vědomosti, má se na mysli vědomost, jakou si důvodně osvojí osoba případu znalá při zvážení okolností, které jí musely být v jejím postavení zřejmé. To platí obdobně, pokud právní řád spojuje určitý následek s existencí pochybnosti.“ Jedná se přitom o vědomost, k níž dospěje ten, kdo vynaloží péči, kterou po něm lze rozumně požadovat, a pro posouzení tohoto standardu péče se uplatní právě § 4 odst. 1 OZ, případně § 5 odst. 1 OZ. – srov. LAVICKÝ, P. § 4. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I.*, s. 41; PAŠEK, M. § 4. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník.* 2. vyd., s. 32.

<sup>196</sup> K podmínkám, kdy mohou takovéto osoby osobně vydržet, srov. kapitolu 5.1.

stejná míra pečlivosti,<sup>197</sup> a postrádá proto smysl požadovat ji od všech držitelů. Jedna ze základních zásad soukromého práva říká, že nikdo nesmí utrpět bezdůvodnou újmu kvůli věkové či rozumové nedostatečnosti [§ 3 odst. 2 písm. c) OZ]. Uvažme nezletilého, jenž nenabyl plné svéprávnosti a jenž drží vlastnické právo k movité věci nižší hodnoty jsa přesvědčen, že mu patří, přičemž k témuž přesvědčení by dospěl i průměrný nezletilý v jeho postavení. Kdybychom dospěli k závěru, že zmíněný nezletilý není poctivým držitelem, protože svéprávný člověk průměrného rozumu by za daných okolností nemohl být přesvědčen, že je vlastníkem, dopustili bychom, že by nezletilý pro nedostatek věku a rozumu vlastně utrpěl nedůvodnou újmu spočívající v nemožnosti řádně vydržet. Vyjma duševních omezení je zapotřebí přihlížet i k tělesným omezením, jež mohou ovlivnit jednání v právním styku, jako je hluchota nebo slepota, což koneckonců připouští i Nejvyšší soud,<sup>198</sup> jenž tak vlastně popírá používání týchž měřítek při hodnocení dobré víry všech držitelů.

Stejně tak je nicméně nezbytné zohlednit zvláštní schopnosti a odborné vědomosti držitele, jimiž se odlišuje od člověka průměrného rozumu (což v případě profesionálů vychází z § 5 odst. 1 OZ). Vyšší míru pečlivosti lze typicky očekávat u právně vzdělaných držitelů, třebaže se profesně nevěnují občanskému právu.<sup>199</sup>

Na základě výše uvedených informací tedy shrnuji, že dobrou víru držitele je sice nezbytné evaluovat objektivně, leč nikoliv stejně pro různě vyspělé, znalé a schopné držitele.<sup>200</sup> Od držitele sužovaného duševní nemocí tak budeme požadovat vynaložení jiné péče než od plně svéprávného držitele majícího profesuru z práva či než od plně svéprávného držitele vyššího věku, jenž není s to pracovat s výpočetní technikou, a jenž proto nemůže například simplexně nahlédnout na webové stránky katastru nemovitostí. Ke stejným závěrům – byť z částečně odlišných příčin – docházejí i Melzer s Téglm, kteří argumentují tím, že slova „*v jejím postavení*“ uvedená v § 4 odst. 2 OZ „*jasně svědčí pro závěr o nutnosti přihlížet ke zvláštnímu postavení té které osoby*“.<sup>201</sup>

---

<sup>197</sup> Srov. PAŠEK, M. § 4. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 31.

<sup>198</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 863/2014, dle něhož není-li svéprávnost hluchoněmých dotčena, „nelze na ně při posuzování dobré víry zpravidla pohlížet jinak, než na „průměrné“ fyzické osoby, nejsou-li zjištěny konkrétní situace, kdy jim zejména hluchota zabránila seznámit se s právně významnými skutečnostmi“.

<sup>199</sup> Srov. rozsudek Okresního soudu v Mělníku ze dne 16. 5. 2023, č. j. 12 C 340/2021-176.

<sup>200</sup> Toto pojetí ostatně nastiňuje i rakouská judikatura – srov. např. rozhodnutí OGH ze dne 11. 6. 2002, sp. zn. 1 Ob 67/02p: „Při zkoumání dobré víry osoby, jež není plně svéprávná, je třeba zohlednit její osobní rozumovou vyspělost a schopnosti. Žalovaný, který si byl po celou dobu vědom skutečného vlastnického stavu, tedy v žádném okamžiku nebyl dobrověrným držitelem nemovitosti, neboť mu vzhledem k jeho rozumovým schopnostem muselo být jasné, že osoba jím označená jako dárce nemohla darovat cizí majetek, a že tedy neexistuje žádný právní důvod pro nabytí vlastnického práva.“

<sup>201</sup> MELZER, F., TÉGL, P. § 7. In: MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář*. Svazek I., s. 138.

**K 2. tezi:** Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích zejména vystihnul, která jednání lze od držitele očekávat v souvislosti s převodem nemovitých věcí: od nabyvatele se kupříkladu očekává, že porovná „*text smlouvy se svou představou o identitě pozemku, který chce na základě smlouvy nabyt*“,<sup>202</sup> podle soudu ale nemusí nutně nahlížet do katastrální mapy, leda by o pozemku musel mít určité pochybnosti.<sup>203</sup> Petrov<sup>204</sup> nicméně nastiňuje, že je vzhledem k současným technickým požadavkům vhodnější zpravidla klást na nabyvatele požadavek, aby nahlédli do katastrální mapy, protože je snadno dostupná způsobem umožňujícím dálkový přístup. Podle mého však nahlédnutí do internetových map nelze očekávat právě od výše uvedených držitelů vyššího věku, kteří se s internetem příliš nepřátelí.

Stran movitých věcí je relevantní například judikatorní závěr od našich soudů,<sup>205</sup> že od kupujícího ojetého automobilu je možné očekávat, že si od převodce vyžádá technický průkaz, aby si ověřil jeho oprávnění disponovat s tímto vozidlem. Obecně lze od člověka průměrného rozumu očekávat větší obezřetnost a rozsáhlejší investigativní aktivitu v případě, že v něm okolnosti spojené s nabýváním toho kterého práva budou (muset) vzbuzovat pochybnosti.<sup>206</sup> Takovouto okolností je třeba nápadně nízká kupní cena (v porovnání s cenou v daném místě a čase obvyklou)<sup>207</sup> a v souvislosti s uměleckými díly se zase větší investigace vyžaduje například za situace, kdy někdo nabyde literární či výtvarné dílo, jež vykazuje i pro laiky snadno rozpoznatelné stopy po škrábání, mazání či přemalování.<sup>208</sup>

Je-li držené právo spjato s určitým veřejnoprávním aktem (jako je stavební povolení, kolaudační souhlas atd.) či určitou veřejnoprávní povinností (jako je povinnost ohlásit stavbu), nevede absence tohoto aktu či porušení takovéto povinnosti ze strany držitele bez dalšího k nepoctivé držbě,<sup>209</sup> poněvadž veřejné a soukromé právo se uplatňují nezávisle (§ 1 odst. 1 věta první OZ). Neznamená to však, že by skutečnosti z oblasti veřejného práva byly zcela bez významu, poněvadž při evaluaci důvodnosti dobré víry držitele se přihlíží i k nim.<sup>210</sup>

---

<sup>202</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1579/2019.

<sup>203</sup> Srov. tamtéž.

<sup>204</sup> Srov. PETROV, J. § 992. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1050.

<sup>205</sup> Srov. rozhodnutí BGH ze dne 1. 3. 2003, sp. zn. V ZR 92/12r.

<sup>206</sup> Srov. např. rozhodnutí BGH ze dne 19. 7. 2019, sp. zn. V ZR 255/17.

<sup>207</sup> Srov. rozhodnutí BGH ze dne 5. 2. 1975, sp. zn. VIII ZR 151/73; či rozhodnutí BGH ze dne 1. 7. 1987, sp. zn. VIII ZR 331/86.

<sup>208</sup> Srov. rozhodnutí BGH ze dne 19. 7. 2019, sp. zn. V ZR 255/17.

<sup>209</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3512/2013; či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2022, sp. zn. 22 Cdo 121/2022

<sup>210</sup> Stejně jako dle OZ 1964 je totiž zapotřebí dobré víry „*se zřetelem ke všem okolnostem*“. srov. SPÁČIL, J. § 995. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 97. Pod všechny okolnosti jistě spadají i okolnosti z oblasti veřejnoprávní.

**K 3. tezi:** Podle doktríny<sup>211</sup> nejde o jakékoliv pochybnosti, poněvadž lehké pochybnosti nevadí a k zániku poctivé držby vedou jen pochybnosti podstatné. Z judikatury se podává, že vyvolat takovéto pochybnosti může ústně, písemně či jiným způsobem podané sdělení obsahující „*takové údaje, které svou povahou objektivně vyvolají pochybnost o stavu vycházejícím z dosavadního přesvědčení držitele*“.<sup>212</sup> Takovýmto sdělením je například „*[v]ýzva právně vzdělaného zástupce vlastníka držiteli pozemku k řešení majetkových vztahů s poukazem, že sporný pozemek nepatří držiteli (...), s doložením kopie katastrální mapy*“.<sup>213, 214</sup> Obecně však sdělení nemusí být blíže doložené, leč by mělo být alespoň parciálně odůvodněné.<sup>215</sup>

Upozorním ještě na § 995 větu první OZ uvádějící: „*Bylo-li vyhověno žalobě napadající držbu nebo její poctivost, považuje se poctivý držitel za nepoctivého nejpozději od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba.*“ Souhlasím se Spáčilem,<sup>216</sup> že použití slovesa *považuje se* odpovídajícího fikci není vždy akurátní, poněvadž častokrát se poctivá držba vskutku změní v nepoctivou, jakmile bude držiteli doručena, respektive se do jeho dispoziční sféry dostane, žaloba, v níž budou uvedeny takové okolnosti, jež v něm budou muset vyvolat podstatné pochybnosti, zda mu držené právo náleží (za předpokladu, že v držiteli takovéto pochybnosti nemusely vykristalizovat ještě před doručením žaloby). Fikce má smysl toliko v těch případech, kdy je otázka, zda držené právo držiteli náleží, objektivně sporná až do pravomocného verdiktu soudu.<sup>217</sup> Rozhodný je okamžik doručení žaloby poctivému držiteli, a je-li tedy žaloba proti němu podána před uplynutím vydržecí doby, ale doručena mu je až po jejím uplynutí, pak dojde k vydržení, které následné doručení žaloby nemůže zvrátit.<sup>218</sup>

**K 4. tezi:** zásadně musí jít o omyl skutkový, protože *error iuris* je v soukromém právu v důsledku tradiční maximy *ignorantia iuris non excusat* zpravidla neomluvitelný. Výjimkou z neomluvitelnosti právního omylu jsou především případy, kdy někdo vychází z určitého výkladu objektivně nejasného či nesrozumitelného ustanovení právního předpisu, lze-li k tomuto výkladu

---

<sup>211</sup> Srov. SPÁČIL, J. § 995. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III.* 2. vyd., s. 109; PETROV, J. § 992. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník.* 2. vyd., s. 1051.

<sup>212</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3264/2015.

<sup>213</sup> Tamtéž

<sup>214</sup> Nejvyšší soud dále v této souvislosti kupříkladu uvádí: „*Pokud je držitel pozemku upozorňován – v tomto případě dokonce výslovně a opakovaně – že není vlastníkem určitého pozemku, může jít bez pochyb o informaci, která běžně opatrnou osobu zpochybní v její oprávněné držbě. To platí o to víc, je-li jedním z osob, které držitele na neoprávněnou držbu upozorňují, orgán státní správy.*“ – usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 3605/2019.

<sup>215</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3264/2015; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1568/2004.

<sup>216</sup> Srov. SPÁČIL, J. § 995. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III.* 2. vyd., s. 109.

<sup>217</sup> Dále srov. PETROV, J. § 995. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník.* 2. vyd., s. 1055–1056.

<sup>218</sup> Srov. SPÁČIL, J. Promlčení vlastnických žalob a vlastnického práva. *Právník*, 1992, č. 2, s. 121. Uvedený následek pochopitelně nastane, je-li držitel až do uplynutí vydržecí doby odůvodněně přesvědčen, že je subjektem drženého práva.



při vynaložení náležité péče dospět.<sup>219</sup> Náležitá péče u člověka průměrného rozumu ve smyslu § 4 odst. 1 OZ přitom nezahrnuje povinnost seznámit se s judikaturou, a není tedy důležité, bylo-li dané nejasné ustanovení v judikatuře již objasněno (leďa by byl soudní výklad rovnocenný výkladu, k němuž lze dospět při náležité péči).<sup>220</sup> Neomluvitelným právním omylem tudíž nejsou ani případy, kdy ustálená rozhodovací praxe či stanoviska Nejvyššího soudu interpretují určité *prima vista* jednoznačné ustanovení *contra* či *praeter verba legis*.<sup>221</sup>

Pokud držitel odvozuje svou dobrou víru od určitého judikatorního závěru, jenž je však posléze překonán, nebo pokud je judikatura nejednotná a držitel vychází z judikatorního přístupu, který je pro něj nejpříznivější, ale posléze je judikatura sjednocena jiným směrem, je podle Dvořáka a kol.<sup>222</sup> v omluvitelném právním omylu (a držba je tudíž poctivá) pouze do té doby, dokud není daný přístup překonán nebo dokud není judikatura sjednocena. Držitel má totiž podle těchto autorů aktivní povinnost zkoumat, zda se judikatura, z níž vychází, nezměnila, s čímž souhlasím.<sup>223</sup>

Jiná kritéria pro omluvitelnost právního omylu se však uplatní u právně vzdělaných jedinců, od nichž lze anticipovat, že nahlédnou do judikatury, případně doktríny, a totéž lze ohledně právní regulace související s předmětem jejich činnosti očekávat i od profesionálů z mimoprávních oblastí (například od obchodníka s použitými movitými věcmi je možné důvodně očekávat, že se kromě příslušných právních předpisů obeznámí též s ustálenou rozhodovací praxí, případně literaturou související s převodem vlastnického práva k těmto věcem).<sup>224</sup>

S právním omylem je spojena i otázka poctivé držby *contra tabulas*, jež je relevantní zejména v souvislosti s držbou vlastnického práva k nemovitým věcem zapsaným do katastru nemovitostí.<sup>225</sup> Uvažme dvě z hlediska vydržení významné situace, jež mohou nastat v případech, kdy se určité právo nabývá až zápisem do veřejného seznamu (a nikoliv samotnou účinností smlouvy, právní mocí rozhodnutí orgánu veřejné moci nebo jiným mimoknihovním způsobem):

---

<sup>219</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001.

<sup>220</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3000/2008, uvádějící, že „zásada, že neznalost zákonů neomlouvá, se (...) nevztahuje na judikaturu“; rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5823/2017.

<sup>221</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 992. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář* (...), s. 97.

<sup>222</sup> Srov. tamtéž, s. 98.

<sup>223</sup> Srov. tamtéž.

<sup>224</sup> Srov. tamtéž.

<sup>225</sup> Veřejným seznamem není toliko katastr nemovitostí, je jím třeba i letecký, námořní či plavební rejstřík. – srov. PAVLŮ, R. § 980. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1020. Případy vydržení v rozporu se zápisem v katastru nemovitostí jsou však v praxi zdaleka nejčastější; případy vydržení v rozporu se zápisem v jiném veřejném seznamu soudy patrně dosud neměly čest rozhodovat.

a) Držitel drží dané právo, ač nebyl vůbec proveden zápis do veřejného seznamu (protože byl návrh na zápis zamítnut nebo nebyl vůbec podán či z jiného důvodu):

Zastávám názor, že v takovém případě nemůže být držitel za žádných okolností poctivý.<sup>226</sup> Případné subjektivní přesvědčení držitele, že mu držené právo náleží, může vycházet pouze z právního omylu, že intabulace není nezbytná.<sup>227</sup> Ustanovení OZ, na jejichž základě se to které právo nabývá intabulací (§§ 1105, 1243 odst. 2 věta první, 1262 odst. 1 věta první OZ atd.), jsou objektivně jasná a z jejich samotného jazykového znění (nejen) každý svéprávný člověk snadno rozezná jejich věcnou působnost. § 980 odst. 1 věta první OZ nadto výslovně uvádí, že neznalost údajů zapsaných ve veřejném seznamu nikoho neomlouvá. Zmíněný právní omyl je proto neomluvitelný, a subjektivní přesvědčení držitele, že k nabytí práva není třeba intabulace, tedy není důvodné.

b) Zápis do veřejného seznamu byl proveden, ale držené právo se vztahuje (také) k jiné věci než zapsané právo:

Patrně nejčastěji se vyskytujícím příkladem takové situace je, že držitel drží vlastnické právo k sousednímu pozemku domnívaje se, že jde o pozemek, u něhož je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník. Držitel v takovém případě nejedná v právním omylu (jeho držba nevychází z neznalosti či chybného chápání právních předpisů), ale v omylu skutkovém. Tento omyl sice může být omluvitelný, a držitel tudíž může být poctivý, nicméně stejně bude za těchto okolností vyloučeno řádné vydržení (což blíže objasňuji v bodě 4.2.9).

Neprovedení zápisu do veřejnoprávních informačních systémů, například registru silničních vozidel, má na poctivost držby obdobné účinky jako již vzpomínané nevydání stavebního povolení. Absence takového zápisu tedy sama o sobě k nepoctivé držbě nevede (a poctivý může být kupříkladu i držitel vlastnického práva k vozidlu, jenž není zapsán v registru vozidel), leč přihlédne se k ní při evaluaci důvodnosti dobré víry držitele.<sup>228</sup>

---

<sup>226</sup> PETROV, J. § 992. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1047, uvádí, že za takové konstelace „*patrně nepřichází v úvahu poctivá držba*“. Obdobně SPÁČIL, J. § 992. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 102, říká, že „*platný zákoník poctivou držbu v rozporu se stavem veřejného seznamu patrně v zásadě nepřipouští*“. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 992. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář* (...), s. 102, zase zmiňují, že ve výše popsaných situacích poctivá držba „*v zásadě nebude vůbec možná*“. Já si však myslím, že není důvod používat relativizujících slov *patrně* či *v zásadě*, poněvadž připuštění poctivé držby by za takovýchto okolností leda zpochybnilo zásadu, že neznalost údajů zapsaných ve veřejném seznamu nikoho neomlouvá.

<sup>227</sup> Jestliže držitel ví (ve smyslu skutečné, nikoliv očekávatelné vědomosti), že držené právo vzniká až zápisem do veřejného seznamu, pak v případě, kdy k tomuto zápisu nedošlo, nemůže být ani subjektivně přesvědčen, že mu dané právo náleží.

<sup>228</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 992. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář* (...), s. 101.

Za zmínku rovněž stojí, že pokud někdo drží právo nabývané až zápisem do katastru nemovitostí již ke dni doručení návrhu na vklad příslušnému katastrálnímu úřadu a pokud je zároveň vklad posléze vskutku proveden, lze jej podle mě považovat za poctivého držitele právě již ode dne dojití návrhu na vklad katastrálnímu úřadu. V tento den sice ještě *de facto* nemohl být poctivým držitelem, protože nemohl být důvodně přesvědčen, že mu držené právo náleží, když ještě objektivně nebylo jisté, zda dojde k intabulaci (katastrální úřad totiž může návrh na vklad zamítnut atd.). Vklad má nicméně účinky zpětně ke dni dojití návrhu (§ 10 KZ), a proto je dle mě na místě přiznat zpětné účinky i dobré víře držitele. Tento závěr by však pochopitelně neplatil, kdyby držitel vzhledem k okolnostem musel vědět, že stav zapsaný v katastru nemovitostí neodpovídá skutečnému právnímu stavu. *Ad ilustrandum* uvedu, že obdarovaný dne 1. března uzavře darovací smlouvu ohledně nemovité věci, jež dárci nepatří (což však obdarovaný nevěděl a ani vědět nemusel). Téhož dne se chopí držby vlastnického práva k této nemovité věci a 5. března dojde katastrálnímu úřadu návrh na vklad do katastru nemovitostí, jenž je posléze proveden. Nabyvatel se tedy stane držitelem 1. března a za poctivého jej lze považovat od 5. března.

### 3.3.2. U mimořádného vydržení (čili držba nikoliv v nepoctivém úmyslu)

Dvě slova, jež mají pro mimořádné vydržení zcela stěžejní význam, zní *nepoctivý úmysl*, neboť právě jeho prokázání vede dle § 1095 OZ k nemožnosti mimořádně vydržet. V doktríně i judikatuře nalezneme dvě odlišná pojetí tohoto spojení.<sup>229</sup>

První pojetí, s nímž nesouhlasím, ale v zájmu komplexity jej zmíním, spočívá ve ztotožňování nepoctivého úmyslu, přesněji řečeno držby nikoliv v nepoctivém úmyslu, a nepoctivé držby. Pro mimořádné vydržení by tudíž bylo nutné legitimní přesvědčení držitele, že mu držené právo náleží (a vydržitel by při mimořádném vydržení nebyl nikterak privilegován, pokud jde o jeho dobrou víru). Z významných autorů se k této koncepci přiklání Dvořák a kol. ve své učebnici,<sup>230</sup> jakož i Thöndel<sup>231</sup> v komentáři k OZ.

Poněvadž však tyto autoři neuvádějí žádné bližší vysvětlení, mohu se pouze domnívat, že jejich názor vychází z reminiscence OZO a osnovy z roku 1937, dle nichž řádné i mimořádné vydržení vyžadovalo stejně posuzovanou poctivou držbu (jak jsem osvětlil v kapitole 2.3. a 2.4).

---

<sup>229</sup> Podle Králíka se po 1. 1. 2019, od kdy je mimořádné vydržení prakticky možné, naplnil „*předpoklad, že pro praxi nebude snadné přejít z dosavadní úpravy vydržení na úpravu zcela novou a pochopit základní odlišnosti pojetí vydržení*“. – KRÁLÍK, M. K základním otázkám mimořádného vydržení. *Zpravodaj Jednoty českých právníků*, 2023, č. 1, s. 36. Dokladem pravdivosti těchto slov budiž právě i rozpolcenost názorů na povahu nepoctivého úmyslu.

<sup>230</sup> Srov. DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3. Díl třetí: Věcná práva*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, s. 61.

<sup>231</sup> Srov. THÖNDEL, A. § 1095. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 325.

Podle Eliáše<sup>232</sup> se ve prospěch tohoto pojetí dá argumentovat tím, že i OZO používal spojení *(ne)poctivý stavebník* a *stavebník v (ne)poctivém úmyslu promiscue*, a že tedy terminologická nejednota v OZ, který jednou operuje s nepoctivou držbou a podruhé s nepoctivým úmyslem, neznamená významový rozdíl. Toto pojetí se objevuje i ve vícero rozhodnutích soudů nižších stupňů,<sup>233</sup> a to i v rozhodnutích vynesných až po níže uvedeném přelomovém rozsudku Nejvyššího soudu.<sup>234</sup>

Podstatou druhého pojetí, jehož přívržencem jsem i já, je důsledné odlišování nepoctivé držby a držby nikoliv v nepoctivém úmyslu.<sup>235</sup> Tento přístup je podpořen vůlí historického zákonodárce, protože důvodová zpráva k OZ zmiňuje, že „*ani institut mimořádného vydržení nemůže dát průchod ochraně zjevné lsti a podvodu; proto se mimořádné vydržení vylučuje v případech, kdy ten, kdo je popírá, prokáže osobě, která se mimořádného vydržení dovolává, její nepoctivý úmysl*“.<sup>236, 237</sup> Ještě před nabytím účinnosti OZ se ve prospěch tohoto pojetí přiklonil Spáčil,<sup>238</sup> dle něhož je mimořádnému vydržení inherentní nejméně přísně pojímaná dobrá víra spočívající v přesvědčení držitele, že nepůsobí jinému újmu.<sup>239</sup> Bělovský<sup>240</sup> – s odkazem na citovaná slova důvodové zprávy – zase uvádí, že mimořádné vydržení má být vyloučeno jen v případě těch nejzavrženějších jednání držitele při nabytí držby příslušného práva.

Toto pojetí taktéž rozvinul Nejvyšší soud ve svém rozsudku,<sup>241</sup> který si ráčím označit za přelomový, poněvadž se v něm vrcholný orgán soudní soustavy poprvé zaobíral mimořádným

---

<sup>232</sup> Srov. ELIÁŠ, K. Zlodějův dědic a osud kradené věci. K jednomu aspektu mimořádného vydržení. In: DOBROVOLNÁ, E. a kol. *Pocta Jiřímu Spáčilovi*. Praha: C. H. Beck, 2023, s. 119.

<sup>233</sup> Srov. např. rozsudek Okresního soudu v Rakovníku ze dne 13. 1. 2022, č. j. 8 C 109/2021-123. Spor se posléze přesunul k odvolacímu Krajskému soudu v Praze, jenž ve svém rozsudku ze dne 11. 1. 2023, č. j. 26 Co 60/2022-203, nahlédl na mimořádné vydržení jinak, o čemž pojednávám v další části práce.

<sup>234</sup> Srov. např. rozsudek Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 12. 5. 2022, č. j. 14 C 250/2021-65, který byl potvrzen rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 18. 7. 2022, sp. zn. 61 Co 133/2022, v němž odvolací soud také ztotožnil nepoctivý úmysl a nepoctivou držbu slovy, že „*pod pojem nepoctivý úmysl (...) je třeba podřadit nejen situace, kdy se držitel zmocní držby práva např. krádeží, podvodem, nebo jiným zjevně zjištěným nebo nepoctivým způsobem, ale i situace, kdy držitel ví, že vykonává právo, které mu nenáleží*“.

<sup>235</sup> V dalším textu rozvíjím myšlenky, jež jsem již vyslovil ve svém časopiseckém příspěvku. – srov. FISCHER, K. Vydržení neoprávněným dědicem a jiné případy vydržení v kontextu dědického práva (též s ohledem na žalobu dle § 189 odst. 2 ZŘS). *Ad Notam*, 2023, č. 3, s. 12–13.

<sup>236</sup> ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*, s. 470. Spojení *zjevná lest a podvod*, které implikuje, že se nemá na mysli ledajaká nepoctivost, každopádně není zcela vhodné. Lest znamená úmyslné uvedení v omyl a podvod není pojmem soukromého práva – jde o trestný čin, jenž je vždy spojen s uvedením jiného v omyl (tj. se lstí) nebo s využitím cizího omylu.

<sup>237</sup> Bývalá vláda České republiky na druhou stranu v jednom ze svých usnesení chybně uváděla, že „*[m]imořádné vydržení slouží držiteli v případech, kdy nelze dohledat právní titul, nikoliv v případech, kdy chybí poctivá držba (sic)*“ – usnesení vlády České republiky ze dne 3. 10. 2018, č. 625. Slova vlády vyslovená až po nabytí účinnosti OZ ale nedokládají úmysl historického zákonodárce, který je z interpretačního hlediska neopominutelný, nicméně ukazují, že i orgány spojené s legislativním procesem, žel, zaujímají v otázce mimořádného vydržení mylné postoje.

<sup>238</sup> SPÁČIL, J. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 2

<sup>239</sup> Podobně ZVÁRA, M. Držba v novém pojetí, s. 98.

<sup>240</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1095. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 377.

<sup>241</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021.

vydržením do větších podrobností. Soud vysvětlil, že k mimořádnému vydržení vede držba nikoliv v nepoctivém úmyslu (odlišná od nepoctivé držby), o níž nemůže být řeč, „*jestliže jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (morální) v obecném smyslu*“.<sup>242</sup> Později Nejvyšší soud osvětlil, že obratem „*při nabytí a výkonu držby*“ je třeba rozumět, že „*nikoliv nepoctivý úmysl při uchopení držby se nemůže změnit během výkonu držby takto uchopené v úmysl ,nikoliv poctivý‘ (a naopak)*“.<sup>243</sup> Takovýmto nepoctivým jednáním přitom dle soudu je „*v zásadě (zpravidla) úmyslné jednání naplňující znaky nepravé držby*“.<sup>244</sup> V později vyneseném rozsudku<sup>245</sup> zase Nejvyšší soud sdílel názor literatury, že nepoctivý úmysl absentuje, je-li držitel v dobré víře, že nabytím držby nezpůsobuje újmu jiné osobě. Vztah poctivé držby a držby nikoliv v nepoctivém úmyslu je pak dle soudu takový, že je-li určitá držba poctivá, je povětšinou i nikoliv v nepoctivém úmyslu, avšak automaticky neplatí, že držba nikoliv v nepoctivém úmyslu je zpravidla i poctivá.<sup>246</sup>

Co do základu s výše citovanými texty souhlasím: především si též myslím, že dostačující je důvodné (pojímáno optikou §§ 4 odst. 1, případně 5 odst. 1 OZ) přesvědčení držitele, že nepůsobí druhému újmu. Závěr, že k mimořádnému vydržení je třeba držby jiné kvality než držby poctivé, je podpořen i metodologicky, neboť racionální zákonodárce by nepoužíval dva odlišné pojmy (*nepoctivá držba a nepoctivý úmysl*), kdyby jimi chtěl vyjádřit totéž.<sup>247</sup> V reakci na Eliášův odkaz na to, že se tak dělo v OZO, si dovoluji připomenout, že OZO není absolutním a vždy využitelným inspiračním zdrojem OZ, a v tomto případě odkaz na něj není směrodatný.<sup>248</sup> Z výše citovaných slov důvodové zprávy navíc plyne vůle historického zákonodárce tyto dva pojmy diferenciovat.<sup>249</sup>

Zákonodárci lze nicméně vytknout, že – aniž by uvedl alespoň příkladný výčet, o jaké situaci přesně jde – zvolil právě spojení nepoctivý úmysl, které logicky svádí k úvaze, zda nejde

---

<sup>242</sup> Tamtéž. S mimořádným vydržením je tudíž spjata poctivost jakožto obecný standard chování, zvaná též dobrá víra v objektivním smyslu. – srov. BALARIN, J. Poznámky k (absenci) principu dobré víry v návrhu občanského zákoníku, s. 25.

<sup>243</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022.

<sup>244</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021.

<sup>245</sup> Jedná se o rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022.

<sup>246</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2022, sp. zn. 22 Cdo 1241/2022.

<sup>247</sup> Povinnost užívat v právních předpisech jednotnou terminologii ostatně výslovně zakotvuje čl. 40 odst. 1 Legislativních pravidel vlády a akcentuje ji i doktrína. – srov. např. KNAPP, V., GERLOCH, A. *Logika v právním myšlení*. Praha: Eurolex Bohemia, 2000, s. 173.

<sup>248</sup> Nejvyšší soud k tomu poznamenává: „*Konstrukce § 1095 o. z. je jiná, než úprava v § 1477 o. z. o. Základní norma (...) je obdobná jako v § 1477 o. z. o., protinorma je však formulována jinak; účinky základní normy nevylučuje prokázaná ,nepoctivost držení‘, tedy nepoctivá držba, ale ,nepoctivý úmysl‘ držitele.*“ – rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021.

<sup>249</sup> Souhlasím se Zvárou, že „*český zákonodárce upravil čtvrtou figuru držby (vedle řádnosti, pravosti a poctivosti), a to ,držbu nikoliv v nepoctivém úmyslu‘.*“ – ZVÁRA, M. *Držba v novém pojetí*, s. 97.

jen o jinak nazvanou nepoctivou držbu. Mám však za to, že argument racionálního zákonodárce a znění důvodové zprávy tuto eventualitu přesvědčivě vyvrací.

S citovaným rozsudkem Nejvyššího soudu se však neztotožňuji stoprocentně: jistý problém konkrétně spatřuji v závěru soudu o sepětí nepoctivého úmyslu a nepravé držby.<sup>250</sup> Absurdní konsekvence, k nimž by tento závěr mohl vést, lze demonstrovat s využitím několika rozhodnutí nižších soudů, jejichž právní závěry determinovala právě slova Nejvyššího soudu o konexi nepravé držby a nepoctivého úmyslu.

Krajský soud v Praze například v jednom ze svých rozsudků<sup>251</sup> řešil případ žalobce užívajícího nemovitou věc, o níž tvrdil, že ji vlastní v důsledku konkludentně uzavřené dohody o vypořádání BSM (do něhož tato věc před rozvodem manželství náležela), eventuálně v důsledku mimořádného vydržení. Krajský soud dovodil, že k vypořádání BSM nedošlo, a žalovaná proto stále předmětnou nemovitou věc spoluvlastní, a dodal, že pokud žalobce „*za těchto okolností užíval Nemovitosti sám, konal tak s vědomím, že tak činí na úkor spoluvlastnického podílu žalované*“.<sup>252</sup> Tato situace je přitom dle odvolacího soudu analogická s nabytím držby *precario*, a vycházejí z toho, že „*nepravá držba zakládá nepoctivý úmysl dle § 1095 o. z.*“<sup>253</sup> soud deklaroval, že k mimořádnému vydržení nedošlo. Podle soudu totiž žalobce, jenž si měl a mohl být vědom, že jeho bývalá manželka dané nemovité věci nadále spoluvlastní, nemohl být ani v dobré víře v tom nejméně přísném pojetí.

Skutkové okolnosti sporu řešeného Krajským soudem v Ostravě<sup>254</sup> zase byly takové, že žalobkyně tvrdila, že spolu s manželem vydrželi vlastnické právo k pozemku sousedícímu s pozemkem, který vlastnili. Zapsaným vlastníkem sousedního pozemku byl stát, jenž se přitom o své vlastnické právo nijak nezasazoval. Soud na základě závěru Nejvyššího soudu o vztahu nepravé držby a nepoctivého úmyslu uvedl, že žalobkyně držbu vlastnického práva k sousednímu pozemku nabyla „*v nepoctivém úmyslu, neboť jí muselo být zřejmé, že takto činí na úkor žalovaného (původně státu). Laxní přístup státu, který své vlastnické právo vůči žalobkyni nijak neuplatňoval, nemohl nepoctivý úmysl zastříť, jednalo-li se o svémocné získání držby*“.<sup>255, 256</sup>

---

<sup>250</sup> Opačně HOLUBÁŘ, A., PETŘÍKOVÁ, P. Nepoctivý úmysl – držba spíše nepravá, nikoli nepoctivá. In: DOBROVOLNÁ, E. *Pocta Jiřímu Spáčilovi*, s. 142, kteří tento závěr Nejvyššího soudu pokládají za vhodný s ohledem na to, že v důvodové zprávě uvedené pojmy „*[l]est a podvod jsou pojmy držby nepravé, nikoli držby nepoctivé*“.

<sup>251</sup> Jedná se o rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 11. 1. 2023, č. j. 26 Co 60/2022-203.

<sup>252</sup> Tamtéž.

<sup>253</sup> Tamtéž.

<sup>254</sup> Jedná se o rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 1. 2023, č. j. 11 Co 266/2022-98.

<sup>255</sup> Tamtéž.

<sup>256</sup> Podle mě je nicméně sporné, zda lze vskutku hovořit o svémocném nabytí držby, a proto rovněž o nepravé držbě. Žalobkyně s manželem se totiž držby chopili nenásilně a stát byl po celou dobu laxní, tudíž by šlo o svémocné nabytí držby v širším pojetí, jež však po vzoru části doktríny odmítám (což blíže řeším v bodě 3.4.1). Tato otázka však podle

V těchto právních případech tedy odvolací soudy mimořádné vydržení zavrhly. Nejspíše by však došly k opačnému závěru, kdyby řešily případ nabyvatele, jenž se – ačkoliv nedošlo k zápisu jeho vlastnického práva do katastru nemovitostí (a to kvůli právnímu omylu či z jiného důvodu) – chopil držby vlastnického práva k nemovité věci, o jejímž převodu předtím uzavřel smlouvu s převodcem. V tomto případě, jakož i ve skutkově obdobných situacích by soudy nemohly argumentovat, že držitel (nabyvatel) vykonává obsah vlastnického práva na úkor skutečného vlastníka (jímž by byl v důsledku neprovedení zápisu v katastru stále převodce), poněvadž ten by nabyvatelovu držbu aproboval (a možná by se sám domníval, že se nabyvatel stal vlastníkem).<sup>257</sup> V ostatních případech, kdy ten, proti němuž držba směřuje, ji neschválí, ale může soud patrně vždy argumentovat tím, že držitel drží právo na úkor někoho jiného, a že tedy mimořádně vydržet nemůže. Vezměme si kupříkladu osobu mylně se domnívající, že nalezená movitá věc je opuštěná: soudy by patrně argumentovaly tím, že držitel nabyl držbu vlastnického práva k domněle opuštěné věci proti vůli jejího vlastníka, a že tedy vykonává držbu na jeho úkor.

Domnívám se tedy, že kladení rovnítka mezi nepravou držbou a nepoctivý úmysl vede leda k závěru, že mimořádné vydržení je přípustné toliko tehdy, schválil-li držbu ten, proti němuž držba směřuje (což logicky předpokládá, že o ní musel vědět). Tento závěr ale pokládám za nesmyslný, poněvadž ani u řádného vydržení není vyžadována vědomost toho, proti němuž dochází k vydržení, o držbě, *nota bene* jeho souhlas s ní, a klást tento požadavek na liberálnější mimořádné vydržení je absurdní.

Vezměme si ještě – v praxi nikoliv neobvyklý – případ výprosníka, který si po odvolání svolení ze strany půjčitele ponechá knihu, kterou si od něj vyprosil, a začne k ní držet vlastnické právo.<sup>258</sup> Tento držitel by při následování výše zmíněného závěru Nejvyššího soudu vlastnické právo ke knize nemohl vydržet ani mimořádně, protože usiloval přeměnit v trvalé právo to, co nabyl pouhou výprosou. Já si ale myslím, že jestliže půjčitel nebude své vlastnické právo náležitě chránit (a třeba zašle jedinou prosbu k vrácení knihy) výprosník bude moci k předmětné knize mimořádně vydržet vlastnické právo. Obdobně by se posuzovala například situace schovatele, jenž začal držet vlastnické právo k uschované věci za situace, kdy se uschovatel o svou věc po uplynutí ujednané doby nepřihlásí.

---

mě není ve výsledku natolik podstatná, neboť pokládám za problematické ztotožňování nepoctivého úmyslu a nepravé držby, i když bude svémocné nabytí držby chápáno v užším smyslu.

<sup>257</sup> Tuto situaci uvádí Bělovský jako příklad situace, v níž je mimořádné vydržení možné. – srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1095. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 377. Tento Bělovského příklad cituje i rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 9. 3. 2023, sp. zn. 5 Cmo 23/2023-148.

<sup>258</sup> Vycházím z Eliášova humorného postřehu, že v dětství nabyl (z pohledu OZ) nepravou držbu vydání „nejznámější Solženicynovy povídky, které [...] zachránil před normalizačními čistkami závadové literatury ve veřejných knihovnách.“ a že tuto knihu získají jeho dědicové. – srov. ELIÁŠ, K. Zlodějův dědic a osud kradené věci. In: DOBROVOLNÁ, E. a kol. *Pocta Jiřímu Spáčilovi*, s. 121.

Je třeba nezapomínat, že pro mimořádné vydržení je příznačná dvojnásobně dlouhá vydržecí doba, tedy dvojnásobný časový úsek pro osobu, proti níž vydržení směřuje, aby své vlastnické či jiné právo náležitě hájila. Pokud se tato osoba o své právo nijak aktivně nezasazuje (není bdělá), může podle mého soudu držitel odůvodněně nabýt dojmu, že se svého práva tímto opomenutím vzdala, a že jí tedy svou držbou nepůsobí újmu (tudíž je splněna podmínka dobré víry v nejméně přísném pojetí). Obzvláště, je-li – jako v případě řešeném Krajským soudem v Ostravě – vlastníkem stát, jemuž povinnost uplatňovat majetková práva předepisuje přímo zákon,<sup>259</sup> může držitel z jeho opomenutí nabýt legitimního dojmu, že o věc, již vlastní, nadále nestojí.

Po vysvětlení, v čem shledávám mezery judikatorního přístupu,<sup>260</sup> nastává čas sumarizovat, kdy je podle mě mimořádné vydržení přípustné. **Vycházejí z výše uvedených tezí dovozují, že mimořádné vydržení má tři bazální podmínky:**

**1. Ten, proti němuž držba směřuje, o ní nemusí vědět, a tím pádem ji ani nemusí výslovně či konkludentně schválit.** Zdůrazňuji však, že v některých případech je k nabytí držby potřebná interakce mezi nabyvatelem držby a osobou, proti níž se držba nabývá (jak blíže popisují v bodě 4.1.1).

**2. Pokud ten, proti němuž vydržení směřuje, s držbou nesouhlasí a chce mimořádnému vydržení zamezit, musí**

**a) podat žalobu proti držiteli nebo**

**b) zbavit držitele držby nebo**

**c) se vypořádat s držitelem práva stavby vztahujícího se k dosud nezřízené stavbě (v případě držby tohoto práva),**

**leda by mu v těchto jednáních bránila překážka přičitatelná držiteli.**

Jak jsem již osvětlil v bodě 3.3.1, chce-li osoba, jež může být vydržením dotčena, zvrátit řádné vydržení, stačí jí učinit takový projev vůle, který v držiteli bude muset vzbudit pochybnosti, zda mu držené právo náleží (pročež může klidně jít o telefonát či email). Tím se původně poctivá držba změní na nepoctivou a řádné vydržení se stane nemožným. Mimořádné vydržení ale takovýto projev vůle logicky zvrátit nemůže, poněvadž držitel může mimořádně vydržet, i když si bude po celou vydržecí dobu vědom, že mu držené právo nenáleží.

**K možnosti a):** Nejvyšší soud dovodil, že ten, proti němuž držba směřuje, předejde mimořádnému vydržení „v zásadě jen žalobou napadající držbu nebo tvrdící nepoctivý úmysl

---

<sup>259</sup> Srov. zejména § 14 odst. 4, 5 ZMS.

<sup>260</sup> Nemohu však říci, že bych paušálně zavrhoval rozhodnutí nižších soudů ohledně mimořádného vydržení. Za správně vyargumentované a odpovídající pojetí držby nikoliv v nepoctivém úmyslu, které rozvíjím v této práci, považuji např. rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 19. 9. 2023, č. j. 9 C 60/2021-102.



držitele při jejím nabytí, tedy zpravidla žalobou na ochranu vlastnického práva (§ 1040 o. z.), nebo, má-li na určení naléhavý právní zájem, žalobou na určení svého práva či určení, že držitel držené právo nenáleží (§ 80 o. s. ř.)“<sup>261</sup> s čímž se ztotožňuji. Jestliže soud takovéto žalobě vyhoví, bude se držitel držícímu nikoliv v nepoctivém úmyslu přičítat nepoctivý úmysl zpětně od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba (v důsledku analogického použití § 995 věta první OZ).<sup>262</sup> Připomínám, že je-li žaloba, jež byla podána před uplynutím vydržecí doby, doručena držiteli nikoliv v nepoctivém úmyslu až po jejím uplynutí, k vydržení dojde a soudu nezbyde než zohlednit, že držitel je již vlastníkem, respektive že vydržel jiné majetkové právo.

**K možnosti b):** Jak správně upozorňuje Nejvyšší soud, mimořádnému vydržení lze zamezit též zbavením držitele držby, typicky pokud držitel z titulu smlouvy převede držbu na dotčenou osobu (přitom v důsledku *constitutum possessorium* ani nemusí dojít ke změně osoby fakticky ovládající danou věc).<sup>263</sup> Pokud chybí držba, nemůže totiž dojít ani k vydržení.

**K možnosti c):** V případě držby práva stavby vztahujícího se k dosud nezřízené stavbě podle mě vede k přeměně držby nikoliv v nepoctivém úmyslu na držbu v nepoctivém úmyslu rovněž vypořádání mezi vlastníkem pozemku a držitelem (což blíže popisují v bodě 4.3.5).

Podání žaloby nebo jiná výše uvedená jednání nicméně nelze spravedlivě požadovat, jestliže držitel osobě, proti níž drží, vyhrožuje nebo ji vydírá proto, aby k jednáním uvedeným pod písmeny a) až c) nepřistoupila, či pokud ji držitel lstí uvede v omyl, v důsledku kterého tato osoba nemůže objektivně rozpoznat, že proti ní dochází k vydržení, jakož i v případě jiných překážek, jež objektivně vzato brání jednáním uvedeným pod písmeny a) až c) a jež lze přičítat držiteli.

**3. Držitel nesmí úmyslně nabýt držbu krajně nepoctivým jednáním, které v demokratickém právním státě nelze aprobovat. Takovýmto jednáním zpravidla bude čin povahy zločinu,**<sup>264</sup> jako (těžké) ublížení na zdraví vlastníkovu s cílem zmocnit se jeho věci nebo podvod spočívající ve zfalšování podpisu převodce na kupní smlouvě a následném dosažení vkladu vlastnického práva k nemovité věci milionové hodnoty ve prospěch pachatele podvodu

<sup>261</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022.

<sup>262</sup> O této analogii výslovně hovoří Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, a tyto závěry potvrzuje i v rozsudku ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022, a v usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2023, sp. zn. 22 Cdo 927/2023.

<sup>263</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022, uvádějící, že osoba, jež může být vydržení dotčena, se má nejprve pokusit uzavřít s držitelem smlouvu o převodu držby, a odmítne-li ji držitel uzavřít, má podat žalobu. I pokud ale bude žaloba podána rovnou a k žádné snaze o uzavření smlouvy nedojde, bude podle mě vyhovění žalobě automaticky znamenat změnu držby nikoliv v nepoctivém úmyslu na držbu v nepoctivém úmyslu.

<sup>264</sup> Pojem *čin povahy zločinu* jsem zvolil s ohledem na *čin povahy (úmyslného) trestného činu*, s nímž OZ operuje např. v §§ 760 odst. 2 písm. d), 1111 věta druhá a 1481. O čin povahy zločinu půjde nejen, byl-li za něj držitel pravomocně odsouzen, ale i tehdy, naplnilo-li jeho jednání znaky skutkové podstaty zločinu, ale o zločin striktně vzato nešlo, poněvadž chyběl některý z obecných znaků trestného činu (věk, přičetnost či v případě mladistvých pachatelů rozumová a mravní vyspělost).

v katastru nemovitostí. Krajně nepoctivá jednání, jež jsou dle výše citované důvodové zprávy i doktríny překážkou mimořádného vydržení, podle mě nejlépe vystihují právě zločiny, tj. všechny úmyslné trestné činy, na něž zákon stanoví horní hranici trestní sazby vyšší než pět let (§ 14 TZ), protože obecně představují jednání společensky škodlivá natolik, že je nelze akceptovat a nelze dopustit, aby z nich jejich pachatelé těžili.<sup>265</sup> Důsledkem této ideje tedy je, že se absence nepoctivého úmyslu posuzuje k okamžiku nabytí držby.<sup>266</sup>

Pakliže existuje kauzální nexus mezi činem povahy zločinu a nabytím držby, je držitel v nepoctivém úmyslu, ať již tento čin spáchal jako hlavní přímý či nepřímý pachatel (§ 22 TZ) nebo jej spáchal ve spolupachatelství (§ 23 TZ) či se dopustil účastenství na takovémto činu, a to ve formě organizátorství, návodu či pomoci (§ 24 TZ).

Uvědomuji si, že mnou zvolené kritérium činu povahy zločinu může *prima vista* působit příliš benevolentně. Pokud ale chceme, aby bylo mimořádné vydržení vpravdě vyloučeno jen v případech krajní nepoctivosti, a zároveň nechceme, aby soudy posuzovaly existenci držby nikoliv v nepoctivém úmyslu zcela arbitrárně v závislosti na tom, co ten který soudce vnímá jako dostatečně nepoctivé,<sup>267</sup> je podle mě nejvhodnější zvolit právě toto kritérium.

Nechci však říci, že pokud držitel v důsledku padělání podpisu vlastníka nemovité věci v hodnotě 990.000,- Kč dosáhne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ve svůj prospěch, bude moci bez problému mimořádně vydržet, poněvadž jeho jednání ještě naplňuje znaky skutkové podstaty přečinu.<sup>268</sup> Vždy je totiž zapotřebí zohlednit veškeré okolnosti konkrétního případu a soud může v zájmu spravedlivého uspořádání práv a povinností stran rozhodnout, že i jednání, jež by ještě nenaplňovalo znaky skutkové podstaty zločinu, bude *in concreto* překážkou mimořádného vydržení. Na jedné straně tedy podporuji zakotvení rigorózního kritéria pro evaluaci přítomnosti nepoctivého úmyslu, na druhou stranu ale proponuji i možnost diskrece soudu s ohledem na individuální okolnosti řešeného případu.

Nyní rozvinutá koncepce mimořádného vydržení je blízká polskému vydržení vlastnického práva k nemovité věci ve zlé víře, jež vychází z čl. 172 § 2 tamního občanského zákoníku, podle něhož držitel *malae fidei* vydrží vlastnické právo k nemovité věci ve třicetileté vydržecí době.

---

<sup>265</sup> Srov. ŠÁMAL, P., KRATOCHVÍL, V. § 14. In: ŠÁMAL, Pavel a kol. *Trestní zákoník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023, s. 300.

<sup>266</sup> Shodně rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022.

<sup>267</sup> Jasně kritérium činu povahy zločinu by totiž pomáhalo předcházet nejednotné rozhodovací praxi soudů, k níž může vést příliš abstraktní vytyčení hranice poctivého a nepoctivého úmyslu, jež je prozatím v judikatuře a doktríně přítomné.

<sup>268</sup> Jednalo by se o přečin podvodu dle § 209 odst. 1, 3, ve spojení s § 138 písm. c) TZ; kdyby však hodnota nemovité věci byla o 10.000,- Kč vyšší, již by šlo o zločin podvodu dle § 209 odst. 1, 4 písm. d), ve spojení s § 138 písm. d) TZ.

Polský nejvyšší soud<sup>269</sup> k tomu uvádí, že ve zlé víře je ten, kdo ví nebo by při vynaložení náležité péče musel vědět, že mu neschází vlastnické právo k předmětné nemovité věci. Držitel je konkrétně ve zlé víře například tehdy, pokud právní jednání, jež je předpokladem pro nabytí vlastnického práva, nebylo učiněno v zákonem požadované formě.<sup>270</sup> Přítomnost dobré, či zlé víry se přitom posuzuje dle okamžiku nabytí držby.<sup>271</sup>

Celkově vzato tedy favorizují co nejliberálnější pojetí mimořádného vydržení, v němž se plně projeví zásada, že právo svědčí bdělým.<sup>272</sup>

### 3.4. Pravost držby

#### 3.4.1. U řádného vydržení

O pravou držbu, jež je v souladu s § 1090 odst. 1 OZ nezbytným předpokladem řádného vydržení, se dle § 993 OZ jedná, neprokáže-li se držiteli, že se v držbu vetřel svémocně (*vi*) nebo že se v ni vloudil potajmu či lstí (*clam*) anebo výprosou (*precario*). Jednotlivá jednání zakládající nepravou držbu nyní rozeberu podrobněji.

Ve starší literatuře<sup>273</sup> se lze setkat s tezí, že svémocné je každé nabytí držby proti vůli vlastníka věci či jiného oprávněného (respektive nehledě na jeho vůli), k němuž nabyvateli neschází žádný zvláštní právní důvod, a to i když nabyvatel jedná nezaviněně nebo si rozporu s vůli oprávněného není vědom a držbu naopak pokládá za bezvadnou. Rouček se Sedláčkem<sup>274</sup> tak jako příklad nepravého držitele uvádějí osobu mylně se domnívající, že ztracená věc je *res nullius*. Jak však správně upozorňuje Petrov,<sup>275</sup> kdyby by se vycházelo z tohoto širšího pojetí svémoci, byla by slova o držbě nabyté lstí, potajmu či výprosou v § 993 OZ nadbytečná, neb by

<sup>269</sup> Srov. rozhodnutí SN ze dne 13. 1. 2000, sp. zn. II CKN 657/98; k této definici se SN dále přihlásil např. v rozhodnutí ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. I CSK 33/08, či v rozhodnutí ze dne 7. 10. 2010, sp. zn. IV CSK 152/10.

<sup>270</sup> Srov. rozhodnutí SN ze dne 16. 5. 2019, sp. zn. III CZP 110/18.

<sup>271</sup> Srov. rozhodnutí SN ze dne 8. 12. 2016, sp. zn. III CZP 86/16.

<sup>272</sup> Z pera Ústavního soudu například pochází výrok: „*Jak (...) Ústavní soud setrvale judikuje, v soukromoprávních sporech plně platí zásada odpovědnosti účastníka za ochranu jeho práv vigilantibus iura scripta sunt (bdělým náleží práva, každý nechť si střeží svá práva), která předpokládá odpovědnost účastníků za ochranu jejich práv, kterou mají plně ve vlastní dispozici.*“ – nález Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. II. ÚS 1135/14. Trefná jsou též slova Fialy s Hurdíkem, že „[v]ysoká míra demokratičnosti občanského práva předpokládá vysokou míru vyspělosti jeho subjektů při ochraně svých zájmů: schopnost analyzovat své potřeby a zájmy a volit vhodné cesty k jejich dosažení, znalost práva, odhodlání a důslednost v jeho uplatňování aj.“ – FIALA, J., HURDÍK, J. K principům občanského práva. *Právník*, 1990, č. 7, s. 630.

<sup>273</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 179.

<sup>274</sup> Srov. tamtéž.

<sup>275</sup> Srov. PETROV, J. § 993. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1053.

tyto případy nabytí držby *eo ipso* spadaly pod svémoc. Racionální zákonodárce by přitom takovouto redundanci nedopustil.<sup>276</sup>

Svémocné vetření se v držbu je tedy nutné chápat úžeji, a to tak, že jde jen o situace „*kdy se násilím nebo za použití hrozby násilí nový držitel chopí držby, a to přes odpor či nesouhlas dosavadního držitele, který dosavadní držitel jednoznačně projevil (např. konkludentně, ústně či vykonáním obranných jednání proti násilnému odebrání držby)*“.<sup>277, 278</sup> Za těchto okolností jde o svémoc, ať již nabyvatel jedná v jakékoliv formě zavinění či nezaviněně nebo jedná v omylu. O svémoc se však nejedná, pokud se jinak svémocné jednání opírá o zvláštní právní důvod.<sup>279</sup> Držba nabytá tak, že se předchozí držitel podrobí *vis compulsiva* ze strany nového držitele a držbu mu dobrovolně předá, není nepravá, poněvadž původní držitel projeví svou vůli, nikoliv vůli nového držitele.<sup>280</sup> Zmíním ještě, že Spáčil<sup>281</sup> je zastáncem širšího konceptu svémoci a kloní se k tomu, že příčinou výše popsané slovní nadbytečnosti je, že zákonodárce chtěl v § 993 OZ vyjádřit celou římskoprávní triádu *vi, clam, precario*.

Držitel se vloudí potajmu v držbu, pakliže úmyslně zatají nabývací, respektive odnímací, jednání před dosavadním držitelem. O nabytí držby potajmu tedy nelze hovořit, pokud se o nabývacím jednání dosavadní držitel či detentor, jehož prostřednictvím držitel držbu vykonává, dozví.<sup>282</sup> Pokud je zatajován až výkon držby, ale ne její nabytí, držba nepravá není.<sup>283</sup>

Vloudění se v držbu lstí představují situace, kdy držitel nabyde držbu, protože osobu, proti níž držba směřuje, úmyslně uvede v omyl nebo úmyslně využije jejího omylu.<sup>284</sup> Mezi lstí a nabytím držby tedy musí být příčinná souvislost. Nabyvatel držby obvykle přistoupí ke lstivému či tajnému nabytí držby, má-li za to, že nebýt lstí či zatajení nabývacího jednání by původní držitel nabytí držby z jeho strany odporoval.<sup>285</sup>

---

<sup>276</sup> Z komparativního hlediska může napovědět německé soukromé právo, v němž je za svémocné považované každé nabytí držby proti vůli předchozího držitele (srov. § 858 odst. 1 BGB)

<sup>277</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 993. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 112. Obdobně ECCHER, B. § 345. In: KOZIOL, H. a kol. *Kurzkommentar zum ABGB*, s. 269.

<sup>278</sup> Násilí je třeba chápat jako použití fyzické síly (buť malé intenzity) proti dosavadnímu držiteli, jiné osobě nebo věci za účelem překonání skutečného či anticipovaného odporu dosavadního držitele a vetření se v držbu. – srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 993. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 112.

<sup>279</sup> Srov. tamtéž, s. 113.

<sup>280</sup> Srov. SPÁČIL, J. § 993. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 106.

<sup>281</sup> Srov. tamtéž, s. 106–107.

<sup>282</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 993. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 113.

<sup>283</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 179.

<sup>284</sup> Srov. tamtéž.

<sup>285</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 993. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 114.

Nepravým držitelem je, slovy § 993 OZ, též ten, kdo „*usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou*“. Výprosa, upravená v § 2189 a násl. OZ, je typizovaný závazek, jehož podstatou je, že půjčitel dovolí výprosníkovi, aby do odvolání užíval jeho věc (třeba aby užíval jeho pozemek za účelem průchodu). Jestliže výprosník užívá předmětnou věc i poté, co půjčitel odvolal své svolení a stane držitelem práva, jehož obsah předtím vykonával z titulu výprosy (například ve výše uvedeném případě by se výprosník stal držitelem práva odpovídajícího služebnosti), je jeho držba nepravá.<sup>286</sup>

S přihlédnutím k tomu, že komentářová literatura<sup>287</sup> výslovně zmiňuje, že ustanovení týkající se výprosy se mají zásadně použít obdobně i pro výpůjčku a *vice versa*, je podle mě vhodné vztáhnout nepravou držbu i na situace, kdy vypůjčitel užívá předmět výpůjčky i po uplynutí doby, na niž byla výpůjčka omezena.<sup>288</sup>

V závěru tohoto bodu zmíním, že z § 1090 odst. 2 OZ se též podává, že univerzální právní nástupce nepravého držitele (tj. dědic fyzické osoby či všeobecný právní nástupce právnické osoby) nemůže řádně vydržet, ani když bude jeho držba poctivá. Tato nemožnost vydržení se podle textace OZ týká pouze prvního univerzálního právního nástupce nepravého držitele v řadě, a proto další takovíto nástupci v řadě, například dědic dědice nepravého držitele, již řádně vydržet mohou, avšak nemohou si započítat vydržecí dobu nepravého držitele a jeho prvního univerzálního nástupce v řadě. Singulárního právního nástupce, například osoby, jež nabyla držbu na základě smlouvy uzavřené s nepravým držitelem, se tato nemožnost vydržení netýká (§ 1090 odst. 2 OZ *a contrario*).<sup>289</sup>

### 3.4.2. U mimořádného vydržení

Jak jsem již zmínil v bodě 3.3.2, podle Nejvyššího soudu je držitel v nepoctivém úmyslu obvykle tehdy, nabyli-li držbu způsobem, jenž by vedl k nepravé držbě. Nejvyšší soud tak v podstatě chápe pravou držbu jako podmínku mimořádného vydržení, ač se značná část recentní doktríny<sup>290</sup> shoduje, že pro mimořádné vydržení potřebná není. Nepopírám, že mimořádné vydržení je vyloučeno v některých případech, kdy je dána i nepravá držba. Nemyslím si ale, že by platila implikace v opačném směru, tedy že je-li přítomna nepoctivá držba, pak je mimořádné

---

<sup>286</sup> Srov. PETROV, J. § 993. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1053.

<sup>287</sup> Srov. HULMÁK, M. § 2189. In: HULMÁK, M. a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Praha: C. H. Beck, 2014, s. 191.

<sup>288</sup> Opačně PETROV, J. § 993. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1053.

<sup>289</sup> Srov. PETROV, J. § 1090. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1160.

<sup>290</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1095. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 377; PETROV, J. § 1095. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1164.

vydržení téměř vždy vyloučeno. K této otázce jsem se vyjádřil sdostatek v bodě 3.3.2, na který odkazují.

## 4. Předměty držby a vydržení

Předmětem držby a vydržení může být jen subjektivní soukromé právo, a ne právní povinnost,<sup>291</sup> proto hovořím-li o předmětu držby a vydržení, mám tím na mysli určité právo.

### 4.1. Obecně k právům, jež lze držet, a k nabytí a zániku jejich držby

§ 989 OZ diferenciuje držbu vlastnického práva a držbu jiného práva. Literatura<sup>292</sup> si logicky dlouhodobě klade otázku, jaká je dělicí linie mezi těmito dvěma druhy držby, když věcmi v právním smyslu jsou podle OZ též právo odpovídající služebnosti, právo stavby nebo pohledávky, a teoreticky by se tak dalo hovořit o držbě vlastnického práva k právu odpovídajícímu služebnosti, k právu stavby nebo k pohledávce (a vystačili bychom si tedy pouze s kategorií držby vlastnického práva). Sdílím závěr J. Dvořáka a spol.,<sup>293</sup> že o držbu vlastnického práva jde, vykonává-li držitel vlastnické právo k hmotné věci či k nehmotné věci, jež není právem, například k podílu v obchodní korporaci nebo k zaknihovanému cennému papíru, a držba jiného práva je zase spojena s nehmotnými věcmi, jež jsou samy o sobě právy, například s právem odpovídajícím služebnosti.<sup>294</sup>

#### 4.1.1. Nabývání držby

Než vypočtu konkrétní práva, jež lze držet, zodpovím otázku, jak se držba vlastně nabývá. Pro účely vydržení jsou způsoby nabytí držby relevantní, poněvadž právě od okamžiku nabytí držby potřebné kvality běží vydržecí doba (jak dále rozvádím v kapitole 6.1).

---

<sup>291</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 78.

<sup>292</sup> Srov. PETROV, J. § 987. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1038; či SPÁČIL, J. § 989. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 87.

<sup>293</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 988. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 77.

<sup>294</sup> SPÁČIL, J. § 989. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 87–88, uvádí, že držba vlastnického práva je spojena pouze s hmotnými věcmi a držba jiného práva je spojena s nehmotnými věcmi, ať již jsou právy nebo nikoliv. Pokud bychom následovali tuto ideu, vznikl by problém u nehmotných věcí, jež nejsou právy, jako je podíl v obchodní korporaci, ideální spoluvlastnický podíl na hmotné věci či zaknihovaný cenný papír. Spáčil k tomu uvádí, že vydržení podílu v obchodní korporaci je možné v důsledku analogického použití norem o vydržení věcného práva k věci cizí, což se mi však se mi zdá matoucí a nelogické, protože podíl či zaknihovaný cenný papír neposkytují omezené právní panství nad cizí věcí jako věcná práva k věci cizí, a proto se kloním ke koncepci zastávané J. Dvořákem a kol.

Držba žádného práva se nenabývá pouhou smlouvou, dědickou sukcesí nebo konstitutivním rozhodnutím orgánu veřejné moci. Takovéto tituly zakládají jen *právo k držbě* a zároveň indikují, jaké právo a v jakém rozsahu je předmětem držby.<sup>295</sup>

Stran nabytí držby vlastnického práva jsou stále příhodná Randova slova, že se tato držba nabývá „*každým činem, který možnost výhradného opanování věci zjednává*“,<sup>296</sup> ať již půjde o tradici, *traditio brevi manu*, svémocné uchopení věci či jiný myslitelný způsob, který musí být pochopitelně spojen s držební vůlí.<sup>297</sup>

Způsoby nabytí držby jiných práv než práva vlastnického lze stále demonstrovat s využitím poznatků publikovaných k § 313 OZO,<sup>298</sup> který tuto problematiku řešil.<sup>299</sup>

**a) První skupinu těchto práv tvoří přisvědčovací (neboli pozitivní) práva,<sup>300</sup> jimž odpovídá povinnost něco *dare* nebo *facere* (jde třeba o pohledávky na pravidelné peněžní dávky). Držba těchto práv se nabývá tak, že první osoba nabídne určité plnění druhé osobě, která jej přijme, případně jeho poskytnutí promine. Ten, kdo nabízí plnění, musí jednat, jako by šlo o jeho povinnost, ale může si být vědom, že žádnou právní povinnost k plnění nemá, a postačí, plní-li „*ze strachu nebo aby se vyhnul procesu a pod*“.<sup>301</sup>**

**b) Druhá množina sestává z poživacích (čili záporných) práv, jejichž korelátem je povinnost něco *pati* (jedná se zejména o afirmativní služebnosti). Držba těchto práv se nabývá tak, že někdo přistoupí ke konání, které má být strpěno. Osoba, proti níž držba směřuje, si přitom nemusí být držby ani vědoma; podstatné je, zda ji – třeba kvůli své nepřítomnosti – fakticky strpí, nebo zda proti ní podnikne náležité kroky.<sup>302</sup>**

**c) V neposlední řadě se vyskytují práva zapovídací (též zvaná zakazovací), kterým odpovídá povinnost opomenout určité konání (jde třeba o práva odpovídající negativním služebnostem). K nabytí držby těchto práv dochází, když se jiná osoba dobrovolně podrobí cizímu zákazu a opomene vykonat určité své právo.<sup>303</sup> Tento zákaz může nabyvatel držby projevit ústním**

<sup>295</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2259/2019.

<sup>296</sup> RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 56.

<sup>297</sup> Srov. § 990 OZ; SPÁČIL, J. § 989. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 88–90.

<sup>298</sup> „*Právo jest upotřebeno, když někdo na jiném něco jako povinnost žádá a tento mu to plní; rovněž, když někdo věc jinému náležející s jeho dovolením použije ku svému užitku; konečně, když jiná osoba na cizí zákaz opomene toho, co by jinak byla oprávněna činiti.*“ V obdobném duchu hovořil § 103 osnovy z roku 1937.

<sup>299</sup> Stálou použitelnost tohoto ustanovení a k němu publikované literatury potvrzuje rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1568/2012; a SPÁČIL, J. § 989. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 90.

<sup>300</sup> U práv pod písm. a) až c) uvádím adjektiva, jež pro ně užívali NEDOMANSKÝ, F. Lze-li nabytí držení bez vědomosti předešlého držitele? *Právník*, 1881, s. 363–364; 367; a ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 84.

<sup>301</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 91.

<sup>302</sup> Srov. RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 110–111.

<sup>303</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 92.



sdělením, tím, že zabrání dotčené osobě v předmětném konání, nebo jinou navenek zřetelnou a pochybnosti nevzbuzující formou.<sup>304</sup>

Je zkrátka nezbytné, aby opomenutí dotčené osoby bylo výsledkem „zjevené vůle“<sup>305</sup> nabyvatele držby. Pokud dotčená osoba opomíjí vykonat své právo z jiných příčin, držba se nenabývá. „*Nenabývá tedy vlastník držby služebnosti: ne luminibus officiatur již tím, že soused na hraničícím pozemku dosud nestavěl, ani vlastník pozemku držby služebnosti moci sousedovi kopání studny zapověděti již tím, že tento na svém pozemku dosud studny nekopal.*“<sup>306</sup>

Jistý problém může představovat to, jak má vypadat kontinuální zjevnost (o níž jsem hovořil v bodě 3.1.3) držby těchto práv. Podle mého soudu není nezbytné, aby držitel zapovídacího práva každý rok nejméně jednou opakoval dotčené osobě, čeho se musí zdržet. Je podle mě spíše zapotřebí, aby dotčená osoba nemohla během roku z žádných objektivních okolností nabýt dojmu, že držitel již na daném zákazu netrvá a že se proti rušení či odnětí držby nebude bránit.

Jak je tedy vidno, nabytí držby (jakož i její výkon) není ve všech případech podmíněno interakcí mezi držitelem a tím, do jehož právní sféry držba zasahuje.

To, že je předmětem držby subjektivní právo, každopádně neznamená, že od držitele nelze očekávat žádné plnění povinností. S vlastnickým i s jinými majetkovými právy jsou spojeny různé soukromoprávní i veřejnoprávní povinnosti, jako třeba zákaz zneužití vlastnického práva (§ 1012 OZ) či povinnost poživatelé šetřit podstatu požívané věci (§ 1285 OZ), jež musí držitel též naplňovat. Tato skutečnost je viditelná především u držby vlastnického práva k podílu v družstvu či v obchodní společnosti. Protože je podíl jednotou práv a povinností,<sup>307</sup> musí se držitel chopit všech práv i povinností spojených s podílem, a to jak práv a povinností spojených přímo s daným podílem, tak práv a povinností obecně náležejících společníkům obchodní korporace.<sup>308</sup>

#### 4.1.2. Zánik držby

K otázce pozbyvání držby pouze stručně uvedu, že během vydržecí doby nesmí nastat žádná ze skutečností uvedených v § 1009 odst. 1 OZ, který vypočítává způsoby zániku držby. Akcentuji nicméně, že ne každý vnější zásah do držby vede k jejímu zániku: proti zásahům dosahujícím intenzity vypuzení se totiž držitel může svépomocně či žalobou bránit a některé

---

<sup>304</sup> RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 113.

<sup>305</sup> Tamtéž, s. 112.

<sup>306</sup> Tamtéž.

<sup>307</sup> Srov. ČERNÁ, S. In: ČERNÁ, S. a kol. *Právo obchodních korporací*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 129.

<sup>308</sup> Obdobně usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10.5.2012, sp. zn. 29 Cdo 1989/2011.

zásahy zase takovéto intenzity nedosahují. V souladu s prvorepublikovou judikaturou<sup>309</sup> je tak kupříkladu vydržení možné, pokud vlastník na svou věc, k níž jiná osoba držela právo odpovídající služebnosti, opakovaně umísťoval překážky, které onen držitel vždy bezodkladně poté, co se o nich dozvěděl, odstranil. V takovém případě totiž během vydržecí doby nedošlo k pozbytí držby.

#### 4.1.3. Práva, jež (ne)lze držet

Po zamýšlení se nad způsoby nabývání a pozbývání držby přichází čas na vymezení práv, jež (ne)lze držet. Vodítkem pro určení těchto práv je zejména § 988 OZ, dle něhož lze držet práva umožňující opakovaný či trvalý výkon, jež lze právním jednáním převést na jiného, a nelze držet osobní práva. Působnost tohoto ustanovení je čistě dle jeho dikce příliš úzká, protože nedopadá na právo odpovídající služebnosti, které ale lze v souladu s § 1260 odst. 1 věta první OZ vydržet (a logicky jej tedy lze i držet). Zákonodárce tuto zdánlivou nesrovnalost přesvědčivě vysvětluje v důvodové zprávě tak, že poněvadž je možné vydržet práva odpovídající služebnosti, „je připuštěna silou speciální úpravy i jejich držba“.<sup>310</sup> S jiným řešením přicházejí J. Dvořák a kol.<sup>311</sup> a Spáčil,<sup>312</sup> podle nichž jsou předmětem držby všechna majetková práva, kromě těch vyloučených z právního obchodu, jako ostatně výslovně pravil § 100 osnovy z roku 1937 a § 311 OZO.

Abychom k tomuto závěru dospěli, musel by se § 988 OZ analogicky dotvořit, neb je tato konkluze *praeter verba legis*. Protože v aktuálně probírané věci máme co do činění jednak s jasným textem § 988 OZ a jednak se zjevným úmyslem historického zákonodárce, který plyne z výše uvedených slov důvodové zprávy k OZ, je podle mě analogické dotváření § 988 OZ vyloučeno.<sup>313</sup> Důvodem pro opačný závěr nemůže být ani poněkud sentimentální odkaz na to, že OZO a osnova z roku 1937 tuto záležitost řešily odlišně, protože důvodová zpráva jasně uvádí, že tyto ideové vzory zákonodárce podrobil potřebné revizi,<sup>314</sup> z čehož plyne, že je nelze bez dalšího nekriticky následovat.<sup>315</sup> Je navíc třeba mít na paměti, že litera zákona nemůže sloužit jako trhací kalendář a že nalézání práva *contra/prater verba legis* má být výjimečným prostředkem. Poznatky

<sup>309</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 11. 1923, sp. zn. Rv 1476/23, cit. dle Vážný, č. 3228.

<sup>310</sup> ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*, s. 432.

<sup>311</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 988. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 78.

<sup>312</sup> Srov. SPÁČIL, J. § 988. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. 2. vyd.*, s. 85; ve stejném komentáři ale tento názor jaksi nerespektují HRABÁNEK, D., LASÁK, J. § 1305. In: tamtéž, s. 1218, kteří uvádějí, že reálné břemeno nelze pro jeho nepřevoditelnost (vy)držet.

<sup>313</sup> K předpokladům analogie blíže srov. bod 3.2.1.

<sup>314</sup> Srov. ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*, s. 47.

<sup>315</sup> Mám tedy za to, že konkluze, jaká práva lze (vy)držet, vyslovené ve vztahu k OZO a osnově z roku 1937 nejsou nyní automaticky použitelné. Nelze tedy kupříkladu simplexně a bez dalšího odkazovat na ideje z pera Randy či Roučka se Sedláčkem.

právní teorie a metodologie zkrátka nemají zůstat pouze v učebnicích, ale mají prakticky sloužit pro nalézání práva, včetně občanského práva hmotného. V tomto případě vedou tyto poznatky k závěru, že není vhodné rozšiřovat působnost § 988 OZ.

Analogii tedy v tomto případě pokládám za nepřipustnou, a mám za to, že lze vpravdě držet pouze práva vyhovující podmínkám dikce § 988 OZ. Dikci tohoto ustanovení přitom vyhovují i práva, jež nelze převádět zcela libovolně, ale jen s určitými omezeními, je-li možné vykonávat je opakovaně či trvale.<sup>316</sup> Věcná práva, která lpí na určité věci, a nelze je převádět samostatně, ale jen spolu s danou věcí, naopak podle mě držet nelze a stejně tak nelze držet jiná práva, jež nejsou samostatně převoditelná. Práva, jež podmínkám doslovného znění § 988 OZ nevyhovují, mohou být držena, jen pokud zákon stanoví, že je lze držet či vydržet, jako je tomu u již zmíněného práva odpovídajícího služebnosti.

Na základě nyní zmíněných skutečností, jakož i na základě starších i recentních doktrinálních poznatků si dovoluji sumarizovat, že předmětem držby, nikoliv ale nutně i vydržení, může být:

a) vlastnické právo, o němž tak výslovně stanoví § 989 odst. 1 OZ, a nadto jde o ukázkový exemplář práva, jež lze samostatně převést na jiného a jež umožňuje trvalý nebo opakovaný výkon;

b) právo stavby, které lze podle § 1252 odst. 1 OZ převést jako samostatnou nemovitou věc a dle § 1243 odst. 1 OZ jej lze vydržet;

c) právo odpovídající služebnosti, přičemž o tom, proč může být drženo, jsem se zmínil výše;

d) pohledávky znějící na pravidelné či trvalé plnění, zejména pohledávky na pravidelné dávky (typicky z titulu smlouvy o důchodu), pohledávky na trvalé opomenutí, jakož i nájemní či pachtovní právo,<sup>317</sup> s výjimkou pohledávek uvedených pod písm. i).

Předmětem držby, a tím pádem ani vydržení, podle mě naopak nemohou být následující majetková práva:

e) právo odpovídající reálnému břemenu, a to jak

- *in rem*, poněvadž jej nelze převést na druhého samostatně, ale toliko spolu s věcí, v jejíž prospěch je reálné břemeno zřízeno,<sup>318</sup> tak

<sup>316</sup> Srov. PETROV, J. § 988. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1040.

<sup>317</sup> Srov. RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 96–97.

<sup>318</sup> Srov. DOBROVOLNÁ, E. § 1303. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1366.

- *in personam*, protože, jak uvádí Dobrovolná,<sup>319</sup> takovéto právo není vůbec převoditelné;<sup>320</sup>

f) zástavní právo, neboť ani to není samostatně převoditelné. Cesionář při postoupení pohledávky nabývá spolu s pohledávkou podle (dispozitivního) § 1880 odst. 1 OZ i její zajištění, ale zástavní právo jako takové samostatně převést nelze;<sup>321</sup>

g) zadržovací právo, a to z týchž příčin jako zástavní právo, poněvadž retenční právo též představuje zajišťovací instrument věcněprávní povahy, jež se vyznačuje akcesoritou a subsidiaritou;<sup>322</sup>

h) všechna majetková práva, jež neumožňují opakovaný nebo trvalý výkon, a to:

- dědické právo, neboť jej lze vykonat jen jedenkrát, na čemž nic nemění ani to, dojde-li po právní moci rozhodnutí o pozůstalosti k dodatečnému projednání pozůstalosti;<sup>323, 324</sup>

- pohledávky, jež jsou saturovány jediným výkonem, jako pohledávka půjčitele na vrácení vypůjčené věci, pohledávka objednatele na provedení díla, pohledávka prodávajícího na úhradu kupní ceny či pohledávka příkazce na splnění příkazu.<sup>325</sup> I pokud dlužník nesplní dlužné plnění najednou, ale po částech (například vydlužitel splatí zapůjčené peněžní prostředky ve splátkách), stále půjde o pohledávku zanikající jediným výkonem, poněvadž jednotlivá plnění jsou „*pouhými dílčími plněními jednotného dluhu*“.<sup>326</sup> Na to, že takovéto pohledávky zanikají jediným výkonem, nemá vliv ani skutečnost, že častokrát existují relativně dlouhou dobu;<sup>327</sup>

i) pohledávky uvedené pod písm. d), jež nejsou převoditelné v důsledku § 1881 OZ.

---

<sup>319</sup> Srov. tamtéž.

<sup>320</sup> Opačně HRABÁNEK, D., LASÁK, J. § 1303. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III.* 2. vyd., s. 1213, kteří převoditelnost práva z reálného břemene *in personam* opírají o to, že ji OZ ani nezakazuje, ani nevylučuje, k čemuž uvádějí, že „[p]odle § 978 se však od ustanovení o věcných právech lze odchýlit s účinky vůči třetím osobám jen tehdy, připouští-li to zákon. Protože cese reálného břemene má zjevně účinky vůči třetí osobě (tedy vlastníku zatížené věci), (...) podle současné úpravy převod práv z reálného břemene na jinou osobu není bez souhlasu vlastníka zatížené věci možný“. § 978 OZ však umožňuje odchýlení se od ustanovení části třetí OZ s účinky *erga omnes* jen, stanoví-li tak zákon, a nikoliv pokud dotčená osoba s odchýlením se od zákona souhlasí, a proto je podle mě jejich argumentace nepřesná. Pokud by si povinný, oprávněný z reálného břemene a třetí osoba ujednali, že oprávněnou se nově stane třetí osoba a povinný bude nově plnit toliko jí, jde podle mého názoru o dohodu o zániku dosavadního a smlouvu o zřízení nového reálného břemene, a nikoliv o jeho převod. Za pozornost též stojí, že tito autoři současně zmiňují, že práva z reálného břemene obecně nelze držet ani vydržet. – tamtéž, s. 1218.

<sup>321</sup> Srov. BEZOUŠKA, P. § 1309. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III.* 2. vyd., s. 1229.

<sup>322</sup> Srov. RICHTER, T. § 1395. In: tamtéž, s. 1492.

<sup>323</sup> Srov. RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 98–99; DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 988. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 78.

<sup>324</sup> Připomínám, že dědické právo jakožto právo na pozůstalost nebo na poměrný podíl z ní nelze ztotožňovat s vlastnickým právem, jež přechází na dědice v důsledku dědické posloupnosti

<sup>325</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 79; DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 988. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 78.

<sup>326</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 79.

<sup>327</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2957/2020.

Pro úplnost doplňuji, že (vy)držet nelze ani subjektivní veřejná práva,<sup>328</sup> ani subjektivní majetková práva, jež soukromé právo vůbec neuznává (*non ius*).<sup>329</sup>

Subjektivním právům, o nichž jsem nyní uvedl, že je nelze držet ani vydržet, se již nemá smysl blíže věnovat. Práva, jež lze držet a potencionálně i vydržet, si ale zaslouhují rozebrat do větších podrobností, což činím v následujících kapitolách této části.

## 4.2. Vlastnické právo

### 4.2.1. Věcná působnost příslušných právních norem

Ponejprv je nezbytné vymezit, kdy je vlastně možné nabýt vlastnické právo vydržením. Věcná působnost ustanovení o vydržení ve vztahu k nabytí vlastnického práva je shrnuta v následující tabulce:

Předmět držby vlastnického práva	Originární titul držby		Derivativní titul držby	
	Zvláštní úprava	Obecná úprava	Zvláštní úprava	Obecná úprava
<b>Movitá věc nezapsaná ve veřejném seznamu</b>	---	Mimořádné vydržení	Nabytí od neoprávněného (speciální, ev. generální klauzule)	Řádné, ev. mimořádné vydržení
<b>Nemovitá věc nezapsaná ve veřejném seznamu</b>	---	Mimořádné vydržení	Nabytí od neoprávněného (speciální klauzule – § 1109 OZ)	Řádné, ev. mimořádné vydržení
<b>Movitá či nemovitá věc zapsaná ve veřejném seznamu</b>	---	Mimořádné vydržení	Nabytí postupem dle § 984 odst. 1 OZ	Řádné, ev. mimořádné vydržení

<sup>328</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 11. 1923, sp. zn. Rv I 862/23, cit. dle Vážný, č. 3223. Jejich nabývání se řídí příslušnými veřejnoprávními předpisy.

<sup>329</sup> Srov. RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 92; ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 78, kteří jako příklad uvádějí právo odpovídající služebnosti „*koupati se na zakázaném místě*“.

				(není-li právo zapsáno ve prospěch držitele ve veřejném seznamu, je možné jen mimořádné vydrž.)
--	--	--	--	---

K této tabulce a k následujícím pasážím, které z ní vycházejí, uvedu několik vysvětlujících poznámek. Originární titul držby je typicky přítomen v případě nabytí držby vlastnického práva ke ztracené věci mylně považované držitelem za opuštěnou. Derivatívním titulem držby chápu smlouvu, jež nevedla k převodu vlastnického práva, poněvadž převodce nebyl vlastníkem věci, případně nebyl oprávněn ji převést.

Právní instituty nabytí vlastnického práva od neoprávněného (§§ 1109 až 1113 OZ) a nabytí vlastnického práva v důsledku materiální publicity veřejných seznamů (§ 984 OZ), jež mají přednost před institutem vydržení (jak jsem vyložil v kapitole 2.7),<sup>330</sup> se od vydržení liší zejména tím, že nabyvatel v jejich důsledku nabývá vlastnické právo *okamžitě*, aniž by jej ponejprv musel několik let držet.<sup>331</sup> Preference těchto institutů je opodstatněná, poněvadž okamžitě nastolují právní jistotu a zároveň usnadňují dokazování, neb je třeba prokázat, že nabyvatel byl v dobré víře pouze k okamžiku nabytí (tedy jen k jednomu momentu), a nikoliv že byl dobrověrný po celou vydržecí dobu (tedy nikoliv k mnohaletému časovému úseku).<sup>332</sup>

#### 4.2.2. Obecně k věcem, k nimž lze vydržet vlastnické právo

Z možnosti vydržení není vyloučena žádná věc, jež může být předmětem držby vlastnického práva (k čemuž se blíže vyjadřuji v kapitole 4.1). Vydržení není limitováno hodnotou věci, a ač se většina soudních rozhodnutí týká nemovitých věcí (pozemků aj.), jež obvykle mívají výraznou hodnotu, lze si představit například i mimořádné vydržení vlastnického práva k propisce, o níž má držitel chybně za to, že jde o věc nepatrné hodnoty pro vlastníka zanechanou na místě přístupném veřejnosti (§ 1050 odst. 1 věta druhá OZ).

<sup>330</sup> Pro úplnost dodávám, že relace mezi ustanoveními o nabytí vlastnického práva přivlastněním, nálezem či přírůstkem a ustanoveními o vydržení je taková, že vydržení se může uplatnit tehdy, pokud se držitel chopí držby vlastnického práva k věci, o níž má mylně za to, že je opuštěná, ztracená či že k ní nabyl vlastnické právo přírůstkem. Tato ustanovení tedy nejsou *lex specialis* k ustanovením o vydržení, protože dopadají na skutkově odlišné situace. Vydržení se totiž týká situací, kdy určitá právní skutečnost nevedla k nabytí vlastnického práva, ač k němu obecně vede.

<sup>331</sup> Srov. DOBROVOLNÁ, E. § 1109. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 417.

<sup>332</sup> Srov. HAMDORF, K. § 937. In: *Münchener Kommentar zum BGB*, marg. č. 1.

(Vy)držet lze i vlastnické právo k živému zvířeti, poněvadž tím není nijak dotčena jeho povaha smyslu nadaného živého tvora (§ 494 OZ),<sup>333</sup> i k ovladatelným přírodním silám, s nimiž se obchoduje (§ 497 OZ), pokud zvláštní úprava týkající se té které síly nestanoví jiný způsob nabytí. Vydržet lze i vlastnické právo k veřejným statkům,<sup>334</sup> jež nejsou vyloučené z právního obchodu. Dvořák a kol.<sup>335</sup> sice uvádějí, že obecně nelze (vy)držet vlastnické právo k veřejnému statku, ale podle mě není důvod, aby byly z vydržení vyloučeny ty veřejné statky, které mohou být standardně předmětem vlastnického práva, jako třeba lesní pozemky. Stejně jako nelze nabýt vlastnické právo k předmětům vyloučeným z právního obchodu, nelze jej ani (vy)držet.<sup>336</sup> Jednotlivým skupinám věcí a dalším částem vnějšího světa se blíže věnuji dalším kapitolám.

#### 4.2.3. Vydržecí doba

K řádnému vydržení vlastnického práva musí uplynout vydržecí doba v délce tří let v případě věcí movitých a deseti let v případě věcí nemovitých (§ 1091 OZ). Mimořádné vydržení je pak spojeno s dvojnásobnou vydržecí dobou, tj. s šesti a dvaceti lety. Rozhodující pro posouzení délky vydržecí doby tedy je, je-li konkrétní věc zařazena v taxativním výčtu nemovitých věcí (§ 498 odst. 1 OZ), či nikoliv.

Ústavní soud<sup>337</sup> si v jednom ze svých nálezů položil otázku, zda by se desetiletá vydržecí doba neměla vztahovat i na podíl v bytovém družstvu, poněvadž „*je neoddělitelně spjat s konkrétní nemovitou věcí (...), lze s ním obchodovat a jeho tržní cena bývá jen nepatrně nižší než cena bytu vlastněného*“,<sup>338</sup> a je podle něj tudíž otázkou, proč by se vlastnické právo k němu mělo vydržet v kratší době než k jednotce (bytu). Teorie<sup>339</sup> nicméně tuto variantu – poukazujíc zejména na majetkovou autonomii bytového družstva, v jejímž důsledku předmětný „družstevní byt“ nepatří do majetku člena družstva, ale do majetku bytového družstva jako právnické osoby – vyloučila, s čímž souhlasím.

---

<sup>333</sup> Podle literatury jsou živá zvířata předmětem vlastnického práva – srov. KOUKAL, P. § 494. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I.*, s. 1523. Není tedy rozumný důvod, aby k nim nešlo vlastnické právo nabýt vydržením.

<sup>334</sup> Veřejným statkem je věc určená k obecnému užívání (§ 490 OZ).

<sup>335</sup> Srov. DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 988. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 77–78.

<sup>336</sup> Srov. HAMDORF, K. § 937. In: *Münchener Kommentar zum BGB*, marg. č. 36.

<sup>337</sup> Jedná se o nález Ústavního soudu ze dne 2. 4. 2019, sp. zn. IV. ÚS 2000/18.

<sup>338</sup> Tamtéž.

<sup>339</sup> Srov. HAVEL, B., BEZOUŠKA, P. K nálezu Ústavního soudu ve věci vydržení vlastnického práva k členskému podílu v bytovém družstvu a posouzení dobré víry držitele. *Právní rozhledy*, 2019, č. 11, s. 402.

#### 4.2.4. Movitá věc nezapsaná ve veřejném seznamu

V případě originárního titulu držby lze vlastnické právo k takové věci jen mimořádně vydržet. Žádná speciální úprava totiž neexistuje a řádné vydržení je kvůli chybějící řádné držbě apriorně vyloučeno (jak jsem vysvětlil v bodě 3.2.1).

Je-li titulem držby smlouva, je řádné, eventuálně mimořádné vydržení možné jen, nejsou-li splněny podmínky nabytí od neoprávněného. V první řadě se postupuje dle speciálních klauzulí, tj. §§ 1109 a 1110 OZ.<sup>340</sup> Nejsou-li splněny předpoklady ani jednoho z těchto ustanovení, uplatní se generální klauzule, tj. § 1111 OZ.<sup>341</sup> Toto ustanovení říká: „*Získal-li někdo movitou věc za jiných okolností, než které stanoví § 1109 nebo 1110, stane se vlastníkem věci, pokud prokáže dobrou víru v oprávnění převodce převést vlastnické právo k věci. To neplatí, pokud vlastník prokáže, že věc pozbyl ztrátou nebo činem povahy úmyslného trestného činu.*“ Literatura k tomu doplňuje, že – ač o tom § 1111 OZ explicitně nehovoří – musí jít o věc nezapsanou ve veřejném seznamu.<sup>342, 343</sup>

Použití ustanovení o nabytí od neoprávněného je vyloučeno z následujících důvodů a s následujícími důsledky:

a) Nabyvatel není v dobré víře, přesněji řečeno ji neprokáže: dobrá víra požadovaná pro nabytí od neoprávněného se podle mě zásadně překrývá s dobrou vírou, jež tvoří fundament poctivé držby, a jež je tedy vyžadována pro řádné vydržení.<sup>344</sup> Je-li totiž nabyvatel přesvědčen, že převodce byl oprávněn převést v jeho prospěch vlastnické právo (v čemž spočívá dobrá víra vyžadovaná dle dikce § 1111 věty první OZ pro nabytí od neoprávněného), musí být tím pádem přesvědčen i o tom, že na něj vlastnické právo přešlo a že mu náleží (v čemž zase dle § 992 odst. 1 OZ spočívá poctivá držba). Absence dobré víry má proto za následek nejen

<sup>340</sup> Srov. DOBROVOLNÁ, E. § 1111. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 422; PETROV, J. § 1109. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1180.

<sup>341</sup> Srov. tamtéž.

<sup>342</sup> § 1111 OZ sice explicitně hovoří jen o movité věci, nicméně že dopadá jen na movité věci nezapsané ve veřejném seznamu, plyne z toho, že u všech věcí zapsaných ve veřejném seznamu se primárně uplatní § 984 odst. 1 OZ. – srov. DOBROVOLNÁ, E. § 1111. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 422; PETROV, J. § 1111. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1190.

<sup>343</sup> Navzdory textaci § 1111 OZ je obligatorní i smlouva mezi nabyvatelem a převodcem, jež by vedla k převodu vlastnického práva, kdyby převodce byl oprávněn s ním disponovat (tj. musí jít jako v případě řádné držby o platnou a účinnou smlouvu). – srov. DOBROVOLNÁ, E. § 1111. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 422; PETROV, J. § 1109. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1182–1183.

<sup>344</sup> „*ObčZ (...) nestanoví žádné zvláštní ustanovení o dobré víře nabyvatele, který nabývá věc od neoprávněného. Patrně bude třeba využít k posouzení dobré víry § 992 týkající se poctivé držby, podle kterého se poctivá držba zakládá na pozitivním přesvědčení o existenci vykonávaného práva. Je však třeba poukázat na to, že zatímco u poctivé držby se musí držitelovo přesvědčení vztahovat na (domnělé) vlastnické právo převodce, u nabytí od neoprávněného se tato dobrá víra v ObčZ vztahuje i na oprávnění převodce vlastnické právo převést.*“ – DOBROVOLNÁ, E. § 1109. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 412.



nemožnost nabytí vlastnické právo od neoprávněného, nýbrž i nemožnost jej řádně vydržet. Mimořádné vydržení ale apriorně zapovězeno není.

b) Vlastník prokáže, že věc pozbyl činem povahy úmyslného trestného činu či ztrátou: pokud držitel o důvodu pozbytí věci věděl nebo musel vědět, například proto, že sám vlastníkovu danou věc ukradl, nemůže být poctivý, a pak by bylo možné jen mimořádné vydržení. Kdyby daný čin povahy úmyslného trestného činu měl povahu zločinu spáchaného držitelem, nemohlo by dojít ani k mimořádnému vydržení (jak vysvětluji v bodě 3.3.2). Jestliže si vlastník skutečnosti zapříčinivší pozbytí věci nemusel být vědom, přichází v úvahu řádné i mimořádné vydržení.

#### 4.2.5. Nemovitá věc nezapsaná ve veřejném seznamu

Držba nabytá na základě původního titulu se může přeměnit ve vlastnické právo pouze v důsledku mimořádného vydržení, neb žádná zvláštní právní úprava pro takovéto případy neexistuje. Při derivativním titulu držby se těchto věcí – na rozdíl od movitých věcí nezapsaných ve veřejném seznamu – patrně týká toliko jedna ze speciálních klauzulí nabytí vlastnického práva od neoprávněného, a to § 1109 OZ,<sup>345, 346</sup> přičemž při nenaplnění podmínek tohoto ustanovení je možné řádné i mimořádné vydržení.

#### 4.2.6. Věc zapsaná ve veřejném seznamu

Při originárním titulu držby je situace stejná jako u movitých věcí nezapsaných ve veřejném seznamu. Při derivativním titulu je primárně nabíledni zhodnotit, nejsou-li splněny předpoklady nabytí vlastnického práva postupem dle § 984 odst. 1 OZ, tedy v důsledku principu materiální publicity veřejných seznamů.<sup>347</sup> Toto ustanovení postuluje, že při nesouladu mezi stavem zapsaným ve veřejném seznamu a skutečným právním stavem svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, jež nabytá věcné právo úplatně a v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu. Obecná úprava vydržení pak přichází na řadu, jestliže není splněna některá z podmínek tohoto ustanovení:

a) Věcné právo není nabyto za úplatu, kterou je třeba rozumět nejen peněžité protiplnění poskytnuté nabyvatelem převodci, ale i nejrůznější naturální protiplnění, jako je zřízení reálného

<sup>345</sup> Příčinou je, že § 1109 OZ hovoří obecně o věci nezapsané ve veřejném seznamu, aniž by specifikoval, že musí jít jen o (ne)movitou věc. K tomu srov. PETROV, J. § 1109. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1181.

<sup>346</sup> V zájmu komplexity ještě uvedu, že část doktríny se domnívá, že na nemovité věci nezapsané ve veřejném seznamu se v důsledku analogie *legis* použijí i §§ 1110 a 1111. – srov. DOBROVOLNÁ, E. § 1109. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 410.

<sup>347</sup> Srov. VRZALOVÁ, L. § 984. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 40, jež mj. potvrzuje, že působnost § 984 odst. 1 OZ je dána jen v případech derivativního nabytí (tj. smluvního převodu) věcného práva.

břemene k předmětné věci ve prospěch převodce, leda by byl rozsah reálného břemene příliš malý či by reálné břemeno bylo omezeno jen na velmi krátké období,<sup>348</sup> nikoliv však zřízení užívacího práva.<sup>349</sup> Absencí úplaty není dotčena ani možnost řádného, ani mimořádného vydržení, poněvadž úplatnost není předpokladem vydržení.

b) Nabyvatel není dobrověrný: za takové situace je dle je mého mínění možné jen mimořádné vydržení, neboť dobrá víra předepsaná v § 984 odst. 1 OZ má podle mě opět shodnou povahu jako dobrá víra spjatá s poctivou držbou. „*Nabyvatel práva je v dobré víře, pokud nevěděl a při obvyklé míře opatrnosti ani nemohl vědět, že zapsaný stav neodpovídá skutečnému stavu*“.<sup>350</sup> Je-li v dobré víře o takovéto skutečnosti, musí být též automaticky v dobré víře, že v jeho prospěch bylo převedeno vlastnické právo k věci zapisované do veřejného seznamu a že je subjektem tohoto práva.

c) Nabyvatel nenabyde vlastnické právo od osoby k tomu oprávněné dle veřejného seznamu: nelze říci, že by takováto skutečnost *eo ipso* vylučovala poctivou držbu, a tím pádem i řádné vydržení. Uvažme případ nabyvatele, jemuž důvěryhodně působící převodce tvrdil, že vlastnické právo k převáděné nemovité věci nabyl děděním, což by potvrdil zfalšovaným rozhodnutím o pozůstalosti, a neprovedení vkladu do katastru nemovitostí by zdůvodnil laxností soudního komisaře, který měl podat návrh na vklad. Tento nabyvatel může jistě být poctivým držitelem, a vlastnické právo k převáděné věci může vydržet již v desetileté vydržecí době. Jestliže však nabyvatel nemůže být důvodně přesvědčen, že je subjektem drženého vlastnického práva, přichází v úvahu jen mimořádné vydržení.

#### 4.2.7. Charakteristika držby potřebné k vydržení

Nad rámec toho, co jsem již zmínil ve výkladu o držbě jako takové v kapitole 3.1, vytknu, že držba vlastnického práva je charakteristická především svou výlučností: více osob totiž nemůže být ve stejný okamžik výlučným vlastníkem téže věci, a proto „*nejde-li o spoludržbu jako období spoluvlastnictví, není držba [vlastnického práva k] téže věci více osobami možná*“.<sup>351</sup> Jak tedy správně konkludoval OGH, k vydržení „*je třeba výlučné držby vlastnického práva k věci (...), realizované takovým způsobem, který vylučuje stejnou držbu ostatních, a to po celou vydržecí*

<sup>348</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018.

<sup>349</sup> Srov. rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 14. 6. 2023, sp. zn. 28 Co 105/2023.

<sup>350</sup> PAVLŮ, R. § 984. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1031.

<sup>351</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1990/2018 (doplnění textu v hranatých závorkách autor).

dobu“.<sup>352</sup> Na překážku výlučnosti pak není, pokud další osoby drží jiná práva k dané věci, jestliže se k držiteli vlastnického práva chovají, jako by byl skutečně vlastníkem (například mu platí nájemné), a zároveň drží dané právo s jeho výslovným či konkludentním svolením (jako třeba držitel, jenž drží nájemní právo na základě nájemní smlouvy uzavřené s držitelem vlastnického práva).<sup>353</sup>

Držitel také musí zřetelně projevit navenek, že jeho vůle směřuje k absolutnímu právnímu panství nad věcí, a ne toliko k omezenému právnímu panství nad cizí věcí (jež je charakteristické pro držbu věcných práv k věci cizí).<sup>354</sup> Nepožaduje se nicméně, aby držitel vykonal určitý počet dílčích práv vlastníka, nýbrž aby měl – obdobně jako vlastník – možnost jejich výkonu podle své vůle (samozřejmě s ohledem na konkrétní veřejnoprávní a soukromoprávní omezení vlastnického práva). Stále jsou příhodné judikatorní závěry, že nabytí, jakož i výkon držby vlastnického práva „nemusí a nemůže zpravidla objímati veškeré myslitelné faktické úkony disposiční, veškeré součásti věci. Stačí, byla-li alespoň jedním úkonem skutečného panství nad věcí seznatelně projevena vůle nakládati věcí jakožto svou vlastní. Ovšem musí poměr držitele k věci zůstatí takového rázu, aby v případě potřeby také jiné úkony disposiční byly možný. (...) Prokázána-li vůle nakládati věcí jakožto svojí, je tu držba věci, byť i se uplatňování skutečné moci nevyčerpávalo ve všech myslitelných aktech disposičních“.<sup>355</sup>

Směr, jímž je nutné se vydat při řešení otázky, drží-li určitá osoba vlastnické, či jiné právo, pak nastiňuje ustálená rozhodovací praxe. Podle rakouské judikatury<sup>356</sup> například nelze učinit závěr, že ten, kdo dlouhodobě udržuje a zasypává šterkem pozemek sloužící jako cesta, k němu drží (výlučné) vlastnické právo, poněvadž takovéto jednání může být klidně projevem držby práva odpovídajícího služebnosti. Kdyby však příslušná osoba pozemek viditelně označila, aby na něj ostatní osoby nemohly vstoupit, případně mohly vstupovat jen s jejím souhlasem, již by šlo o vnější projev držby vlastnického práva, poněvadž by byla zřetelně dána najevo výlučnost držby.<sup>357</sup> Tuzemský Nejvyšší soud<sup>358</sup> zase v obdobném duchu rozhodnul, že obec nemůže odvozovat držbu vlastnického práva k pozemku pod místní komunikací z faktu, že danou komunikaci v souladu s veřejnoprávními předpisy setrvale udržuje a spravuje. Plnění těchto

---

<sup>352</sup> Rozhodnutí OGH ze dne 18. 1. 1990, sp. zn. 6 Ob 691/89; srov. též rozhodnutí OGH ze dne 14. 10. 1997, sp. zn. 1 Ob 229/97a.

<sup>353</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 945/2020.

<sup>354</sup> Srov. PETROV, J. § 979. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1015.

<sup>355</sup> Rozhodnutí c. k. Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 1910, č. Rv II 1029/9.

<sup>356</sup> Srov. rozhodnutí OGH ze dne 18. 1. 1990, sp. zn. 6 Ob 691/89.

<sup>357</sup> Srov. tamtéž.

<sup>358</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 612/2019.

veřejnoprávních povinností totiž neindikuje, že by obec vykonávala vlastnické právo, jako by jí náleželo, a není tedy dokladem držby vlastnického práva.

#### 4.2.8. Ideální spoluvlastnický podíl

Poněvadž výlučným vlastníkem určité věci nemůže být ve stejný okamžik více než jedna osoba,<sup>359</sup> není možná ani paralelní držba výlučného vlastnického práva ke stejné věci několika držiteli.<sup>360</sup> Právně přípustné však jsou:

a) situace označované Randou za „[s]poludržbu intelektuální, dle podílů myšlených“,<sup>361</sup> jež spočívají v tom, že více osob současně drží vlastnické právo k ideálním spoluvlastnickým podílům na téže věci.<sup>362</sup> Na tyto případy ostatně pamatuje i § 1010 OZ, dle něhož se spoludržba přiměřeně spravuje ustanoveními o držbě a o společných právech. Vzniknou-li pochybnosti o velikosti podílů jednotlivých spoludržitelů, uplatní se tudíž vyvratitelná domněnka, že jsou podíly všech stejné;<sup>363</sup>

b) situace, kdy je jediná osoba vlastníkem<sup>364</sup> celé věci, eventuálně je několik osob spoluvlastníky věci, a pouze jeden držitel proti ní či nim drží vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na dané věci. Příkladem zmíním jednotku, jejímiž spoluvlastníky jsou osoba A a B, proti kterým osoba C drží vlastnické právo k podílu o velikosti 1/3 na jednotce. Takovéto situace nepředstavují spoludržbu, protože držitel vlastnického práva je jen jeden.

Shodně s Nejvyšším soudem<sup>365</sup> lze v souvislosti s držbou vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu hovořit též o *držbě spoluvlastnického práva*, což signalizuje, že nejde o držbu vlastnického práva k celé věci. Držba spoluvlastnického práva pak může – při splnění všech předepsaných podmínek – vyústit ve vydržení,<sup>366</sup> a je tedy nabíledni prozkoumat ji hlouběji.

<sup>359</sup> Srov. RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 3; či rozhodnutí OGH ze dne 14. 10. 1997, sp. zn. 1 Ob 229/97a.

<sup>360</sup> „Pojem držby, jakožto bezvýmínečné skutkové moci nad věcí s vůlí vlastnickou, předpokládá nutně výhradnost její. Spoludržba více osob v příčině téže věci (...) jest pojmově vyloučena.“ – RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 78. Obdobně SPÁČIL, J. § 1010. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III.*, s. 135.

<sup>361</sup> RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 78; dále srov. § 1010 OZ.

<sup>362</sup> Ideální spoluvlastnický podíl je věcí v právním smyslu, a tudíž může být samostatným předmětem (držby) vlastnického práva. – srov. KOUKAL, P. § 489. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I.*, s. 1493; HUBKOVÁ, P. § 489. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 541. Hlavní učebnicový text používaný na pražské právnické fakultě však hovoří opačně. – srov. ZUKLÍNOVÁ, M., THÖNDEL, A. In: DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I.*, s. 374.

<sup>363</sup> Srov. PETROV, J. § 1010. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1080; ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 6. díl, s. 444.

<sup>364</sup> Nikoliv tedy jen držitelem vlastnického práva.

<sup>365</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2022, sp. zn. 22 Cdo 730/2021.

<sup>366</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1513/2012; MEISSEL, F. S. § 1455. In: KOZIOL, H. a kol. *Kurzkommentar zum ABGB*, s. 1602.

Pokud neuvedu jinak, platí přitom dále vyslovené závěry pro situace uvedené výše pod písmenem a) i b).

S podílem je spojena celá řada práv, jež zákon přiznává spoluvlastníkům,<sup>367</sup> jako je právo spoluvlastníka hlasovat o správě společné věci, navrhopvat změnu způsobu jejího užití nebo uplatnit předkupní právo. Držitel spoluvlastnického práva musí svou držbu navenek projevit právě výkonem takovýchto práv vůči ostatním spoluvlastníkům, respektive ostatním držitelům vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům.<sup>368</sup> Tyto osoby se přitom musí k držiteli chovat, jako by byl vskutku spoluvlastníkem, a proto by, slovy Nejvyššího soudu, nebylo postačující „*kdyby někdo nároky spoluvlastníka vůči ostatním spoluvlastníkům vznášel, avšak pro jejich nesouhlas by je nemohl realizovat*“.<sup>369</sup> Od držitele se nicméně nepožaduje, aby neustále horlivě přicházel s návrhy týkajícími se správy společné věci atd., ale zkrátka se nesmí chovat jako solitér nedbající práv a zájmů ostatních spoluvlastníků, poněvadž takovéto chování by signalizovalo spíše držbu výlučného vlastnického práva k celé věci.<sup>370</sup>

Pokud jde o dobrou víru, k vydržení vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu by se podle mého soudu neměla vyžadovat dobrá víra jiných osob než příslušného držitele. Tento závěr patrně nezbuzuje kontroverze, pokud jde o situace uvedené pod písmenem b), poněvadž jej podporuje i Nejvyšší soud.<sup>371</sup>

Na situace spadající pod písmeno a) však převažující doktrína a judikatura nahlíží opačně. J. Dvořák a kol. z § 1116 OZ, jenž zakotvuje, že vzhledem ke společné věci jako celku se spoluvlastníci považují za jedinou osobu, dovozují, že „*[z] hlediska splnění podmínek vydržení (...) musí i v případě spoludržby splnit všechny podmínky všichni spoludržitelé*“.<sup>372</sup> Obdobně vrcholný orgán soudní soustavy<sup>373</sup> zastává názor, že není-li byt' jediný ze spoludržitelů dobrověrný, nemohou vydržet ani ostatní spoludržitelé. Domnívám se však, že je nutné zohlednit,

<sup>367</sup> Srov. zejm. §§ 1126 až 1139 OZ.

<sup>368</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1513/2012, jehož závěry potvrdil rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 473/2015, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5916/2016.

<sup>369</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2022, sp. zn. 22 Cdo 730/2021.

<sup>370</sup> Je třeba nespouštět z mysli, že i výlučný vlastník celé věci je oprávněn nakládat toliko s ideálním spoluvlastnickým podílem na ní, například výlučný vlastník jednotky může zcizit jen podíl o velikosti ½ na jednotce či může zatížit zástavním právem pouze tento podíl (srov. § 1012 věta první OZ). Skutečnost, že někdo disponuje se spoluvlastnickým podílem, tedy sama o sobě nevypovídá o tom, že je držitelem vlastnického práva (toliko) k tomuto podílu. Výkon společnických práv již ale takovouto vypovídací hodnotu má, a proto je požadavek, aby tato práva držitel vlastnického práva ke spoluvlastnickému podílu zřetelně vykonával, zcela logický a přiměřený.

<sup>371</sup> „*Podíl (spoluvlastnické právo) je samostatným předmětem vydržení a vydržet ho může ten, kdo ho drží. (...) K tomu není třeba dobrá víra třetích osob.*“ – rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2022, sp. zn. 22 Cdo 730/2021. Je navíc otázkou, kdo by ještě měl být za situací uvedených pod písm. b) v dobré víře.

<sup>372</sup> DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 1010. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 167.

<sup>373</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3978/2015.

že každý ze spoludržitelů drží vlastnické právo k podílu pouze pro sebe a že případně také podíl vydržením nabyde jen do svého majetku, a nikoliv i do majetku dalších spoludržitelů. Shodně s Melzerem a Téglem<sup>374</sup> tedy zastávám názor, že by se dobrá víra měla u každého spoludržitele posuzovat samostatně. Pokud tudíž jeden z nich nemůže z rozličných důvodů vydržet, možnost vydržení ostatními by tím neměla být dotčena.

Odkaz na § 1116 OZ nepokládám za příhodný, protože, jak jsem již popsal výše, zde nejde o držbu vlastnického práva k celé věci. Závěr, že se v případě spoludržby má vždy trvat na dobré víře všech spoludržitelů, by vedl k neodůvodněnému zvýhodnění držitelů spadajících pod písmeno b), a potíže by nadto mohl působit fakt, že spoludržitelé mohou držbu vlastnického práva ke spoluvlastnickým podílům nabýt v různou dobu.<sup>375</sup> Spoludržitelé mezi sebou navíc mnohdy nemají niterný vztah a rozhodně nemusí jít o osoby blízké (§ 22 odst. 1 OZ), a vidím tedy jako nesmyslné, aby se nedostatek dobré víry u jednoho spoludržitele bez dalšího přenášel na všechny ostatní, zvláště když Nejvyšší soud<sup>376</sup> zastává názor, že ani absence dobré víry u osoby držiteli blízké obecně nemá za následek pozbytí dobré víry držitelem.

Zdůrazňuji však, že odlišně se podle mě mají řešit případy, kdy vydržení vede k nabytí určitého práva nejen daným držitelem, ale i jinými osobami: tehdy je totiž třeba i jejich dobré víry (o čemž blíže hovořím v kapitolách 5.3 a 5.4).

#### 4.2.9. Součást a příslušenství věci

Jak známo, součást věci není samostatným předmětem vlastnického práva ani jiných věcných práv a následuje věcněprávní osud věci hlavní (§ 505 OZ).<sup>377</sup> Z této příčiny nelze samostatně (vy)držet vlastnické právo k součásti věci<sup>378</sup> ani vlastnické právo k věci bez všech jejích součástí. Kdo však drží vlastnické právo k samostatné věci, jež byla dříve součástí jiné věci, například k motoru odejmutému z auta, může jej vydržet, i když byla ona původní součást věci oddělena od věci hlavní neoprávněně. Zatímco v antickém Římě bylo lze vydržet určitou původně samostatnou věc, z níž vydržitel před uplynutím vydržecí doby učinil součást jiné věci, kterou též

---

<sup>374</sup> Srov. MELZER, F., TÉGL, P. § 7. In: MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek I.*, s. 144.

<sup>375</sup> *Ad absurdum*, kdyby dobrověrná osoba A nabyla dne 1. 1. 2014 držbu podílu na určité nemovité věci a osoba B, jež by nebyla v dobré víře, by dne 31. 12. 2023 nabyla držbu podílu na téže věci, mělo by to dle uvedených doktrinárních a judikatorních závěrů vést k tomu, že osoba A nebude moci vydržet vlastnické právo k danému podílu jen proto, že den před posledním dnem vydržecí doby vstoupila do hry osoba, jež není v dobré víře.

<sup>376</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4057/2013.

<sup>377</sup> Srov. KOUKAL, P. § 505. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I.*, s. 1560.

<sup>378</sup> Srov. rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 53/92; PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník. 2. vyd.*, s. 1157.

držel,<sup>379</sup> dnes již toto možné není, poněvadž takovéto situace explicitně řeší zvláštní ustanovení o nabytí vlastnického práva umělým přírůstkem (§§ 1074 až 1087 OZ).

Specifická situace je u staveb. Pokud někdo před 1. 1. 2014 nabytí držbu určité stavby (a nikoliv též pozemku, na němž byla zřízena) a do 31. 12. 2013 neuběhla celá vydržecí doba, může vlastnické právo k této stavbě po 1. 1. 2014 vydržet jen, byly-li k 31. 12. 2013 skutečnými vlastníky dané stavby a pozemku pod ní odlišné osoby. Jestliže k 31. 12. 2013 byla vlastníkem stavby a zastavěného pozemku též osoba, k 1. 1. 2014 stavba přestala být samostatnou věcí a stala se součástí pozemku (§ 3054 OZ), a proto k ní již nelze vydržet vlastnické právo. Dalo by se nicméně teoreticky uvažovat o tom, zda by ten, kdo před 1. 1. 2014 nabytí držbu stavby, jež se k 1. 1. 2014 stala součástí pozemku, nemohl ohledně této stavby vydržet právo stavby.

Není-li v konkrétním případě prokázán opak, týká se jak držba, tak následné vydržení vlastnického práva jak věci hlavní, tak jejího příslušenství (§ 510 odst. 2 OZ).<sup>380, 381</sup> Příslušenství věci je pojmově samostatné, a proto jestliže někdo drží vlastnické právo pouze k němu, a ne i k věci hlavní, vydrží pouze jej.<sup>382</sup>

#### 4.2.10. Část parcely a stavba oddělená z jiné stavby

Výjimkou z pravidla, že nelze vydržet vlastnické právo pouze k součásti věci, není ani fakt, že lze vydržet vlastnické právo jen k části parcely nebo vlastnické právo ke stavbě, jež byla oddělena z jiné stavby, o čemž nyní pojednám detailněji.

V literatuře<sup>383</sup> i judikatuře<sup>384</sup> se sice někdy hovoří o držbě, respektive vydržení vlastnického práva k *části sousedního pozemku*, ale toto označení není přesné, poněvadž zaměňuje pojmy parcela a pozemek. Pozemek, který lze pro soukromoprávní účely chápat jako „*ucelenou (souvislou) část zemského povrchu oddělenou od ostatních částí zemského povrchu, zejména*

---

<sup>379</sup> Srov. HEYROVSKÝ, L. *Dějiny a systém soukromého práva římského*, s. 235–236.

<sup>380</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1091. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 373; PETR, B. *Vydržení v českém právu*, s. 89; ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 100.

<sup>381</sup> Předmětný § 510 odst. 2 OZ totiž postuluje vyvratitelnou domněnku, že se jak právní jednání, tak *práva a povinnosti* vztahující se k věci týkají jejího příslušenství věci, a má proto podle mě význam i při držbě a vydržení vlastnického práva.

<sup>382</sup> Srov. PETR, B. *Vydržení v českém právu*, s. 89.

<sup>383</sup> Srov. SPÁČIL, J. § 992. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 102, který používá nadpis „*Poctivá držba části sousedního pozemku*“. Ve starším komentáři k OZ 1964 přitom tentýž autor na rozdíl mezi parcelou a pozemkem výslovně upozorňuje. – srov. SPÁČIL, J. § 134. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník I, II*, s. 775. Srov. též DVORÁK, J., TOMSOVÁ, A., ZVÁRA, M. § 1010. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 103, kteří uvádějí, že lze vydržet vlastnické právo k sousednímu pozemku či k jeho části.

<sup>384</sup> Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2023, sp. zn. 22 Cdo 578/2022.

*hraničními body či rozhradami*“,<sup>385</sup> je věcí v právním smyslu, zatímco parcela, jež je zachycením (části) pozemku nebo vícero pozemků v katastrální mapě, věcí není.<sup>386</sup>

Vydržení vlastnického práva k části parcely je tudíž přípustné jen za předpokladu, že „ona část parcely, již se vydržení týká, naplňuje pojmové znaky pozemku v právním slova smyslu“.<sup>387</sup> K části parcely, jež není zároveň pozemkem, nelze držet ani vydržet vlastnické právo, protože se nejedná o věc. Jestliže tedy vlastník ke svému pozemku připlotí<sup>388</sup> malou část sousední parcely, může vlastnické právo k připlocené části vydržet pouze, je-li tato část pozemkem. Nesplňuje-li připlocená část sousední parcely definici pozemku, nelze vlastnické právo k ní ani držet, ani vydržet.

Vydržení vlastnického práva k sousednímu pozemku má své místo především v případě osob, jež z různého důvodu – nejčastěji v důsledku smlouvy, ale například i děděním – nabyly vlastnické právo k určitému pozemku, ale současně se chopily držby vlastnického práva k sousednímu pozemku (zpravidla proto, že si chybně myslely, že se nabývací titul týkal i jeho).

Dlužno však zmínit, že za účinnosti OZ může v takovýchto situacích nastat jen mimořádné vydržení. Jestliže titulem držby není smlouva, je důvodem opakovaně propíraný fakt, že originární titul držby vylučuje řádné vydržení. V případech, kdy je titulem držby smlouva, je nicméně řádné vydržení rovněž zapovězeno: daná smlouva totiž nesplňuje podmínky § 1090 odst. 1 OZ, neboť by nestačila k nabytí vlastnického práva k sousednímu pozemku, kdyby náleželo převodci, neboť se týká jen převáděného pozemku, a nikoliv též sousedního pozemku.<sup>389</sup> Konkluze Nejvyššího soudu, kdy bylo možné označit držbu sousedního pozemku – terminologií OZ 1964 – za oprávněnou, a proto vedoucí k vydržení, tudíž nejsou za účinnosti OZ pro účely vydržení použitelné, poněvadž, jak jsem již zmínil, oprávněná držba je ekvivalentní poctivé držbě, jež se pro mimořádné vydržení nevyžaduje.<sup>390</sup> Vydržení vlastnického práva k sousednímu pozemku je tedy nyní možné v širším okruhu právních případů než za účinnosti OZ 1964 (držba nikoliv

---

<sup>385</sup> COUFALÍK, P. In: ADAMOVÁ, H. a kol. *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer, 2020, s. 24, který zároveň smysluplně objasňuje, proč by soukromé právo nemělo přejímat definici pozemku obsaženou v § 2 písm. a) KZ.

<sup>386</sup> Srov. tamtéž.

<sup>387</sup> PETR, B. *Vydržení v českém právu*, s. 82.

<sup>388</sup> Slovo *připlotit* a jeho odvozeniny jako *připlocený* atd. nejsou spisovné, nicméně běžně je užívá jak doktrína [srov. HOLAS, J., HOLUBÁŘ, A., PETŘÍKOVÁ, P. Nemožnost započtení doby držby předchůdce, který splnil podmínky vydržení, s. 43], tak účastníci civilních řízení ve svých návrzích a soudy, včetně Nejvyššího soudu, v odůvodnění svých rozhodnutí [srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2004/2004]. Jedná se tedy v podstatě o právní neologismus.

<sup>389</sup> Srov. SPÁČIL, J. § 992. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 102; PETROV, J. § 992. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1049.

<sup>390</sup> Otázka, kdy je držba vlastnického práva k sousednímu pozemku poctivá, sice není nadále relevantní pro vydržení, ale je důležitá pro vypořádání mezi vlastníkem a držitelem, poněvadž jiná práva v této souvislosti náleží poctivému a jiná nepoctivému držiteli. – srov. PETROV, J. § 991. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1049. Takovéto vypořádání však přesahuje tematický rámec práce o vydržení.



v nepoctivém úmyslu, vyžadovaná pro mimořádné vydržení, totiž zahrnuje zřetelně širší okruh případů než poctivá, respektive oprávněná držba), ale za „cenu“ dvojnásobné vydržecí doby.

Za účinnosti OZ 1964 bylo lze podle judikatury<sup>391</sup> i doktríny<sup>392</sup> vydržet též *část stavby*,<sup>393</sup> jež byla reálně stavebně-technicky vertikálně oddělená, tedy natolik samostatná, že ji bylo možné pokládat za samostatnou stavbu (tj. za samostatnou věc).<sup>394</sup> Tento požadavek nesplňovalo kupříkladu první patro určité stavby spolu se střešní konstrukcí.<sup>395</sup> Tyto závěry pokládám za použitelné i nadále, jen je třeba určité korekce.

Předně zmíním, že pojem *část stavby* není v této souvislosti zcela přesný, neboť se striktně vzato jedná o samostatnou stavbu, jež pouze může navenek působit jako část jiné stavby. Mimo to, s ohledem na jednotné pojetí držby a navrátilivší se superficiální zásadu akcentuji, že předmětem vydržení již nemůže být ona stavba, ale toliko vlastnické právo: nikoliv však vlastnické právo k oné stavbě, ale k pozemku, jehož je daná stavba součástí, leda by se jednalo o stavbu, jež z různých příčin není součástí pozemku.<sup>396</sup>

V praxi sice častokrát budou jak předmětná stavba, tak stavba, z níž byla vertikálně oddělena, evidovány v katastru nemovitostí jako jediná budova a obě stavby budou spojeny jediným číslem popisným či evidenčním, nicméně tyto skutečnosti mají jen evidenční význam a nemohou ničeho změnit na tom, že jde o dvě věci, a tedy dva předměty věcných práv,<sup>397</sup> což ostatně podporuje i proklamovaná nezávislost uplatňování veřejného a soukromého práva (§ 1 odst. 1 věta druhá OZ).

#### 4.2.11. Věc hromadná

V soudobé komentářové literatuře lze nalézt tři zcela odlišné přístupy k vydržení vlastnického práva k obchodnímu závodu, sadě příborů nebo jakékoliv jiné věci hromadné (§ 501 OZ). Svobodův<sup>398</sup> přístup spočívá v tom, že sestává-li věc hromadná z movitých i nemovitých věcí, je možné vydržet vlastnické právo k ní jako k celku v desetileté, případně

<sup>391</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2007, sp. zn. 22 Cdo 781/2006. Relevantní je též rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000, dle něhož lze jednu stavbu rozdělit na vícero staveb (tedy několik věcí) jen provedením náležitých stavebních úprav a jen vertikálně, a nestačí proto pouhé rozdělení parcely geometrickým plánem.

<sup>392</sup> Srov. PETR, B. *Vydržení v českém právu*, s. 87–88.

<sup>393</sup> Toto spojení se objevuje ve zdrojích uvedených v přecházejících dvou poznámkách pod čarou.

<sup>394</sup> Vydržení stavby vertikálně oddělené z jiné stavby je možné i u našich rakouských sousedů. – srov. MEISSEL, F. S. § 1455. In: KOZIOL, H. a kol. *Kurzkommentar zum ABGB*, s. 1602.

<sup>395</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4366/2016.

<sup>396</sup> Může se jednat například o stavbu ve smyslu § 3055 OZ.

<sup>397</sup> Srov. PETR, B. *Vydržení v českém právu*, s. 87.

<sup>398</sup> Srov. SVOBODA, K. § 501. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.)*, s. 1121.

dvacetileté vydržecí době, a pokud sestává toliko z movitých věcí, uplatní se tříletá, eventuálně šestiletá vydržecí doba. „*Jestliže však držba směřuje k vydržení jen konkrétní věci, která podle vůle jejich vlastníka tvoří věc hromadnou, bude jednotlivá věc vydržena podle toho, zda se jedná o věc movitou nebo nemovitou.*“<sup>399</sup> Koukal<sup>400</sup> pro změnu přichází s tím, že neboť je věc hromadná movitou věcí, uplatní se ve vztahu k ní tříletá vydržecí doba při řádném vydržení, eventuálně šestiletá při mimořádném vydržení. Podle Petrova<sup>401</sup> nelze držet ani vydržet vlastnické právo k hromadné věci jako k celku, leč jej lze (vy)držet k jednotlivým věcem tvořícím věc hromadnou.

Osobně se kloním právě k poslední zmíněnému přístupu, neboť ten má podle mě nesporné praktické výhody. V případě, že by se věc hromadná měla vydržet jako celek, nastaly by podle mě značné problémy, kdyby držitel byl ohledně části věcí náležejících do věci hromadné v dobré víře a ohledně části věcí nikoliv. Jak by se tehdy měla posuzovat dobrá víra ohledně hromadné věci jako celku? Podle toho, zda je v dobré víře ohledně věcí majících většinou hodnotu? Na tyto otázky nelze v současné úpravě nalézt uspokojivou odpověď, a proto je podle mě nejlepší právě Petrovova koncepce.

V praxi tedy může v určitý okamžik nastat dokonce věcněprávní trialismus:

- a) na jedné straně budou věci, které již bude vydržitel vlastnit, poněvadž již uběhla vydržecí doba;
- b) na druhé straně budou věci, u nichž bude vydržecí doba ještě běžet a k nimž může držitel v budoucnu vydržet vlastnické právo;
- c) třetí skupinu budou tvořit věci, k nimž držitel vůbec nemůže vydržet vlastnické právo, typicky proto, že jej drží v nepoctivém úmyslu.<sup>402</sup>

---

<sup>399</sup> Tamtéž.

<sup>400</sup> Srov. KOUKAL, P. § 501. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I.*, s. 1546.

<sup>401</sup> Srov. PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1158.

<sup>402</sup> Uvažme, jaké všechny věci mohou náležet do jednotlivých skupin po třech letech ode dne nabytí držby:

1. movité věci, které již držitel nabytí řádným vydržením;
2. a) movité věci, jež držitel z různých příčin nemohl nabytí řádným vydržením, ale protože je držitelem nikoliv v nepoctivém úmyslu, může je nabytí mimořádným vydržením;
- b) movité věci, jež v okamžiku nabytí držby ještě nebyly součástí věci hromadné a u nichž tedy ještě neuběhla vydržecí doba [„*kdo za 2 roky a 11 měsíců po převodu závodu pořídil do závodu věc, nemůže ji vydržet pouhý měsíc nato*“ – PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1158];
- c) nemovité věci, u nichž ještě nestihla uběhnout vydržecí doba;
3. věci, k nimž držitel drží vlastnické právo v nepoctivém úmyslu.

### 4.3. Právo stavby

#### 4.3.1. Věcná působnost příslušných právních norem

K sumarizaci této materie opět využiji tabulky:

Originární titul držby		Derivativní titul držby	
Zvláštní úprava	Obecná úprava	Zvláštní úprava	Obecná úprava
---	Mimořádné vydržení	Nabytí postupem dle § 984 odst. 1 OZ	Řádné, ev. mimořádné vydržení <i>(není-li právo zapsáno ve prospěch držitele ve veřejném seznamu, je možné jen mimořádné vydržení)</i>

Je-li držba práva stavby spojena s originárním titulem, žádná přednostní úprava neexistuje, a v úvahu tudíž přichází rovnou mimořádné vydržení. Při derivativním titulu držby se z důvodu, že je právo stavby věcným právem, primárně uplatní nabytí postupem dle § 984 odst. 1 OZ a vydržení přijde na řadu až při nesplnění některé z podmínek tohoto ustanovení (tj. nabytí od osoby k tomu oprávněné dle zápisu v katastru nemovitostí, dobrá víra nabyvatele a úplatnost nabytí). Ohledně prvních dvou zmíněných podmínek obdobně platí závěry, které jsem vyslovil v bodě 4.2.6, pod písmeny b) a c). Úplatnost pak chybí, není-li ujednáno, že stavebník, respektive držitel práva stavby, poskytne vlastníkovu pozemku, respektive tomu, kdo v jeho prospěch zřídil právo stavby, za oprávnění mít stavbu na jeho pozemku zásadně rovnocenné protiplnění, jímž může být stavební plat nebo jednorázová úplata, pročež stejně jako při nabytí vlastnického práva může úplata spočívat například i ve zřízení reálného břemene k předmětné stavbě ve prospěch vlastníka pozemku.<sup>403</sup>

#### 4.3.2. Obecně k modalitám práva stavby, jež lze vydržet, a k vydržecí době

Předmětem držby i vydržení mohou být všechny modalities práva stavby: jak právo stavby vztahující se ke stavbě již zřízené, tak ke stavbě, jež dosud zřízena nebyla, přičemž v obou

<sup>403</sup> Srov. § 1247 OZ. K možným podobám úplaty srov. ZIMA, P. § 1247. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1327.

případech se může právo stavby týkat jak stavby nad, tak pod povrchem pozemku (§ 1240 odst. 1 OZ).<sup>404</sup> Držená práva stavby lze nadto diferenciovat i podle konkrétních dílčích oprávnění a povinností náležejících držiteli práva stavby a vlastníkovu pozemku, respektive tomu, proti němuž držba směřuje. Nyní uvedené skutečnosti vedou k závěru, že držba práva stavby může nabýt vpravdě rozmanitých podob (což rozvádím v bodě 4.3.4).

Vydržecí doba činí deset let pro řádné vydržení a dvacet let pro mimořádné vydržení.<sup>405</sup>

#### 4.3.3. Nevyjasněné otázky

Dosud publikovaná literatura<sup>406</sup> nevěnuje vydržení práva stavby větší pozornost, a proto by z ní nejjeden čtenář mohl nabýt dojmu, že jde vlastně o simplexní záležitost nevyvolávající žádné nejasnosti. Při hlubším zamýšlení nicméně vyvstává několikero problematických otázek, které řeším v tomto a v následujících bodech práce, poněvadž práce o vydržení by si neměla vystačit jen s povšechnými závěry. Při analýze odpovědí na tyto otázky jsem z důvodu vzpomínané úsečnosti literatury vycházel zejména z obecných poznatků týkajících se vydržení.

#### 4.3.4. Nabytí a charakteristika držby potřebné k vydržení

První nedostatečně řešená otázka zní, jak přesně se nabývá a jakou konkrétní podobu má mít držba práva stavby – jinými slovy, kdy můžeme říci, že někdo nabyt a vykonává právě ji, a nikoliv držbu vlastnického či nájemního práva k pozemku, jehož součástí je daná stavba. Obecně je třeba nespouštět z mysli, že k nabytí držby záporných práv, mezi něž spadá i právo stavby, je nutné, aby držitel začal s jednáním, jež má osoba, proti níž držba směřuje, strpět, přičemž tato osoba proti jednání držitele – třeba kvůli své nepřítomnosti – nesmí nijak zakročít a musí jej zkrátka fakticky strpět (jak jsem již uvedl v bodě 4.1.1).

*„Držení práva ke stavbě nabývá se tudíž tím, že někdo na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku si zřídí stavbu, aby mu jako oprávněnému ke stavbě příslušela, anebo stavby na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku již zřízené používá jako oprávněný ke stavbě. Úmysl*

---

<sup>404</sup> Nejsnáze představitelný je právě případ osoby, jež se držby práva stavby chopila domnívajíc se, že jej nabyt na základě bezúplatné smlouvy, kterou uzavřela se zapsaným vlastníkem příslušného pozemku, přičemž právo stavby bylo v držitelův prospěch zapsáno i do katastru nemovitostí. Pokud se v průběhu deseti let od nabytí držby neobjeví okolnosti zpochybňující dobrou víru držitele, držitel právo stavby řádně vydrží. Potud je situace relativně nekomplikovaná.

<sup>405</sup> Srov. ZIMA, P. § 1243. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1324.

<sup>406</sup> Srov. HANDRLICA, J. § 1243. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 1102, který k vydržení práva stavby uvádí tři věty; ZIMA, P. § 1243. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1324; či DVOŘÁK, J., TOMSOVÁ, A. § 1243. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 630–631, kteří jsou také poněkud struční.

jeho (...) nesmí tudíž čeliti k pozemku samému jako předmětu držení, neboť pak by tu šlo o držení pozemku, nýbrž musí směřovati k držení, t. j. k vykonávání práva ke stavbě na cizím pozemku. Úmysl takový zahrnuje zejména též úmysl, dílo stavební samo na cizím pozemku zbudované míti jako své vlastní, a musí býti navenek patrným.“<sup>407</sup> K tomu si ještě dovolím dodat, že vůle držitele musí směřovat i k časově omezenému výkonu práv vlastníka ke stavbě, o čemž pojednávám v následujícím textu.

V praxi se proto nemůže stát, že by určitá osoba zničehonic začala zřizovat stavbu na cizím pozemku, přičemž by tvrdila, že již přes dvacet let žije představou, že je oprávněna zřídit a mít stavbu na tomto pozemku, a že tedy vydržela právo stavby, aniž by kdykoliv předtím dala zřetelně najevo, že takto hodlá užít cizí pozemek.

V případech, kdy je titulem držby písemná smlouva o zřízení či převodu práva stavby nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci, jímž mělo dojít ke zřízení práva stavby, je situace v případě všech modalit práva stavby povětšinou jednoduchá, poněvadž takovéto tituly poslouží jako jasný ukazatel, že předmětem držby je právě právo stavby.<sup>408</sup> V rozmanitém právním styku však mohou nastat i situace, kdy držitel žádný takovýto jasný titul neprokáže.

V tomto a v následujících odstavcích vyslovím závěry, jež se pro držbu práva stavby, jež je rovnou zřízené k již existující stavbě, uplatní již od okamžiku jejího nabytí, a dále se uplatní pro držbu práva stavby zřízeného k dosud neexistující stavbě od okamžiku, kdy držitel zřídí stavbu<sup>409</sup> na předmětném pozemku. V takovýchto případech je pro učinění verdiktu, zda je předmětem držby právo stavby, či jiné právo, klíčové, že stavebník má stran stavby vyhovující právu stavby stejná práva jako vlastník (§ 1250 OZ). Jak ale odlišíme držitele práva stavby od držitele vlastnického práva k pozemku, jehož součástí je určitá stavba?

Vztah stavebníka ke stavbě se od vztahu vlastníka pozemku, jehož součástí je stavba, k této stavbě odlišuje především časovou omezeností, protože stavebníkovi může náležet právo stavby nanejvýš po dobu 99 let (§ 1244 odst. 1 věta první OZ). V bodě 3.1.2 jsem uvedl, že to, jaké konkrétní právo je předmětem držby, se určí podle obsahu držební vůle. Pokud tedy vůle držitele směřuje vykonávání obsahu vlastnického práva ke stavbě pouze po omezenou dobu, drží právo

---

<sup>407</sup> KASANDA, V. Právo ke stavbě. *Právník*, 1913, sešit XXI., s. 782. Pojem *právo ke stavbě* je dnešní terminologií právo stavby a *oprávněný ke stavbě* zase stavebník.

<sup>408</sup> V praxi nicméně může teoreticky dojít k tomu, že držitel bude navzdory smlouvě o zřízení či převodu práva stavby, jejíž byl stranou, držet jiné majetkové právo než právo stavby, poněvadž samotnou smlouvou se držba nenabývá (jak jsem již uvedl v bodě 4.1.1). Samotná smlouva tudíž slouží jako významný ukazatel drženého práva, nelze z ní však vyzozovat všeobjímající závěry.

<sup>409</sup> Stavba je zřízena, jakmile stavební činnost dospěje do takového stádia, že již je jejím výsledkem stavba, již soukromé právo chápe jako „1) výsledek stavební činnosti člověka, který 2) má materiální podstatu, 3) je vymežitelný vůči okolnímu pozemku, 4) má samostatnou hospodářskou funkci (účel) a 5) vyznačuje se kompaktností materiálu“. – TÉGL, P., MELZER, F. § 498. In: MELZER, F., TÉGL, P. a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419–654*. Praha: Leges, 2014, s. 262. Současně musí jít o stavbu vyhovující právu stavby.

stavby; pokud má vůli vykonávat vlastnické právo bez časového omezení, drží vlastnické právo k zastavěnému pozemku. Nelze-li tedy z žádných vnějších projevů držitele ani z jiných objektivních okolností (z nichž se určuje obsah držební vůle) dovodit, že je vůle držitele spojena s časovým omezením, je nutné učinit závěr, že je držitelem vlastnického práva k pozemku, jehož součástí je předmětná stavba.

Teoreticky může nastat situace, kdy držitel má vůli vykonávat obsah práva stavby, nicméně z projevů jeho vůle ani z jiných objektivních okolností není žádný prvek časového omezení rozpoznatelný, což může být zcela pochopitelné: například držitel, jenž žije představou, že na základě neprůkazné ústní smlouvy nabyt právo stavby na dobu 99 let, totiž zpravidla nebude činit právní či faktická jednání, v nichž by se promítla takto dlouhá doba, protože bude logicky vycházet z toho, že jednat s vlastníkem pozemku o vypořádání při zániku práva stavby atp. budou až jeho právní nástupci, a on k žádným obdobným jednáním nepřistoupí. V takových případech je podle mě na místě uzavřít, že držitel drží vlastnické právo k zastavěnému pozemku.

§ 1250 část věty za středníkem OZ též uvádí, že „*pokud se jedná o jiné užívání pozemku zatíženého právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného*“. Dostatečným vodítkem pro určení drženého práva nicméně podle mě zpravidla nemůže být to, jestli se držitel při jiném užívání pozemku chová jako poživatel, neboť, jak upozorňuje doktrína,<sup>410</sup> není vlastně ani zcela zřejmé, co se oním *jiným užíváním pozemku* rozumí, a nadto při poživacím právu „*vlastníkovi zbývá jen ,holé vlastnictví*“<sup>411</sup> a proto může být rozlišení, zda se držitel chová jako vlastník, či poživatel značně ošidné.

Rouček se Sedláčkem ostatně dovozovali, že dle OZO nebylo lze vydržet právo stavby, „*neboť příslušným výkonem by se vydrželo vlastnictví (ostatně při vydržení by na př. doba trvání vydržného práva nebyla určitelná)*“.<sup>412</sup> Odlišit držbu práva stavby od držby vlastnického práva sice může být v některých případech složité,<sup>413</sup> ale tato věcná práva nejsou zcela zaměnitelná, a proto tento závěr podle mě není pro současnou úpravu příhodný.

#### **4.3.5. Právní režim stavby zřízené držitelem práva stavby na cizím pozemku**

<sup>410</sup> Srov. ZIMA, P. § 1250. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1331.

<sup>411</sup> HAVLÍK, D., SPÁČIL, J. § 1285. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1355.

<sup>412</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 6. díl, s. 444. Nejednalo se však o bezvýhradně přijímaný názor, neb vydržení práva stavby připouštěl např. již zmíněný KASANDA, V. *Právo ke stavbě*, s. 781–782.

<sup>413</sup> Ostatně i literatura upozorňuje na zahraniční závěry, že „*v některých případech není jednoduché právo stavby odlišit od koupě*“ – srov. ZIMA, P. *Právo stavby*, s. 26. (Kupní smlouvou se přitom převádí vlastnické právo.)

Jestliže držitel práva stavby před uplynutím vydržecí doby zřídí na cizím pozemku stavbu, stane se tato stavba v důsledku § 1084 odst. 1 OZ součástí daného pozemku, a jejím prvním vlastníkem se tedy stane vlastník tohoto pozemku. Až v okamžiku, kdy uplyne vydržecí doba, se stavba pomyslně „oddělí“ z pozemku a stane se součástí práva stavby.

Pokud se mezi sebou vlastník pozemku a držitel práva stavby (jakožto zřizovatel stavby na cizím pozemku) během vydržecí doby vypořádají<sup>414</sup> (ve smyslu § 1084 odst. 2 OZ)<sup>415</sup> a držitel bude držet právo stavby i po tomto vypořádání, nebude moci být nejpozději od tohoto vypořádání poctivý, protože již nebude moci být důvodně přesvědčen, že mu držené právo stavby náleží. Pokud držitel do té doby nebyl v nepoctivém úmyslu, od okamžiku vypořádání již v nepoctivém úmyslu bude, poněvadž by bylo protismyslné – dá se říci až absurdní a nespravedlivé – aby držitel mohl vydržet právo stavby i poté, co se s ním vlastník pozemku vypořádá za zřízenou stavbu.

#### 4.3.6. Doba, na kterou vydržitel nabývá právo stavby

Podle § 1244 odst. 2 OZ se vydržením nabývá právo stavby na dobu čtyřiceti let, kteroužto dobu může soud na návrh „dotčené strany“<sup>416</sup> prodloužit či zkrátit. Mám za to, že paušálně stanovená doba čtyřiceti let není smysluplná v případech, kdy je titulem držby smlouva či rozhodnutí orgánu veřejné moci jasně specifikující dobu, na niž se právo stavby zřizuje. Uvažme kupříkladu, že držitel nabyde držbu práva stavby v souladu se smlouvou, která měla toto právo zřídit na dobu 45, respektive 95 let, pročež bude právo stavby zapsáno v jeho prospěch do katastru nemovitostí. Bude-li držitel poctivý, právo stavby po deseti letech vydrží. Po vydržení mu však právo stavby bude náležet o 5 let déle, respektive o 45 let méně, než bylo ujednáno ve smlouvě.

Tento časový rozdíl není opodstatněný, poněvadž v podstatě narušuje legitimní očekávání poctivého držitele, že mu držené právo stavby bude náležet po dobu ujednanou ve smlouvě. Jako návrh *de lege ferenda* si tedy dovolím uvést, že by bylo vhodnější, aby se právo stavby držené na základě smlouvy či rozhodnutí orgánu veřejné moci vydrželo na takovou dobu, aby součet této doby a doby, jež uběhla od nabytí držby práva stavby do jeho vydržení, činil dobu, na niž mělo být právo stavby zřízeno příslušným titulem. Podle současné úpravy sice může dobu, na niž

---

<sup>414</sup> Vypořádání zpravidla nenastane, pokud bude i samotný vlastník pozemku přesvědčen, že držiteli vskutku náleží právo stavby.

<sup>415</sup> Vypořádání mezi vlastníkem pozemku a zřizovatelem stavby má podle doktríny své místo jen tehdy, nesevěčil-li zřizovatel ke zřízení stavby žádný soukromoprávní titul. – KRÁLÍK, M. § 1084. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III.* 2. vyd., s. 315. To je v tomto případě splněno, poněvadž držitel práva stavby ve skutečnosti nenáleží.

<sup>416</sup> K tomu, kdo je dotčenou stranou, se OZ ani doktrína nevyjadřuje. Mám za to, že jestliže je součet 40 let a doby, jež uběhla od nabytí držby práva stavby do jeho vydržení, menší než doba, na niž mělo být právo stavby zřízeno příslušným titulem, je dotčenou osobou stavebník (tedy vydržitel), a je-li větší, je dotčenou osobou vlastník pozemku.

vydržitel nabyde právo stavby, korigovat soud, nicméně kdyby se doba, na kterou se vydrží právo stavby, určovala podle výše zmíněného klíče, bylo by to pro všechny zúčastněné jednodušší.

#### 4.4. Právo odpovídající služebnosti

##### 4.4.1. Věcná působnost příslušných právních norem

Z níže uvedené tabulky plyne, že situace je obdobná jako v případě vydržení práva stavby, jen je třeba zohlednit, že služebností lze zatížit i věci nezapsané ve veřejném seznamu:

Věc, jež má být zatížena služebností	Originární titul držby		Derivativní titul držby	
	Zvláštní úprava	Obecná úprava	Zvláštní úprava	Obecná úprava
<b>Věc nezapsaná ve veřejném seznamu</b>	---	Mimořádné vydržení	---	Řádné, ev. mimořádné vydržení
<b>Věc zapsaná ve veřejném seznamu</b>	---	Mimořádné vydržení	Nabytí postupem dle § 984 odst. 1 OZ	Řádné, ev. mimořádné vydržení <i>(není-li právo zapsáno ve prospěch držitele ve veřejném seznamu, je možné jen mimořádné vydr.)</i>

Při originárním titulu držby jakéhokoliv práva odpovídajícího služebnosti a stejně tak při derivativním titulu držby práva odpovídajícího služebnosti zatěžující věc nezapsanou ve veřejném seznamu neexistuje žádná zvláštní úprava. Má-li být služebnost smluvně zřízena k věci zapsané ve veřejném seznamu, uplatní se primárně nabytí v duchu principu materiální publicity. Ohledně toho, kdy se u práv odpovídajících služebnosti zatěžující věc zapsanou ve veřejném seznamu použije obecná úprava vydržení, obdobně platí závěry, jež jsem vyslovil k právu stavby v bodě 4.3.1.



#### 4.4.2. Obecně k modalitám práva odpovídajícího služebnosti, jež lze vydržet, a k vydržecí době

Pro uvědomění si možných podob práv způsobilých vydržení je nutné si uvědomit, že kromě již zmíněného kritéria, zda zatěžují věc zapsanou, či nezapsanou ve veřejném seznamu, lze služebnosti diferenciovat z následujících hledisek:

- a) podle toho, zda jsou výslovně uvedené v příkladném výčtu služebností v OZ na služebnosti typizované, jež zde uvedeny jsou × netypizované, které zde uvedeny nejsou;<sup>417</sup>
- b) podle povinnosti vlastníka zatížené věci na služebnosti affirmativní, při nichž je vlastník povinen něco strpět × negativní, při nichž je zase povinen něco opomenout;<sup>418, 419</sup>
- c) podle oprávněného na služebnosti osobní, z nichž je oprávněná individuálně určená osoba × služebnosti spojené s panující nemovitou či movitou věcí (nejčastěji pozemkem, tj. pozemkové služebnosti), z nichž je oprávněn každý vlastník panující věci,<sup>420</sup>
  - jež lze ještě dále členit podle trvání omezení vlastníka služebné věci na služebnosti kontinuální, z nichž vlastníkovi služebné věci plyne povinnost nepřetržitě strpět určité stálé zařízení zřízené na této věci nebo se nepřetržitě zdržet určitého konání × diskontinuální, z nichž mu plyne povinnost strpět, že oprávněný může pravidelně vykonávat určité skutky;<sup>421</sup>
- d) podle četnosti výkonu na služebnosti, jimž odpovídající práva se mohou vykonávat trvale či opakovaně × služebnosti, jimž odpovídající práva se obvykle vykonávají jen zřídka,<sup>422</sup> protože (vy)držet lze práva odpovídající veškerým myslitelným služebnostem.<sup>423</sup> Vydržet nelze jen právo odpovídající pozemkové služebnosti, služebnosti pastvy nebo služebnosti braní lesních plodů zatěžující pozemek určený k plnění funkcí lesa (§ 1261 věta první OZ).

Zatěžuje-li služebnost movitou věc, činí vydržecí doba tři roky u řádného a šest let u mimořádného vydržení, a pokud zatěžuje nemovitou věc, činí deset let u řádného a dvacet let u mimořádného vydržení (§ 1260 odst. 1 věta první *in fine* OZ).

<sup>417</sup> Srov. HRABÁNEK, D. § 1257. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 1116.

<sup>418</sup> Srov. FIALA, J. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E. Purkyně, 1989, s. 54.

<sup>419</sup> CEPL, V. Problémy věcných břemen de lege ferenda. *Právník*, 1988, č. 8–9, s. 771, zmiňoval, že věcná břemena typu *omittere* nelze vydržet, s čímž však rozhodně nelze souhlasit.

<sup>420</sup> Srov. HRABÁNEK, D. § 1257. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 1115.

<sup>421</sup> Srov. ŠEJDL, J. Rozdělení služebností dle práva římského. *Právněhistorické studie*, 2013, č. 1, s. 17; RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 111.

<sup>422</sup> Srov. § 632 OZ.

<sup>423</sup> Srov. ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*, s. 542.

#### 4.4.3. Nabytí a charakteristika držby potřebné k vydržení

Stran nabytí držby práva odpovídajícího negativní služebnosti odkazují na závěry uvedené v bodě 4.1.1 pod písmenem c). Ohledně nabytí držby práva odpovídajícího affirmativní služebnosti se uplatní závěry, jež jsem vyslovil v bodě 4.1.1 pod písmenem b), kde jsem mj. uvedl, že k nabytí držby požívacího práva není zapotřebí, aby si tohoto nabytí byl vědom ten, proti němuž držba směřuje. Spáčil nicméně uvádí, že pokud „někdo v noci přechází přes cizí pozemek, aniž by o tom vlastník věděl, nemůže se stát držitelem práva [odpovídajícího služebnosti]“, <sup>424</sup> s čímž však nesouhlasím a obdobně jako Randa <sup>425</sup> si myslím, že vlastníkovy (reálné ani presumované) vědomosti třeba není.

Držitelem je totiž i ten, kdo se vloudil v držbu potajmu, tedy tak, aby ten, proti němuž držba směřuje, o nabytí nevěděl (§ 993 OZ); protože je ale jeho držba neřádná, nemůže právo odpovídající služebnosti řádně vydržet a v úvahu přichází jen mimořádné vydržení, když se mu neprokáže nepoctivý úmysl. Myslím si proto, že ani v případě práv odpovídajících affirmativní služebnosti není zapotřebí vědomosti vlastníka věci, o tom, že držitel proti němu nabyl držbu. V opačném případě by třeba proti vlastníkovi pozemku, jenž se o něj nikterak nezajímá a dlouhodobě jej nenavštěvuje (a který tedy není náležitě bdělý), nebylo lze vydržet právo odpovídající služebnosti, poněvadž by vůbec nemohl získat reálnou vědomost o nabytí držby.

Rozhodným okamžikem pro nabytí držby práva odpovídajícího kontinuální služebnosti je okamžik uvedení služebné věci do stavu, v němž má z titulu služebnosti setrvat, nebo zřízení příslušného zařízení na služebné věci (například v případě držby práva odpovídajícího služebnosti opory cizí stavby je kruciólní moment zřízení plotu na služebném pozemku, který má podírat stavbu zřízenou na panujícím pozemku). <sup>426</sup> „*Pouhé přípravy (vyzdění otvoru pro trám) ovšem nestačí.*“ <sup>427</sup> Právo odpovídající diskontinuální služebnosti se pro změnu nabývá skutečným výkonem příslušného skutku (například držba práva odpovídajícího služebnosti stezky se nabývá chůzí přes služebný pozemek).

Konkrétní podoba držby závisí na tom, jaká z rozličných modalit práva odpovídajícího služebnosti je držena. Nelze proto paušalizovat, že držitel musí konkrétně činit to či ono, leč je záhodno posuzovat záležitost případ od případu. Podstatné rovněž je, že výkon práv odpovídajících služebnosti se navenek projevuje obdobně jako výkon pohledávek (například

---

<sup>424</sup> SPÁČIL, J. [komentář k rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1568/2012]. *Soudní rozhledy*, 2013, č. 5, s. 178 (doplnění textu v hranatých závorkách autor).

<sup>425</sup> Srov. RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 110–111.

<sup>426</sup> Srov. tamtéž, s. 111.

<sup>427</sup> Tamtéž.

výkon práva odpovídajícího služebnosti bytu je obdobný výkonu nájemního práva či práva vypůjčitele k bytu). Pohledávky se od subjektivních věcných práv odlišují tím, že věcná práva jsou inherentní určité věci a mají účinky *erga omnes*, zatímco pohledávky mají zásadně účinky jen mezi smluvními stranami. Závěr, že předmětem držby je právo odpovídající služebnosti, lze tedy učinit, jen směřuje-li vůle držitele k tomu, aby povinnost korelující drženému právu nenáležela toliko současnému vlastníkovi zatížené věci, nýbrž aby tato povinnost přecházela spolu s vlastnickým právem k této věci na její další vlastníky. V případě pozemkových a jiných služebností, u nichž je panující věc, nadto musí mít držitel vůli, aby právo odpovídající služebnosti přešlo na dalšího vlastníka panující věci. Takovouto vůli musí držitel dostatečně zřetelným způsobem artikulovat ve vnějším světě. Výkon práva odpovídajícího služebnosti se může projevovat též stejně jako výkon práva plynoucího z veřejného užívání nebo jiného veřejného práva, jež však nelze (vy)držet.<sup>428</sup>

Výše uvedené závěry o obsahu držitelovy vůle platí obecně pro všechny modalitty služebností a mimo to musí vůle držitele směřovat k podstatným aspektům práva odpovídajícího té které modalitě služebnosti. Nejvyšší soud generalizuje, že „*obecně musí být držitel přesvědčen, že mu právo odpovídající věcnému břemenu užívání platně vzniklo, tj. že mu náleží právo, které vzniká na základě písemné smlouvy, které se vkládá do katastru nemovitostí, a které je časově neomezené a přechází na nového nabyvatele s přechodem či převodem vlastnictví nemovitosti, k níž se toto právo váže*“.<sup>429</sup> Takováto držitelova přesvědčení ale pochopitelně nejsou nezbytná k vydržení práv odpovídajících těm služebnostem, pro něž uvedené atributy charakteristické nejsou (například k vydržení práva odpovídajícího služebnosti zatěžující věc nezapsanou ve veřejném seznamu držitel pochopitelně nemusí být přesvědčen, že mu vzniklo právo, jež se zapisuje do katastru nemovitostí). Nadto upozorňuji, že i když je držitel v případě smluvně zřízeného práva odpovídajícího služebnosti zatěžující věc zapsanou ve veřejném seznamu přesvědčen, že zápisu do veřejného seznamu není třeba, je sice vyloučeno řádné vydržení, ale brány mimořádného vydržení apriorně zavřené nejsou.

#### **4.4.4. Práva odpovídající méně frekventovaným služebnostem**

V praxi spíše řidší, ale nikoliv vyloučené je vydržení práva odpovídajícího služebnosti zatěžující veřejný statek. K tomu je nezbytné, aby držitel vykonával takové právo, jež znemožňuje obecné užívání veřejného statku nebo jeho části jinými osobami, například aby skládal dřevo či

---

<sup>428</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2023, sp. zn. 22 Cdo 1338/2023.

<sup>429</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2021, sp. zn. 22 Cdo 1949/2021.

hnůj na veřejném prostranství, poněvadž prostranství pak nemůže současně užívat nikdo jiný. O soukromoprávní držbě, a tím pádem ani o vydržení, naopak nemůže být řeč, pokud někdo užívá veřejný statek způsobem nevylučujícím jeho obecné užívání ostatními, tedy „*např. umístěním odkapní roury neb otvíráním okna ve vzduchovém prostoru nad veřejným průchodem*“.<sup>430</sup>

Specifickou podobou služebnosti, jejíž existenci OZ umožňuje, je vlastnická služebnost (§§ 1257 odst. 2 a 1301 OZ). Právo odpovídající vlastnické služebnosti lze podle mě vydržet, jestliže vlastnickou služebnost jasně indikuje fakt, že je chybně zapsána ve veřejném seznamu. Pokud však takovýto zápis chybí, je situace problematičtější: vezměme si kupříkladu vlastníka, jenž má úmysl zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch dalšího svého pozemku, ale nepodá v tomto ohledu návrh na vklad do katastru nemovitostí, poněvadž vychází z právního omylu, že jej není třeba. Výkon práva odpovídajícího služebnosti se v takovémto případě navenek jeví jen jako výkon dílčích oprávnění vlastníka, a proto si dle mého soudu lze jen stěží představit, že by vlastník vydržel právo odpovídající vlastnické služebnosti, jež není zapsáno ve veřejném seznamu. V takových případech totiž bude zpravidla chybět jakýkoliv ukazatel, že to, že se například vlastník přepravuje přes jeden ze svých pozemků, není výkonem vlastnického práva, ale drženého práva odpovídajícího vlastnické služebnosti.

Vydržitelem může být i oprávněný ze služebnosti, jenž drží více práv, než kolik mu z titulu služebnosti náleží a jehož právo se vydržením rozšíří.<sup>431</sup> *Ad ilustrandum* zmíním uživatele, jenž nad rámec oprávnění plynoucích z užívacího práva nabyde držbu dílčích oprávnění příznačných pro požívací právo (a začne se chovat, jako by byl poživitelem). Budou-li splněny i ostatní předpoklady vydržení, pak vydrží rozšíření užívacího práva o další dílčí oprávnění a ve výsledku se vskutku stane poživitelem.

#### **4.4.5. Právo odpovídající služebnosti, jež odpovídá veřejnému statku**

§ 1260 odst. 2 OZ normuje, že „*[p]ři vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá*“.<sup>432</sup> Důvodová zpráva<sup>433</sup> uvádí, že § 1260 odst. 2 OZ přejímá ustálenou rozhodovací praxi soudů z období před rokem 1948. Spáčil<sup>434</sup> však ještě před nabytím účinnosti OZ upozorňoval, že není jasné, o jakou judikaturu se jedná, a též

<sup>430</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17. 2. 1925, sp. zn. Rv II 791/24, cit. dle Vážný, č. 4697.

<sup>431</sup> Obdobně rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 15. 12. 1933, sp. zn. Rv I 982/32, cit. dle Vážný, č. 13112, dle něhož bylo lze za účinnosti OZO vydržet i „*právo na omezení reálného břemene*“. Ve světle těchto závěrů je podle mě opodstatněné i nastíněné vydržení rozšíření práva odpovídajícího služebnosti.

<sup>432</sup> Přesněji řečeno však nejde o vydržení služebnosti, nýbrž o vydržení práva jí odpovídajícího.

<sup>433</sup> Srov. ELIÁŠ, K. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*, s. 542.

<sup>434</sup> Srov. SPÁČIL, J. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2011, č. 11–12, s. 512.

uváděl, že užívání určité věci veřejností je projevem veřejnoprávního institutu veřejného užívání a že takovéto užívání nemůže vést k soukromoprávnímu vydržení ve prospěch obce, ale třeba jen ke vzniku účelové komunikace.

V dobách účinnosti OZO každopádně vrcholné soudní orgány vydaly relativně hojný počet rozhodnutí<sup>435</sup> vztahujících se k této materii, jejichž závěry jsou s přihlédnutím k uvedeným slovům důvodové zprávy použitelné i nyní. Tato rozhodnutí také zodpovídají nevyjasněné otázky, jež si v souvislosti s § 1260 odst. 2 OZ klade recentní doktrína,<sup>436</sup> jako je otázka vztahu mezi vydržením práva odpovídajícího služebnosti a již zmíněným veřejným užíváním či otázka, kdo má vlastně jménem obce držet příslušné právo. Svě k této problematice mohou říci i rozhodnutí OGH.

Z těchto rozhodnutí pokládám za důležité především, že při nabytí a výkonu držby příslušného práva odpovídajícího služebnosti může být obec zastupována „*netoliko svými zástupci zákonnými, nýbrž i svými příslušníky*“,<sup>437</sup> tedy dnešní terminologií jak starostou, jenž zastupuje obec navenek,<sup>438</sup> tak jednotlivými občany obce. Tito zástupci přitom musí mít vůli vykonávat dané právo, jako by náleželo obci.<sup>439</sup> Kromě toho musí obec, respektive zastupitelstvo obce svým rozhodnutím tuto držbu aprobovat, a to klidně aposteriorně.<sup>440</sup>

Pakliže chybí zřetelně projevená vůle veřejnosti vykonávat právo, jako by náleželo přímo obci, či objektivně rozpoznatelná vůle obce, aby se jí držba přičítala, máme co do činění s veřejným užíváním věci (a vydržení je nemožné).<sup>441</sup> Jak koneckonců konstatoval Nejvyšší soud ČSR, „*[z] toho, že se po určitém pozemku kdokoliv procházel, nelze vyvozovati výkon služebnosti pro obec, nýbrž jen výkon obecného (veřejného) užívání. Ani v tom, že se obecní výbor usnesl, že se obec bude brániti všemi prostředky proti jakémukoliv omezení užívání pozemku obyvatelstvem obce a že se obec s vlastníkem pozemku dohodla o udržování a hlídání pozemku, se neprojevuje úmysl obce potřebný k vydržení služebnosti jako práva soukromého*“.<sup>442</sup>

Podle OGH<sup>443</sup> lze takto ve prospěch obce vydržet kupříkladu právo odpovídající služebnosti, z níž lyžařům plyne oprávnění sjezdovat přes určitý pozemek, pokud pozemek dlouhodobě využívalo větší množství občanů obce (a tedy nikoliv pouze jednotlivci) ke sjezdovému lyžování.

---

<sup>435</sup> Kromě níže uvedených jde např. o rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 11. 11. 1932, sp. zn. Rv I 1453/31, cit. dle Vážný, č. 12090.

<sup>436</sup> Srov. tamtéž; HRABÁNEK, D. § 1260. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 1129.

<sup>437</sup> Rozhodnutí c. k. Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1909, č. Rv II. 808/9.

<sup>438</sup> Srov. § 103 odst. 1 OŽř.

<sup>439</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 1. 2. 1938, sp. zn. Rv I 421/37, cit. dle Vážný, č. 16683.

<sup>440</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. 1. 1923, sp. zn. Rv II 268/22, cit. dle Vážný, č. 2199; rozhodnutí OGH ze dne 14. 4. 1977, sp. zn. 7 Ob 549/77.

<sup>441</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 1. 2. 1938, sp. zn. Rv I 421/37, cit. dle Vážný, č. 16683.

<sup>442</sup> Tamtéž.

<sup>443</sup> Srov. rozhodnutí OGH ze dne 14. 4. 1977, sp. zn. 7 Ob 549/77.

Rakouská a starší tuzemská judikatura tedy jasně dokládají, že užívání určité věci širokým okruhem osob nemusí značit pouze veřejné užívání. Osobně se nicméně domnívám, že v praxi může být problematické dovodit, že občané měli vůli vykonávat obsah příslušného práva pro obec, a dělicí linie mezi soukromoprávním vydržením a veřejnoprávním veřejným užíváním tak může být poněkud nejasná. Přeci jen lidé, jež užívají cizí věc majíce za to, že ji veřejnost užívat může, zpravidla neuvažují nad tím, zda dané právo náleží obci či veřejnosti jako takové.

#### 4.5. Pohledávka

Názor, že pohledávku – přesněji řečeno převoditelnou pohledávku umožňující opakovaný či trvalý výkon – je možné vydržet, představuje v moři relevantních zdrojů jen malý opuštěný ostrůvek, poněvadž jej dle mých zjištění zastává pouze Kindl,<sup>444</sup> podle něhož lze vydržet nájemní právo. V prvním vydání svého komentáře přišel s výkladem § 1089 OZ umožňujícím vydržení nájemního či pachtovního práva i Petrov,<sup>445</sup> jenž však později tento názor relativizoval slovy, že „nemá rozumnou naději, že by se prosadil v praxi obecných soudů“.<sup>446</sup> Žádnou jinou relevantní českou literaturu (tj. komentářové publikace, příspěvky v právních časopisech a relevantní internetové zdroje) ani judikaturu vyšších soudů stavící se kladně k vydržení pohledávky jsem nenalezl.<sup>447</sup>

Ač jsem v této práci několikrát vyslovil názory kontrární k převažujícímu mínění, v tomto ohledu jít „jiráskovsky“ proti všem nehodlám. Kdybychom akceptovali vydržení pohledávky, měli bychom patrně – v zájmu hodnotové koherence právního řádu – akceptovat i použití dalších institutů, jež jsou tradičně vyhrazeny jen pro vlastnické právo a jiná věcná práva, jako je negatorní či vindikační žaloba, i v souvislosti s právem věřitele na určité plnění jako na pohledávku.<sup>448</sup> To by však mělo za následek, že by se rozlišování absolutních a relativních majetkových práv stalo spíše učebnicovým reliktem bez většího praktického významu, poněvadž nabývání i ochrana obou druhů práv by byly do značné míry ekvivalentní.<sup>449</sup>

---

<sup>444</sup> Srov. KINDL, M. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 350, uvádějící, že nájemní právo je možné vydržet jako věc movitou, což by – i kdyby šlo nájemní právo vydržet – bylo vzhledem k jednotné koncepci držby poněkud nepřesné zdůvodnění.

<sup>445</sup> Srov. PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, s. 1094.

<sup>446</sup> PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1159.

<sup>447</sup> Vydržení pohledávky explicitně odmítá SPÁČIL, J. § 979. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 8–9; PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1158. Z judikatury k OZ např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2957/2020, jehož závěry potvrdil rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2022, sp. zn. 29 ICdo 46/2020.

<sup>448</sup> Proč se tyto instituty v souvislosti s pohledávkami neuplatní, přesvědčivě vysvětlují SPÁČIL, J., KRÁLÍK, M. § 1040. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 235.

<sup>449</sup> Nepopírám ale, že pohledávky mají i svou absolutní stránku, poněvadž „působí nejen proti tomu, kdo má jim odpovídající povinnost, ale zároveň působí vůči každému, a to tak, že nikdo nesmí bránit věřiteli v tom, aby se na svém dlužníkovi domáhal splnění splatného dluhu, nikdo se nesmí vydávat za věřitele pohledávky, jejímž věřitelem není (...) atd.“ – KNAPP, V. *Teorie práva*. Praha: C. H. Beck, 1995, s. 196.



V neprospěch vydržení pohledávek hovoří též ustanovení § 2238 OZ, které se nalézá mezi zvláštními ustanoveními o nájmu bytu a které postuluje, že „[u]žívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou“. Přesněji řečeno však nejde o nájemce, nýbrž o držitele nájemního práva, poněvadž řádně uzavřená nájemní smlouva absentuje. Tento mechanismus nabytí nájemního práva dopadá na věcně shodné situace jako vydržení a má k němu velmi blízko (přesněji řečeno podle mě jde o vydržení, jak popisují dále), protože je pro něj taktéž kruciólní dobrá víra držitele a uplynutí určité doby. Tuto blízkost ostatně potvrzují i slova Nejvyššího soudu,<sup>450</sup> že se otázka, je-li držitel nájemního práva v dobré víře, zodpoví s přiměřeným užitím kritérií užívaných pro zhodnocení, zda je držitel poctivý, respektive dřívější terminologií oprávněný. Ne nadarmo proto judikatura<sup>451</sup> a doktrína<sup>452</sup> v souvislosti s § 2238 OZ občasně hovoří o *vydržení nájmu*, přičemž toto označení pokládám vzhledem k výše nastíněným skutečnostem za vhodné.

Kdyby přitom bylo obecně možné vydržet pohledávky, pak by racionální zákonodárce v právním předpisu neuváděl toliko u jedné typizované pohledávky (tj. jen u nájemního práva vztahujícího se k bytu), že ji lze vydržet.<sup>453</sup> Racionální zákonodárce by totiž v takovém případě spíše do obecné části závazkového práva zařadil ustanovení, jež by explicitně postulovalo, že věřitelem se lze stát i vydržením. Ostatně u věcných práv, jež lze vydržet, je skutečnost, že je lze vydržet, uvedena v obecných ustanovení, která se k nim vztahují: například možnost vydržení práva odpovídajícího služebnosti je tak uvedena v ustanoveních o nabytí služebnosti jako takové, a nikoliv v ustanoveních týkajících se jen užívacího práva. Kdyby zkrátka racionální zákonodárce chtěl provést nezanedbatelnou změnu a „*převrátit naruby staletou zásadu, mající kořeny v římském právu, že pohledávky (obligace) předmětem vydržení nejsou*“,<sup>454</sup> tak by v zájmu právní jistoty výslovně uvedl, a tím postavil najisto, že pohledávky lze obecně vydržet.

K tomu, že lze nabyt pohledávku vydržením, může svádět § 979 OZ, dle něhož se ustanovení hlavy OZ o věcných právech (mezi než patří i ustanovení o vydržení) použijí kromě

---

<sup>450</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3301/2018; či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 10. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2154/2020.

<sup>451</sup> Srov. rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. 9. 2020, sp. zn. 18 Co 171/2020.

<sup>452</sup> Srov. TRÁVNÍKOVÁ, B. Forma nájemní smlouvy k bytu po 1. 1. 2014. In: *Právní prostor* [online] 22.07.2014 [cit. 13.11.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/forma-najemni-smlouvy-k-bytu-po-1-1-2014>

<sup>453</sup> Nabytí nájemního práva postupem dle § 2238 OZ se od vydržení vlastně liší pouze tím, že v případě, kdy držitel nájemního práva nespovídá žádný řádný titul, nemusí uplynout dvojnásobně dlouhá doba. – srov. PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 1. vyd., s. 1094. Podle Nejvyššího soudu totiž k postupu dle § 2238 OZ stačí, je-li držitel nájemního práva v dobré víře v existenci řádně uzavřené nájemní smlouvy. Kdyby tedy bylo obecně lze vydržet pohledávku, racionální zákonodárce by § 2238 OZ formuloval spíše ve smyslu, že „*nájemní právo k bytu lze vydržet v tříleté vydržecí době, přičemž se nevyžaduje řádná držba*“.

<sup>454</sup> Srov. SPÁČIL, J. § 979. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 8.

hmotných věcí též na práva, jejichž povaha to nevyklučuje, neplyne-li ze zákona opak. Souhlasím však se Spáčilem,<sup>455</sup> že toto ustanovení je nutné vykládat tak, že pouze pokud ustanovení o relativních majetkových právech určitý institut vůbec neupravují (a zároveň pokud právní styk vyžaduje normativní reflexi tohoto institutu i v oblasti relativních majetkových práv), užijí se ustanovení o věcných právech upravující příslušný institut i na relativní majetková práva.

Sumarizuji tedy, že některé pohledávky lze držet, avšak žádné pohledávky nelze vydržet, s výjimkou nájemního práva k bytu, jehož vydržení je silou speciální úpravy připuštěno.

---

<sup>455</sup> Srov. tamtéž, s. 9.



## 5. Vydržitel

V jednotlivých bodech této kapitoly uvádím okruhy osob způsobilých vydržet. Neboť OZ explicitně neodpovídá na kruciólní otázku, kdo je způsobilým vydržitelem, vycházím při řešení této otázky zejména z norem obecně upravujících způsobilost k právnímu jednání a z širších souvislostí vydržení. Je přitom možné, že se na konkrétního vydržitele bude vztahovat vícero bodů (například pro vydržitele – fyzickou osobu, jež je v trvajícím manželství se společným jměním manželů, jsou relevantní body 5.1. a 5.4).

### 5.1. Fyzická osoba

Připomínám, že klíčovým předpokladem vydržení je držba práva, které má být vydrženo. Z fyzických osob proto mohou osobně vydržet pouze ty, které jsou způsobilé nabýt a vykonávat držbu, k čemuž je třeba schopnosti vykonávat obsah určitého práva (*corpus*) a zároveň schopnosti mít a projevit vůli vykonávat obsah daného práva pro sebe (*animus*).

*Nasciturus* a kojenci v prvních letech života pochopitelně osobně vydržet žádné právo nemohou.<sup>456</sup> Nezletilí, kteří nenabyli plné svéprávnosti, budou s to projevit držební vůli odpovídající jejich individuální vyspělosti.<sup>457</sup> Nejsnáze představitelným případem vydržení nezletilými, k němuž patrně dochází i v praxi nejčastěji, je vydržení vlastnického práva k movitým věcem nižší hodnoty (k dětským hračkám atp.). Je však nutné zohledňovat poměry konkrétního nezletilého, a nelze tudíž apriorně vyloučit ani vydržení vlastnického práva k hodnotnějším věcem, včetně nemovitých věcí, či jiného majetkového práva ze strany nezletilých.

Je zkrátka možné generalizovat, že k nabytí držby (*nota bene* k vydržení) je zapotřebí „dostatečné způsobilosti vzhledem k požadované držební vůli“.<sup>458</sup> Takováto způsobilost může rovněž absentovat u osob omezených ve svéprávnosti (eventuálně i u osob jednajících v duševní poruše mající vliv na jejich vůli a rozpoznávací a ovládací schopnosti), které též nemusí být schopny mít a projevit náležitou držební vůli.<sup>459</sup>

---

<sup>456</sup> Srov. PETR, B. *Vydržení v českém právu*, s. 64; SCHULTE-NÖLKE, H. § 854. In: SCHULZE, R. a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: BGB*, marg. č. 10.

<sup>457</sup> Srov. též § 31 OZ obsahující vyvratitelnou domněnku, že nezletilí, kteří nenabyli plné svéprávnosti, jsou způsobilí k právním jednáním co do povahy přiměřeným rozumové a volní vyspělosti nezletilých daného věku. Toto ustanovení dopadá na právní jednání vedoucí k nabytí držby (tedy na titul držby), přičemž není-li nezletilý způsobilý k právnímu jednání, které vede k nabytí držby, nemůže pochopitelně být způsobilý ani k nabytí samotné držby.

<sup>458</sup> ILLEDITS, A. § 310. In: SCHWIMANN, M. a kol. *ABGB Taschenkommentar*, s. 311 (překlad autor).

<sup>459</sup> Srov. SCHÄFER, F. § 854. In: SÄCKER, F. J. a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch (...)*, marg. č. 32.

Nelze tedy zobecnit, že nezletilí, kteří nejsou plně svéprávní, a osoby omezené ve svéprávnosti potřebují ke každému vydržení ingerenci zákonného zástupce či opatrovníka – vždy je totiž rozhodující, zda jsou schopni mít *corpus* a *animus*, což je třeba zhodnotit dle okolností konkrétního případu a práva, jež má být předmětem držby (a teoreticky i vydržení).<sup>460</sup>

Tyto osoby, stejně jako *nasciturus* a nezletilí, jež nenabyli plné svéprávnosti, nicméně mohou v situacích, kdy nejsou schopné mít *corpus* a *animus*, vydržet, zastoupí-li je při nabytí a výkonu držby jejich zákonný zástupce, případně opatrovník.<sup>461</sup> V souladu s Randovými<sup>462</sup> slovy tito zastoupení nemusí souhlasit s nabytím držby zástupcem a nemusí o tomto nabytí ani vědět. Jestliže je zastoupeným dítě a zástupcem jeho rodič(e), je v duchu § 879 odst. 2 OZ nezbytná dobrá víra obou rodičů, leda by dané dítě bylo pouze v péči jednoho z nich, protože pak je relevantní jen dobrá víra tohoto rodiče. Stran zákonného zástupce ještě vytknu, že ten musí – vedle ostatních podmínek vydržení – být v dobré víře, která se přičítá zastoupenému (§ 436 odst. 2 OZ).

## 5.2. Právnícká osoba

Poněvadž se zákonodárce v OZ přiklonil k teorii fikce, nemůže právnícká osoba osobně (vy)držet žádné právo, a při nabytí či výkonu držby tudíž musí být zastoupena zástupcem, ať již jím bude člen statutárního orgánu, zaměstnanec, prokurista nebo někdo zcela jiný.<sup>463</sup>

Právnícké osobě se přičítá dobrá, respektive zlá víra orgánu, jež rozhoduje,<sup>464</sup> což však vede k nejasnostem, zastupuje-li právníckou osobu kolektivní statutární orgán, jehož někteří členové v dobré víře jsou a někteří nejsou (což není situace nikterak neobvyklá). Kloním se k názoru zastávanému částí doktríny<sup>465</sup> i judikatury,<sup>466</sup> že právnícké osobě se v takovém případě přičítá nedostatek dobré víry byť jediného člena statutárního orgánu, a to i tehdy, když daný člen ostatním členům nesdělil rozhodné skutečnosti.<sup>467</sup> Lze však také souhlasit s Nejvyšším soudem,<sup>468</sup> že kdyby příslušný člen statutárního orgánu neinformoval ostatní, poněvadž by předávání

---

<sup>460</sup> Srov. tamtéž.

<sup>461</sup> „Držební vůle je relevantní jen v rozsahu svéprávnosti držitele; je-li jeho svéprávnost omezena, může tuto vůli projevit zástupce.“ – SPÁČIL, J. § 976. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 84.

<sup>462</sup> Srov. RANDA, A., ŠIKL H. (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*, s. 72, dle něhož je tedy zástupce oprávněn nabýt držby i proti vůli zastoupeného.

<sup>463</sup> Srov. SPÁČIL, J. § 992. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 104.

<sup>464</sup> Srov. tamtéž.

<sup>465</sup> Srov. LASÁK, J. § 151. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I*., s. 564; TINTĚRA, T. § 436. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 472, včetně zde uvedené argumentace.

<sup>466</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2019, sp. zn. 28 Cdo 3934/2018.

<sup>467</sup> Situace je tedy obdobná jako v případě vydržení do spoluvlastnictví, o němž pojednávám v následující kapitole.

<sup>468</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2019, sp. zn. 28 Cdo 3934/2018.

informací mezi členy statutárního orgánu bylo z omluvitelné příčiny znemožněno, zlá víra člena statutárního orgánu by se právnické osobě automaticky přičíst nemusela.

Nelze zapomínat, že vydržet mohou i stát<sup>469</sup> (považovaný dle § 21 OZ v oblasti soukromého práva za právnickou osobu), právnické osoby, jež jsou podnikateli, nebo právnické osoby veřejného práva, typicky obce.<sup>470</sup> Nabýt a vykonávat držbu za takovéto právnické osoby mohou ti, kteří jsou oprávněni je zastupovat dle příslušných právních předpisů.

### 5.3. Spoluvlastníci

*„Je-li subjektem vlastnického práva k jediné věci nebo k majetkovému souboru věcí několik osob společně (zároveň), jedná se o spoluvlastnictví“.*<sup>471</sup> Tolik učebnicová definice spoluvlastnictví, které má s vydržením rovněž co do činění, neboť vydržení může vyústit v nabytí vlastnického práva vícero osobami současně.

Spoluvlastnictví jsem se již parciálně dotknul v bodě 4.2.8, v němž jsem posuzoval případy, kdy někdo vydržením nabyde výlučné vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu na věci (tedy drží sám a vydrží toliko ve svůj prospěch). Aktuální kapitola ale dopadá na odlišné situace, kdy pouze jedna osoba drží vlastnické právo k celé věci, kterou ve výsledku vydrží do spoluvlastnictví sebe a jiné osoby či jiných osob (tedy nevydrží toliko ve svůj prospěch, nýbrž i ve prospěch někoho dalšího). Mezi tyto situace spadá rovněž vydržení jedním z manželů do společného jmění manželů (jež však kvůli zvláštnímu významu rozebírám v samostatné kapitole 5.4).

Vrcholný orgán soudní soustavy ještě za účinnosti OZ 1964 dospěl k závěru, že pokud *„společnou nemovitost výlučně užívá jeden z podílových spoluvlastníků z titulu podílového spoluvlastnictví, přičemž z omluvitelného důvodu drží současně i sousedící část cizího pozemku, pak naplňuje-li předpoklady vydržení, vydrží takový pozemek (...) nikoli výlučně pro sebe, ale do podílového spoluvlastnictví, tedy i pro ostatní spoluvlastníky podle poměru jejich spoluvlastnických podílů“.*<sup>472</sup> Tento závěr je podle mě použitelný i nyní za předpokladu, že držební

---

<sup>469</sup> Jak potvrzuje, resp. nezapovídá, náleží Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2014, sp. zn. IV. ÚS 1962/13.

<sup>470</sup> Jak potvrzuje, resp. nezapovídá, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3652/2016. Obec jako jediného možného vydržitele práva odpovídajícího služebnosti odpovídající veřejnému statku uvádí § 1260 odst. 2 OZ (blíže rozebíráný v bodě 4.4.5).

<sup>471</sup> DVOŘÁK, J. a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 3.*, s. 71.

<sup>472</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4166/2008. Pozorný čtenář si jistě všimne, že v rozsudku se opět chybně hovoří o *části cizího pozemku* (srov. bod 4.2.10).

vůle daného spoluvlastníka vskutku směřuje k tomu, že není výlučným vlastníkem oné části sousední parcely, ale že tato část také náleží do spoluvlastnictví.<sup>473</sup>

Za takovéto konstelace logicky nastane sladění faktického stavu, reprezentovaného držbou daného spoluvlastníka, a právního stavu, případně-li ona část pozemku všem spoluvlastníkům. Nadto lze tuto konkluzi podle mého mínění obdobně vztáhnout také na movité věci a nemovité věci jiné než pozemky. Vydržení je nicméně vyloučeno nejen, není-li držící spoluvlastník dobrověrný, ale i tehdy, není-li podmínka dobré víry splněna byť u jediného z ostatních spoluvlastníků.<sup>474</sup>

#### 5.4. Manželé se společným jměním manželů

Poznatek Ústavního soudu,<sup>475</sup> že mezi hodnotami nenáležícími do společného jmění manželů nejsou vypočteny věci nabyté vydržením,<sup>476</sup> a proto je třeba řešit též vazbu vydržení na společné jmění manželů,<sup>477</sup> je aktuální i po přijetí OZ. Na následujících řádcích proto uvádím a analyzuji závěry, jež vycházejí především z ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu,<sup>478</sup> a jež se týkají manželů majících za trvání manželství společné jmění manželů v zákonném rozsahu, které nebylo zúženo do budoucna; v případě modifikací společného jmění je třeba upravit tyto závěry v závislosti na konkrétní úpravě majetkového práva manželů.

Pakliže jeden z manželů drží vlastnické právo k věci, která by na základě způsobu, jímž k ní mělo být nabyto vlastnické právo, měla náležet do společného jmění manželů, pak pokud budou za trvání manželství splněny vydržecí podmínky, dojde k vydržení dané věci do společného jmění manželů, a nikoliv do výlučného majetku držícího manžela.<sup>479</sup> Oba manželé, tedy i ten, který není držitelem, nicméně musí být v dobré víře.<sup>480</sup> Mám za to, že – na rozdíl od výše popsané situace

---

<sup>473</sup> Kdyby zkrátka spoluvlastník například jako výlučný kupující uzavřel kupní smlouvu ohledně pozemku sousedícího se společným pozemkem a poté by se na základě této smlouvy ujmul držby, vydržel by onen pozemek do svého výlučného majetku, protože vydržení do spoluvlastnictví by za této konstelace postrádalo opodstatnění. Kdyby však podle kupní smlouvy měl pozemek připadnout do spoluvlastnictví vícero osob, ale pouze jeden z nich by se chopil držby vlastnického práva k celému pozemku, situace by byla jiná.

<sup>474</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4166/2008.

<sup>475</sup> Srov. náleží Ústavního soudu ze dne 12. 6. 1996, sp. zn. II. ÚS 219/95.

<sup>476</sup> Srov. § 709 odst. 1 OZ.

<sup>477</sup> PSUTKA, J. § 709. In: KRÁLÍČKOVÁ, Z. a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, s. 145, uvádí, že „[d]o společného jmění spadají obecně aktivní peněžité či nepeněžité povahy nabytá některým ze zákonem předvídaných způsobů (vydržením, ...)“. Tato slova je každopádně na místě blíže rozvést, což činím v této práci.

<sup>478</sup> Judikatorní závěry, které zmiňuji, byly vysloveny za účinnosti OZ 1964 a jejich použitelnost i za současné úpravy potvrzuje PSUTKA, J. *Společné jmění manželů*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, s. 59.

<sup>479</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2011, č. j. 22 Cdo 31/2009-117. Tento právní závěr označil Ústavní soud za ústavně konformní ve svém usnesení ze dne 18. 8. 2011, sp. zn. II. ÚS 2330/11.

<sup>480</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1996, sp. zn. 3 Cdo 231/96.

u spoluvlastníka, který drží vlastnické právo k pozemku sousedícímu se společným pozemkem – nemusí vůle držícího manžela přímo směřovat k tomu, aby se věc, k níž drží vlastnické právo, stala součástí společného jmění manželů.<sup>481</sup> Kdyby totiž titul držby vlastnického práva k této věci nebyl vadný a vedl by rovnou k nabytí věci do společného jmění manželů, držící manžel by takovouto vůli projevit nemusel, a je podle mě nelogické požadovat takovouto vůli u vydržení, jež vlastně zhojuje určitý nedostatek původního nabývacího způsobu, *nota bene* když se o ní ani OZ explicitně nezmiňuje.

*Ad ilustrandum* zmíním, že pokud manžel za trvání manželství uzavře darovací smlouvu ohledně automobilu, ale k převodu vlastnického práva z nejrůznějších příčin nedojde, pak bude-li tento manžel po celou vydržecí dobu držet vlastnické právo a budou-li splněny i jiné podmínky vydržení, stane se vydržením vlastníkem automobilu pouze on. Způsob, jímž mělo být nabyto vlastnické právo k automobilu, totiž nevede k nabytí do společného jmění manželů [§ 709 odst. 1 písm. b) OZ]. Pokud se ale trochu pozmění okolnosti případu a dárce při darování projeví úmysl, aby automobil náležel do společného jmění obdarovaného a jeho manželky, pak se vydržením automobil vpravdě stane součástí společného jmění manželů.

Pro úplnost dodám, že součástí společného jmění manželů je kupříkladu i osobní služebnost, není-li vázaná pouze na osobu jednoho z manželů, právo stavby a jiné majetkové hodnoty,<sup>482</sup> které také mohou být také vydrženy, ale u nichž nebudeme hovořit o vydržení vlastnického práva k nim (jak detailněji rozebírám v kapitole 4.1). Společné jmění manželů tedy může o nové majetkové hodnoty obohatit nejen vydržení vlastnického práva, nýbrž i pojmově odlišné vydržení služebnosti či vydržení práva stavby, pro které obdobně platí výše uvedená pravidla.

## 5.5. Svěřenský fond

Svěřenský fond, patřící až do 31. 12. 2013 mezi instituty českému právu neznámé, striktně vzato nemůže být vydržitelem, a to v důsledku (většinou civilistů zastávané) nezpůsobilosti mít práva a povinnosti.<sup>483</sup> Domnívám se ale, že může nastat vydržení *na účet* svěřenského fondu,<sup>484</sup> jež však dle mých zjištění dosud nepřišlo na přetřes ani v české judikatuře, ani v doktríně.

---

<sup>481</sup> Opačně HOLUB, M., POKORNÝ, M., BIČOVSKÝ, J. *Společné jmění manželů*. Praha: Linde, 2000, s. 70; jehož závěry přijímá PETR, B. *Vydržení v českém právu*, s. 138.

<sup>482</sup> Srov. §§ 708 a 709; a PSUTKA, J., KYSELOVSKÁ, T. § 708. In: KRÁLÍČKOVÁ, Z. a kol. *Občanský zákoník II.*, s. 141.

<sup>483</sup> Srov. ZIMA, P. § 1448. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1514, který smysluplně vyvrací názory, že svěřenský fond má právní osobnost.

<sup>484</sup> Pojem vydržení na účet svěřenského fondu, jenž patrně ještě nebyl v tuzemském prostředí použit, terminologicky následuje výrazivo užití v § 1448 OZ.

Ze zákona plyne, že po vzniku svěřenského fondu přestává být zakladatel fondu vlastníkem věci do něj svěřených a dle § 1448 odst. 3 OZ „*vlastnická práva k majetku ve svěřenském fondu vykonává vlastním jménem na účet fondu svěřenský správce*“, jenž se však také nestává vlastníkem daných věcí, neboť dle § 1448 odst. 2 OZ „*vzniká oddělené a nezávislé vlastnictví vyčleněného majetku*“. Uvažme, že zakladatel smlouvou či pořízením pro případ smrti vyčlení do svěřenského fondu určitou věc, jejímž však nebude vlastníkem, ale bude jen držitelem vlastnického práva k ní (ať již si tohoto svého věcněprávního postavení bude, nebo nebude vědom). Ono „*oddělené a nezávislé vlastnictví*“ se v takovém případě nemůže vztahovat ke zmíněné věci, protože jejím vlastníkem je stále ten, proti němuž vydržení směřuje. Svěřenský správce proto nemůže vykonávat vlastnická práva k této věci, ale může *vlastním jménem na účet svěřenského fondu vykonávat držbu vlastnického práva k této věci*, k čemuž mě přivádí dotváření § 1448 odst. 3 OZ skrze analogii legis.

Splnění podmínek vydržení, včetně náležité kvality držby, se tak podle mého názoru bude posuzovat podle jednání a vědomí svěřenského správce. Titulem držby přitom je právě smlouva nebo pořízení pro případ smrti, směřující k vyčlenění dané věci. Svěřenský správce je oprávněn započítat si vydržecí dobu svého předchůdce, tj. zakladatele svěřenského fondu, a to za standardních podmínek pro započtení této doby (jež blíže rozebírám v bodě 6.3), což má za následek, že k dovršení vydržení na účet svěřenského fondu může dojít podstatně dříve než po třech letech od vzniku svěřenského fondu, respektive od ujmutí se jeho správy správcem.

Přípustnost výše popsané analogie ve vztahu k § 1448 odst. 3 OZ dle mého soudu potvrzuje i komentářová literatura, jež v souvislosti s vyčleněním majetku zakladatele do svěřenského fondu uvádí, že „*lze připustit též i analogické použití úpravy nabytí vlastnického práva od neoprávněného*“.<sup>485</sup> Lze-li připustit nabytí od neoprávněného, mělo by se připustit i vydržení, které je k nabytí od neoprávněného subsidiární (jak jsem již uvedl v kapitole 2.7). Tentýž zdroj nicméně uvádí, že praktické využití nabytí od neoprávněného v relaci ke svěřenskému fondu „*bude velmi omezené*“,<sup>486</sup> což vede k závěru, že použitelnost subsidiárně aplikovatelného vydržení bude patrně ještě nižší.

Závěry, jež jsem uvedl u vydržení do společného jmění manželů, totiž že může dojít i k vydržení jiného práva než vlastnického, jsou platné i v relaci ke svěřenskému fondu, neb i do něj může být vyčleněno třeba právo stavby.<sup>487</sup>

---

<sup>485</sup> PIHERA, V. § 1448. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 1547.

<sup>486</sup> Tamtéž.

<sup>487</sup> Srov. ZIMA, P. § 1448. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1514–1515.

## 5.6. Zákaz vydržení mezi určitými osobami

Ke způsobilosti být vydržitelem je nad rámec výše uvedeného nezbytné, aby držitel neměl určitý zákonem anticipovaný vztah s osobou, jejíž právo má vydržením zaniknout či se omezit. OZ výslovně obousměrně vylučuje vydržení mezi

- a) zákonným zástupcem a zastoupeným,
- b) opatrovníkem a opatrovancem,
- c) poručníkem a poručencem,
- d) osobami žijícími ve společné domácnosti a mezi
- e) manžely či registrovanými partnery.

Vydržet nemůže ani pečující osoba ve smyslu § 953 odst. 1 OZ proti svěřenému dítěti a *vice versa*.<sup>488</sup>

Dokud takovýto vztah trvá, vydržecí doba nepočne běžet, a pokud již běžet začala, dojde k jejímu pravému stavení.<sup>489</sup> Pokračuje-li běh vydržecí doby po zániku příslušného vztahu mezi držitelem a dotčenou osobou, neměla by vydržecí doba skončit dříve než za šest měsíců ode dne, kdy začala znovu běžet (v důsledku analogického uplatnění § 652 OZ).<sup>490</sup> Výše uvedené dvojice osob mezi sebou mívají niterný vztah, kvůli němuž zásadně hůře uplatňují majetková práva vůči sobě navzájem. Smyslem zákazu vydržení tedy obecně je ochrana před tím, aby jedna z těchto osob takového vztahu zneužila a vydržením připravila druhou z osob, *nota bene* mnohdy na ni existenčně závislou, o její majetkové právo či její právo vydržením omezila.<sup>491</sup> Účelem je také ochrana rodinné pospolitosti.<sup>492</sup>

Poněkud přehlíženým důsledkem tohoto zákazu dle mě je, že pokud někdo drží vlastnické právo k celé věci a zároveň osoba, proti které tento držitel nemůže vydržet, vlastní spoluvlastnický podíl na téže věci, pak může držitel vydržet jen vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu, který zbývá do celku po odečtení podílu osoby, proti níž nemůže vydržet. Jestliže držitel drží vlastnické právo ke spoluvlastnickému podílu, jež by v součtu se spoluvlastnickým podílem toho, proti němuž nemůže vydržet, převyšoval celek, může vydržet vlastnické právo jen k takovému

---

<sup>488</sup> § 646 OZ, který je obdobou § 1098 OZ v oblasti promlčení, doktrína rozšiřuje právě o tyto osoby – srov. BRIM, L. § 646. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I.*, s. 2126, a je tedy nabíledni v témže duchu rozšířit i osobní působnost § 1098 OZ.

<sup>489</sup> Srov. §§ 1097, 1098 a 3020 OZ.

<sup>490</sup> Srov. PETROV, J. § 1098. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník. 2. vyd.*, s. 1167, uvádějící: „*Domníváme se, že absence obdoby § 652 v úpravě vydržení neodráží zákonodárcův úmysl, nýbrž představuje neplánovanou a problematickou mezeru v zákoně (...). Tuto mezeru je třeba zaplnit tak, že se § 652 uplatní per analogiam (§ 10 odst. 1) i na případy vydržení.*“

<sup>491</sup> Srov. BRIM, L. § 646. In: LAVICKÝ, P. a kol. *Občanský zákoník I.*, s. 2123.

<sup>492</sup> Srov. rozhodnutí OGH ze dne 23. 5. 1996, sp. zn. 8 Ob A 250/95.

spoluvlastnickému podílu, aby byl nadále zachován spoluvlastnický podíl toho, proti němuž nemůže vydržet. Nyní vyřčená slova mohou svádět k obavám, že je pro aplikaci zákazu vydržení zapotřebí složitých matematických operací, ale tak tomu není. Jako názornou ukázkou uvedu, že pokud jeden z registrovaných partnerů drží spoluvlastnický podíl o velikosti  $\frac{3}{5}$  na věci a druhý z registrovaných partnerů je vlastníkem podílu o velikosti  $\frac{1}{2}$  na téže věci, může první registrovaný partner zákonitě vydržet toliko spoluvlastnický podíl o velikosti  $\frac{1}{2}$ , aby nebyl porušen zákaz vydržení a aby bylo zachováno vlastnické právo druhého registrovaného partnera.

Ve svém nedávném časopickém příspěvku<sup>493</sup> jsem nicméně osvětlil, že tento zákaz se – ač tak OZ výslovně nestanoví – v některých případech neuplatní. Pokud soud, respektive soudní komisař, rozhodnutím o pozůstalosti neoprávněnému dědici chybně potvrdí nabytí určité věci a ten se na základě tohoto rozhodnutí, nevěda, že by věc správně měla být přiřknuta někomu jinému, ujme držby vlastnického práva k dané věci, pak neoprávněný dědic může vydržet i tehdy, pokud posléze soud v novém, již bezvadném rozhodnutí o pozůstalosti potvrdí nabytí dané věci kupříkladu manželé držitele, jakožto oprávněnému dědici. Nové rozhodnutí o pozůstalosti sice má účinky *ex tunc*, a manžel držitele se tedy stává vlastníkem dané věci ke dni smrti zůstavitele, ale výsledky tohoto rozhodnutí nebyly držiteli až do jeho vydání známy. Neuplatnění zákazu vydržení v takovémto případě není ani kontrární k jeho účelu, poněvadž niterný vztah mezi držitelem a oprávněným dědicem je postaven najisto, až jakmile druhé rozhodnutí o pozůstalosti nabyde právní moci. Opačný závěr, tedy že i v takovémto případě je vydržení vyloučeno, by byl přehnaně formalistický.

Na závěr této kapitoly ještě zbývá uvést, že vlastnické právo k věci náležející do společného jmění manželů nemůže vydržet ten, kdo nemůže vydržet byť proti jednomu z manželů.<sup>494</sup>

## 5.7. Zastoupení vydržitele

V předcházejících kapitolách jsem u některých skupin vydržitelů výslovně zmínil, že aby mohly nabýt určité právo vydržením, musí být zastoupeny, což ale neznamená, že ti, u nichž jsem toto neuvedl, zastoupení v souvislosti s nabytím a výkonem držby být nemohou – v jejich případě ale nejde o obligatorní předpoklad vydržení. Nebude-li dostatečně zřejmé, zda někdo nabývá držbu pro sebe, či pro jiného, uplatní se nevyvratitelná domněnka, že pro sebe (§ 436 odst. 1 věta druhá OZ).

---

<sup>493</sup> Srov. FISCHER, K. Vydržení neoprávněným dědicem a jiné případy vydržení v kontextu dědického práva, s. 14–15.

<sup>494</sup> Srov. PETR, B. *Vydržení v českém právu*, s. 138.



Zmínil-li se zastoupení vydržitele, jako první se nejspíše každému vybaví zastoupení přímé. „[S]amostatný zástupce přímý“<sup>495</sup> má vlastní *animus* (poněvadž projevuje vlastní vůli), avšak nemá vlastní *corpus* (neboť jedná jménem zastoupeného).<sup>496</sup> Zástupce musí mít a náležitě projevit navenek vůli nabýt, případně vykonávat držbu pro zastoupeného,<sup>497</sup> nemusí však podle mého soudu mít vůli vydržet ve prospěch zastoupeného, poněvadž ani zastoupený by nemusel mít vůli nabýt příslušné právo vydržením, kdyby nebyl zastoupen.

Vedle přímého zastoupení přichází v úvahu i náhradnictví čili zastoupení nepřímé spočívající v tom, že náhradník neboli „samostatný zástupce nepřímý“<sup>498</sup> ponejprv vlastním jménem a projevem vlastní vůle nabývá držbu (má vlastní *corpus* i *animus*) a posléze ji právním jednáním převádí na zastoupeného.<sup>499</sup> Na posledním místě je dlužno zmínit posla, jenž „sám nenabývá držby ani pro jiného, nýbrž jeho pomocí nabývá držby sám principál“,<sup>500</sup> a který tedy ani neprojevuje vlastní vůli, ani nejedná vlastním jménem.<sup>501</sup>

Další otázky se posoudí podle příslušných ustanovení upravujících ten který druh zastoupení.

Zmíním ještě, že pokud držitel vykonává *corpus* skrze detentora (o čemž jsem již pojednal v bodě 3.1.1), není detentor ani přímým, ani nepřímým zástupcem držitele a ani není jeho poslem.<sup>502</sup> Jestliže se tedy detentor chopí držby určitého práva domnívaje se, že jde o právo, jež lpí na věci, kterou má v detenci (například ujme-li se pachtýř též držby práva odpovídajícího služebnosti, protože si chybně myslí, že propachtovaný pozemek je zároveň panujícím pozemkem), nenabyde držbu pro držitele.<sup>503</sup>

---

<sup>495</sup> ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 93.

<sup>496</sup> Srov. tamtéž.

<sup>497</sup> Srov. tamtéž, s. 94; SPÁČIL, J. § 992. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 103.

<sup>498</sup> Srov. ROUČEK, F., SEDLÁČEK, J. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému (...)*. 2. díl, s. 93.

<sup>499</sup> Srov. tamtéž.

<sup>500</sup> Tamtéž.

<sup>501</sup> Srov. tamtéž.

<sup>502</sup> Srov. tamtéž, s. 94.

<sup>503</sup> Srov. tamtéž.

## 6. Vydržecí doba

Časový úsek, jenž musí uplynout, aby nastaly právní účinky vydržení, se nazývá *vydržecí doba*.

### 6.1. Počátek vydržecí doby

Neboť při evaluaci, zda ten, proti němuž běží vydržení, podniknul včas kroky k ochraně svého práva, může hrát roli každý den, je zapotřebí postavit najisto, od kdy datovat její počátek. Ústavně konformním řešením této lapálie dle Ústavního soudu<sup>504</sup> je, že počátkem vydržecí doby je až ten okamžik, kdy se držitel ujme držby, která je způsobilá vést k vydržení. V případě řešeném Ústavním soudem tedy například „[s]kutečnost vydání (...) pravomocného rozhodnutí není způsobilá sama o sobě, tj. není-li doprovázena tím, že vydržitel nakládá s věcí jako s vlastní, zahájit běh vydržecí doby“.<sup>505</sup> Nezbyvá než s tímto závěrem souhlasit, poněvadž generalizace, že vydržecí doba počíná bezvýjimečně běžet v ten či onen okamžik, nehledě k tomu, dalo-li se již hovořit o náležité držbě příslušného práva, by vedla leda k tomu, že by ke sladění faktického a právního stavu (tedy k naplnění účelu vydržení) mohlo dojít, aniž by faktický stav trval celou zákonem předepsanou vydržecí dobu. Zdůrazňuji nicméně, že počátek vydržecí doby není spjat s nabytím jakékoliv držby, ale jen s nabytím řádné, poctivé a pravé držby v případě řádného vydržení a držby nikoliv v nepoctivém úmyslu v případě mimořádného vydržení.

Nejvyšší soud každopádně přistoupil k jisté generalizaci v souvislosti s nabytím držby z titulu rozhodnutí o pozůstalosti, kdy konstatoval, že „*okamžikem úmrtí držitele vstupuje do držby společenství dědiců (pokud se držby nechopí někdo jiný); jestliže je věc, která předmětem držby, později přikázána jednomu z těchto dědiců, pak vzhledem k tomu, že byl držitelem již od úmrtí zůstavitele, byť i spolu s dalšími dědici, lze jej pro účely vydržení vlastnického práva k věci považovat za držitele již od úmrtí zůstavitele*“.<sup>506</sup> Jak ale Nejvyšší soud zdůraznil, tento závěr platí jen, nechopil-li se ke dni smrti zůstavitele držby někdo jiný než společenství dědiců, a proto se s tímto zobecňujícím názorem ztotožňuji.

V praxi se může stát, že držitel nabyde držbu dříve, než se ta stane způsobilou k řádnému či mimořádnému vydržení. Jako příklad uvedu držitele, jenž na základě smlouvy nabyde řádnou a pravou držbu práva stavby 1. února, ale návrh na vklad tohoto práva do katastru nemovitostí, jemuž katastrální úřad vyhověl, dojde katastrálnímu úřadu až 1. dubna. Od tohoto dne je možné

<sup>504</sup> Srov. nález Ústavního soudu ze dne 5. 4. 2016, sp. zn. III. ÚS 875/14, který je plně použitelný i v relaci k OZ.

<sup>505</sup> Tamtéž.

<sup>506</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1577/2018.

datovat i poctivou držbu (jak vyplývá z výkladu pod bodem 3.3.1), a držba se tedy od tohoto dne stane kvalifikovanou pro řádné vydržení. Vydržecí doba proto počne běžet 1. dubna, tj. až dva měsíce po nabytí držby jako takové.

## 6.2. Stavení a přetržení vydržecí doby

V kapitole 5.6 jsem již zmínil, že vydržecí doba nepočne běžet ani neběží, dokud mezi držitelem a tím, proti němuž vydržení směřuje, trvá určitý vztah. Pouze pro případy řádného vydržení<sup>507</sup> navíc § 1094 – s cílem chránit ty, kteří nemohou efektivně uplatňovat svá práva – postuluje další případy nepravého stavení vydržecí doby. Dle zmíněného ustanovení vydržecí doba proti tomu, kdo musí mít ustanoveného zákonného zástupce či opatrovníka, počne běžet až dnem, jakmile zákonného zástupce či opatrovníka získá (třebaže půjde jen o jeho formální ustanovení a zákonný zástupce/opatrovník zatím nebude mít přehled o majetku a právech zastoupeného/opatrovance).<sup>508</sup> Pokud již ale vydržecí doba běžet začala, nestaví se, jen uplyne nejdříve po jednom roce od opadnutí překážky.

Ač to OZ výslovně nestanoví, s ohledem na § 1107 OZ a starší judikaturu je nutné dovodit, že vydržecí doba pro vydržení práva stavby a práva odpovídajícího služebnosti přestává běžet také v okamžiku, kdy vlastnické právo k předmětné věci nabyde ten, kdo neví a ani nemůže vědět o tom, že k ní někdo drží takovéto právo. Stále použitelné jsou konkluze Nejvyššího soudu ČSR,<sup>509</sup> který například posuzoval případ držby práva odpovídajícího služebnosti hnaní dobytka přes služební pozemek, jež nebyla patrna z pozemkové knihy. Za situace, kdy z okolností není zřejmá držba práva odpovídajícího služebnosti a kdy převodce nabyvatele mylně ujišťoval, že žádná služebnost věc nezatěžuje, není podle soudu „*pouhá, třebas zřejmá možnost jsoucnosti nějaké služebnosti*“<sup>510</sup> důvodem, aby měl nabyvatel pochybnosti o tom, že převáděná věc (v tomto případě pozemek) není zatížena služebností. Držitelé práva odpovídajícího služebnosti tedy nemohli namítat vydržení, poněvadž vydržecí doba byla přerušena bezelstným nabytím předmětného pozemku.

Nemyslím si, že by se vydržecí doba automaticky stavěla, případně přerušila, ve všech případech, kdy se staví, případně přetrhne, promlčecí lhůta. Ustanovení o promlčecí lhůtě totiž nejsou bez dalšího subsidiárně použitelná na běh vydržecí doby, poněvadž tak OZ nestanoví, a navíc kdyby se všechna ustanovení o promlčecí lhůtě bez dalšího použila na vydržecí dobu, byl

---

<sup>507</sup> Srov. kap. 2.7.

<sup>508</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1094. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III.* 2. vyd., s. 375.

<sup>509</sup> Srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 10. 2. 1933, sp. zn. Rv II 1977/31, cit. dle Vážný, č. 12348.

<sup>510</sup> Tamtéž.

by například § 1094 či § 1098, jež je přesnou kopií § 645, respektive § 646 OZ, nadbytečný a duplicitní, což by racionální zákonodárce nepřipustil. Bělovského<sup>511</sup> závěr, že se vydržecí doba staví, zatímco probíhá dovolací řízení, tudíž pokládám za nesprávný, protože vychází z judikatury vztahující se k OZ 1964, který ale obsahoval výslovné ustanovení o použitelnosti úpravy promlčecí lhůty na vydržecí dobu. Obdobně se vydržecí doba – odlišně od promlčecí lhůty, pro niž tak stanoví § 648 OZ – nepřetrhne, uplatní-li ten, vůči komu směřuje vydržení, své právo u orgánu veřejné moci a v řízení pokračuje, a běh vydržecí doby neovlivňuje kupříkladu ani mimosoudní dohoda. Nelze však říci, že by tyto skutečnosti neměly na vydržení žádný vliv, poněvadž třeba zmíněné uplatnění práva u orgánu veřejné moci může v konečném důsledku o sto osmdesát stupňů změnit poctivost držby, případně to, chybí-li držitel u mimořádného vydržení nepoctivý úmysl (jak popisují v kapitole 3.3).

Další situací mající za následek, že vydržecí doba přestává běžet, je nevykonávání držby (o němž blíže pojednávám v bodě 3.1.3).

### 6.3. Započtení vydržecí doby předchůdce

Držitel sám o sobě nemusí držet příslušné právo po celou vydržecí dobu, neboť si podle §§ 1092 a 1096 OZ<sup>512</sup> může započítat dobu držby svého předchůdce. K započtení je ale způsobilá jen držba jednoho předchůdce<sup>513</sup> a jen držba určité kvality: v případě řádného vydržení držba řádná a poctivá a v případě mimořádného vydržení držba nikoliv v nepoctivém úmyslu,<sup>514</sup> a to v obou případech i držba před 1. 1. 2014.<sup>515</sup>

Nejvyšší soud setrvale zdůrazňuje, že nelze započítat dobu držby vlastnického práva předchůdce, který vlastnické právo sám vydržel.<sup>516</sup> Teleologické pozadí tohoto přístupu osvětlil Nejvyšší soud v nedávném usnesení,<sup>517</sup> jehož smysluplné závěry stojí za vzpomnutí.<sup>518</sup> Započtení doby držby právního předchůdce, který vydržel vlastnické právo, ale na držitele z nejrůznějších příčin převedl pouze držbu, by mělo za následek, že by právnímu předchůdci držitele, tedy

<sup>511</sup> Srov. BĚLOVSKÝ, P. § 1098. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. 2. vyd.*, s. 379.

<sup>512</sup> § 1092 říká totéž, co § 1096 odst. 1 OZ, tedy zde dochází ke zbytečné a z hlediska kvality legislativy stěžejí akceptovatelné duplikaci, jež vede leda k redundanci jednoho z těchto ustanovení.

<sup>513</sup> Srov. THÖNDEL, A. § 1093. In: ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: Komentář (...)*, s. 322.

<sup>514</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, který se v duchu doktríny jasně přiklonil k tomu, že ač by § 1096 odst. 2 OZ mohl svádět k závěru, že pro účely mimořádného vydržení lze započítat jen předchůdce *poctivou* držbu, nelze jej interpretovat v tomto duchu.

<sup>515</sup> Srov. § 3066 OZ.

<sup>516</sup> Existují i menšinové opačné názory, a to nejen mezi účastníky civilních sporů, kteří toto započtení v podáních mnohdy namítají, ale i v literatuře. – srov. KOURA, David. Vydržení z pohledu započtení vydržecí doby právního předchůdce. *Bulletin advokacie*, 2022, č. 4, s. 30.

<sup>517</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2023, sp. zn. 22 Cdo 1158/2022.

<sup>518</sup> Ač Nejvyšší soud explicitně hovoří pouze o právu vlastnickém, jsou jeho závěry použitelné i na ostatní práva, jež mohou být vydržena.

dosavadnímu vlastníkov, byla v podstatě odepřena ochrana jeho vlastnického práva. V důsledku takového započtení by totiž držitel mohl třeba namítat, že vlastnické právo k nemovitým věcem řádně vydržel již v první den své držby, což by „vedlo k zcela absurdnímu závěru, že vlastník (... právní předchůdce) by o své vlastnické právo přišel nikoliv po desetileté držbě, ale po držbě trvající jeden jediný den. O vlastnické právo by tak nepřišla osoba, která držbu více než deset nevykonávala, ale naopak osoba, která tuto držbu vykonávala po celou vydržecí dobu po jednom dni držby jinou osobou.“<sup>519</sup>

Dodávám, že připuštění takového započtení by nadto vedlo k protismyslnému dvojímu dělení držitelů.<sup>520</sup> Na jedné straně by byli držitelé, kteří nabyli držbu od předchůdce, který své právo vydržel: ti by si mohli započítat dobu jeho držby, a mohli by tak vydržet klidně v první den své držby. Na druhé straně by pak byli držitelé, jež nabyli držbu od předchůdce, který právo získal jinak (typicky převodem): ti by si dobu předchůdcovy držby započítat nemohli, ač tento předchůdce vlastně také držel dané právo, jen šlo o držbu osoby, které držené právo skutečně náleží.

#### 6.4. Uplynutí vydržecí doby

Posledním dnem vydržecí doby je den, který se číslem shoduje se dnem, kdy vydržecí doba započala, ať již tímto dnem bude pracovní den nebo den pracovního klidu.<sup>521</sup> Myslím si, že právní následky vydržení (jako nabytí vlastnického práva vydržitelem, pozbytí práva dosavadním vlastníkem atd.) lze jasně subsumovat pod § 601 odst. 2 OZ, a že tudíž nastávají koncem posledního dne vydržecí doby.<sup>522</sup>

---

<sup>519</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2023, sp. zn. 22 Cdo 1158/2022.

<sup>520</sup> Srov. HOLAS, J., HOLUBÁŘ, A., PETŘÍKOVÁ, P. Nemožnost započtení doby držby předchůdce, který splnil podmínky vydržení. *Bulletin advokacie*, 2022, č. 11, s. 46, kteří uvádějí, že by připuštěním započtení vznikly dvě kategorie vlastníků. V práci jsem se nicméně snažil dokázat, že by se toto dvojí členění týkalo i držitelů.

<sup>521</sup> Srov. § 605 odst. 2; § 607 OZ, týkající se toliko lhůt, *a contrario*.

<sup>522</sup> Shodně BODEČKOVÁ, J. § 601. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 673. Opačně BĚLOVSKÝ, P. § 1091. In: SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III*. 2. vyd., s. 373, jenž však též odkazuje na § 601 odst. 2 OZ.

## 7. Následky vydržení

Při splnění všech předpokladů vydržení nastávají jeho následky bez dalšího, a není tedy třeba například rozhodnutí soudu či jiného orgánu veřejné moci, zápisu do veřejného seznamu, případně určitého právního nebo faktického jednání držitele. Případné rozhodnutí orgánu veřejné moci o tom, že někdo nabyl určité právo vydržením, má tudíž jen deklaratorní účinky. Následky vydržení nastávají s účinky *ex nunc*. Bazální konsekvence vydržení jsem zmínil již v 1. části práce, avšak je třeba poukázat i na další důsledky.

### 7.1. Následky na straně vydržitele

Vydržitel nabývá vydržením příslušné právo v tom rozsahu, v němž jej držel.<sup>523, 524</sup> V důsledku vydržení mu navíc začnou náležet i povinnosti, jež jsou s daným právem spjaté, takže například vydržitel vlastnického práva nabyde povinnost nepřivádět přímé imise na sousední pozemek (§ 1013 odst. 1 věta druhá OZ).

V případě vydržení vlastnického práva není situace nikterak komplikovaná, poněvadž držitel nabývá absolutní právní panství nad věcí. Naopak nejkomplicovanější je určení rozsahu vydrženého práva odpovídajícího služebnosti, u něhož je rozhodující, jaká všechna dílčí oprávnění vztahující se ke služebné věci držba pokrývala.<sup>525</sup> OGH<sup>526</sup> například zkoumá, za jakým účelem držitel během vydržecí doby působil na služebnou věc, a tak pokud držitel třeba užíval určitou místnost k uspokojení své bytové potřeby, zásadně k ní vydrží právo odpovídající služebnosti bytu. U vydržení práva stavby je situace o něco jednodušší, ale i u tohoto práva je nutné posuzovat, jaká všechna dílčí oprávnění stavebníka držba pokrývala.

Pokud není jednoznačně rozpoznatelné, zda se držba práva odpovídajícího služebnosti nebo držba práva stavby vztahovala na určité dílčí oprávnění spojené s tímto věcným právem, uplatní se podle mě zákonná pravidla. Pakliže tak kupříkladu není jasné, zda má vydržitel požívacího práva právo na skrytou věc nalezenou v pozemku, uplatní se pravidlo uvedené v § 1286 OZ, že nemá. Pokud smlouva, jež byla titulem držby, upravovala – pochopitelně v zákonných mezích – určitou povinnost držitele odchylně od zákonného ustanovení či nad jeho rámec a držba následně této smluvní úpravě odpovídala, bude držiteli po vydržení náležet právě takováto

---

<sup>523</sup> Srov. rozhodnutí OGH ze dne 25. 5. 2022, sp. zn. 8 Ob 42/22t.

<sup>524</sup> Tímto je ostatně naplněn již propíraný účel vydržení, tj. sladění faktického a právního stavu. Kdyby vydržitel vydržením nabýval právo v menším či větším rozsahu, než v jakém jej během vydržecí doby držel, právní stav vzniklý vydržením by byl odlišný než předcházející faktický stav.

<sup>525</sup> Srov. rozhodnutí OGH ze dne 25. 5. 2022, sp. zn. 8 Ob 42/22t.

<sup>526</sup> Srov. tamtéž.

povinnost. Jako příklad uvedu držitele práva stavby, jenž s vlastníkem ve smlouvě o zřízení práva stavby ujednal, že nebude mít povinnost udržovat stavbu v dobrém stavu (§ 1251 odst. 2 věta první OZ). Právo stavby, jež držitel nabyde vydržením, tedy nebude spojeno s touto povinností.

Jestliže vydržitel po dovršení vydržení změní názor a již nadále nechce být vlastníkem, „nemůže proces vydržení jednoduše zvrátit prohlášením, že nyní (již) nemá vůli vydržet vlastnické právo. (...) Jakmile se dovrší vydržení, může nový vlastník pozbýt vlastnické právo pouze jeho převodem nebo derelikcí věci“.<sup>527</sup> Tyto závěry platí obdobně i pro právo stavby a právo odpovídající služebnosti.

Pokud je předmětem vydržení právo zapisované do veřejného seznamu, měl by vydržitel, v jehož prospěch není dosud toto právo zapsáno ve veřejném seznamu, ve svém vlastním zájmu podniknout patřičné kroky k co nejrychlejšímu zápisu do veřejného seznamu, a tím pádem i ke sladění zapsaného a skutečného právního stavu. V případě přetrvávajícího nesouladu mezi zapsaným a skutečným právním stavem se totiž vystavuje možnosti, že jej dobrověrná třetí osoba o vydržené právo zase připraví (§ 984 odst. 1 OZ).

#### 7.1.1. Závady váznoucí na věci

V zákoně shledávám mezeru týkající se nabytí vlastnického práva vydržením, poněvadž otázku, zda vydržitel nabývá spolu s vlastnickým právem též závady váznoucí na věci, výslovně neřeší žádné ustanovení OZ. Tuto mezeru je podle mě na místě vyplnit analogickým uplatněním § 1107 OZ.<sup>528</sup>

Na vydržitele vlastnického práva tedy podle mého názoru přecházejí závady váznoucí na věci,

- a) jež jsou zapsány ve veřejném seznamu, jako je zástavní právo k nemovité věci,
- b) které během vydržecí doby měl a mohl z okolností zjistit,
- c) o nichž tak bylo ujednáno ve smlouvě, jež byla titulem držby, anebo
- d) o nichž tak stanoví zákon.<sup>529</sup>

Závady, které nepřejdou, zanikají.

---

<sup>527</sup> Rozhodnutí OGH ze dne 23. 1. 2014, sp. zn. 1 Ob 233/13s (překlad autor).

<sup>528</sup> Toto ustanovení by se sice dle rubriky *Společná ustanovení o převodu vlastnického práva*, pod níž je zařazeno, pro řešení této otázky uplatnit nemělo, ale mám za to, že je na místě použití analogie *legis*.

<sup>529</sup> Srov. PETROV, J. § 1089. In: PETROV, J. a kol. *Občanský zákoník*. 2. vyd., s. 1159, jenž dovozuje obdobné závěry a odkazuje přitom na § 1008 OZ. Není mi však zcela jasné, jak toto ustanovení zakotvující prekluzivní lhůty pro podání žaloby na ochranu nebo pro uchování držby vlastně souvisí s přechodem závad váznoucích na věci.

Nelze opomíjet ani veřejnoprávní omezení vlastnického práva v podobě obecného (veřejného) užívání: vydržením vlastnického práva k veřejnému statku není dotčeno jeho obecné užívání, a příslušná věc tedy po vydržení nepřestává být veřejným statkem.<sup>530</sup>

## 7.2. Následky na straně toho, proti němuž bylo vydrženo

Tato osoba, jíž je typicky původní vlastník věci, k níž vydržitel vydržel vlastnické právo, nemá právo na náhradu za pozbytí či omezení svého práva,<sup>531</sup> což je podle Nejvyššího soudu „samozřejmým důsledkem vydržení“.<sup>532</sup> Její právo na vydání bezdůvodného obohacení vzniklého v souvislosti s tím, že vydržitel po celou vydržecí dobu vykonával právo k její věci, tím nicméně dotčeno není.<sup>533</sup>

### 7.2.1. Stavební plat a reálné břemeno

Dosud publikované zdroje vůbec neřeší dopad vydržení práva stavby na stavební plat. Pokud ten, kdo vydržel právo stavby, během vydržecí doby poskytoval vlastníkovu pozemku opětuující se dávky jako stavební plat, pak by – soudě čistě dle zákonné dikce – po vydržení měla tato úplata zatěžovat vydržené právo stavby jako reálné břemeno (§ 1247 věta první OZ). Vzhledem k tomu, že právo odpovídající reálnému břemenu nelze vůbec držet, však podle mě ani po vydržení práva stavby stavební plat nebude zatěžovat právo stavby jako reálné břemeno. V opačném případě bychom totiž *de facto* připustili, že vlastník pozemku vlastně může vydržet právo odpovídajícího reálnému břemenu.

---

<sup>530</sup> Srov. HAMDORF, K. § 937. In: SÄCKER, F. J. a kol. *Münchener Kommentar zum BGB*, marg. č. 28.

<sup>531</sup> Srov. tamtéž, marg. č. 68.

<sup>532</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1445/2007, který toto říká ve vztahu k pozbytí vlastnického práva v důsledku vydržení, což je dle mě nutné uplatnit i na vydržení jiných práv.

<sup>533</sup> Srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 27 Cdo 1630/2020.



## Závěr

Vydržení má své kořeny již v římském právu, a proto k němu již bylo publikováno nepřehledné množství textů. Diplomová práce o vydržení by tudíž teoreticky mohla být koncipována jako kompilát dosud publikovaných poznatků (kterýžto kompilát by jistě vystačil na více než požadovaných 108 tisíc znaků), avšak přínos takovéto práce by byl podle mého mínění značně omezený. Rozhodl jsem se jít proto jinou cestou a na vydržení jsem nahlížel analyticky, a to nejen prizmatem současné doktríny a judikatury, ale i optikou starších zdrojů a zdrojů zahraničních, jakož i s užitím poznatků metodologie nalézání práva.

Situace, kdy určitá dobrověrná osoba dlouhodobě drží určité soukromé subjektivní právo, jež jí nenáleží, nejsou v právním styku nikterak neobvyklé. Pokud se osoba, proti které takováto držba směřuje, o své právo náležitě nezasazuje a není bdělá, přichází na řadu vydržení, jehož důsledkem je, že držitel nabyde držené právo a ten, proti komu držba směřovala, zase své právo pozbyde či se jeho právo omezí. Vydržení tedy představuje komplexní právní skutečnost, jejíž významnou složkou je – kromě již nastíněného konání držitele a nekonání dotčené osoby – běh času v podobě vydržecí doby.

Deskripce historie vydržení, obsažená v 2. části práce, nepředstavovala toliko účelové „zaplnění“ několika stran práce, nýbrž ukázala, že vydržení prošlo zajímavým historickým vývojem, plným progresu, ale i stagnace a bohužel i deprese. Jednoduchá podoba vydržení byla přítomna již v Zákoně dvanácti desek, který inspiroval další vývoj vydržení v římském právu. Klasické římské právo znalo jednotné vydržení, jehož podmínkami byly *res habilis*, *possessio*, *bona fides*, *iustus titulus* a *tempus*. Vedle vydržení znalo římské právo zprvu i *longi temporis praescriptio* představující procesní obranu osob, jež nebyly způsobilými subjekty vydržení, proti žalobě vlastníka věci, kterou držely. Justinianova reforma tyto dva instituty sloučila v jednotné řádné vydržení a vedle toho zavedla i mimořádné vydržení, jež bylo značně liberálnější než řádné vydržení, ale současně se k němu vyžadovala delší vydržecí doba.

OZO a na něj navazující osnova z roku 1937 přinesly podobu vydržení, kterou se vzhledem k její kvalitě a celistvosti zjevně inspiroval zákonodárce při tvorbě OZ. Vpravdě revoluční změnou, již přinesla osnova z roku 1937, bylo zakotvení jednotné držby práva. Dějinný vývoj vydržení během komunistického režimu prakticky demonstruje, že úsloví „každý je nahraditelný“ možná platí o lidech, ale ne o právních institutech. SOZ ještě vydržení upravoval, avšak již ve značně zjednodušené podobě. Ve vyhlášeném znění OZ 1964 však socialistický zákonodárce vydržení vůbec nezakotvil, což se ukázalo jako neprozíravý a dlouhodobě neudržitelný krok. Vydržení má totiž v demokratickém právním řádu, který chrání vlastnické právo, dobrou víru

a legitimní očekávání jednotlivých subjektů, své nezastupitelné místo. 80. léta byla tedy obdobím renesance vydržení, jež však bylo až do novelizace zkraje 90. let poplatné dobové koncepci, že vlastnické právo všech vlastníků si není rovno. Od 1. 1. 1992 do 31. 12. 2013 bylo lze vydržením nabýt vlastnické právo k většině věcí nebo právo odpovídající věcnému břemenu. Závěry, jež v této době zejména Nejvyšší soud vyslovil ohledně toho, kdy je držitel v dobré víře, či stran držby, jsou do značné míry použitelné i nadále.

Od 1. 1. 2014 vydržení přichází na řadu až tehdy, není-li zvláštní právní úpravy upravující nabytí příslušného práva. Vydržet právo stavby lze tak třeba jen, nenabyde-li jej držitel rovnou postupem dle § 984 odst. 1 OZ.

V práci jsem rovněž věnoval výraznou pozornost držbě a kvalitám, jež musí mít k vydržení. Držba, jejímž předmětem může – po vzoru již zmíněné osnovy z roku 1937 – být jen soukromé subjektivní právo, je skutkovou možností výkonu práva spojenou s vůlí držitele vykonávat toto právo pro sebe. Případné nejasnosti, jaké konkrétní subjektivní právo je předmětem držby (například je-li jím právo vypůjčitele užívat vypůjčený byt, nebo naopak právo odpovídající služebnosti bytu), se rozřeší právě s ohledem na držitelovu vůli, respektive její projevy. Vůle totiž musí být dána zřetelně najevo, aby ji bylo lze objektivně rozpoznat.

K řádnému vydržení se vyžaduje (kumulativně) držba řádná *stricto sensu*, poctivá a pravá. Řádná držba je – navzdory tomu, že doktrína někdy vyslovuje opak – spjata toliko s platnou a účinnou smlouvou, a nikoliv i s originárními tituly. Podstatou poctivé držby je důvodné přesvědčení držitele, že mu držené právo náleží, a důvodnost tohoto přesvědčení je dle mě na místě hodnotit v závislosti na tom, zda by byla v dobré víře též průměrná osoba v postavení držitele. Neztotožňuji se tedy s častým názorem, že by se poctivost držby měla zásadně posuzovat u všech držitelů podle téhož objektivního standardu, nehledě na jejich nižší individuální vyspělost, schopnosti atd., a že by se měly zohlednit jen vyšší schopnosti profesionálů ve smyslu § 5 odst. 1 OZ. Tento přístup podle mě neodůvodněně znevýhodňuje nezletilé držitele, kteří nenabývali plné svéprávnosti, nebo držitele staršího věku či fyzicky postižené. Pravost držby souvisí se způsobem jejího nabytí: byla-li nabyta jinak než svémocně (čímž je nutné rozumět jen násilné jednání), potajmu, lstí nebo výprosou, je pravá.

Mimořádné vydržení je vyloučeno v případě držby v nepoctivém úmyslu, k níž Nejvyšší soud především uvedl, že není totožná s nepoctivou držbou a že je zásadně rovnocenná nepravé držbě. S využitím několika rozhodnutí nižších soudů jsem nicméně osvětlil, k jakým absurdním důsledkům by mohlo vést ztotožňování nepravé držby a držby v nepoctivém úmyslu. Osobně se domnívám, že držba je nikoliv v nepoctivém úmyslu, jestliže:

a) ten, proti němuž vydržení směřuje, nemusí držbu schválit a ani o ní nemusí vědět (ačkoliv učebnicové příklady držby nikoliv v nepoctivém úmyslu svádějí k opaku);

b) pokud dotčená osoba nevyužila prostředků k ochraně svého práva, aniž by jí v tom bránila překážka přičitatelná držiteli. Jestliže tato osoba nechce, aby držitel proti ní vydržel, musí proti němu podat vindikační či určovací žalobu, případně jej musí zbavit držby nebo se musí vypořádat s držitelem, jenž z titulu držby práva stavby zřídil na jejím pozemku stavbu. Jiná jednání dotčené osoby k přeměně držby nikoliv v nepoctivém úmyslu na držbu v nepoctivém úmyslu nevedou;

c) držitel nenabyl držbu dolůzním krajně nepoctivým jednáním, jímž je povětšinou čin povahy zločinu. Činy povahy zločinu podle mého názoru nejvhodněji a nejrationálněji vystihují nejkřiklavější jednání, jež podle důvodové zprávy i doktríny představují překážku mimořádného vydržení. Toto kritérium, mající přesah do oblasti trestního práva, je tedy podle mě v souladu s jazykovým zněním i teleologickým pozadím ustanovení § 1095 OZ.

K nabytí držby je záhodno poznamenat, že od titulu držby (jakým je smlouva, rozhodnutí orgánu veřejné moci či dědická posloupnost) je třeba odlišovat konkrétní akt, jímž se nabývá držba (jako je *traditio brevi manu* či oplocení pozemku v případě nabytí držby vlastnického práva). Zvláštní způsoby nabytí jsou spojeny s nabytím držby jiných práv než vlastnického, protože k nabytí některých těchto práv není zapotřebí žádné interakce mezi nabyvatelem držby a tím, do jehož právní sféry držba zasahuje. Předmětem držby podle mého soudu mohou být jen ta subjektivní práva, jež lze subsumovat pod dikci § 988 OZ, tedy majetková práva, která lze právním jednáním převést na druhého a která lze vykonávat trvale či opětovně. Analogické dotváření tohoto ustanovení, v jehož důsledku by dopadalo na všechna majetková práva *in commercio*, jak uvádějí někteří autoři, podle mě není z metodologického hlediska přípustné.

Držet tudíž podle mě lze vlastnické právo, právo odpovídající služebnosti, právo stavby a převoditelné pohledávky nezanikající jediným výkonem. Naopak nelze držet pohledávky zanikající jediným výkonem, právo odpovídající reálnému břemenu, dědické právo atd. Vydržet lze všechna práva, jež lze držet, s výjimkou pohledávek, jejichž vydržení je zapovězeno ze systematických nebo historických příčin. Jedinou pohledávkou, již lze vydržet, je nájemní právo k bytu, u něhož to umožňuje zvláštní ustanovení § 2238 OZ.

Vydržet lze vlastnické právo ke všem věcem, k nimž jej lze držet – tj. k hmotným věcem (včetně některých veřejných statků), nehmotným věcem, jež nejsou samy o sobě právy, k živým zvířatům atd. Vydržením lze nabýt i právo stavby, a to jak ke stavbě již zřízené, tak ke stavbě dosud neexistující, k podzemní i nadzemní stavbě. Pokud nicméně není z vnějších projevů držitele zjevné, že jeho vůle směřuje k časově omezenému absolutnímu právnímu panství nad stavbou na

cizím pozemku, je třeba nahlížet na něj jako na držitele vlastnického práva k pozemku, jehož součástí je stavba. Ani právo odpovídající služebnosti není vyloučeno z vydržení s tím, že vydržet lze práva odpovídající takřka všem modalitám služebností. U všech práv, jež lze vydržet, jsem nadto důkladně analyzoval, jaká všechna specifika jsou pro jejich vydržení příznačná.

Samostatnou část práce jsem dále věnoval způsobilým vydržitelům, jimiž mohou být fyzické osoby, jež jsou natolik vyspělé, že jsou schopny mít vlastní *corpus* a *animus* vztahující se k příslušnému právu. Vydržet – ale jen jsou-li zastoupeny – mohou i nedostatečně způsobilé fyzické osoby a právnické osoby, včetně právnických osob veřejného práva. Teoreticky nelze vyloučit ani vydržení *na účet* svěřenského fondu, při němž se splnění podmínek vydržení posuzuje podle jednání a vědomostí svěřenského správce. Při vydržení jsou obecně možné různé druhy zastoupení. V souvislosti se zastoupením vydržitele jsem se zabýval mj. otázkou přičítání dobré víry zástupce zastoupenému, přičemž otázka, či dobrá víra se vlastně požaduje, je relevantní i tehdy, jsou-li vydržiteli manželé nebo spoluvlastníci.

Vydržecí doba, jež podle současné úpravy činí tři roky, šest let, deset let či dvacet let, počíná běžet dnem ujednání se držby kvalifikované pro řádné či mimořádné vydržení. Přerušuje se především, nevykonává-li držitel nejméně jeden rok držené právo dostatečně zjevně. Méně známým následkem vydržení vlastnického práva je mj. zánik některých závad váznoucích na věci.

Nezbývá než uvést, že vydržení není jakýmsi přežitým právním institutem, který by byl v soukromoprávním kodexu zakotven jen ze setrvačnosti. V některých ohledech je sice význam vydržení oproti předcházejícím úpravám nižší (například v důsledku ustanovení o nabytí vlastnického práva od neoprávněného, jež před ním mají přednost, nebo proto, že putativní tituly vylučují vydržení v tří- či desetileté vydržecí době), leč v jiných ohledech nabylo nový význam (především z důvodu, že vydržet – byť jen mimořádně – mohou i vydržitelé, jež nejsou přesvědčeni, že jim držené právo náleží).

Sumarizovat závěry uvedené v této diplomové práci by bylo lze třeba dvěma následujícími praktickými příklady: Řádně vydržet užívací právo k pozemku může osoba, v jejíž prospěch byl – na podkladě bezúplatné smlouvy o zřízení užívacího práva uzavřené s osobou mylně zapsanou v katastru nemovitostí jako vlastníkem daného pozemku – chybně proveden vklad tohoto práva do katastru nemovitostí, je-li s ohledem na nabytí tohoto práva a další okolnosti přesvědčena, že jí toto právo skutečně náleží. Pokud držitelova vůle během vydržecí doby nesměřovala k tomu, že má povinnost nést zvýšené náklady ve smyslu § 1284 věta druhá OZ, vydrží užívací právo bez této povinnosti.

Dále uvažme zletilého vnuka, který si v domě svých prarodičů uskladní výtvarná díla v celkové hodnotě několik set tisíc korun českých, jež vlastní, aniž by on či prarodiče měli vůli se

smluvně vázat (půjde tedy o společenskou úsluhu). Potomek se přesně po jednom roce přestane o tato díla zcela zajímat, ale zase prarodiče se začnou chovat, jako by byli jejich vlastníci, a začnou mít i vůli vykonávat vlastnické právo k nim (například o nich budou před přáteli hovořit jako o svých obrazech, čímž v nich osobách vzbudí dojem, že jim náleží). Po šesti letech od nabytí držby vlastnického práva k těmto obrazům jej prarodiče mimořádně vydrží. Zdůrazňuji přitom, že k vydržení nedojde po šesti letech od uskladnění obrazů v domě prarodičů, poněvadž v tento okamžik prarodiče ještě nebyli jejich držiteli. Těmi se stali až v momentě, kdy nabyli skutkovou možnost výkonu vlastnického práva k nim spojenou s vůlí vykonávat toto právo, jako by jim náleželo, tj. po jednom roce od uskladnění. K mimořádnému vydržení tudíž dojde po sedmi letech od uskladnění obrazů.

Celkově vzato je podle mě účelné vydržení neopomíjet, poněvadž se může týkat každého z nás. Pokud nebudeme dostatečně bdělí a rezignujeme na ochranu svých práv, hrozí, že je vydržením pozbydeme či že se nám omezí. Pokud naopak budeme po zákonem předepsanou dobu v dobré víře (a nemusí jít ani o pozitivně pojatou dobrou víru, jak ukazuje mimořádné vydržení) vykonávat určité právo, toto právo nabydeme, případně pokud nám již náleží, se v náš prospěch toto právo rozšíří.

V úvodu jsem zmínil, že se v práci pokusím vyřešit některé nevyjasněné otázky spjaté s vydržením. Navzdory tomuto mému úsilí je však vydržení stále spojeno s různými nevyjasněnými problémy. Myslím si tedy, že by celé záležitosti pomohlo rozšíření doktrinálního zájmu o tuto problematiku, k čemuž tato práce může být odrazovým můstkem.

## Seznam použitých zkratk

BGH	Bundesgerichtshof (Spolkový soudní dvůr Spolkové republiky Německo)
KZ	zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů
OGH	Oberste Gerichtshof (Nejvyšší soudní dvůr Rakouské republiky)
osnova z roku 1937 či osnova	Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, tisk 844, Poslanecká sněmovna N. S. R. Č., IV. volební období, 4 zasedání, 1937, Praha.
OZ 1964	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
OZ	zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OZO či ABGB	zákon č. 946/1811 ř. z., obecný zákoník občanský
OZř	zákon č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů
SN	Sąd Najwyższy (Nejvyšší soud Polské republiky)
TZ	zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Vážný	VÁŽNÝ, František (ed.) <i>Rozhodnutí nejvyššího soudu československé republiky ve věcech občanských</i> . Praha: Právnické vydavatelství
ZMO	zákon č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu
ZMS	zákon č. 219/2009 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

# Seznam použitých zdrojů

## 1. Seznam použité literatury

### a) Monografie, komentáře a ostatní odborná literatura

- ADAMOVIČ, Hana a kol. *Pozemkové vlastnictví*. Praha: Wolters Kluwer, 2020, 832 s. ISBN 978-80-7598-690-0.
- BARTOŠEK, Milan. *Encyklopedie římského práva*. Praha: Academia, 1994, 471 s. ISBN 80-200-0243-X.
- BARTOŠEK, Milan. *Dějiny římského práva (ve třech fázích jeho vývoje)*. Praha: Academia, 1995, 280 s. ISBN 80-200-0545-5.
- BECKMANN, Roland Michael a kol. *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Eckpfeiler des Zivilrechts*. Berlín: Sellier – de Gruyter, 2008, 1189 s. ISBN 978-3-8059-1065-1.
- BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Sousedská práva*. Praha: Orbis, 1976, s. 372 s.
- ČERNÁ, Stanislava a kol. *Právo obchodních korporací*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2021, 656 s. ISBN 978-80-7598-991-8.
- DOBROVOLNÁ, Eva a kol. *Poceta Jiřímu Spáčilovi*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023, 332 s. ISBN 978-80-7400-920-4.
- DVOŘÁK, Jan a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek 1. Díl první: Obecná část*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2013, 429 s. ISBN 978-80-7478-326-5.
- ELIÁŠ, Karel. *Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou a rejstříkem*. Ostrava: Sagit, 2012, 1119 s. ISBN 978-80-7208-922-2.
- FIALA, Josef. *Věcná břemena*. Brno: Univerzita J.E. Purkyně, 1989, 151 s. ISBN 80-210-0064-3.
- HEYROVSKÝ, Leopold. *Dějiny a systém soukromého práva římského*. 6. vydání. Bratislava: Právnická fakulta University Komenského, 1927, 656 s.
- HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Občan a vlastnictví v čs. právním řádu*. Praha: Panorama, 1985, 482 s.
- HOLUB, Milan, POKORNÝ, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav. *Společné jmění manželů*. Praha: Linde, 2000, 229 s. ISBN 80-7201-226-6.
- HULMÁK, Milan a kol. *Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014)*. Praha: C. H. Beck, 2014, 2072 s. ISBN 978-80-7400-287-8.

- JIČÍNSKÝ, Zdeněk. *Právní myšlení v 60. letech a za normalizace*. Praha: Prospektrum, 1992, 209 s. ISBN 80-85431-24-6.
- KÁBRT, Jan a kol. *Latinsko-český slovník*. 4. vydání. Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1996, 483 s. ISBN 80-04-26657-6.
- KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, 386 s. ISBN 80-7179-031-1.
- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. Praha: C. H. Beck, 2015, 502 s. ISBN 978-80-7400-564-0.
- KLANG, Miloš. *Malá encyklopedie latiny v právu: slova, slovní obraty a úsloví z latiny pro právníky*. Praha: Linde, 1995, 155 s. ISBN 80-85647-14-1.
- KNAPP, Viktor a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Díl 1: Zásady, § 1 až 221*. Praha: Panorama, 1987, 746 s.
- KNAPP, Viktor a kol. *Občanské právo hmotné. Svazek I. Díl první: Obecná část. Díl druhý: Věcná práva*. Praha: Codex, 1997, 349 s. ISBN 80-85963-31-0.
- KNAPP, Viktor, GERLOCH, Aleš. *Logika v právním myšlení*. Praha: Eurolex Bohemia, 2000, 230 s. ISBN 80-86432-02-5.
- KNAPP, Viktor. *Teorie práva*. Praha: C. H. Beck, 1995, 247 s. ISBN 80-7179-028-1.
- KOZIOL, Helmut a kol. *Kurzkommentar zum ABGB*. Vídeň: Springer, 2005, 1968 s. ISBN 978-3-211-23827-1.
- KRÁLÍČKOVÁ, Zdeňka a kol. *Občanský zákoník II. Rodinné právo (§ 655–975)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020, 1250 s. ISBN 978-80-7400-795-8.
- KRATOCHVÍL, Zdeněk. *Nové občanské právo*. Praha: Orbis, 1965, 716 s.
- KRČMÁŘ, Jan. *Právo občanské. II. Práva věcná*. Praha: Všehrad, 1928, 349 s.
- KŘIVÁČKOVÁ, Jana a kol. *K pojetí člověka a věci v novém soukromém právu*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 265 s. ISBN 978-80-7400-294-6.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, 2292 s. ISBN 978-80-7400-852-8.
- LAVICKÝ, Petr a kol. *Zákon o zvláštních řízeních soudních: Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 1012 s. ISBN 978-80-7478-870-3.
- MALÝ, Karel, PÁNEK, Jaroslav (eds). *Vladislavské zřízení zemské a počátky ústavního zřízení v Českých zemích (1500-1619)*. Praha: Historický ústav Akademie věd České republiky, 2001, 458 s. ISBN 80-7286-035-6.
- MELZER, Filip, TĚGL, Petr a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek I. § 1–117*. Praha: Leges, 2013, 720 s. ISBN 978-80-87576-73-1.



- MELZER, Filip, TĚGL, Petr a kol. *Občanský zákoník – velký komentář. Svazek III. § 419–654*. Praha: Leges, 2014, 1264 s. ISBN 978-80-7502-003-1.
- MELZER, Filip. *Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2010, 276 s. ISBN 978-80-7400-149-9.
- *Ottův slovník naučný. Čtvrtý díl*. Praha: J. Otto, 1891, 1026 s.
- *Ottův slovník naučný. Dvacátýsedmý díl*. Praha: J. Otto, 1908, 902 s.
- PALACKÝ, František (ed). *Archiv český, čili, Staré písemné památky české i morawské : z archivův domácích i cizích. Díl pátý*. Praha: Výbor zemský w králowství Českém, 1862, 606 s.
- PERETERSKIJ, Ivan Sergejevič. *Všeobecné dějiny státu a práva (Římský stát a právo). Díl I.-V.* Praha: Státní pedagogické nakladatelství, 1953, 199 s.
- PETR, Bohuslav. *Vydržení v českém právu*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008, 241 s. ISBN 80-7179-546-1.
- PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017, 3053 s. ISBN 978-80-7400-653-1.
- PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, 3276 s. 978-80-7400-747-7.
- PSUTKA, Jindřich. *Společné jmění manželů*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2015, 313 s. ISBN 978-80-7400-565-7.
- RANDA, Antonín, ŠIKL Heřman (ed.) *Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: 1890, J. Otta, 188 s.
- RANDA, Antonín. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. Praha: Knihkupectví Fr. Řivnáče, 1900, 280 s.
- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 2. díl. Praha: Codex Bohemia, 1935, 970 s.
- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. 6. díl. Praha: Codex Bohemia, 1937, 600 s.
- SÄCKER, Franz Jürgen a kol. *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Band 8. Sachenrecht §§ 854–1296*. 9. vydání. Mnichov: C. H. Beck, 2023 [in právní informační systém Beck.de] [online]
- SALÁK, Pavel jr. a kol. *Historie osnovy občanského zákoníku z roku 1937: Inspirace, problémy a výzvy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2017. 122 s.

Spisy Právnické fakulty MU, řada teoretická, edice Scientia, sv. č. 601. ISBN 978-80-210-8828-3.

- SCHULZE, Reiner a kol. *Bürgerliches Gesetzbuch: BGB*. 11. vydání. Baden-Baden: Nomos, 2022, 3276 s. ISBN 978-3-8487-8407-3. [in právní informační systém Beck.de] [online]
- SCHWIMANN, Michael a kol. *ABGB Taschenkommentar*. Vídeň: LexisNexis, 2013, 1739 s. ISBN 978-3-7007-5357-5.
- SKŘEJPEK, Michal. *Římské soukromé právo: systém a instituce*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2011, 350 s. ISBN 978-80-7380-334-6.
- SKŘEJPEK, Michal. *Texty ke studiu římského práva*. Praha: Orac, 2001, 279 s. ISBN 80-86199-32-0.
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. ISBN 978-80-7400-499-5.
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474)*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, 1666 s. ISBN 978-80-7400-803-0.
- SVOBODA, Emil. *Ideové základy občanského práva*. Praha: Vesmír, 1936, 100 s.
- ŠÁMAL, Pavel a kol. *Trestní zákoník*. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023, 4933 s. ISBN 978-80-7400-893-1.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)*. 2. vydání. Praha: 2021, Wolters Kluwer [in právní informační systém Aspi] [online] [cit. 18.09.2023].
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník (zák. č. 89/2012 Sb.). Komentář. Svazek I (obecná část)*. 2. vydání. Praha: 2020, Wolters Kluwer, 1624 s. ISBN 978-80-7598-656-6.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník I, II*. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, s.
- ŠVESTKA, Jiří, ČEŠKA, Zdeněk, CHYSKÝ, Jiří. *Promlčení a prekluze v čs. právním řádu*. Praha: Orbis, 1967, 249 s.
- THÖNDEL, Alexandr. *Vývoj institutu vydržení*. Praha: 2007. Rigorózní práce. Univerzita Karlova, Právnická fakulta, Katedra právních dějin.
- VÁŽNÝ, Jan. *Vlastnictví a práva věcná. Soustava práva římského, díl II*. Brno: Československý Akademický spolek Právník, 1937, 140 s.

#### **b) Příspěvky v periodickém tisku**

- BAUDYŠ, Petr. K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. *Právní rozhledy*, 2003, č. 4, s. 191–193.

- BĚLOVSKÝ, Petr. Kontext držby a vydržení vlastnického práva v novém občanském zákoníku. *Jurisprudence*, 2014, č. 1, s. 35–40.
- BIČOVSKÝ, Jaroslav. O denegaci spravedlnosti. *Socialistická zákonnost*, 1967, č. 7, s. 415–418.
- CEPL, Vojtěch. Problémy věcných břemen de lege ferenda. *Právnick*, 1988, č. 8–9, s. 766–778.
- CIBULKA, X. Zbytnost držby! *Právnick*, 1924, č. 11, s. 488–492.
- FIALA, Josef, HURDÍK, Jan. K principům občanského práva. *Právnick*, 1990, č. 7, s. 624–632.
- FISCHER, Kristián. Vydržení neoprávněným dědicem a jiné případy vydržení v kontextu dědického práva (též s ohledem na žalobu dle § 189 odst. 2 ZŘS). *Ad Notam*, 2023, č. 3, s. 8–17.
- HAVEL, Bohumil, BEZOUŠKA, Petr. K Nálezu Ústavního soudu ve věci vydržení vlastnického práva k členskému podílu v bytovém družstvu a posouzení dobré víry držitele. *Právní rozhledy*, 2019, č. 11, s. 401–402.
- HOLAS, Jan, HOLUBÁŘ, Adam, PETŘÍKOVÁ, Petra. Nemožnost započtení doby držby předchůdce, který splnil podmínky vydržení. *Bulletin advokacie*, 2022, č. 11, s. 43–48.
- HORÁK, Jaroslav. Problém držby v moderním zákonodárství se zřetelem na právo československé. *Právní obzor*, 1925, č. 2–3, s. 102–132.
- KASANDA, Vojtěch. Právo ke stavbě. *Právnick*, 1913, sešit XXI., s. 773–784.
- KOURA, David. Vydržení z pohledu započtení vydržecí doby právního předchůdce. *Bulletin advokacie*, 2022, č. 4, s. 29–31.
- KRÁLÍK, Michal. K základním otázkám mimořádného vydržení. *Zpravodaj Jednoty českých právníků*, 2023, č. 1, s. 23–39.
- KRÁLÍK, Michal. Oprávněná držba práva odpovídajícího věcnému břemenu: jako předpoklad vydržení takového práva. *Právní fórum*. 2011, č. 11–12, s. 557–559.
- KRZYŹANKOVÁ, Katarzyna. K dotváření práva cestou analogie aneb jak zvýšit legitimitu a prosystémovost analogické argumentace v právu. *AUC IURIDICA*, 2021, č. 1, s. 37–56.
- NEDOMANSKÝ, František. Lze-li nabytí držení bez vědomosti předešlého držitele? *Právnick*, 1881, s. 361–368.
- ŘEHOŘKA, Václav. Promlčecí lhůta právních jednání denního života. *Časopis pro právní a státní vědu*, 1924, č. 1, s. 31–38.
- SANTUCCI, Gianni. Die rei vindicatio im klassischen römischen Recht - ein Überblick. *Fundamina*, 2014, č. 2, s. 839–846.
- SHERMAN, Charles P. Acquisitive Prescription. Its Existing World-Wide Uniformity. *The Yale Law Journal*, 1911, č. 2, s. 147–156.

- SPÁČIL, Jiří. [komentář k rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1568/2012]. *Soudní rozhledy*, 2013, č. 5, s. 178.
- SPÁČIL, Jiří. Poctivá držba v novém občanském zákoníku. *Právní rozhledy*, 2013, č. 2, s. 63–70.
- SPÁČIL, Jiří. Promlčení vlastnických žalob a vlastnického práva. *Právník*, 1992, č. 2, s. 119–122.
- SPÁČIL, Jiří. Současné problémy vlastnického práva. *Právní rozhledy*, 2006, č. 2, s. 65–69.
- SPÁČIL, Jiří. Věcná břemena v návrhu občanského zákoníku. *Právní fórum*, 2011, č. 11–12, s. 511–518.
- ŠEJDL, Jan. Rozdělení služebností dle práva římského. *Právněhistorické studie*, 2013, č. 1, s. 5–24.
- TÉGL, Petr, MELZER, Filip. K domněnce opuštění nemovité věci dle § 1050 odst. 2 o. z. a jejím právním následkům. *Bulletin advokacie*, 2022, č. 4, s. 26–29.
- ZVÁRA, Michael. Držba v novém pojetí. *AUC IURIDICA*, 2022, č. 2, s. 91–100.

## 2. Seznam použitých internetových zdrojů

- BYDLINSKI, Franz. *Základy právní metodologie*. Vídeň: Wirtschaftsuniversität Wien, 2003, s. 71–72. [online]. Dostupné z: <https://epub.wu.ac.at/3324/1/ap095a.pdf>
- *Databáze Rozhodnutí okresních, krajských a vrchních soudů* [online] [cit. 20.11.2023]. Dostupné z: <https://rozhodnuti.justice.cz/soudnirozhodnuti/>
- TRÁVNÍKOVÁ, Blanka. Forma nájemní smlouvy k bytu po 1. 1. 2014. In: *Právní prostor* [online] 22.07.2014 [cit. 13.11.2023]. Dostupné z: <https://www.pravniprostor.cz/clanky/obcanske-pravo/forma-najemni-smlouvy-k-bytu-po-1-1-2014>

## 3. Seznam použitých právních předpisů (a návrhů právních předpisů)

- zákon č. 946/1811 ř. z., obecný zákoník občanský (tj. rakouský Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie)
- Vládní návrh zákona, kterým se vydává občanský zákoník, tisk 844, Poslanecká sněmovna N. S. R. Č., IV. volební období, 4 zasedání, 1937, Praha.
- Vládní návrh. Občanský zákoník, tisk 509, Národní shromáždění republiky Československé 1950. L. volební období. 5. zasedání., 1950, Praha.
- zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

- Vládní návrh. Občanský zákoník, tisk 156, Národní shromáždění Československé socialistické republiky, III. volební období, 1963, Praha.
- zákon č. 101/1963 Sb., zákoník mezinárodního obchodu
- zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 219/2009 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů

#### **4. Seznam použité judikatury**

##### **a) Česká republika, respektive její předchůdci**

- ***Ústavní soud:***

- Nález Ústavního soudu ze dne 12. 6. 1996, sp. zn. II. ÚS 219/95.
- Nález Ústavního soudu ze dne 17. 12. 1997, sp. zn. Pl. ÚS 33/97.
- Nález Ústavního soudu ze dne 23. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 196/2000.
- Nález Ústavního soudu ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 293/02.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2011, sp. zn. II. ÚS 2330/11.
- Nález Ústavního soudu ze dne 7. 5. 2014, sp. zn. IV. ÚS 1962/13.
- Nález Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2015, sp. zn. II. ÚS 1135/14.
- Nález Ústavního soudu ze dne 5. 4. 2016, sp. zn. III. ÚS 875/14.
- Nález Ústavního soudu ze dne 2. 4. 2019, sp. zn. IV. ÚS 2000/18.
- Nález Ústavního soudu ze dne 21. 5. 2019, sp. zn. IV. ÚS 3283/18.

- ***Nejvyšší soud:***

- Rozhodnutí c. k. Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1909, č. Rv II. 808/9.
- Rozhodnutí c. k. Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 1910, č. Rv II 1029/9.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 23. 1. 1923, sp. zn. Rv II 268/22, cit. dle Vážný, č. 2199.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 6. 6. 1923, sp. zn. Rv II 473/22, cit. dle Vážný, č. 2704.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 11. 1923, sp. zn. Rv I 862/23, cit. dle Vážný, č. 3223.

- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 27. 11. 1923, sp. zn. Rv 1476/23, cit. dle Vážný, č. 3228.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 17. 2. 1925, sp. zn. Rv II 791/24, cit. dle Vážný, č. 4697.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 11. 11. 1932, sp. zn. Rv I 1453/31, cit. dle Vážný, č. 12090.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 10. 2. 1933, sp. zn. Rv II 1977/31, cit. dle Vážný, č. 12348.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 15. 12. 1933, sp. zn. Rv I 982/32, cit. dle Vážný, č. 13112.
- Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 1. 2. 1938, sp. zn. Rv I 421/37, cit. dle Vážný, č. 16683.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 10. 1996, sp. zn. 3 Cdon 231/96.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 2. 2001, sp. zn. 22 Cdo 61/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1465/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 7. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 2004/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1568/2004.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2007, sp. zn. 22 Cdo 270/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2007, sp. zn. 22 Cdo 781/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1330/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4. 12. 2007, sp. zn. 22 Cdo 1445/2007.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 9. 2008, sp. zn. 22 Cdo 3000/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 7. 2010, sp. zn. 22 Cdo 4166/2008.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 5. 2011, č. j. 22 Cdo 31/2009-117.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 1. 2013, sp. zn. 22 Cdo 1568/2012.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 8. 2013, sp. zn. 22 Cdo 3787/2012.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 6. 2014, sp. zn. 22 Cdo 1513/2012.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 9. 2014, sp. zn. 22 Cdo 863/2014.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2014, sp. zn. 22 Cdo 4057/2013.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. 3. 2015, sp. zn. 22 Cdo 204/2013.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 473/2015.

- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 8. 9. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3264/2015.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 10. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3512/2013.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 11. 2015, sp. zn. 22 Cdo 3978/2015.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2016, sp. zn. 22 Cdo 181/2016.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3652/2016.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2017, sp. zn. 22 Cdo 5916/2016.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 4. 2017, sp. zn. 22 Cdo 4366/2016.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 7. 2017, sp. zn. 22 Cdo 3011/2017.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 2018, sp. zn. 22 Cdo 5823/2017.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 5. 2018, sp. zn. 22 Cdo 1577/2018.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 1. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1990/2018.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 3301/2018.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2019, sp. zn. 28 Cdo 3934/2018.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 6. 2019, sp. zn. 22 Cdo 1579/2019.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 7. 2019, sp. zn. 22 Cdo 612/2019.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 8. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2259/2019.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 3605/2019.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2019, sp. zn. 22 Cdo 2769/2018.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. 10. 2020, sp. zn. 26 Cdo 2154/2020.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 10. 2020, sp. zn. 22 Cdo 945/2020.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 22 Cdo 2957/2020.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 3. 2021, sp. zn. 27 Cdo 1630/2020.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2021, sp. zn. 22 Cdo 1949/2021.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 2. 2022, sp. zn. 22 Cdo 121/2022.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2022, sp. zn. 22 Cdo 730/2021.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 6. 2022, sp. zn. 29 ICdo 46/2020.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 9. 2022, sp. zn. 22 Cdo 1241/2022.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2023, sp. zn. 22 Cdo 927/2023.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 4. 2023, sp. zn. 22 Cdo 1158/2022.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 5. 2023, sp. zn. 22 Cdo 2307/2022.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 6. 2023, sp. zn. 22 Cdo 578/2022.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2023, sp. zn. 22 Cdo 927/2023.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 9. 2023, sp. zn. 22 Cdo 1338/2023.

• **Okresní, krajské a vrchní soudy:**

- Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 53/92.
- Rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 9. 9. 2020, sp. zn. 18 Co 171/2020.
- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 2. 9. 2021, sp. zn. 27 Co 131/2021.
- Rozsudek Okresního soudu v Rakovníku ze dne 13. 1. 2022, č. j. 8 C 109/2021-123.
- Rozsudek Okresního soudu v Karlových Varech ze dne 12. 5. 2022, č. j. 14 C 250/2021-65.
- Rozsudek Krajského soudu v Plzni ze dne 18. 7. 2022, sp. zn. 61 Co 133/2022.
- Rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 26. 10. 2022, sp. zn. 95 Co 115/2022.
- Rozsudek Krajského soudu v Ostravě ze dne 6. 1. 2023, č. j. 11 Co 266/2022-98.
- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 11. 1. 2023, č. j. 26 Co 60/2022-203.
- Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 9. 3. 2023, sp. zn. 5 Cmo 23/2023-148.
- Rozsudek Okresního soudu v Mělníku ze dne 16. 5. 2023, č. j. 12 C 340/2021-176.
- Rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 14. 6. 2023, sp. zn. 28 Co 105/2023.
- Rozsudek Krajského soudu v Ostravě – pobočky v Olomouci ze dne 19. 9. 2023, č. j. 9 C 60/2021-10.

**b) Polská republika**

- Rozhodnutí SN ze dne 13. 1. 2000, sp. zn. II CKN 657/98.
- Rozhodnutí SN ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. I CSK 33/08.
- Rozhodnutí SN ze dne 7. 10. 2010, sp. zn. IV CSK 152/10.
- Rozhodnutí SN ze dne 8. 12. 2016, sp. zn. III CZP 86/16.
- Rozhodnutí SN ze dne 16. 5. 2019, sp. zn. III CZP 110/18.

**c) Rakouská republika**

- Rozhodnutí OGH ze dne 10. 11. 1954, sp. zn. 1 Ob 850/54.
- Rozhodnutí OGH ze dne 14. 4. 1977, sp. zn. 7 Ob 549/77.
- Rozhodnutí OGH ze dne 29. 6. 1983, sp. zn. 1 Ob 18/83.
- Rozhodnutí OGH ze dne 18. 1. 1990, sp. zn. 6 Ob 691/89.
- Rozhodnutí OGH ze dne 16. 4. 1996, sp. zn. 5 Ob 2090/96f.
- Rozhodnutí OGH ze dne 23. 5. 1996, sp. zn. 8 Ob A 250/95.
- Rozhodnutí OGH ze dne 14. 10. 1997, sp. zn. 1 Ob 229/97a.
- Rozhodnutí OGH ze dne 29. 3. 2001, sp. zn. 6 Ob 255/00v.
- Rozhodnutí OGH ze dne 11. 6. 2002, sp. zn. 1 Ob 67/02p.
- Rozhodnutí OGH ze dne 23. 1. 2014, sp. zn. 1 Ob 233/13s.
- Rozhodnutí OGH ze dne 25. 5. 2022, sp. zn. 8 Ob 42/22t.

**d) Spolková republika Německo**



- Rozhodnutí BGH ze dne 5. 2. 1975, sp. zn. VIII ZR 151/73.
- Rozhodnutí BGH ze dne 1. 7. 1987, sp. zn. VIII ZR 331/86.
- Rozhodnutí BGH ze dne 1. 3. 2003, sp. zn. V ZR 92/12r.
- Rozhodnutí BGH ze dne 19. 7. 2019, sp. zn. V ZR 255/17.

#### **4. Seznam ostatních zdrojů**

- Usnesení vlády České republiky ze dne 3. 10. 2018, č. 625.

## Vydržení, se zvláštním důrazem na mimořádné vydržení

### Abstrakt

Tématem diplomové práce je tradiční soukromoprávní institut vydržení. Přestože vydržení neztratilo význam ani po rekodifikaci soukromého práva (ba naopak získalo v mnoha ohledech nový význam), recentní zdroje mu nevěnují náležitou pozornost a mnoho tajů vydržení zůstává nepoznaných, což se tato diplomová práce snaží napravit. Práce je tudíž koncipována jako celistvé pojednání o vydržení, dotýkající se nejrůznějších aspektů tohoto institutu a přinášející nové postřehy ohledně této problematiky. Práce zkrátka nemá být jen souhrnem notorií.

V práci je konkrétně rozebrán dějinný vývoj vydržení, jež přináší některé nadčasové závěry. Nechybí ani rozbor předpokladů vydržení dle současného občanského zákoníku: v jednotlivých pasážích je tak rozebrána držba a kvalita, které musí dosahovat, aby vedla k vydržení, jakož i práva, jež lze vydržet, dále subjekty vydržení a vydržecí doba. Práce přitom není založena jen na povšechném popisu, ale vychází z kritické analýzy současné judikatury soudů všech stupňů a doktríny, jakož i z hledání odpovědí na dosud neobjasněné, problematické otázky.

Práce se snaží proniknout do materie vydržení hlouběji a nad rámec recentních tuzemských zdrojů, a proto věnuje pozornost například otázce, jaký je vztah norem upravujících vydržení vlastnického práva a norem postulujících nabytí od neoprávněného, či zda může být držba *contra tabulas* poctivá/nikoliv v nepoctivém úmyslu nebo zda mohou vydržet i osoby omezené ve svéprávnosti či jaký vliv má nabytí práva vydržením na závady váznoucí na věci. V neposlední řadě práce řeší rozličné konsekvence vydržení. Práce není jen šedou teorií, neb rovněž operuje s praktickými příklady a návrhy *de lege ferenda*. Zvláštní důraz je věnován mimořádnému vydržení, proč je především poukázáno na rozdíly oproti vydržení řádnému a na podstatu držby nikoliv v nepoctivém úmyslu.

**Klíčová slova: vydržení, držba, nepoctivý úmysl**

# **Acquisitive prescription, with special emphasis on extraordinary acquisitive prescription**

## **Abstract**

The topic of the thesis is the traditional private law institution of acquisitive prescription. Although acquisitive prescription has not lost its significance even after the recodification of private law (on the contrary, it has acquired a new meaning in many respects), recent sources do not pay due attention to it and many secrets of acquisitive prescription remain unknown, which this thesis seeks to remedy. The thesis is therefore conceived as a comprehensive treatise on acquisitive prescription, touching upon various aspects of this institution and bringing new insights into the subject. In short, the work is not intended to be a mere compendium of notories.

The work specifically discusses the historical development of acquisitive prescription, which provides some timeless conclusions. There is also an analysis of the prerequisites for acquisitive prescription under the current Czech Civil Code: the individual passages discuss possession and the quality it must achieve to lead to acquisitive prescription, as well as the rights that can be acquired by prescription, the subjects of acquisitive prescription and the acquisitive prescription period. The work is not based only on a general description but is based on a critical analysis of the current case law of courts of all instances and doctrine, as well as on the search for answers to problematic questions that have not yet been clarified.

The thesis seeks to penetrate into the matter of acquisitive prescription more deeply and beyond the recent domestic sources, and therefore pays attention, for example, to the question of the relationship between the norms regulating acquisition the right of ownership by prescription and the norms postulating acquisition of the right of ownership from a non-entitled person, or whether possession *contra tabulas* can be in good faith/without unfair intention, or whether persons with limited legal capacity can also acquire the right by prescription, or what effect acquisition the right of ownership by prescription has on defects encumbering the thing. Last but not least, the thesis deals with the various consequences of acquisitive prescription. The thesis is not just a grey theory, but also deals with practical examples and *de lege ferenda* proposals. Particular emphasis is given to extraordinary acquisitive prescription, which is why the differences from ordinary acquisitive prescription and the nature of possession without unfair intention are highlighted.

**Key words: acquisitive prescription, possession, unfair intention**