

**Univerzita Karlova v Praze**

**Právnická fakulta**



**Diplomová práce**

**VYDRŽENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA**

Diplomantka: Kateřina Škráčková

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Josef Salač, Ph.D.

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 30. března 2011

## ***Čestné prohlášení***

*„Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně a že jsem v ní vyznačila všechny prameny, z nichž jsem čerpala, způsobem, ve vědecké práci obvyklým. Prohlašuji, že tato diplomová práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.“*

*V Praze, dne 30.března 2011*

---

Kateřina Škráčková

## ***Poděkování***

*„Děkuji vedoucímu mé diplomové práce, Doc. JUDr. Josefu Salačovi, PhD., za jeho cenné rady a připomínky a účinnou pomoc při zpracování.“*

*V Praze, dne 30.března 2011*

---

Kateřina Škráčková

## OBSAH

|   |           |
|---|-----------|
| Úvod.....   | 5         |
| <b>1. ZÁKLADNÍ POJMY.....</b>                                   | <b>7</b>  |
| 1.1. Věc v právním smyslu.....                                  | 7         |
| 1.2. Vlastnické právo.....                                      | 9         |
| 1.3. Držba.....   | 11        |
| 1.4. Vydržení.....  | 12        |
| <b>2. HISTORICKÝ VÝVOJ INSTITUTU VYDRŽENÍ.....</b>              | <b>14</b> |
| 2.1. Vydržení v římském právu.....                              | 14        |
| 2.2. Vydržení v obecném zákoníku občanském.....                 | 16        |
| 2.3. Vydržení v Občanském zákoníku z roku 1950.....             | 19        |
| 2.4. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a jeho novely.....         | 21        |
| 2.4.1. Občanský zákoník č. 40/1964 v období do 31. 3. 1982..... | 21        |
| 2.4.2. Novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb. ....          | 22        |
| 2.4.3. Novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. ....          | 23        |
| <b>3. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY VYDRŽENÍ.....</b>                    | <b>24</b> |
| <b>3.1. Oprávněná držba.....</b>                                | <b>24</b> |
| 3.1.1. Dobrá víra.....  | 25        |
| 3.1.2. Omluvitelný omyl.....                                    | 27        |
| 3.1.3. Držba „contra tabulas“.....                              | 29        |
| <b>3.2. Subjekty vydržení.....</b>                              | <b>31</b> |
| 3.2.1. Fyzické osoby.....                                       | 32        |
| 3.2.2. Právnícké osoby.....                                     | 33        |
| 3.2.3. Stát.....  | 35        |
| <b>3.3. Způsobilost předmětu vydržení.....</b>                  | <b>37</b> |
| 3.3.1. Věci movité.....   | 37        |
| 3.3.2. Věci nemovité.....                                       | 40        |
| 3.3.3. Právo odpovídající věcnému břemeni.....                  | 42        |
| <b>3.4. Vydržecí lhůta.....</b>                                 | <b>44</b> |
| 3.4.1. Běh, přerušování a stavení vydržecí lhůty.....           | 45        |
| 3.4.2. Započtení doby před 1. 1. 1992.....                      | 46        |
| <b>4. ZÁPIS VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....</b> | <b>48</b> |
| <b>5. VYDRŽENÍ V NÁVRHU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU.....</b>     | <b>53</b> |
| Závěr.....  | 56        |
| Seznam použitých zkratk :.....                                  | 58        |
| Seznam použité literatury :.....                                | 59        |
| Abstract.....   | 64        |
| Klíčová slova.....  | 67        |

## Úvod

„Vydržení vlastnického práva“ – o tomto tématu jsem se rozhodla pojednat ve své diplomové práci. Jedná se o jednu z forem originálního nabývání vlastnického práva k movitým i nemovitým věcem, při němž na druhé straně vlastnické právo původního vlastníka bez dalšího zaniká a to na základě zákona. Zákon zde tedy povoluje výjimečný zásah do vlastnického práva, jehož absolutní povaha obecně vlastníkově zaručuje ochranu jeho výkonu před zásahy třetích osob. I z tohoto hlediska vnímám pochopení podstaty institutu vydržení jako významné.

Domnívám se, že je nezbytné práci začít vyložením některých pojmů vlastnického práva, které později poslouží pro lepší pochopení problematiky. Druhá kapitola je věnována historickému vývoji vydržení od dob římského práva až po platný občanský zákoník. I tuto kapitolu považuji za velmi důležitou nejen pro lepší chápání institutu samotného, ale zároveň pro lepší orientaci a charakteristiku jednotlivých období platnosti občanského zákoníku. Samotný institut vydržení, tedy především jeho základní předpoklady, je pak podrobně upraven v kapitole třetí. Zde je kladen důraz na objasnění pojmu oprávněné držby, jakož i těžko definovatelného pojmu dobré víry. Následuje výklad subjektů a objektů k vydržení způsobilých, a kapitolu uzavírá pojednání o vydržecích lhůtách a s nimi související problematice. S vydržením nemovitostí úzce souvisí i zápis vlastnického práva k nim do katastru nemovitostí. Procesem a předpoklady pro tento zápis se zabývám v kapitole čtvrté. Celá práce je pak uzavřena nastíněním úpravy institutu vydržení v návrhu nového občanského zákoníku.

Jednotlivé kapitoly a podkapitoly práce vždy uvozují citací. Tento spíše stylistický doplněk má za cíl především přidat práci na zajímavosti a čtivosti. Citace ovšem nejsou vybírány zcela náhodně, s obsahem příslušné kapitoly vždy souvisejí.

Při zpracování tématu jsem vycházela především z četné literatury, která je vydržení vlastnického práva věnována. Přímo vydržením se zabýval především B. Petr ve své publikaci „Vydržení v českém právu“ ale i v několika článcích publikovaných v odborných časopisech. Dalším autorem, který se tímto tématem zabývá je soudce Nejvyššího soudu ČR J. Spáčil. Vydržení a jeho základnímu předpokladu - oprávněné držbě, se věnuje například v publikaci „Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku“. Obě zmíněné publikace byly ovšem zpracovány již před více než pěti lety. Bylo proto třeba výklad v některých směrech doplnit a aktualizovat. K tomu mi jako

podklad posloužila především četná judikatura a několik novějších odborných článků, které se touto problematikou zabývají. Specifické otázky jsem se snažila vždy zpracovávat podle literatury a judikatury na ně zaměřené.

V právní praxi se s institutem vydržení setkáváme spíše zřídka, dle mého názoru však jeho místo v našem právním řádu má své nesporné opodstatnění. Cílem mé práce je nejen tento svůj názor obhájit, ale především přehledně seznámit sebe i případné čtenáře s problematikou vydržení vlastnického práva.

## 1. ZÁKLADNÍ POJMY

Tato diplomová práce je věnována institutu vydržení vlastnického práva. Je však dle mého názoru nezbytné zmínit se nejprve o některých základních pojmech, které s tímto institutem přímo souvisejí.

### 1.1. Věc v právním smyslu

*„Vše, co se liší od osoby a slouží potřebě lidí, nazývá se věcí v právním smyslu.“* – obecný zákoník občanský, § 285.<sup>1</sup>

Obecný pojem věci v právním smyslu v občanském zákoníku nenajdeme. Právní teorie pokládá za věci v právním smyslu pouze hmotné předměty a přírodní síly, které jsou ovladatelné a zároveň užitečné – slouží potřebám lidí. Je-li určitý předmět věci v právním smyslu je třeba vždy posuzovat s ohledem na okolnosti a povahu konkrétního případu.<sup>2</sup> Dle komentáře k občanskému zákoníku jsou do jisté míry věci v právním slova smyslu i živá zvířata.<sup>3</sup> V žádném případě však nejsou věci a tedy ani předmětem občanskoprávních vztahů části lidského těla. Věcí v právním slova smyslu nemůže být ani část věci, která od této věci není nijak oddělena a není tudíž možné s ní samostatně disponovat. V případě neoddělené části věci totiž není možné přesně vymezit, kde začíná vlastnictví jednoho vlastníka a kde končí vlastnictví druhého. U věcí hromadných bude nutné vždy jednotlivě posuzovat, zda při rozdělení takového souboru věcí zůstane zachována jejich podstata, zda tedy každá část může být samostatným předmětem právních vztahů.

Ustanovení § 119 odst. 1 ObčZ. rozděluje věci na movité a nemovité. Dále v odst. 2 vymezuje jen věc nemovitou, a to jako pozemek nebo stavbu spojenou se zemí pevným základem. Za movité je nutno považovat všechny ostatní věci.

---

<sup>1</sup> z publikace Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, díl VI. Praha : Právnícké knihkupectví a nakladatelství V Linhart, 1937.

<sup>2</sup> K širšímu výkladu věci v právním slova smyslu srovnej výklad pojmu vlastnické právo v kapitole 1.1

<sup>3</sup> Srovnej Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník I. Komentář. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s.584

O stavbě a pozemku se občanský zákoník, aniž by pojmy blíže vysvětloval, zmiňuje v §120 odst. 2., kde je pouze stanoveno, že stavba není součástí pozemku (*superficies non solo cedit*). Podle stavebního zákona<sup>4</sup> se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.<sup>5</sup> Ani taková stavba ovšem nemusí být nutně nemovitostí. Nebude-li stavba spojena se zemí pevným základem, bude se jednat o věc movitou.

Pozemkem je podle katastrálního zákona část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,<sup>6</sup> která je jako parcela geometricky a polohově určena, zobrazena v katastrální mapě, označena parcelním číslem, názvem katastrálního území a vedená jako předmět vlastnictví v souboru popisných informací v katastru nemovitostí České republiky. Na rozdíl od staveb jsou pozemky vždy nemovitostmi.

Od pojmu pozemek odlišuje katastrální zákon pojem pozemkové parcely. Ta podle paragrafu 27 písm. b) KatZ.<sup>7</sup> Představuje pozemek geometricky a polohově určený, zobrazený v katastrální mapě a označený parcelním číslem.

Stavby i pozemky jsou jak již výše bylo zmíněno, dle zásady „*superficies non solo cedit*“, samostatnými věcmi. Lze je tedy samostatně převést či zastavit, aniž by stavba následovala osud pozemku na němž je postavena a naopak. Tento právní stav způsobuje v praxi nemalé problémy, není proto divu, že návrh nového občanského zákoníku se vrací k tradiční zásadě „*superficies solo cedit*“ – stavba je součástí pozemku.<sup>8</sup>

Jako speciální druh občanskoprávních vztahů uvádí § 118 odst. 2 ObčZ. byty a nebytové prostory. Výklad těchto pojmů najdeme především v zákoně o vlastnictví

---

<sup>4</sup> zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>5</sup> § 2 odst. 3 StavZ.

<sup>6</sup> § 27 písm. a) KatZ.

<sup>7</sup> § 27 písm. b) KatZ.

<sup>8</sup> § 480 odst.1 osnovy NOZ zní : Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech



bytů<sup>9</sup> (ZOVB). Byt je zde v § 7 písm. b) definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Rozhodující je tedy rozhodnutí stavebního úřadu o účelu užití místnosti nebo souboru místností. Nebytovým prostorem se podle ZOVB rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení.

## 1.2. Vlastnické právo

*„Vlastnické právo n. vlastnictví (dominium, proprietas) jest úplná právní moc nad věcí hmotnou, jež poskytuje vlastníkovu volnost věcí podle libosti nakládati a každého jiného z působení na věc vyloučiti. Z podstaty vlastnictví plyne, že nelze jednotlivá oprávnění vlastníkovu vypočísti, neníť vlastnictví jich součtem, nýbrž celkem. Jsouc právem věcným vlastnictví má povahu práva absolutného, jemuž odpovídá negativná povinnost všech osob třetích, vlastníka ve výkonu jeho moci nerušiti a jakéhokoli užívání věci se zdržeti.“ – Ottův slovník naučný<sup>10</sup>*

Vlastnické právo nebo též vlastnictví<sup>11</sup> jsou v našem právním řádu běžně užívané pojmy, jejich jednotnou pozitivněprávní definici však nemáme. „Pojem vlastnictví patří k těm, které jsou sice intuitivně jasné, vědecky však těžko definovatelné“<sup>12</sup>

Dle § 123 OZ spočívá vlastnické právo v tom, že „vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“ Dle teorie právního panství se jedná o výlučné právní panství individuálně určené osoby (vlastníka) nad konkrétní věcí (předmětem vlastnictví). Obsah vlastnického práva byl vymezen již v právu římském: *ius possidendi* (právo věc držet), *ius utendi et fruendi* (právo věc užívat a požívat její plody a užitky), *ius disponendi* (právo s věcí nakládat).

---

<sup>9</sup> zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

<sup>10</sup> Ottův slovník naučný, 26. díl., Praha : PASEKA / ARGO 2002, s. 812

<sup>11</sup> Švestka J., Dvořák J. a kol. Občanské právo hmotné 1. 5., jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer Česká republika, 2009. s. 315 : „Oba výrazy jsou v zákonech používány synonymicky“ „...rozlišování pojmů „vlastnictví“ a „právo vlastnické“ je jen věcí stylistiky a někdy i nedůslednosti zákonné dikce“

<sup>12</sup> ibidem s.316

Předmětem vlastnictví jsou věci v právním slova smyslu. Právní teorie se dlouho shodovala v tom, že Listina, občanský zákoník i většina jiných zákonů rozumí vlastnickým právem pouze vlastnictví k hmotným předmětům.<sup>13</sup> Předmětem vlastnictví by však zcela nepochybně mohla být i práva k nehmotným statkům (duševní a průmyslová) a práva majetková (pohledávka, obchodní podíl, akcie apod.). Oproti současnému stavu osnova návrhu nového občanského zákoníku volí tzv. široké pojetí věci v právním smyslu – předmětem vlastnického práva mají být věci hmotné i nehmotné. „Pokud se jedná o tzv. nehmotné statky (např. patenty, ochranné známky, průmyslové vzory, obchodní firmu nebo obchodní tajemství atd.), jde návrh ruku v ruce s tendencemi, které se v naší legislativě projevily při přijetí nových zákonů vztahujících se k předmětům průmyslového vlastnictví (ochranným známkám, průmyslovým vzorům), ale i v jiných směrech (např. pokud jde o cenné papíry a investiční nástroje).” „Pohledávka je však také: totiž jako určitý majetkový statek - a, podle záměru osnovy, také jako věc v právním smyslu (nehmotná) - rovněž součástí věřitelova majetku a jmění, a tedy i předmět jeho vlastnictví.”<sup>14</sup>

Vlastníkem věci může být obecně kdokoliv a to včetně právnických osob. Každému z nich je zároveň právním řádem poskytována stejná právní ochrana. Článek 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod říká, že „každý má právo vlastnit majetek” a dále, že „vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu”. Podobně občanský zákoník v § 124 stanoví že „všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.”

Vlastnické právo je nejsilnějším a nejrozsáhlejším věcným právem. Jde o právo absolutní, které působí vůči všem ostatním osobám (erga omnes). Je však možné jej omezit a to ze zákona, na základě správního či soudního rozhodnutí nebo na základě platného právního úkonu. Vlastník věci může být sice ve výkonu vlastnického práva omezen, dokonce může některá jednotlivá oprávnění pozbýt, přesto zůstává vlastníkem věci a to i v případech, kdy pozbude všechna vlastnická oprávnění a zbude mu pouhé „holé vlastnictví” (nuda proprietas). Okamžikem, kdy omezení odpadnou, jednotlivá

---

<sup>13</sup> ibidem

<sup>14</sup> Z důvodové zprávy návrhu nového občanského zákoníku, publikované na stránkách Ministerstva spravedlnosti ČR, <http://obcanskyzakonik.justice.cz>

oprávnění vlastníka se opět v původním rozsahu obnoví a to bez dalšího. Jedná se o specifickou vlastnost již vlastnické právo oplývá – tzv. elasticitu.

Samostatnou otázkou je nabývání vlastnického práva. Nabytím rozumíme okamžik, kdy se někdo stane vlastníkem věci, jejímž vlastníkem byl předtím někdo jiný nebo věci, která nebyla předmětem vlastnického práva (nebyla-li zároveň zákonem jako předmět vlastnictví vyloučena). Nabývání vlastnického práva upravuje Občanský zákoník obecně v § 132 odst. 1. Jako způsoby nabytí vlastnictví věci uvádí kupní, darovací či jinou smlouvu, dědění, rozhodnutí státního orgánu a jiné skutečnosti stanovené zákonem. Způsoby nabývání vlastnického práva rozdělujeme na původní (originární) a odvozené (derivativní). Derivativními jsou ty způsoby nabývání, kdy nabyvatel odvozuje své právo od vlastnického práva svého předchůdce. Pokud k takovému „převodu“ vlastnického práva nedochází, jedná se o nabytí originární. Pro tento způsob se užívá pojmu „přechod“ vlastnického práva. Originárně se nabývá vlastnictví především k věcem, které dosud předmětem vlastnického práva nebyly. Pokud se jedná o věci, které již byly vlastnictvím někoho jiného, lze k nim originárně vlastnické právo nabýt každým jiným nabývacím titulem než smlouvou.<sup>15</sup> Právě takovým nabývacím titulem je vydržení. Důvody pozbyvání vlastnictví lze dovést, jedná se o smlouvu, opuštění věci, její zničení, spotřebování, ztrátu, skrytí nebo zpracování, smrt vlastníka a rozhodnutí státního orgánu. Vlastnické právo nemůže být promlčeno, může však uplynutím lhůty zaniknout právě v důsledku vydržení.

### 1.3. Držba

„*Longa possessio parit ius possidenti et tollit actionem vero domino*“ – [Dlouho trvající držba dává držiteli právo a pravého vlastníka zbavuje žaloby]<sup>16</sup>

Vysvětlení pojmu držba považuji pro pochopení institutu vydržení za zásadní. Vždyť právě oprávněná držba je jednou ze základních podmínek vydržení. Důležité přitom je, že držba může existovat odděleně od vlastnického práva. Zatím co v užším smyslu budeme držbu chápat jako jedno z práv vlastníka – oprávnění věc držet, v širším smyslu se bude jednat o samostatný právní institut.

<sup>15</sup> viz Švestka J., Dvořák J. a kol. Občanské právo hmotné 1. 5., jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer Česká republika, 2009. s.347

<sup>16</sup> Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, příloha, s. 352

Zákonná definice, podobně jako u pojmu vlastnického práva, v občanském zákoníku chybí. Ustanovení § 129 ObčZ. hovoří pouze o osobě držitele, za nějž považuje každého, kdo s věcí nakládá jako s vlastní, nebo kdo vykonává právo pro sebe. Držba věci tedy předpokládá tzv. držební vůli - úmysl nakládat s věcí jako s vlastní (animus possidendi) a faktické nakládání s věcí (corpus possessionis). Držební vůle odlišuje držbu od detence (např. věc v nájmu, vypůjčená), kdy detentor sice věc fakticky ovládá, nečiní tak však s úmyslem držet věc pro sebe. Podle občanského zákoníku lze držet věci (movité i nemovité) a práva (věcná i obligační) umožňující opětovný výkon. Novější právní teorie však tuto koncepci opouští, návrh nového občanského zákoníku připouští pouze držbu práva a vrací se tak k teorii, že držba věci je v podstatě pouze držbou vlastnického práva. Tento názor zastávali někteří autoři již dříve.<sup>17</sup>

Pro vydržení bude podstatné rozlišit držbu oprávněnou a neoprávněnou. Této otázce bude v práci věnována samostatná kapitola (4.3. Oprávněná držba).

#### 1.4. Vydržení

*„Účelem vydržení je uvést do souladu dlouhodobý faktický stav se stavem právním a umožnit nabytí vlastnictví držiteli, který věc dlouhodobě ovládá v dobré víře, že je jejím vlastníkem, přičemž tato dobrá víra je podle platné úpravy dána se zřetelem ke všem okolnostem věci.“ – J. Spáčil, komentář k § 134<sup>18</sup>*

Vydržení je specifickým způsobem nabytí vlastnického práva. Jeho účinky nastávají po splnění zákonem stanovených podmínek. Paragraf 134 odst. 1 ObčZ. zní : „Oprávněný držitel se stává vlastníkem movité věci, má-li ji v nepřetržité držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost, přičemž do doby se započte doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce. Pro počátek a trvání doby se použijí přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí doby.“

Subjektem způsobilým k vydržení může být jak fyzická tak i právnická osoba. Musí zároveň splňovat podmínku oprávněné držby, tedy být držitelem v dobré víře. Zákon zároveň vyžaduje, aby tato držba byla nepřetržitá. Předmětem vydržení může být

---

<sup>17</sup> Srov. např. výklad J. Krčmáře Právo občanské. II. Práva věcná. 3. vydání. Praha: Všehrad, 1934, str.78

<sup>18</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M. a kol. Občanský zákoník I. Komentář. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, 702 s.

jakákoliv věc, ke které může dle občanského zákoníku vzniknout vlastnické právo, podle odstavce druhého § 134 ObčZ. jsou ovšem vyloučeny věci, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob dle § 125 ObčZ.

Další zákonnou podmínkou nabytí vlastnického práva k věci je uplynutí vydržecí doby, která je dle občanského zákoníku pro věci movité tříletá a pro věci nemovité desetiletá. Podle odst. 3 citovaného ustanovení si držitel může do vydržecí doby započíst i dobu, po kterou oprávněně držel jeho právní předchůdce. Vydržecí doba přitom přestane běžet, pokud dojde ke ztrátě oprávněné držby.

Jsou-li splněny všechny základní předpoklady dojde k nabytí vlastnického práva vydržením. Jedná se o originární způsob nabytí vlastnického práva, nabyvatel tedy neodvozuje své vlastnické právo od svého právního předchůdce a nedochází k převodu ale k přechodu vlastnického práva. Vydržitel se stává novým vlastníkem věci přímo ze zákona a vlastnické právo dosavadního skutečného vlastníka bez dalšího zaniká.

Vydržení ve své podstatě napadá absolutní povahu vlastnického práva a umožňuje pozbytí vlastnického práva bez účasti vlastníka. „Vydržením je přitom někdo vlastnického práva zbaven na úkor někoho jiného, zpravidla zdánlivě v čistě soukromém zájmu, a to obvykle bez náhrady.“<sup>19</sup>

Vydržením lze kromě práva vlastnického nabýt i právo odpovídající věcnému břemeni.

---

<sup>19</sup> Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003. str. 191

## 2. HISTORICKÝ VÝVOJ INSTITUTU VYDRŽENÍ

### 2.1. Vydržení v římském právu

„*Uscupatio est adiectio domini per continuationem possessionis tempore lege definiti*“ [Vydržení je rozmnožení vlastnictví nepřetržitě trvající držbou po čas stanovený zákonem] viz D 41,3,3 - Modestianus<sup>20</sup>

Historický základ většiny právních institutů dnešního kontinentálního práva nalézáme v právu římském. Není tomu jinak ani v případě institutu vydržení, pro který římscí právníci užívali latinský výraz *usucapio* (odvozen od slova „*usus*“ - užívání, obyčej a slovesa „*capere*“ - brát nebo získávat).

S jednoduchým pojetím vydržení se setkáváme již v Zákoně 12 desek (*Lex duodecim tabularum*) z období kolem poloviny 5. století př.n.l., který jako jedinou podmínku vydržení vyžadoval právě „*usus*“ a uplynutí lhůty, která byla stanovena na 1 rok (u movitostí) případně 2 roky (u nemovitostí). Z vydržení byly vyloučeny věci kradené a věci peregriinů – cizinců<sup>21</sup> (lidé přespolní „*per agros venuti*“).

Římscí právníci postupem času formulovali další podmínky a požadavky vydržení. Z nich se v římské právní vědě nakonec ustálilo pět základních náležitostí potřebných k nabytí vlastnického práva vydržením. Jedná se o *res habilis* - způsobilost věci být objektem vlastnického práva (vyloučeny byly nově také věci extrkomerční, *confinium* a věci náležející státní pokladně), *titulus* či *iusta causa* - spravedlivý důvod nabytí držby, způsobem který by jinak vedl k nabytí vlastnického práva, *bona fides* - dobrá víra, že nabytím držby nebyla nikomu způsobena újma, *possessio* - kvalifikovaná držba a *tempus* - uplynutí vydržecí doby.

*Uscupatio* bylo institutem vydržení civilního práva. Jednalo se o originální způsob nabytí civilního kviritského vlastnictví a vycházelo z představy, že „určitou dobu trvající faktický stav je třeba posuzovat jako stav právní, že tedy faktický stav k věci se po určité době mění ve vlastnické právo“.<sup>22</sup> Římské právo ovšem znalo ještě jeden druh vydržení tzv. preskripce (*longi temporis praescriptio*). Preskripce spočívala v promlčení práva uplatnit své oprávnění u soudu žalobou (odtud i její název,

<sup>20</sup> Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, příloha, s. 364

<sup>21</sup> Skřejpek, M. Latinsko-český slovníček římského práva. 1. vydání. Praha : Orac, 2000, s. 44

<sup>22</sup> Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 1995. s. 175

praescriptio - promlčení), a sloužila k ochraně dlouhodobých držitelů před žalobou vlastníků na vydání jimi dlouhodobě neužívaných nemovitostí (nejprve zejména pozemků později i movitostí).

Postupem času se preskripce především podmínkami, přiblížila civilnímu vydržení. Zásadním rozdílem zůstala délka vydržecí doby, která činila 10 let mezi přítomnými (majícími bydliště ve stejné provincii) a 20 let mezi nepřítomnými (žijícími v různých provinciích), rozdílný zůstal také rozsah věcí, které bylo lze vydržet. V období justiniánského práva (527-565)<sup>23</sup> se rozlišovaly dvě základní formy vydržení. Vydržení řádné, kde výrazu uscupatio bylo užíváno pouze pro vydržení věci movité (vydržecí lhůta byla upravena na 3 roky) a pojmu preskripce pro vydržení věci nemovitých (s lhůtou 10 let mezi přítomnými a 20 let mezi nepřítomnými). Mimořádné vydržení pak spočívalo v promlčení vlastnické žaloby, kde podmínkou byla držba v dobré víře po dobu 30 let (příp. 40 jednalo-li se o majetek kostelů a nadací).

---

<sup>23</sup> Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 1995. str. 42 „...basileus Justinián, vládl ve východní říši dlouhý čas, plných osmatřicet let (527-565)...“

## 2.2. Vydržení v obecném zákoníku občanském

*„Když právo promlčené zároveň na jiného se přenese tím, že po čas v zákoně vyměřený byl v jeho držení, slove právo vydržením let nabyté čili vydržené, a způsob, práv takto nabývati, slove vydržení let.“ - Obecný občanský zákonník rakouský<sup>24</sup>*

Rakouský všeobecný zákoník občanský byl vydán s platností pro všechny země habsburské monarchie, s výjimkou Uher, jako císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s. dne 1. června 1811, a nabyl účinnosti od 1. ledna 1812. Na našem území platný do 31. 12. 1950. Obecný zákoník občanský upravoval institut vydržení spolu s institutem promlčení v kapitole čtvrté, nazvané „O promlčení a o vydržení let“.<sup>25</sup> Podobně jako právo římské rozeznávalo i právo rakouské po jeho vzoru vydržení řádné a mimořádné.

Předpoklady vydržení řádného nalezneme v § 1460 OZO. Způsobilým subjektem byl každý, kdo byl obecně způsobilý nabývat. (§ 1453 OZO). Předmětem vydržení pak mohla být jakákoliv věc (movitá i nemovitá), kterou bylo možné nabýt, přičemž byly vyloučeny věci, které vzhledem k jejich povaze nebo ze zákona nebylo možné držet a věci nezcizitelné (§ 1455 OZO). Následně rakouský obecný zákoník občanský uváděl jednotlivá práva, která předmětem vydržení býti nemohla (práva náležející hlavě státu, práva osobní apod.).

Základní podmínkou vydržení byla držba. Vyžadovalo se, aby držení bylo pořádné (*justa possessio*), bezelstné (*bonae fidei*) a pravé (*justa possessio* v užším smyslu) a aby držitel v tomto držení byl po všechen čas zákonem vyměřený. Aby držení bylo pořádné, muselo se zakládat na právním důvodu (titulu), kterým bylo lze nabýt vlastnické právo. Právní titul musel vždy skutečně existovat. Putativní (domnělý) titul na rozdíl od práva římského nebyl pro pořádné držení dostačující,<sup>26</sup> stejně jako *titulus pro derelicto*, kdy se nabyvatel ujal držby věci opuštěné od nevlastníka (domnělé

---

<sup>24</sup> Obecný občanský zákonník rakouský. Vídeň: Z.C.K. Tiskárny dvorské a státní. 1904. str. 246 §. 1452.

<sup>25</sup> Ottův slovník naučný k pojmu vydržení mimo jiné říká : „Spočívá tedy v celkem na téže myšlence zákonodárné jako promlčení a bývají proto v mnohých zákonodárstvích, též v rakouském (§§ 1451 – 1502 obč. zák.), předpisy o v. a o promlčení promíšeny, v některých dokonce oba zjevy mají tentýž název, na př. ve francouzském: *prescription*, v ruském: *davnost*.“ Ottův slovník naučný, 27. díl., Praha : PASEKA / ARGO 2002, s. 22

<sup>26</sup> Srov. Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, VII. nezměněné vydání podle vydání VI. redigovaného Adv. Drem Vojtěchem Kasandou, Nákladem České akademie pro vědy slovesnost a umění, v Praze 1923. Reprint původních vydání. Praha: ASPI, 2008. str. 134



res nullius), nebo titulus pro herede, když dědic nabyt v omylu dědictvím věc, která nepatřila vlastníkov, nebo se vůbec mylně domníval, že jest dědicem. Obecný zákoník občanský nepovažoval za vydržecí titul originální nabývací způsoby, které jsou samy o sobě důvodem vzniku vlastnického práva. Vydržecím důvodem byly tedy pouze tituly derivativní (odvozené). V ustanovení § 1461 OZO byly jako důvody uváděny odkaz, darování, zápůjčka, koupě a prodej, směna, zaplacení atd. B. Petr dovozuj, že „pořádným držitelem byl v podstatě pouze ten, kdo nabyt držby smlouvou o převodu vlastnictví od nevlastníka.“<sup>27</sup>

Ustanovení § 1463 OZO říkalo : „Držení budiž bezelstné.“<sup>28</sup>Poctivým držitelem byl každý, kdo měl z pravděpodobných důvodů za to, že věc kterou drží je jeho (§ 326 OZO), přičemž v pochybnostech se držení považovalo za poctivé tedy bezelstné (§ 328 OZO). Držitel musel být mylně přesvědčen, že vlastnictví nabyt a zároveň tento jeho omyl musel být omluvitelný (error probabilis). Bezelstným nemohl být držitel, který vzhledem k okolnostem mohl přepokládat, že vlastnictví nenabyt.<sup>29</sup> Bezelstnosti držby nebránilo ani nepoctivé držení věci právním předchůdcem. V takovém případě se vydržení začalo počítat ode dne držby poctivého držitele. Dobrá víra držitele se vyžadovala i v případě vydržení prostřednictvím zástupce, který musel jednat bezelstně pouze v případě zákonného zastoupení. U zastoupení na základě plné moci nebylo překážkou vydržení jednal-li zástupce držitele obmyslně (mala fide).

Nepravé bylo držení násilím, lstí a výprosou (vi, clam, praecario). Pravá držba byla sice považována za jednu z podmínek, prakticky však splývala s podmínkou pořádnosti.<sup>30</sup> Poslední podmínkou bylo dle § 1463 OZO uplynutí zákonem stanovené vydržecí lhůty. A. Randa rozděluje vydržecí čas na obyčejný a kromobyčejný, přičemž vychází z poslední věty § 1465 OZO „zřetel míti sluší jak k rozličnosti práv a věcí tak i k rozličnosti osob.“<sup>31</sup> Obyčejný čas vydržecí pro věci movité činil tři léta, pro věci

---

<sup>27</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 12.

<sup>28</sup> viz Obecný občanský zákoník rakouský, Z.C.K. tiskárny dvorské a státní, Vídeň 1904. V modernější překladu také „Držba musí býti poctivá“ viz. publikace Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, díl VI. Praha : Právnícké knihkupectví a nakladatelství V Linhart, 1937.

<sup>29</sup> Srov. Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, VII. nezměněné vydání podle vydání VI. redigovaného Adv. Drem Vojtěchem Kasandou, Nákladem České akademie pro vědy slovesnost a umění, v Praze 1923. Reprint původních vydání. Praha: ASPI, 2008. str. 137

<sup>30</sup> k tomu více Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 15 s.

<sup>31</sup> Obecný občanský zákoník rakouský, Z.C.K. tiskárny dvorské a státní, Vídeň 1904.

nemovité 30 let. Vydržecí čas kromobyčejný se užíval především ve vztahu k právnickým osobám (státu, obci, spolku, nadaci) a platilo, že movitých věcí se nabývalo uplynutím lhůty šestileté, nemovitých uplynutím 40 let.

Obecný zákoník občanský umožňoval i vydržení bez řádného právního titulu. Podle ustanovení § 1477 OZO byla pro takové vydržení stanovena lhůta 30 let (proti osobě právnícké 40 let). I zde však byla předpokladem bezelstná držba.

Kromě těchto dvou způsobů vydržení znalo rakouské právo ještě tzv. vydržení knihovní, dle všeobecného knihovního zákona (§61 - 67). Tímto způsobem bylo možné vydržet vlastnické právo k nemovitostem, zapsaným původně neplatně v pozemkových knihách tím, že byla po 3 letech ode dne podání žádosti o vklad promlčena žaloba na výmaz neplatného zápisu.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Problematika knihovního promlčení byla vzhledem k četným novelám Obecného občanského zákoníku velmi komplikovaná a nepřehledná. Více k tomu např. Čečetka, V. J. Všeobecný knihovní zákon se stanoviska praxe. Praha : F. Šimáček knihtiskárna, 1891. s. 263 a násled.

### 2.3. Vydržení v Občanském zákoníku z roku 1950

*„Primát socialistického vlastnictví a jeho zvýšená ochrana se jeví v § 115, jenž klade další překážky tomu, aby věci nezcizitelné ze socialistického vlastnictví státu a lidových družstev nemohly přejít do vlastnictví soukromého.“ - z důvodové zprávy k zákonu č.141/1950 Sb., občanský zákoník<sup>33</sup>*

V rámci výkladu o historickém vývoji institutu vydržení v českém právu je nutné zmínit se o úpravě vydržení za účinnosti zákona č.141/1950 Sb., občanský zákoník, který vstoupil v účinnost 1. 1. 1951, tzv. středního občanského zákoníku. Právní úprava v té době spočívala na socialistických zásadách a byla silně ideologicky ovlivněna. Rozlišovala vlastnictví společenské socialistické, osobní a soukromé.

Pojmy držba a vydržení byly definovány nově. V ustanovení § 115 SOZ, na nějž je odkazováno v úvodní citaci, bylo stanoveno, že „vydržením lze nabýt vlastnického práva, nejde-li o nezcizitelné věci, které jsou v socialistickém vlastnictví“. Vydržení se připouštělo pouze u věcí patřících do vlastnictví osobního nebo soukromého. Vydržecí lhůta byla pro nemovitosti zkrácena na deset let, pro věci movité zůstala tříletá. Držiteli bylo umožněno započít předchůdce vydržecí dobu pokud nabyl od oprávněného držitele. Držitelem byl dle § 143 SOZ ten, „kdo s věcí nakládá jako se svou anebo kdo vykonává právo pro sebe“. Tím zůstala držba odlišena od detence, tedy od situace, kdy osoba má sice věc fakticky ve své moci, nenakládá s ní však jako se svou, nýbrž jako s věcí cizí (nájemce, vypůjčitel, apod.).

Zákon rozlišoval již pouze držbu oprávněnou a neoprávněnou. Pokud byl držitel vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží, držel oprávněně<sup>34</sup> a SOZ mu přiznával stejná práva, jako vlastníkov ( §145, §146). Naproti

<sup>33</sup> Čapek, K. občanský zákoník. 3. vydání. Praha : Orbis, 1956, s.144.

<sup>34</sup> K tomu B. Petr : „Tato nová formulace pojmu oprávněné držby není sama od sebe diametrálně odlišná od znění § 326 obecného občanského zákoníku, kde se poctivá držba charakterizovala slovy „kdo z pravděpodobných důvodů má za to, že věc, kterou drží, je jeho, je držitel poctivý“, nicméně v návaznosti na ustanovení § 115 a násl. občanského zákona z roku 1950 a ustanovení § 1461 obecného občanského zákoníku vyvstává podstatná změna. Jak již bylo shora konstatováno obecný občanský zákoník v citovaném ustanovení výslovně vyjmenovává právní důvody, na nichž se řádná držba zakládá, kdežto občanský zákoník z roku 1950 již v podstatě shodně s dnešní právní úpravou rozmělnuje podmínky vydržení a oprávněnou držbu z hlediska vydržení již blíže nespecifikuje.“ – z článku Některé výkladové problémy spojené s držbou věci nebo práva (2. část), publikovaném 31.5.2005 v Českém právnickém publikačním a informačním prostoru [www.juristic.cz](http://www.juristic.cz) v části Občanské pr. - příspěvky.

tomu držiteli neoprávněnému byla stanovena nejen povinnost věc a s ní i všechny užitek vydat, ale také povinnost nahradit škodu, která z této jeho držby vznikla.

Nejen věci mohly být předmětem vydržení. Ustanovení § 144 připouštělo kromě věcí také držbu práv a to těch, která umožňovala trvalý nebo opětovný výkon. B. Petr k tomu uvádí příklad: „Předmětem držby práva mohlo být např. právo nájemní a naopak negativně se dovozovalo, že nemůže existovat držba práva např. ze smlouvy o dílo.“<sup>35</sup> Pro vydržení práva pak platily stejné zásady jako pro vydržení věci.

---

<sup>35</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 38 s.

## 2.4. Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. a jeho novely

*„V dalším období počíná občanský zákoník působit jako brzdící prvek. Při rozvoji socialistické ekonomiky dochází totiž ke společenským vztahům, na které se občanský zákoník při svém tradičním pojetí nemůže vztahovat. Vývoj začíná jít mimo něj a občanský zákoník se postupně pro některé vztahy stává nepoužitelným, přestože formálně zůstává jedním ze základních předpisů našeho právního řádu.“* – z důvodové zprávy k návrhu občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., k potřebnosti nového občanského zákoníku.<sup>36</sup>

Právní úprava tzv. středního občanského zákoníku přinesla mnoho nového, jeho účinnost však neměla dlouhého trvání. Po přijetí socialistické ústavy v roce 1960 byl rychle vypracován nový návrh občanského zákoníku, který byl přijat pod č. 40/1964 Sb., s účinností k 1. 4. 1964. S četnými novelizacemi platí tento zákoník dodnes, cesta k úpravě vydržení jak ji známe dnes však byla ještě dlouhá.

### 2.4.1. Občanský zákoník č. 40/1964 v období do 31. 3. 1982

*„Vydržení bylo institucí příliš tvrdou vůči vlastníkovi a do jisté míry bylo též v rozporu s ústavně zaručenou ochranou osobního vlastnictví.“* – názor socialistické právní vědy na institut vydržení<sup>37</sup>

Nový zákoník institut vydržení neznal. Za samostatnou právní instituci nepovažoval ani držbu. Ta byla považována za součást práv vlastníka a dále byla zmiňována pouze v souvislosti s nabytím od nevlastníka (§ 228 ObčZ.) a držbou vlastnického práva nepravým dědicem (§ 485 ObčZ.). Pojem vydržení se v tomto období v českém právu udržel pouze v rámci úpravy mezinárodního obchodu. V ustanovení § 96 zákoníku mezinárodního obchodu (z. č. 101/1963 Sb.) byl definován jako původní způsob nabytí vlastnického práva na základě oprávněné držby trvající nepřetržitě tři roky.

---

<sup>36</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu občanského zákoníku č.40/1964, publikovaný na stránkách společné česko-slovenské digitální parlamentní knihovny (<http://psp.cz/eknih>)

<sup>37</sup> Kratochvíl, Z. Nové občanské právo. 1. vydání. Praha : Orbis, 1956, s. 165.

#### 2.4.2. Novela občanského zákoníku č. 131/1982 Sb.

*„Zákon společnosti vyžaduje, aby kromě ochrany, kterou tzv. nedoloženým právním vztahům poskytuje § 132 a, bylo možné vlastnické vztahy za splnění stanovených podmínek uvést do souladu se skutečným stavem“* – z důvodové zprávy k zákonu č. 131/1982 Sb.<sup>38</sup>

Jelikož se právní stav bez úpravy držby a vydržení ukázal jako neudržitelný, byly tyto instituty v novele občanského zákoníku č. 131/1982 Sb., s účinností od 1. 4. 1983 znovu obnoveny. Ochrana držby byla upravena v § 132a, kde novela podobně jako občanský zákoník z roku 1950 přiznala držitelům v dobré víře obdobná práva na ochranu, jaká má vlastník. Úprava samotného institutu vydržení byla obsahem ustanovení § 135a. Novela ještě více omezila rozsah subjektů tím, že z vydržení vyloučila veškeré právnické osoby (§ 135a odst. 1 ObčZ. a contrario). Podobně jako zákon č. 141/1950 Sb., vylučovala vydržení věci v socialistickém vlastnictví. Věci, jež se mohly stát předmětem vydržení byly taxativně určeny v § 125 – 129 ObčZ. Vydržet dále nebylo možné především vlastnické právo k pozemkům. Po uplynutí vydržecí lhůty přešlo vlastnické právo na stát a občan pouze nabyt právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku dle § 199 odst.1 ObčZ.<sup>39</sup> Vydržecí lhůta zůstala pro movité věci tříletá, pro nemovitosti desetiletá, přičemž na její běh se dle § 135a odst.5 ObčZ. mělo užít přiměřeně ustanovení o promlčení.

---

<sup>38</sup> Bičovský, J., Holub, M. Občanský zákoník a předpisy související. I. Svazek. Praha : Panorama, 1984, s. 191 a násl.

<sup>39</sup> k tomu viz. Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 47 s. „Šlo-li o pozemek nebo jeho část, který měl občan nepřetržitě v držbě (§ 132a odst. 1) po dobu deseti let a k němuž by jinak mohlo být zřízeno právo užívání (§ 199 odst. 1), nabyt vlastnictví pozemku nebo jeho části stát. Občan nabyt právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku v rozsahu uvedeném v § 200.“ A podrobněji na str. 52 a násl.

### 2.4.3. Novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb.

*„Žádná z dílčích novel občanského zákoníku provedených po roce 1991 do současné doby nepřekonala významem ani rozsahem novelu č. 509/1991 Sb. Tato novela byla ve své době chápána jako provizorium nastolující jen dočasné řešení, které mělo zajistit časový prostor pro rekonstrukci“ – z důvodové zprávy k návrhu nového občanského zákoníku.<sup>40</sup>*

Novela občanského zákoníku provedená zákonem č. 509/1991 Sb., účinná od 1. 1. 1992 upravila institut vydržení v § 134 ObčZ. tak jak jej známe nyní. Většina omezení byla odstraněna. Z vydržení není vyloučen žádný subjekt (vydržet může jak osoba fyzická tak i právnická) a kromě výjimek uvedených v odst. 2 zmíněného paragrafu není dále omezen ani předmět vydržení. Rozšíření se dostalo rovněž ustanovením o držbě (§ 129 – 131 ObčZ.)

Pro stávající právní praxi je znalost historické úpravy institutu vydržení důležitá především s ohledem na ustanovení § 868 ObčZ., které říká, že „pokud dále není upraveno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před 1. lednem 1992; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. lednem 1992 se však posuzují podle dosavadních právních předpisů.“ Jedná se o tzv. nepravou retroaktivitu (zpětnou právní působnost) zákona.

Neméně důležité je sledovat vývoj vydržení pro posouzení otázky započtení vydržecí doby předchozího držitele do běhu vlastní vydržecí doby. O aktuálnosti této otázky, především s ohledem na možnost započtení doby, po kterou držitel věc držel před 1.1.1992, hovoří četná judikatura této problematice věnovaná.<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Eliáš, K. Osnova občanského zákoníku a osnova zákona o obchodních korporacích. Praha : Aleš Čeněk, 2009. 576 s.

<sup>41</sup> např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2273/98, R 50/2000; rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 59/201, Ad Notam č. 6/2002 nebo též rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 11 Cdo 1193/98, in Právní rozhledy č. 6/1999

### 3. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY VYDRŽENÍ

#### 3.1. Oprávněná držba

*„Oprávněná držba je faktický stav s kvalifikovanými zákonnými pojmovými znaky, u něhož právní vztah subjektu k věci není doložen a který požívá ochrany podle zákona.“* - Komentář k § 130 ObčZ. - M.Holub, M. Pokorný<sup>42</sup>

Další podmínka vydržení se týká držby. Zákon vyžaduje, aby držitel byl oprávněným („bonae fidei posesor“) ve smyslu § 130 odst. 1 ObčZ., tedy aby byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří. Držitel tedy, kromě faktického ovládnutí věci (corpus possessionis) a nakládání s ní jako s vlastní (animus possidendi), musí zároveň být v dobré víře (bona fide). Z jeho strany se tudíž nesmí objevit pochybnost, že měl a mohl vědět, že oprávněným držitelem není. Pokud dobrá víra chybí, bude se i při splnění ostatních podmínek držby jednat o držbu neoprávněnou (mala fide). Podmínka oprávněné držby je splněna i v případě, kdy věc neužívá držitel přímo sám, ale dá ji do užívání jinému. V pochybnostech zda držba oprávněná je či není platí vyvratitelná právní domněnka, že držba oprávněná je (věta druhá citovaného ustanovení). Oprávněná držba pak zaniká spolu se ztrátou dobré víry.

Občanský zákoník přiznává oprávněnému držiteli v zásadě stejná práva jako vlastníkovu (§130 odst. 2). Právní praxe a judikatura ovšem vykládají toto ustanovení restriktivně. B. Petr uvádí, že „Oprávněný držitel věci, pokud není vlastníkem této věci má právo pouze na takovou dispozici s věcí, při které nedochází ke změně vlastnického práva.“<sup>43</sup> S ohledem na zásadu, že nikdo nemůže na jiného převést více práv, než má sám, mi nezbyvá, než s tímto názorem souhlasit. Do doby, kdy oprávněný držitel nabude věc vydržením (dle §134 ObčZ.), náleží vlastníkovu právo žádat na oprávněném držiteli její vydání. Je-li držba oprávněná, neodpovídá držitel vlastníkovu za zničení nebo znehodnocení věci.<sup>44</sup> Takto by odpovídal držitel neoprávněný, ten má navíc dle §131 odst. 1 ObčZ. povinnost „nahradit škodu, která neoprávněnou držbou vznikla“.

<sup>42</sup> Holub, M. a kol., . Občanský zákoník, Komentář. 1. svazek. 2. vydání. Praha : Linde, 2003, 299 s.

<sup>43</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 63 s.

<sup>44</sup> Dále k tomu B. Petr : „Dalším problémem zřetele hodným bude problém opotřebení věci, jejím užíváním. Stane-li se tak není oprávněný držitel povinen poskytnout vlastníkovu náhradu, což logicky vyplývá z § 130 odst. 2, věta první. Totéž platí i tehdy, jestliže oprávněný držitel věc po dobu oprávněné držby spotřeboval.“ B.Petr., Některé výkladové problémy spojené s držbou věci nebo práva (1. část), článek byl publikován 26.5.2005 v Českém právnickém publikačním a informačním prostoru www.juristic.cz v části Občanské pr. - příspěvky.



Ustanovení § 130 odst.3 ObčZ. oprávněnému držiteli přiznává vůči vlastníkovu nárok na náhradu nákladů, účelně vynaložených na věc po dobu oprávněné držby, a to v rozsahu zhodnocení věci, ke dni jejího vrácení.

### 3.1.1. Dobrá víra

*„Dobrá víra je přesvědčením nabyvatele, že nejedná bezprávně, když si např. přisvojuje určitou věc. Jde tedy o psychický stav, o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování. Předmětem dokazování mohou být skutečnosti vnějšího světa, jejichž prostřednictvím se vnitřní přesvědčení projevuje navenek, tedy okolnosti, z nichž lze dovodit přesvědčení nabyvatele o dobré víře, že mu věc patří.“<sup>45</sup>*

Dobrá víra je tedy základním předpokladem oprávněné držby. Otázkou ovšem zůstává, jakým způsobem má být hodnocena. Je nepochybné, že dobrá víra je především psychický stav držitele, jeho vnitřní přesvědčení, že mu věc patří. Samotný tento stav ovšem k naplnění požadavku dobré víry nestačí. Nejvyšší soud České republiky k posouzení této otázky opakovaně judikoval, že dobrou víru držitele je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobního přesvědčení) účastníka<sup>46</sup>. Z uvedeného vyplývá, že pro posouzení dobré víry budou podstatné okolnosti vnější, ze kterých bude možno přesvědčení držitele o tom, že mu věc patří, dovodit.

Dobrá víra se musí vztahovat i k právnímu titulu, na jehož základě mohlo držiteli vzniknout vlastnické právo. Podmínka tedy nebude splněna chopí-li se někdo držby protiprávně (krádeží, nevrácením věci, zamlčením apod.). Právní důvod, o nějž se držba opírá však nemusí být nutně perfektní. Může se jednat o důvod domnělý (putativní), neplatný nebo nulitní.<sup>47</sup> Na tomto místě je však důležité zmínit, že pokud se týká nabývání nemovitostí, Nejvyšší soud ČR ve svých rozhodnutích opakovaně uvádí, že držba nemovitosti, která se opírá o kupní nebo jinou smlouvu o převodu nemovitosti,

---

<sup>45</sup>Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 9. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001, in Soubor NS, sv. 10, pod č. C 739.

<sup>46</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/99, in Soudní rozhledy, 2000, č.5, pod č. 49, nebo podobně v Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1398/2000, in Soubor NS, sv.15, pod č. C 1067.

<sup>47</sup> viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98, in Soudní rozhledy, 2001, č. 8.

kteřá byla uzavřena ústně, není držbou v dobré víře a nemůže vést k vydržení.<sup>48</sup> M. Knappová dovozuje, že „kdo jedná na základě neznalosti zákona, jeho špatné znalosti, jeho nesprávné interpretace apod., podle nikde nepsané, ale všeobecně (i v soukromém právu) uznávané zásady „ignorantia iuris non excusat“ v dobré víře asi být nemůže.“<sup>49</sup>

Aby mohlo dojít k vydržení, musí dobrá víra držitele trvat po celou vydržecí dobu. „Nepostačuje jako tomu bylo v některých případech v římském právu či právu Uherském, aby předpoklad dobré víry byl naplněn v okamžiku uchopení se držby.“<sup>50</sup> Shodně judikuje také Nejvyšší soud ČR<sup>51</sup>.

Držitel dobrou víru ztratí okamžikem, kdy se „seznámil se skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří nebo že je subjektem práva, jehož obsah vykonává“<sup>52</sup> a to i přes to, že držitel může nadále subjektivně setrvávat v dobré víře. Rozhodující bude otázka, zda držitel při obvyklé opatřnosti, tedy „se zřetelem ke všem okolnostem“, mohl dojít k závěru, že věc nedeřží po právu, přičemž to, jakým způsobem bude na tyto skutečnosti upozorněn, nebo se s nimi jinak seznámí, je lhostejné. Ke ztrátě dobré víry budou vést případy, kdy držitel bude na neoprávněnost držby upozorněn pravým vlastníkem, nebo i třetí osobou.<sup>53</sup> Jiným způsobem mohou být informace získané v soudním sporu, samotné podání žaloby nebo případ, kdy se držitel nemovitost dozví o duplicitním zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí.<sup>54</sup>

---

<sup>48</sup> Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdo 568/96, in Soudní rozhledy 5/1999 pod č. 62, podle kterého „dobrá víra držitele se musí vztahovat ke všem právním skutečnostem, které mají za následek nabytí věcí nebo práva, které je předmětem držby, tedy i k existenci písemné smlouvy o převodu nemovitosti. Pokud se někdo uchopí držby nemovitosti na základě ústní smlouvy o jejím převodu, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani v případě, že je přesvědčen, že taková smlouva k nabytí vlastnictví nemovitosti postačuje. Držba nemovitosti, která se o takovou smlouvu opírá, nemůže vést k vydržení.“

<sup>49</sup> Knappová, M. Držba. in Právo a zákonnost, 1992, č. 10, s. 586.

<sup>50</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 67 s.

<sup>51</sup> Např. v Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000, in Soubor NS, sv.16, pod č. C 1176, nebo podobně v Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 9. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001, in Soubor NS, sv. 10, pod č. C 739.

<sup>52</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000, in Soubor NS, sv.16, pod č. C 1176.

<sup>53</sup> K tomu též viz Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2008, sp. zn. 22 Cdo 4181/2008, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

<sup>54</sup> K tomu více Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 68, 69 s.

### 3.1.2. Omluvitelný omyl

*„Podstata oprávněné držby směřující k vydržení je v tom, že držitel vykonává obsah určitého práva v mylném přesvědčení, že je subjektem tohoto práva. K tomu, aby jeho držba byla oprávněná, nestačí pouhé subjektivní přesvědčení, že mu právo patří; ze slov zákona („...se zřetelem ke všem okolnostem...“) vyplývá, že omyl držitele, ze kterého jeho přesvědčení o existenci drženého práva vychází, musí být omluvitelný“.<sup>55</sup>*

Poslední pojem související s oprávněnou držbou, který pokládám za nutné zmínit, je omluvitelný omyl. Jak již bylo řečeno oprávněná držba se zakládá na tom, že držitel je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří. Jedná se o omyl držitele, který spočívá právě v tom, že se domnívá, že je vlastníkem držené věci. Omluvitelný je pak omyl, ke kterému došlo přesto, že mýlící se držitel „postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat“<sup>56</sup> Pro posouzení omluvitelnosti omylu se použije kritérium tzv. „racionálního člověka“, který jedná s běžnou opatrností, tedy člověk ne přehnaně pečlivý ani nedbalý, ale osoba průměrná. J. Spáčil také uvádí, že tyto nároky by měly být pro každého držitele stejné: „Při posuzování dobré víry je tedy třeba klást na každého držitele stejné nároky bez ohledu na jeho duševní vyspělost, na vzdělání, životní zkušenosti apod.“<sup>57</sup>

Omyl může být skutkový nebo právní. Ve většině případů bude omluvitelným omyl skutkový, tj. omyl o skutečném stavu věci. S tím se v praxi nejčastěji setkáváme v souvislosti s vydržením části sousedního pozemku. Jedná se o případy, kdy se nabyvatel chopí této držby v omluvitelném omylu, že tato část sousedního pozemku náleží k jeho vlastnímu. Nejvyšší soud zde ovšem opakovaně vyslovil, že hlediskem omluvitelnosti omylu je také poměr plochy pozemku skutečně drženého a nabytého.<sup>58</sup>

---

<sup>55</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1417/2001, in Soubor NS, sv. 23, pod č. C 1654.

<sup>56</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 6. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000, in Soubor NS, sv.16, pod č. C 1304.

<sup>57</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M. a kol. Občanský zákoník I. Komentář. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 671

<sup>58</sup> Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98, in Soudní rozhledy, 2000, č. 7; nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 7. 2001, sp. zn. 22 Cdo 301/2000, in Soubor NS, sv. 8, pod č. C 631, který se sice vztahuje na období platnosti občanského zákoníku z roku 1950, §

Omyl právní spočívá především v neznalosti obecně závazných právních předpisů. Případy, kdy bude právní omyl držitele omluvitelný – tedy kdy držitel i přesto, že jeho přesvědčení, že drží po právu, bude vycházet z právního omylu, bude se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře – se vyskytují jen výjimečně. Nicméně lze si představit, že právní omyl držitele bude vyplývat z objektivně nejasného znění zákona. Zásada „*ignorantia iuris non excusat*“ zde za určitých okolností může být prolomena. Tento názor zaujal i Nejvyšší soud ČR, když v odůvodnění svého rozsudku ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001 uvedl, že : „Za neoprávněného držitele nelze považovat toho, kdo se držby uchopí na základě jednoho z možných výkladů zákona, bylo-li k tomuto výkladu možno dojít při zachování obvyklé opatrnosti.“<sup>59</sup> V rozhodnutí ze dne 28. února 2007 sp. zn. 22 Cdo 428/2007 pak dále uvádí, že nejasnost znění zákona může spočívat i v tom, že „obsah právní normy nevyplývá přímo ze znění zákonného ustanovení, ale z výkladu provedeného rozhodnutím či stanoviskem publikovaným ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek.“<sup>60</sup> Pouhá neznalost jinak jasného a nepochybného ustanovení zákona omluvitelná není, neboť při zachování obvyklé opatrnosti se předpokládá, že se každý seznámí se zákonnou úpravou právního úkonu, který činí.

Nejvyšší soud řešil též otázku omluvitelnosti omylu vyvolaném státním orgánem. S ohledem na presumpci správnosti veřejnoprávních aktů došel senát k názoru, že takto vyvolanou omluvitelnost omylu je třeba posuzovat shovívavěji, než jiné případy omylu.<sup>61</sup> Zpravidla se tedy, pokud se neprokáže, že držitel o vadě musel vědět, bude takovýto omyl posuzovat jako omluvitelný.

---

116 a § 146 odst. 1 zákona č. 141/1950 Sb., při prakticky stejné formulaci zákonných podmínek pro vydržení je však použitelný i pro platnou právní úpravu.

<sup>59</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001, in Soudní rozhledy, 2003, č. 1.

<sup>60</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 28 Cdo 428/2007, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>61</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 7. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2121/2008, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

### 3.1.3. Držba „contra tabulas“

*„Vlastnictví nemovité věci nabýváme třicetiletým držením (§ 1468), a sice bez rozdílu, zdali věc ve veřejných knihách zapsána jest čili nic – avšak předpokládajíc, že faktický držitel ve veřejných knihách za vlastníka zapsán není. (Neboť je-li zapsán, nabývá vlastnictví knihovním vydržením v době kratší, totiž ve 3 letech. (§ 64 knih. zák.) Má tedy na základě fyzického držení místo vydržení i contra tabulas.“* – Antonín Randa ve spise Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém.<sup>62</sup>

Zákonem č. 264/1992 Sb. byl s účinností od 1. 1. 1993 novelizován § 133 odst.2 ObčZ, podle jehož současného znění má zápis do katastru nemovitostí konstitutivní charakter<sup>63</sup> (vlastnictví k nemovitosti se při jejím převodu nabývá vkladem do katastru nemovitostí). Vystala tedy otázka, jestli může být oprávněná držba pozemku, který je podle katastru nemovitostí ve vlastnictví osoby rozdílné od držitele – držba „contra tabulas“. Zpočátku se objevily názory, že v období od účinnosti této novely oprávněná držba v rozporu se zápisem ve veřejných knihách možná není. Pokud totiž někdo nakládá s nemovitostí jako s vlastní aniž by byl jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí, nemůže být v dobré víře, že mu věc patří, ledaže by zápis v katastru nemovitostí neodpovídal právnímu stavu. Tyto závěry koriguje M. Knappová, kdy ve své práci, věnované držbě dodává: „Věc však úplně bez pochybností není a oprávněnou naturální držbu nemovitosti, tj. její oprávněnou držbu někým, kdo není jako její vlastník zapsán v evidenci nemovitostí, patrně vyloučit nelze“.<sup>64</sup>

Nejvyšší soud k otázce možnosti oprávněné držby „contra tabulas“ zaujal jednoznačně kladný názor v rozhodnutí ze dne 17. 11. 1999, sp.zn. 22 Cdo 837/98: „Při posuzování otázky, zda v daném případě byly splněny podmínky oprávněné držby vedoucí k vydržení, nelze vycházet jen ze skutečnosti, že stav, vzniklý v důsledku uchopení držby, nebyl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popřípadě

---

<sup>62</sup> Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, VII. nezměněné vydání podle vydání VI. redigovaného Adv. Drem Vojtěchem Kasandou, Nákladem České akademie pro vědy slovesnost a umění, v Praze 1923. Reprint původních vydání. Praha: ASPI, 2008. str. 143.

<sup>63</sup> Do té doby měl zápis do evidence nemovitostí význam pouze deklaratorní. Držba „contra tabulas“ mohla být tedy oprávněná, zápis na její oprávněnost neměl vliv. K tomu srov. Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 94 s.

<sup>64</sup> Knappová, M. Držba. in Právo a zákonnost, 1992, č. 10, s. 589

v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil. Je třeba brát do úvahy všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena.“<sup>65</sup>

Stejné stanovisko zaujal Nejvyšší soud i v rozhodnutí ze dne 19. 7. 2010, sp.zn. 22 Cdo 1245/2010, jehož právní věta zní: „Je přípustná i taková oprávněná držba, která je v rozporu s údaji v evidenci nemovitostí (dnes v katastru nemovitostí); při posuzování omluvitelnosti omylu držitele se nepovažuje za rozhodující soulad skutečného stavu užívání nemovitosti s evidenčními údaji ve veřejných knihách, resp. v dalších dokladech, ale požaduje se posouzení všech okolností držby. I když např. z geometrického plánu vyplývá, že držitel užívá i část sousedního pozemku, který je k jeho pozemku „připlocen“, neznamená to, že jde bez dalšího o držbu neoprávněnou.“ Z uvedeného vyplývá, že oprávněná držba a tedy i vydržení „contra tabulas“ při stávající právní úpravě možné je.

Zápisem vydrženého vlastnického práva k nemovitosti do katastru nemovitostí se budu podrobněji zabývat v samostatné kapitole.

---

<sup>65</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17.1.2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000, in Právní rozhledy, 2000, č.2

### 3.2. Subjekty vydržení

„*Beati possidentes*“ [*šťastní ti, kdo drží*] - staré římské přísloví

Subjektem vydržení může být jakákoliv osoba, která je subjektem občanskoprávních vztahů (dle § 7 – 21 ObčZ.) a je způsobilá nabýt vlastnické právo. Bude jím každá taková osoba, která bude zároveň oprávněným držitelem. Mohou to být jak osoby fyzické tak i osoby právnické, občanský zákoník nevyklučuje ani vydržení vlastnického práva státem. Ne vždy tomu tak bylo, právní úprava platná do 1. 1. 1992 (před nabytím účinnosti novely provedené zákonem č. 509/1991) sice umožňovala oprávněnou držbu práva právnickou osobou i státem, ta však nemohla vyústit v nabytí vlastnického práva vydržením.<sup>66</sup>

Pokud se bude jednat o cizozemce (fyzickou osobu, která není občanem České republiky nebo právnickou osobu, která nemá sídlo v České republice) bude vydržení možné jen pokud bude cizozemci umožněno v tuzemsku nabývat vlastnické právo k nemovitostem dle zákona č. 219/1995 Sb. (devizový zákon).<sup>67</sup>

Oprávněným držitelem bude i ten, kdo vykonává držbu prostřednictvím jiné osoby (tzv. detentora), která bude mít věc u sebe, nebude s ní však nakládat jako s vlastní.<sup>68</sup>

---

<sup>66</sup> srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 306/2001, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)). Stejně platilo i pro možnost vydržení vlastnického práva státem (viz . nález Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 403/98, publikovaný ve svazku 12 Sbírký nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 156)

<sup>67</sup> „Cizozemec, který není občanem České republiky, může nabývat podle § 17 zákona č. 219/1995 Sb. (devizový zákon) vlastnické právo k nemovitostem v České republice, pokud zvláštní zákon (např. zákon č. 229/1991 Sb., zákon č. 403/1990 Sb., zákon č. 427/1990 Sb., zákon č. 92/1991 Sb., všechny ve znění pozdějších předpisů) nestanoví jinak, pouze děděním, pro diplomatické zastoupení cizího státu za podmínky vzájemnosti, jde-li o nemovitost nabyvanou do bezpodílového spoluvlastnictví manželů, z nichž pouze jeden je cizozemcem, nebo má-li cizozemec nabýt nemovitost od manžela, rodičů nebo prarodičů, výměnou tuzemské nemovitosti, kterou vlastní, za jinou tuzemskou nemovitost, jejíž cena obvyklá nepřevyšuje cenu obvyklou původní nemovitosti, pokud má předkupní právo z titulu podílového spoluvlastnictví nemovitosti, jde-li o stavbu, kterou cizozemec vystavěl na vlastním pozemku. V těchto případech může i vydržet vlastnické právo.“ Spáčil, J. Oprávněná držba a vydržení v nejnovější judikatuře Nejvyššího soudu, Bulletin Advokacie, 2003, č.1, s.52.

<sup>68</sup> Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2413/2010, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

### 3.2.1. Fyzické osoby

*„Způsobilost člověka k právům a povinnostem (právní subjektivita) vzniká narozením. Způsobilost mít práva přiznává čl. 5 Listiny jako základní lidské právo každému. Důsledkem toho je, že způsobilost k právům náleží každému bez zřetele na pohlaví, rasu, barvu pleti, původ, smýšlení, majetkové poměry nebo jiné postavení (čl. 3 Listiny) a jako taková je nezadatelná, nezcizitelná, nepromlčitelná a nezrušitelná (čl. 1 Listiny).“ – Komentář k §7 odst.1 ObčZ<sup>69</sup>*

U osob fyzických, jako subjektů vydržení, problémy s výkladem nebývají. Je zde pouze nutné upozornit, že u osob nezletilých samotná způsobilost k právům a povinnostem dle § 7 ObčZ. k vydržení nepostačí. Zejména s ohledem na požadavek dobré víry je potřeba na tyto osoby užít § 9 ObčZ., podle něhož mají nezletilí způsobilost jen k takovým právním úkonům, které jsou svou povahou přiměřené rozumové a volní vyspělosti odpovídající jejich věku. „Praktické tedy může být vydržení nezletilým převážně u věcí movitých, kde to umožňuje nižší hodnota těchto věcí a bezformálnost jejich nabývání, jakož i tříletá vydržecí doba.“<sup>70</sup> Jiná bude situace, kdy oprávněnou držbu bude za nezletilého vykonávat jeho zákonný zástupce (příp. opatrovník). V takovém případě si lze představit i vydržení hodnotnější movité věci nebo nemovitosti nezletilým. Z logiky věci zároveň vyplývá, že subjektem vydržení zcela jistě nebude počaté dítě, jemuž právní subjektivitu ObčZ. přiznává pro případ, že se narodí živé (§7 ObčZ. věta druhá).

Od účinnosti novely provedené zákonem č. 91/1998 Sb.,<sup>71</sup> je možné vydržet věc do společného jmění manželů. Předchozí právní úprava vyžadovala pro vydržení do bezpodílového spoluvlastnictví dobrou víru obou manželů. Právní věta rozsudku ze dne 31. 10. 1996, sp.zn. 3 Cdon 231/96 zní: „Nabytí věci oběma manžely do jejich bezpodílového spoluvlastnictví vydržením předpokládá dobrou víru obou, že jim oběma jako bezpodílovým spoluvlastníkům věc patří, a to po celou zákonem stanovenou dobu nepřetržitě držby.“<sup>72</sup> K vydržení věci do společného jmění manželů však dle stávající právní úpravy postačí oprávněná držba jednoho z manželů. Do

---

<sup>69</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha : C. H. Beck, 2004. s. 69.

<sup>70</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 64.



společného jmění se totiž nabývá majetek nabytý některým z manželů, nebo jimi oběma společně.<sup>73</sup>

### 3.2.2. Právnícké osoby

*„Právnícká osoba ani stát nemají „psychiku“, a tak jejich dobrou víru je třeba posuzovat podle kritérií často odlišných od těch, kterými se řídí posuzování vůle fyzických osob.“* – Komentář občanského zákoníku k oprávněné držbě právníckou osobou.<sup>74</sup>

Právnícká osoba, jako nesporný subjekt občanskoprávních vztahů, může tedy dle platného páva, při splnění všech podmínek vydržení, nabýt vlastnické právo k věci tímto způsobem. Zde ovšem může vzniknout problém při posuzování oprávněnosti držby takovéto osoby, jejímž základním předpokladem je dobrá víra držitele „se zřetelem ke všem skutečnostem“. Dobrá víra, jak bylo výše vyloženo, předpokládá určitý psychický stav držitele. U právníckých osob bychom však „psychiku“ hledali jen těžko. Platný občanský zákoník tuto otázku neupravuje, bylo tedy třeba počkat na výklad soudů. Dle obecného zákoníku občanského se kvalifikace držby právníckých osob prováděla podle posouzení dobré víry orgánu právnícké osoby. Pokud se jednalo o orgán kolegiální byla posuzována dobrá víra většiny členů.<sup>75</sup> K tomuto způsobu hodnocení dobré víry u právníckých osob se vrací i stávající judikatura. Ústavní soud ve svém nálezu sp.zn. III ÚS 77/97, podle něhož „zásad uznávaných až do zrušení obecného zákoníku občanského z roku 1811, tedy do doby, kdy po násilném zvratu v čl. státu počalo docházet k rozrušování právního řádu, je třeba dbát i v současné době a z nich při aplikaci současného práva vycházet, zejména tam, kde současná právní

---

<sup>71</sup> Novela nahradila institut bezpodílového spoluvlastnictví manželů institutem společného jmění manželů.

<sup>72</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 1996, sp.zn. 3 Cdon 231/96 in Soudní rozhledy č. 2/1997

<sup>73</sup> srov. §143 odst. 1 ObčZ.

<sup>74</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M. a kol. Občanský zákoník I. Komentář. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s.673.

<sup>75</sup> Výklad k § 337 OZO z publikace Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, díl II. Praha : Právnícké knihkupectví a nakladatelství V Linhart, 1937.

úprava vykazuje mezery, které nezbyvá než překlenout výkladem<sup>76</sup> nepřímo odkazuje na užití § 337 OZO pro posouzení dobré víry právnické osoby.

Právní úkony právnické osoby však nemusí činit jen statutární orgán. Dle ustanovení paragrafu 20 odst. 2 ObčZ. mohou za právnickou osobu „činit právní úkony i jiní pracovníci nebo členové, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé.“ Vystává tedy další otázka, a sice nakolik může kvalifikaci držby právnické osoby jako oprávněné ovlivnit zlá víra těchto osob, budou-li jednat jejím jménem. Jednoznačnou odpověď zatím zákon ani judikatura nedává. J. Spáčil ve svém článku „Právnická osoba, stát a vydržení“<sup>77</sup> vyslovil názor, že pro současnost by bylo vyhovující řešit tuto otázku podobně jako v římském právu, které se k problému stavělo takto: „Bylo-li držení nabyto zástupcem, zpravidla rozhoduje vědění a smýšlení zastoupeného. Odchylna platí, když někdo nabývá držby jinou osobou bez vlastní vůle.“<sup>78</sup> Domnívá se tedy, že pokud osoba jednající z pověření právnické osoby není v dobré víře, neuškodí to dobré víře právnické osoby. Stejný názor zastává i B. Petr, který ve svém článku „Některé výkladové problémy spojené s držbou věci nebo práva (1. část)“<sup>79</sup> uvádí: „Ač neexistují nějaká konkrétní rozhodnutí, lze se přiklonit spíše k tomu, že rozhodující je dobrá víra právnické osoby jako takové a psychický stav osoby jednající z pověření právnické osoby není směrodatný.“<sup>79</sup> J. Spáčil ovšem zároveň dodává, že věc zůstává sporná a toto řešení nelze vydávat za definitivní.<sup>80</sup> Lze si ovšem představit, že tímto směrem by se zřejmě ubírala i judikatura.

Jak již bylo výše poznamenáno, oprávněná držba právnickou osobou před 1. 1. 1992 nemohla vyústit ve vydržení vlastnického práva. Nejvyšší soud se tedy musel po účinnosti novely provedené zákonem č. 509/1991 Sb. vyrovnat mimo jiné s otázkou možnosti započtení oprávněné držby právnickou osobou před r. 1992 do vydržecí doby.

---

<sup>76</sup> Viz nález Ústavního soudu ze dne 8.7.1997, sp.zn. III ÚS 77/97 in Sbíрка nálezů a usnesení Ústavního soudu, sv. 8, nález č. 94, s. 361 a násl.

<sup>77</sup> Spáčil, J. Právnická osoba, stát, držba a vydržení. Právo a podnikání č. 5/2004.

<sup>78</sup> Heyrovský, L. Dějiny a systém soukromého práva římského. Praha 1921, díl I., s. 213.

<sup>79</sup> Petr, B. Některé výkladové problémy spojené s držbou věci nebo práva (1. část), článek byl publikován 26.5.2005 v Českém právnickém publikačním a informačním prostoru [www.juristic.cz](http://www.juristic.cz) v části Občanské pr. - příspěvky.

<sup>80</sup> Spáčil, J. Právnická osoba, stát, držba a vydržení. Právo a podnikání č. 5/2004.

Judikatura k tomu opakovaně zaujala stanovisko kladné.<sup>81</sup> Takovému započtení je tedy právníckým osobám, splňovala-li držba všechny ostatní podmínky, umožněno.

### 3.2.3. Stát

*„Případy, kdy je stát v režimu soukromého práva znevýhodněn vůči jiným účastníkům soukromoprávních vztahů, jsou spíše raritní.“ – Komentář k § 21 ObčZ.<sup>82</sup>*

Specifickým subjektem vydržení bude stát. Obecně je jako účastník občanskoprávních vztahů považován za právníckou osobu. „Pokud je účastníkem občanskoprávních vztahů stát, je právníckou osobou“ - §21 ObčZ. Zásadně zde bude tedy platit co bylo řečeno výše o právníckých osobách. Specifické ovšem bude opět v posouzení dobré víry státu, tedy přesněji orgánu, který za stát v konkrétní věci jednal. Platná právní úprava nestanoví, který orgán, jednající jménem státu, musí být v dobré víře ohledně existence výkonu práva, aby držba mohla být kvalifikována jako oprávněná. J. Spáčil uvádí, že „Rozhodující není vědomí každého pracovníka státního orgánu; relevantní není vědomí technického personálu (údržbář, uklízečka, vrátný) a patrně ani vědomí pracovníků vykonávajících jen administrativní práce bez podílu na rozhodování. Věc bude třeba posoudit vždy podle konkrétní situace.“<sup>83</sup> K dobré víře státu se Nejvyšší soud vyjadřuje také v rozsudku ze dne 5. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1115/2001.<sup>84</sup> Podle tohoto rozhodnutí stát není oprávněným držitelem, nebyl-li se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že věc mu patří, již při uchopení držby. Nedostatek dobré víry státu, který se chopil držby, nelze zhojit tím, že věc je předána do správy jinému státnímu orgánu, který o okolnostech nabytí držby není informován.

Podobně jako u právníckých osob se judikatura musela zabývat také započtením oprávněné držby státu před r. 1992 do běhu vydržecí lhůty. Z rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1390/2002, ze dne 16. 6. 2003, mimo jiné vyplývá, za jakých

---

<sup>81</sup> srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2000, sp.zn. 22 Cdo 2570/98 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 2. 2001, sp.zn. 22 Cdo 2651/99, oba publikovány na stránkách Nejvyššího soudu ČR ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

<sup>82</sup> Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha : C. H. Beck, 2004. s. 183.

<sup>83</sup> Srovnej Švestka, J., Spáčil, J., Škárková, M. a kol. Občanský zákoník I. Komentář. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 674

<sup>84</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1115/2001 ze dne 5. 2. 2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

podmínek byl v tomto období stát držitelem majetku, a kdy tedy lze dobu oprávněné držby do vydržecí lhůty započíst. „V případě, že státní podnik (dříve i národní podnik) vykonával právo hospodaření s majetkem státu (dříve právo hospodaření s národním majetkem) i vůči majetku, který nebyl ve vlastnictví státu, byl stát držitelem tohoto majetku; státní (národní) podnik byl jen jeho detentorem. Oprávněnou držbu státu si může započíst i jeho právní nástupce. Toto pravidlo se vztahuje i na věci nabyté v procesu privatizace.“<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1390/2002 ze dne 16. 6. 2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

### 3.3. Způsobilost předmětu vydržení

*„Res habilis byl latinský obrat, vyjadřující prvou z podmínek vydržení, to znamená fakt, že k vydržení může dojít jen tehdy, je-li jeho předmětem věc způsobilá být objektem vlastnického práva.“ - V. Urfus o náležitostech vydržení v římském právu<sup>86</sup>*

Objektem vydržení mohou být movité i nemovité věci v právním smyslu, pokud nejsou z vydržení zákonem vyloučeny. V souladu s ustanovením § 134 odst. 2 ObčZ. nelze nabýt vlastnictví vydržením k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví ani k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob (výčet těchto věcí má upravit zvláštní zákon, jehož přijetí předpokládá čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 125 odst. 2 ObčZ. - takový zákon však zatím přijat nebyl). K pojmu věci v právním slova smyslu srov. výklad v kapitole 1.1.

#### 3.3.1. Věci movité

*„Někdy však, byť i někdo drží cizí věc v sebelepší dobré víře, mu vydržení přece jen neprospívá, například tomu, kdo drží věc ukradenou anebo násilně do držby vzatou. Věc ukradenou zakazuje totiž vydržet zákon 12 desek, věc násilně do držby vzatou zákon Iulia a Plautia“ – Gaius, Učebnice práva ve čtyřech knihách<sup>87</sup>*

U posouzení způsobilosti věcí movitých být předmětem vydržení větší problémy nevznikají. Chtěla bych se však v této kapitole zaměřit na dvě otázky, které mohou být v praxi v souvislosti s vydržením movité věci řešeny.

V prvním případě se bude jednat o možnost vydržení věci kradené. S ohledem na tradiční právní zásadu, že nikdo nemůže převést více práv, než sám má, bude právní úkon, jímž dojde k převodu kradené věci, pro nedostatek vlastnictví zcizitele absolutně neplatný. Otázkou ovšem zůstává, zda zákon vylučuje nabytí vlastnického práva k této věci vydržením novým držitelem, na nějž sice nebylo platně převedeno vlastnické právo, ale splní podmínky oprávněné držby. Takovéto vydržení by totiž bylo na úkor původního vlastníka věci, který byl o svou držbu připraven v rozporu s právem.

<sup>86</sup> Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995, s.176

<sup>87</sup> Kincl, J. Gaius, Učebnice práva ve čtyřech knihách, 1. vydání. Praha : UK, 1981, str. 84

B. Petr se zamýšlí např. nad případem koupě ojetého vozu, který se později ukáže být vozem kradeným. „Zejména v případech několikanásobných převodů takových vozů se rozjíždí řetěz neplatnosti smluv s fatálními důsledky pro toho, kdo nemá takový vůz ve své držbě a nemůže se dovolat uplynutí tříleté vydržecí doby.“<sup>88</sup> Zákon nikde explicitně možnost vydržení kradených věcí nevyklučuje. B. Petr dochází k závěru, že : „Kradená věc je předmětem způsobilým vydržení. Rozdíl mezi věcí kradenou a věcí ve vlastnictví právního předchůdce držitele se promítá pouze do zápočtu držby.“<sup>89</sup> Pokud tedy vydržitel neprokáže dobrou víru právního předchůdce (např. proto, že ten věc ukradl nebo věděl o tom, že je kradená), doba, po kterou předchůdce věc držel, se mu do vydržecí doby nezapočte. Vydržení kradené věci připouští i judikatura. Nejvyšší soud se touto otázkou zabýval například v rozsudku sp.zn. 33 Odo 776/2002, ze dne 24.9.2003.<sup>90</sup> V daném případě sice k vydržení věci nedošlo, důvodem byla ovšem absolutní neplatnost kupní smlouvy, která měla být nabývacím titulem držitele, který tudíž nebyl oprávněným. K možnosti vydržení kradené věci se tento judikát Nejvyššího soudu vyjadřuje kladně. Na rozdíl od práva římského lze tedy takovéto vydržení podle platné právní úpravy připustit.

Na druhém místě bych se chtěla zmínit o problematice možnosti vydržení obchodního podílu, jíž se Nejvyšší soud poměrně nedávno také věnoval. Dovolím si zde krátký exkurz do práva obchodního. Obchodní podíl ve společnosti s ručením omezeným představuje podle § 114 obchodního zákoníku<sup>91</sup> účast společníka na společnosti s ručením omezeným a z této účasti plynoucí práva a povinnosti. Z hlediska své hodnoty není občanským zákoníkem vnímán jako věc, ale jako jiná majetková hodnota, ve smyslu ustanovení § 118 ObčZ. Po stránce obsahové se však jedná o soubor práv a povinností vyplývajících z účasti společníka na společnosti s ručením omezeným. Otázkou tedy je, zda obchodní podíl může být předmětem vlastnictví, potažmo předmětem vydržení.

Odpověď do jisté míry přineslo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 8. 2007, sp. zn. 29 Odo 1216/2005, ve kterém soud sice dovedl, že lze vydržet obchodní podíl

---

<sup>88</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s.109

<sup>89</sup> ibidem s.110

<sup>90</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24.9.2003, sp.zn. 33 Odo 776/2002-180, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

<sup>91</sup> zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů

jako takový, otázkou zda může být předmětem vlastnictví se však vůbec nezabýval. Právní věta rozhodnutí zní: „Vydržení obchodního podílu je podle platné právní úpravy, za analogického použití úpravy vydržení věcí movitých, možné.“<sup>92</sup> V odůvodnění se dále uvádí, že „odmítnutí možnosti vydržet obchodní podíl by znamenalo poskytnout osobám, které jsou v dobré víře, že se staly společníky společnosti s ručením omezeným, menší míru ochrany a také menší míru právní jistoty, než osobám, které jsou v dobré víře o tom, že jsou vlastníky akcií. Takový závěr není podle dovolacího soudu možný, neboť pro takové omezení ochrany není v obchodním ani občanském zákoníku žádný podklad. Proto dovolací soud uzavřel, že vydržení obchodního podílu je podle platné právní úpravy, za analogického použití úpravy vydržení věcí movitých, možné.“ Podobný názor podpořil Nejvyšší soud i o pár měsíců později ve svém usnesení sp.zn. 29 Odo 346/2006, ze dne 11.12.2007.<sup>93</sup>

Závěrem lze pouze připomenout, že v návrhu nového občanského zákoníku se počítá s vydržením vlastnického práva, nikoliv věci jako takové, přičemž obsahem vlastnického práva se zde rozumí vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné (srov. § 1031 a § 956 NOZ). V tomto světle by problematika vydržení obchodního podílu byla zřejmě jednodušší a jasnější.

---

<sup>92</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.8.2007, sp.zn. 29 Odo 1216/2005, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

<sup>93</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11.12.2007, sp.zn. 29 Odo 346/2006, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)), jehož právní věta zní : „Za situace, kdy o možnosti vydržet akcii (jako věc movitou) nelze podle platné právní úpravy mít – přesto, že i akcie představuje souhrn práv a povinností akcionáře, tak jako obchodní podíl představuje souhrn práv a povinností společníka společnosti s ručením omezeným – žádné pochybnosti, by byl závěr, že obchodní podíl vydržet nelze, zcela nelogický. Ve prospěch závěru, že vydržení obchodního podílu je možné, lze argumentovat i teleologickým výkladem úpravy držby a vydržení a za použití zásad, na kterých spočívá obchodní zákoník, zejména za použití zásady právní jistoty (§ 1 odst. 2 obch. zák).“

### 3.3.2. Věci nemovité

*„Nemovitými věcmi jsou tedy pozemky, jakož i v zemi zakořeněné rostliny a vestavěné budovy (§§ 295 a 297), necht' jsou či nejsou zapsány ve věř. knihách (Gl. U. 11289), konečně předměty které jsou v pozemkové knize zapsány jako součásti nemovitosti (Gl. U. 15911).“ – Komentář k § 293 OZO<sup>94</sup>*

Předmětem vydržení jsou i věci nemovité. Jejich výkladem jsem se zabývala v kapitole 1. Základní pojmy. V této části práce bych ráda nastínila problémy, vznikající s posuzováním způsobilosti některých konkrétních nemovitostí, resp. jejich částí a součástí, být předmětem vydržení.

Jak již bylo výše řečeno, část věci, která od této věci není nijak oddělena a není tudíž možné s ní samostatně disponovat, nemůže být věcí v právním slova smyslu. Vrchní soud k tomu konstatoval, že „předmětem vydržení jako specifického způsobu nabývání vlastnického práva může být zásadně jen věc celá, nikoliv její pouhá část.“<sup>95</sup> Vznikly tedy pochybnosti o tom, zda může být způsobilým předmětem vydržení část pozemku. Odpověď přinesl rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98<sup>96</sup>, podle kterého způsobilým předmětem vydržení vlastnického práva je i pozemek, který je částí parcely. Je zde tedy opět nutné připomenout rozdíl v pojmech „pozemek“ a „parcela“. Částí parcely totiž může být samostatný pozemek, který bude-li naplňovat pojmové znaky pozemku dle katastrálního zákona, bude samostatnou nemovitou věcí. Takovouto část parcely je tedy nepochybně možné pokládat za věc způsobilou být předmětem vydržení.

Problém může způsobovat také otázka vydržení součástí pozemku. Dle již zmíněné zásady „superficies non solo cedit“ není, podle platného práva, součástí pozemku stavba. U staveb je tedy nepochybně, že jejich způsobilost být předmětem vydržení se bude posuzovat vždy samostatně. Tak tomu ovšem bude pouze u staveb, které jsou stavbou v občanskoprávním smyslu a lze je posuzovat jako samostatnou věc

---

<sup>94</sup> Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, díl II. Praha : Právnícké knihkupectví a nakladatelství V Linhart, 1937, s.27

<sup>95</sup> Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 53/92, in Právní rozhledy, 1994, č.4

<sup>96</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, Sbíрка soudních rozhodnutí a stanovisek č. 40/2000



nemovitou. B. Petr k tomu uvádí : „Pozemky mohou být opatřeny různými stavbami, které jsou sice stavbami podle stavebních předpisů, ale nesplňují pojmové znaky stavby v občanskoprávním slova smyslu, jako jsou kůlny a altány. Na pozemcích mohou být dále různá meliorizační zařízení, studny, bazény, venkovní úpravy, zahradní vodovody a přípojky. Všechny tyto součásti pozemku nejsou za splnění podmínek § 120 odst. 1 ObčZ. samostatným předmětem občanskoprávních vztahů, sdílí právní režim pozemku a nemohou být tedy ani samostatně předmětem vydržení.“<sup>97</sup> Podobně budou právní osud pozemku sdílet porosty, rybníky,<sup>98</sup> ale také například lomy.<sup>99</sup>

Stejně jako část pozemku, nemůže být obecně věcí celou a tudíž předmětem vydržení ani část stavby. Výjimku ovšem budou tvořit tzv. bytové jednotky a nebytové prostory (podle zákona o vlastnictví bytů<sup>100</sup>), které mohou být samostatným předmětem vlastnictví dle § 125 ods.1 ObčZ. Lze je tedy jednoznačně považovat za věci způsobilé být předmětem nabývání vlastnického práva vydržením. Specifickou skupinu věcí tvoří reálné části staveb, které jsou způsobilé samostatného právního osudu, jsou-li vertikálně stavebně odděleny od jiné části tak, že je možné určit rozsah vlastnických práv ke každé části zvlášť. „Jde o případy různých výměnků, které stavebně technicky představují samostatnou věc a v případě reálného dělení nemovitosti jsou takového reálného rozdělení bez dalšího způsobilé. V těchto případech není důvodu nepřipustit možnost vydržení i takovéto reálné části věc, která de facto je věcí v právním slova smyslu samostatnou.“<sup>101</sup>

Vydržení části jiné věci než parcely a výše uvedených věcí možné není. I touto otázkou se však soudy zabývaly. Především v případech, kdy byly nepochybně splněny ostatní podmínky vydržení a bylo nutné posuzovat způsobilost objektu k vydržení. „Podmínkou pro vydržení věci je, aby držitel měl v oprávněné držbě celou věc; pokud je věc nebo její části předmětem držby více osob a nejde o držbu spoluvlastnického práva anebo jiného než vlastnického práva, nemohou být držitelé se zřetelem ke všem

---

<sup>97</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 84 - 85

<sup>98</sup> srov. rozsudek Nejvyššího osudu ČR ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>99</sup> srov. rozsudek Nejvyššího osudu ČR ze dne 29. 1. 1978, sp. zn. 3 Cdon 265/96, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>100</sup> zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů

<sup>101</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 87

okolnostem v dobré víře, že jim celá věc náleží, a být tak oprávněnými držiteli.“<sup>102</sup> Pro úplnost je zde třeba uvést, že i spoluvlastnický podíl může být předmětem vydržení vlastnického práva.

### 3.3.3. Právo odpovídající věcnému břemeni

*„Cizí nemovitost nebo její část lze užívat na základě různých právních důvodů; může jít například o závazkový vztah, může jít o výprosu (vlastník užívání nemovitosti jinými osobami trpí, aniž by jim k nim vzniklo nějaké právo), anebo může jít např. o užívání cizího pozemku jako účelové komunikace. Je také možné, že někdo užívá cizí nemovitost proto, že se domnívá, že je jejím vlastníkem; pak není držitelem práva odpovídajícího věcnému břemeni, ale je držitelem práva vlastnického. Skutečnost, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni, ještě neznamená, že je držitelem věcného práva. Předpokladem držby a vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je oprávněná držba tohoto práva; držitel musí být tedy se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že vykonává právě právo odpovídající věcnému břemeni“ - Z rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 595/2001.<sup>103</sup>*

Tato práce je věnována především vydržení věci jako předmětu vlastnického práva. Považuji ovšem za nezbytné se alespoň okrajově na tomto místě zmínit o tom, že předmětem vydržení může být také právo odpovídající věcnému břemeni.

Jedná se o právo, kterému podle § 151n ObčZ. odpovídá povinnost druhé osoby něco strpět, vykonat nebo se něčeho zdržet, případně vzájemná kombinace těchto povinností. Nepřímým předmětem práva věcného břemene je vždy nemovitost. Nemůže tedy vzniknout k věci movité. Zároveň není možné vydržet právo k věci, která nemůže být sama o sobě předmětem vlastnictví, případně může být jen předmětem vlastnictví či zákonem určených právnických osob.

---

<sup>102</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 3. 2008, sp. zn. 22 Cdo 361/2007, in Právní rozhledy č. 4/2009, str. 148

<sup>103</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. června 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001, in Soubor rozhodnutí nevyššího soudu ČR, sv. 8 pod č. C 551.

Zákon zná dva druhy věcných břemen. Podle oprávněného subjektu se dělí na věcná břemena *in rem*, kdy je právo věcného břemene vázáno na nemovitost (např. věcné břemeno cesty nebo průjezdu přes pozemek souseda, věcné břemeno čerpání vody z pozemku souseda apod.), a *in personam* kdy se výkon práv a povinností vztahuje ke konkrétnímu jedinci (např. právo doživotního užívání bytu nebo obytné místnosti nebo právo doživotního zaopatření určitým věcným nebo peněžitým plněním).<sup>104</sup>

Věcné břemeno může vzniknout písemnou smlouvou, na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo výkonem tohoto práva – tedy právě vydržením. Pro vydržení práva věcného břemene platí obecně stejné podmínky, jako pro vydržení věci. Vydržitel tedy musí být především v dobré víře, že mu právo náleží a to nepřetržitě po celou dobu vydržecí lhůty, která zde činí 10 let. Délka vydržecí doby bývala občas zpochybňována s tím, že právo věcného břemene je svou povahou bližší k právu movitému, pro něž je stanovena lhůta tříletá. B. Petr se však domnívá, že desetiletá lhůta má své opodstatnění a je fakticky správná. Argumentuje tím, že nemovitá povaha věcného břemene je nepřímo potvrzována právě tím, že jej nelze zřídit k věci movité.<sup>105</sup> S tímto názorem si dovolím souhlasit. Kromě těchto základních podmínek vyžaduje zákon k nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni i jeho vklad do katastru nemovitostí (§ 151o odst. 1 ObčZ. *in fine*). Tento stručný výklad o vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni považuji pro účel své práce za dostačující.

---

<sup>104</sup> Více viz Jehlička, O., Švestka, J., Škárková, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha : C. H. Beck, 2004, s. 514

<sup>105</sup> Srov. Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, 97 s.

### 3.4. Vydržecí lhůta

*„Co se týče obyčejného času vydržecího, rozeznávati se sluší dále movité a nemovité věci. 1. Práva vlastnického k věci movité nabýváme tříletým držením. (§ 1466.) 2. Vlastnictví nemovité věci nabýváme třicetiletým držením (§ 1468.), a sice bez rozdílu, zdali věc ve veřejných knihách zapsána jest čili nic – avšak předpokládajíc, že faktický držitel ve veřejných knihách za vlastníka zapsán není.“<sup>106</sup> – A. Randa k vydržecím lhůtám dle OZO*

Poslední podmínkou nabytí vlastnického práva vydržením je uplynutí vydržecí lhůty. Podle platné právní úpravy je vydržecí lhůta tříletá, pokud se jedná o movitost a desetiletá, pokud je předmětem vydržení věc nemovitá (§ 134 odst. 1 ObčZ.). V odstavci třetím tohoto paragrafu pak občanský zákoník dovoluje vydržiteli si do této lhůty započítat i dobu, po kterou věc oprávněně držel jeho právní předchůdce.

Pro počítání času se přiměřeně užití ustanovení § 122 ObčZ. Následkem uplynutí vydržecí lhůty (počátkem dne následujícím po dni kdy vydržecí lhůta skončila), při splnění všech podmínek vydržení, dojde k nabytí vlastnického práva k věci ex lege – tedy ze zákona<sup>107</sup>. Pro jeho vznik není tudíž třeba žádného dalšího právního úkonu ani rozhodnutí soudu či jiného orgánu. Otázka vydržení je sice v řadě případů předmětem soudního řízení, výsledné rozhodnutí však pouze deklaruje, zda vlastnické právo k věci vydržením nabyto bylo či ne.

---

<sup>106</sup> Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, VII. nezměněné vydání podle vydání VI. redigovaného Adv. Drem Vojtěchem Kasandou, Nákladem České akademie pro vědy slovesnost a umění, v Praze 1923. Reprint původních vydání. Praha: ASPI, 2008. str. 148

<sup>107</sup> Dle některých autorů by bylo vhodnější užít termínu na základě zákona. Rozlišováním pojmů se zabýval např. P. Těgl ve své rigorózní práci: „Někdy však postačí, že existuje samotný zákon, který sám o sobě vznik, změnu nebo zánik subjektivních práv a povinností způsobí – a potom mluvíme o nabytí subjektivních práv přímo ze zákona. Z8kon je tak nutným a dostatečným předpokladem vzniku změny nebo zániku právních následků. Jindy, a to je v občanském právu pravidlem, však zákon sám vyžaduje k předpokládaným právním následkům ještě splnění jiných právních skutečností. Z8kon je tak nutným, avšak nikoliv dostatečným předpokladem vzniku, změny či zániku právních následků. Jedině v tomto případě lze hovořit o nabytí subjektivních práv na základě zákona, sc. na základě skutečností, které zákon stanoví.“ Těgl, Petr. Nabývání vlastnictví. Univerzita Karlova v Praze, 2006. Rigorózní práce, s. 94

### 3.4.1. Běh, přerušeni a stavení vydržecí lhůty

*„Běh vydržecí doby (lhůty) je otázkou poměrně jednoduchou tam, kde je držba nepřetržitá a bez jakékoliv ztráty či přerušeni držby vydržecí doba uplyne“ – B. Petr, Ke dvěma aktuálním problémům vydrženi vlastnického práva.<sup>108</sup>*

K vydrženi dojde, pokud je oprávněná držba po celou vydržecí dobu nepřetržitá. Vydržitel přitom nemusí věc aktivně užívat, je však nezbytné, aby ji měl ve své moci a nakládal s ní jako s vlastní v dobré víře, že mu patří. Ne vždy však musí vydržitel věc fyzicky držet (mít ji u sebe). Dostane-li se věc do detence někomu jinému, k přerušeni držby samozřejmě nedojde.<sup>109</sup>

Jiné následky by ale mohl mít případ, kdy se druhá osoba ujme oprávněné držby a původní držitel podá soudu návrh na ochranu pokojného stavu (§ 5 ObčZ. – tzv. posesorní žaloba). K tomu J. Spáčil uvádí: „Lze zaujmout názor, že pokud oprávněný držitel úspěšně u soudu uplatní žalobu publiciánskou, dává se mu za pravdu, že je oprávněným držitelem, i když věc má žalovaný; proto je patrně správné i v případě, kdy se držitel u soudu domůže vydání věci, považovat držbu za nepřerušenu.“<sup>110</sup> Připomeňme pouze, že oprávněný držitel nesmí v průběhu soudního sporu ztratit svou dobrou víru.

K přerušeni držby dojde v případě změny držitele. Je nezbytné vždy znovu posuzovat, zda je nový držitel držitelem oprávněným, bude-li výsledek kladný, počne vydržecí lhůta běžet znovu od začátku. K započtení doby držby právního předchůdce do nové vydržecí lhůty říká J. Spáčil následující: „Oprávněný držitel si může pro účely vydrženi započíst vydržecí dobu toho předchůdce, od kterého nabyl držbu; pokud jeho bezprostřední předchůdce nebyl držitelem oprávněným, dobu oprávněné držby vzdálenějšího předchůdce si započíst nemůže“<sup>111</sup> K přerušeni držby zcela jistě dojde, pokud držitel věc zcizí a později znovu nabude zpátky (např. věc prodá a poté opět

<sup>108</sup> Petr, B.: Ke dvěma aktuálním problémům vydrženi vlastnického práva. Právní rozhledy 8/2007, s. 293.

<sup>109</sup> Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 83/99 in Soudní rozhledy č. 10/2000: „Sdružením pozemků k hospodaření v jednotném zemědělském družstvu se družstvo stalo detentorem sdružených pozemků, jejichž držitelem byl nadále ten, kdo je sdružil. Samotným sdružením pozemků do družstva nedošlo k přerušeni běhu vydržecí lhůty.“

<sup>110</sup> Více viz Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník I. Komentář. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009, s. 704

<sup>111</sup> Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005. str. 241

odkoupí). I v tomto případě si vydržitel může započíst dobu oprávněné držby předchůdce. Na běh lhůty naopak nemusí mít vliv změna v osobě skutečného vlastníka držené věci.

V souladu se zněním § 134 odst. 4 ObčZ., se pro počátek a trvání vydržecí lhůty přiměřeně užije ustanovení o běhu promlčecí lhůty. Pro stavení lhůty tedy platí, že k němu dochází uplatní-li vlastník ve vydržecí době právo u soudu (např. žalobou k ochraně vlastnického práva dle § 126 ObčZ.) nebo u jiného příslušného orgánu a v zahájeném řízení dále pokračuje. Vydržecí lhůta od tohoto uplatnění práva po celou dobu řízení neběží (užije se přiměřeně § 112 ObčZ.). Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 296/98 uvádí: „Podá-li vlastník žalobu o vyklizení nemovitosti proti oprávněnému držiteli, dochází dnem zahájení řízení ke stavení běhu vydržecí doby; okolnost, kdy byla žaloba doručena oprávněnému držiteli, tu není rozhodná“<sup>112</sup> Z uvedeného rozhodnutí vyplývá, že lhůta se staví okamžikem podání žaloby u soudu, bude tedy právně bezvýznamné, zda byla držiteli doručena až po uplynutí vydržecí lhůty, byla-li včas podána u soudu.

#### 3.4.2. Započtení doby před 1. 1. 1992

*„Tato otázka je vlastně otázkou, zda při kladné odpovědi na možnost započtení oprávněné držby nedochází k pravé zpětné účinnosti zákona, která je zásadně nepřípustná.“* – B. Petr k otázce možnosti započtení doby po kterou byla věc v oprávněné držbě před 1. 1. 1992 do doby potřebné k vydržení<sup>113</sup>

Na problém, který přinesla novela občanského zákoníku, zákon č. 509/1991 Sb., která nabyla účinnosti 1. 1. 1992, jsem zčásti poukázala již při výkladu subjektů vydržení (kapitola 4.2.). Jedná se o možnost započtení doby, po kterou byla věc v oprávněné držbě státu nebo právnické osoby (nebyli subjektem vydržení) před r. 1992, případně kdy občan měl v oprávněné držbě věc z majetku v tzv. socialistickém vlastnictví nebo věc, ke které měla socialistická organizace právo užívání podle zvláštních předpisů (nebyly předmětem vydržení), do doby potřebné k vydržení pozemku. Ustanovení § 868 ObčZ. (tzv. intertemporální ustanovení) uvádí, že pokud

---

<sup>112</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 296/98 in Sbirka soudních rozhodnutí a stanovisek č. 18/2001

<sup>113</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006, s. 111

není dále stanoveno jinak, řídí se ustanoveními zákona č. 509/1991 Sb. i právní vztahy vzniklé před 1. 1. 1992. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé se však posuzují podle dosavadních právních předpisů. Jedná se o nepravou retroaktivitu zákona, jelikož nedochází ke zpětnému vzniku vlastnického práva vydržením, ale pouze k možnosti započtení předešlé oprávněné držby.

Problematikou se podrobně zabýval Ústavní soud, který mimo jiné dospěl k následujícímu závěru: „Při hodnocení významu držby podle minulé právní úpravy nelze přehlédnout, že držba na základě zák. č. 131/1982 Sb. byla všeobecně přípustná, součástí skutkové podstaty vydržení však byla jen omezeně. Nová právní úprava (zák. č. 509/1991 Sb.) držbu uskutečňovanou do 31. 12. 1991 nekvalifikuje odlišně, pouze ji započítává do délky nezbytné vydržecí doby. Přitom však účinky souhrnné právní skutečnosti mohly nastat nejdříve 1. 1. 1992. V obecné rovině lze považovat za nejvhodnější takovou právní konstrukci, která by posunula konec příslušné lhůty až na uplynutí stanovené doby po účinnosti nového zákona (srov. zmíněnou vydržecí lhůtu v zák. č. 131/1982 Sb.). Jestliže tak zákonodárce neučinil, nelze z toho vyvozovat, že celá lhůta musí uplynout až po jeho účinnosti (v posuzovaném případě to platí jak o vydržení věci ve státním vlastnictví, tak pro vydržení právnickou osobou).“<sup>114</sup> Judikatura, včetně nejnovější, se tedy obecně shoduje na tom, že do doby, po kterou měl oprávněný držitel věc v držbě, je pro účely vydržení třeba započít i dobu po kterou byla oprávněná držba vykonávána před 1. 1. 1992 a to i v případě, že se jedná o věc, která v této době vydržena být nemohla nebo o osobu, která nemohla vydržením před rokem 1992 nabýt k věci vlastnické právo.<sup>115</sup>

Pro započtení vydržecí doby je třeba zohlednit i ustanovení § 865 odst. 3 občanského zákoníku. Jde o možnost započítání vydržecí doby proběhlé před 1. 4. 1983. Tuto dobu lze započítat celou (tj. vlastní i předchůdcovu), ovšem vydržecí doba nemohla skončit dříve než uplynutím jednoho roku po 1. 4. 1983, tedy 31. 3. 1984.<sup>116</sup>

---

<sup>114</sup> Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 196/2000, in Sbíрка ÚS, sv. 19 pod č. 120

<sup>115</sup> např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2273/98 ze dne 8. 12. 1998, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, ročník 2000, pod. č. R 50/2000, str. 447 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2570/98 publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

<sup>116</sup> viz nález Ústavního soudu ČR ze 6. 5. 2003, I. ÚS 293/02, uveřejněný pod č. 61 ve svazku 30 Sbířky nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR

#### 4. ZÁPIS VLASTNICKÉHO PRÁVA DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

*„Zápisy právních vztahů do katastru nemovitostí patří k nejdůležitější činnosti katastrálních úřadů. Jejich význam vzrostl s obnovou funkce vlastnického práva a jiných věcných práv k nemovitostem ve společenských vztazích a s obnovou konstitutivního charakteru zápisů na základě vkladu.“ - J. Drobník<sup>117</sup>*

Uplynutím zákonem stanovené lhůty, po kterou byla věc v oprávněné držbě, dojde tedy k originálnímu nabytí vlastnického práva (viz výše). Ovšem v případě, že onou vydrženou věcí bude nemovitost, je pro uznání vlastnického práva a zajištění jistoty v právních vztazích třeba, aby bylo právo nového vlastníka zapsáno v katastru nemovitostí.

Katastr<sup>118</sup> nemovitostí vznikl na základě zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, jako soubor údajů o nemovitostech zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Katastr svou činnost zahájil dne 1. 1. 1993. Jeho účel je vymezen v § 1 odst. 3 KatZ. Má fungovat především jako zdroj informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského půdního fondu, pozemků určených k plnění funkcí lesa, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů sloužících k těmto účelům.

Kromě katastrálního zákona je část materie obsažena v zákoně č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. „Rozdělení problematiky vedení katastru nemovitostí do dvou zákonů má historický důvod, neboť problematika právní úpravy vlastnictví patřila do kompetence bývalého federálního

---

<sup>117</sup> Drobník, J. Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha.. nakladatelství Eva Rozkotová, 2010. s. 127.

<sup>118</sup> „Vlastní název katastr pochází ze středolatinšského *capitastrum*. Je tvořen ze dvou částí: *caput* = hlava a *tastrum* = listina. Volně přeloženo znamená výraz „*capitastrum*“ listinu uspořádanou podle hlav (ať už míníme hlavu jako označení jedince či v literárním slova smyslu jako kapitulu nebo soubor kapitol v literárním díle), později podle jakýchkoli jednotek. Zjednodušením (nechceme-li přímo říci zkomolením) vzniklo slovo „katastr“, u kterého v některých jazycích byla souhláska „t“ změněna na „d“ (kadastr, kadaster, kadaster).“ Bumba, Jan . České katastry od 11. do 21. století. Praha : Grada Publishing a.s., 2007. s 10.



shromáždění, zatímco právní úprava evidování nemovitostí patřila v dobách federace do působnosti republik<sup>119</sup>

Zápis vlastnického práva nabytého vydržením do katastru nemovitostí má podle ustanovení § 7 zákona č. 265/1992 Sb. formu záznamu (prenotace). V případě, že bude o vydržení veden spor, bude katastrální úřad pro zápis vyžadovat předložení pravomocného rozhodnutí soudu vydaného v řízení na určení vlastnictví. Pokud je vydržení nesporné запиše jej na základě osvědčení ve formě notářského zápisu nebo na základě soudního smíru (§ 5 odst. 4 KatZ.).

Požaduje-li vydržitel zápis do katastru nemovitostí na základě soudního smíru, musí být druhou stranou smíru osoba, která je dosud v katastru vedena jako vlastník nemovitosti. Z usnesení o schválení soudního smíru musí vyplývat, že strany činí nesporným, že došlo k vydržení předmětné nemovitosti, která zde musí být dostatečně specifikována (v souladu s § 5 odst. 1 KatZ.). Soudní smír z povahy věci musí být schválen soudem (§ 67 a přiměřeně § 99 OSŘ)

Stejnou váhu přikládá zákon i osvědčení formou notářského zápisu. Podobně jako u soudního smíru musí být z osvědčení zcela zřejmé, že strany mají vydržení za nesporné. Osvědčení musí obsahovat výslovné prohlášení původního vlastníka (zapsaného v katastru), že uznává zánik svého vlastnického práva k nemovitosti v důsledku vydržení a prohlášení vydržitele, že k dané nemovitosti právo tímto způsobem nabyt. Opět se předpokládá specifikace nemovitosti a dále by měli být uvedeny okolnosti, které k vydržení vlastnického práva vedly. Bude-li předmětem vydržení část parcely, bude třeba k notářskému zápisu připojit i geometrický plán. Hranice pozemků totiž v takovém případě neodpovídají stavu zapsanému v katastru nemovitostí a katastrální úřad by tuto část parcely nemohl bez specifikace v geometrickém plánu zapsat. Notář přitom ze své pozice není oprávněn zkoumat, zda je prohlášení pravdivé či ne, deklaruje pouze fakt, že bylo učiněno (§ 80 notářského řádu).<sup>120</sup>

Je-li vydržení sporné, je nezbytné, aby nabytí vlastnického práva k nemovitosti deklaroval soud. Podkladem pro záznam vydržení do katastru nemovitosti není samotné rozhodnutí soudu o neplatnosti nabývacího titulu (např. kupní smlouvy) ani rozhodnutí,

<sup>119</sup> Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C.H. Beck, 2006, 89 s.

<sup>120</sup> zák.č. 385/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), v platném znění

jímž by právo nebo právní vztah byly určeny negativně.<sup>121</sup> Je nezbytné, aby v rozhodnutí bylo přímo uvedeno kdo a z jakých právních důvodů k nemovitosti vlastnické právo nabyt. Změnu zápisu v katastru lze provést např. na základě rozsudku na určení vlastnického práva.

Dalším způsobem, jak deklarovat nespornost vlastnického práva k nemovitosti je dohoda. Jednalo by se přitom pravděpodobně o dohodu o narovnání, která je občanským zákoníkem upravena v § 585 a násl. Aby dohoda mohla být podkladem pro zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí musí splňovat všechny zákonem požadované náležitosti. Vyžaduje se především písemná forma úkonu, řádné označení nemovitosti a účastníků dohody, jejichž podpisy musí být dohoda na téže listině stvrzena. Na základě této dohody zapíše katastrální úřad nový stav do katastru vkladem, nikoliv záznamem.

Ne vždy dochází k vydržení vlastnického práva k nemovitosti tzv. „contra tabulas“, o vydržení se bude jednat i tehdy, bude-li oprávněný držitel v katastru nemovitostí jako vlastník zapsán (typicky na základě neplatné kupní smlouvy) ačkoliv jím ve skutečnosti není. P. Baudyš se k takové situaci vyjadřuje následovně: „K typickému nabytí vlastnického práva k nemovitosti dochází takovým způsobem, že je držitel nemovitosti zapsán jako její vlastník na základě tzv. putativního nabývacího titulu, např. na základě neplatné smlouvy. Tento držitel je o svém vlastnictví přesvědčen a zápis v katastru nemovitostí ho v jeho přesvědčení utvrzuje. Vlastnické právo držitele k nemovitosti také nikdo nezpochybňuje. A tak běží 10letá vydržecí doba, a když uplyne, stane se držitel nemovitosti jejím skutečným vlastníkem. A pokud tento držitel byl po celou vydržecí dobu skutečně v dobré víře, nikdy se ani nedozví, že vydržecí doba uplynula a že se stal vlastníkem nemovitosti z titulu vydržení. V katastru tento čerstvý vlastník také jako vlastník zapsán již dávno je, a proto nemá žádný důvod chodit k notáři a domáhat se sepsání listiny, na jejímž základě by byl jako vlastník zapsán v katastru nemovitostí.“<sup>122</sup>

Jedním ze základních principů na nichž stojí Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem je zásada ochrany dobré víry v pravdivost zápisů

---

<sup>121</sup> Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005.

<sup>122</sup> Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003. str. 193

vedených v katastru nemovitostí, učiněných po 1. 1. 1993 (§ 11 ZápPrNe). K tomuto dni se totiž do procesu nabývání práv k nemovitostem vrátil tzv. princip intabulace.<sup>123</sup> V období od 1. ledna 1951 do 1. ledna 1993 se údaje zapsané v evidenci nemovitostí nemusely nutně shodovat se skutečností.<sup>124</sup> Přestože zápisy v katastru nemovitostí od tohoto data zakládají dobrou víru držitele, lze si dle P. Baudyše představit drobné výjimky: „Výjimky, při kterých dobrá víra není založena. Kdy držitel musel vědět, že zapsaný stav v katastru skutečnosti neodpovídá, budou založeny zřejmě zejména protiprávním nebo obmyslným jednáním držitele, např. paděláním a pozměňováním listin, podvodem, zásahem do záznamu na nosiči informací, vydíráním apod.“<sup>125</sup> B. Petr dodává, že „dobrá víra podle § 11 ZápPrNe neznamena, že princip materiální publicity je uplatněn tak, že ten, kdo je v dobré víře ve správnost údajů katastru, nemůže být ve svém držení zpochybněn tím, kdo např. určovací žalobou se domáhá určení vlastnictví k příslušné nemovitosti.“ Ten, kdo se bude nepravosti zápisu dovolávat bude ovšem muset své tvrzení, že zápis není v souladu se skutečností, u soudu prokázat. P. Baudyš dále uvádí, že ačkoliv se může zdát, že zápisy převzaté do katastru z bývalé evidence nemovitostí dobrou víru nezakládají, z ustanovení § 16 odst. 1 ZápPrNe vyplývá, že jejich význam je takřka shodný se zápisy učiněnými po 1. 1. 1993.

Katastrální úřad není oprávněn zkoumat zda k vydržení skutečně došlo, není oprávněn posuzovat pravost listin, jež jsou mu k zápisu předkládány ani

---

<sup>123</sup> Intabulační princip spočívá v tom, že „všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidování v katastru nemovitostí, smluvní zástavní práva k těmto nemovitostem, smluvně zřizovaná oprávnění odpovídající věcným břemenům a předkupní práva s účinky věcného práva k nemovitostem, vznikají, mění se, popřípadě zanikají dnem provedení vkladu práva či výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva“ Kuba, B., Olivová, K. Katastr nemovitostí po novele. 8. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 5. 2004. Linde Praha, a.s. 2004, str. 63.

<sup>124</sup> Již po druhé světové válce v souvislosti s rozsáhlými konfiskacemi majetku nebyl tento princip v některých jednotlivých případech (rovněž z důvodů urychlení) dodržen. Hranice u některých pozemků v socialistickém užívání nebyly v minulosti vyznačeny. V důsledku následného převzetí operátu evidence nemovitostí zůstalo určité množství parcel vedeno pouze v tzv. zjednodušené evidenci. Jistým problémem jsou také katastrální mapy, které byly v různých obdobích vyhotovovány podle rozdílných technických předpisů. Hranice vyznačené v mapě se v důsledku toho často neshodují s hranicí jednotlivých parcel ve skutečnosti. Všechny tyto okolnosti mohou znamenat nesoulad mezi právními vztahy v katastru nemovitostí zapsanými a mezi stavem, ve kterém se nacházejí právní vztahy k nemovitostem ve skutečnosti.

<sup>125</sup> Baudyš, P. Katastr nemovitostí, 2. vydání, Praha : Nakladatelství C.H. Beck, 2010 s.144

rozhodovat, kdo je skutečným vlastníkem věci. V praxi tak může dojít i k nežádoucímu duplicitnímu zápisu vlastnictví v katastru nemovitostí.<sup>126</sup>

---

<sup>126</sup> Více k této problematice např. Kostík, R. Duplicitní zápis do katastru nemovitostí a příčiny jeho vzniku. Právní rozhledy č. 20/2009

## 5. VYDRŽENÍ V NÁVRHU NOVÉHO OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

*„Návrh sleduje celkový příklon k evropským kontinentálním konvencím. Politická restituční ideje dualismu práva soukromého a veřejného, z níž vychází rovněž náš ústavní pořádek, jakož i obecné přijetí ideje soukromého práva v duchu evropských právních tradic novodobou českou právní doktrínou, vyžadují důsledný obrat směrem od marxisticko-leninské koncepce právního systému a jeho funkcí. To vyžaduje i odpovídající kodexovou úpravu navazující na tuzemské právní tradice, jak se vyvíjely do roku 1948, a stejně tak i na standardy států, jejichž právní řády náležejí do oblasti kontinentální právní kultury“* – Jedna z hlavních zásad návrhu občanského zákoníku dle Důvodové zprávy<sup>127</sup>

V závěru své práce bych ráda věnovala pár řádků úpravě vydržení v návrhu nového občanského zákoníku, jehož účinnost můžeme s velkou pravděpodobností očekávat již od příštího roku.

Navrhovaná úprava je obecně podrobnější, věcným právům je věnována Hlava II. NOZ čítající přes 300 paragrafů. Katalog věcných práv je zde značně rozšířen. Ustanovení § 925 NOZ zní: „Ustanovení této hlavy se použijí na věci hmotné i nehmotné, na práva však jen potud, připouští-li to jejich povaha a neplyne-li ze zákona něco jiného.“ Na rozdíl od pojetí současné právní teorie za věc v právním smyslu osnova tedy považuje i věci nehmotné.

Vydržení je v návrhu upraveno v § 1031 až 1037. Základním předpokladem je poctivá nebo oprávněná držba. Institut držby upravuje osnova velmi podrobně. Zásadním rozdílem je předmět držby, potažmo vydržení. V návrhu se již nepočítá s držbou věci, ale pouze s držbou vlastnického, nebo jiného práva (§ 934 odst. 1 NOZ). Předmětem držby tedy bude vlastnické právo a věc bude teprve předmětem drženého vlastnického práva.

Po vzoru rakouského občanského zákoníku se návrh vrací k rozlišování držby nejen na oprávněnou a neoprávněnou, ale také na držbu poctivou a nepoctivou. K poctivosti držby bude třeba, aby měl držitel z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Vyžaduje se tedy držba v dobré víře, založená i na

---

<sup>127</sup> Eliáš, Karel. Osnova občanského zákoníku a osnova zákona o obchodních korporacích. Praha : Aleš Čeněk, 2009. 576 s.

putativním právním titulu. Oprávněná pak bude každá držba vzniklá na základě existujícího právního titulu nebo taková již se někdo ujme svou mocí, aniž tím bude rušit cizí držbu nebo jiné právo. Poctivost a oprávněnost držby se presumuje na základě §939 NOZ. Vydržet vlastnické právo může podle návrhu nejen držitel poctivý, ale i držitel oprávněný. Umožněno je i vydržení vlastnického práva k nemovitosti „contra tabulas“. Vydržitel by se navíc mohl dle § 1031 odst. 2 NOZ domáhat, aby byl zápis ve veřejných knihách uveden do souladu se skutečností.

Subjektem vydržení mohou být stejně jako v platném občanském zákoníku osoby fyzické, osoby právnické i stát. Návrh však výslovně z vydržení vylučuje věřitele, kterému byla věc zastavena nebo který věc zadržel a osoby, kterým byla věc jen svěřena k užívání (detentory). Vydržet vlastnické právo dle osnovy nebude moci ani zákonný zástupce proti zastoupenému (příp. poručník proti poručenci) a naopak, za trvání manželství pak ani jeden z manželů proti druhému.

Jak bylo výše poznamenáno předmětem držby a tedy i vydržení je dle návrhu především vlastnické právo. Vydržet nelze pouze takové vlastnické právo, které nelze převést nebo vylučuje-li to povaha věci. Předmět vlastnického práva ve vymezuje osnova v § 956 : „Vše co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“ Domnívám se, že především zavedení možnosti vydržení vlastnického práva k věcem nehmotným, by mohlo v budoucnu v praxi vzbuzovat četné výkladové problémy, které by zřejmě musela vyřešit až judikatura. Důležitou změnou navrhovanou v osnově je obnovení zásady „superficies solo cedit“, předmětem vlastnického práva bude tedy pozemek a spolu s ním i stavby, které budou sdílet právní osud pozemku.<sup>128</sup> Dle ustanovení § 1196 NOZ připouští osnova i vydržení služebnosti (práva odpovídajícího věčnému břemeni).

Vydržecí lhůty pro řádné vydržení zůstávají v navrhovaném občanském zákoníku stejné jako nyní. Pro věci movité tříletá pro nemovitosti desetiletá. Rozdíl není ani v možnosti vydržitele započít si do vydržecí doby dobu oprávněné nebo poctivé držby jeho předchůdce. Nebude-li držitel vykonávat držbu v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok, bude jeho držba a tím i vydržecí lhůta dle návrhu přerušena.

---

<sup>128</sup> Návrh ve svém § 478 odst. 1, kde se říká, že: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“.

Držba tím ovšem nezanikne<sup>129</sup> a vydržecí lhůta zřejmě začne běžet znovu od začátku ve chvíli, kdy držitel začne držbu opět vykonávat.

Kromě vydržení řádného zavádí navrhovaný občanský zákoník i vydržení mimořádné,<sup>130</sup> které má umožnit nabýt vlastnické právo osobám, které nejsou s to jmenovat svého předchůdce a osobám, které nabyly věc přímo od neoprávněného držitele. Pro tyto případy stanoví návrh dvojnásobně dlouhou vydržecí dobu. U věci movitých tedy k mimořádnému vydržení může dojít uplynutím 6 let, u nemovitostí bude zapotřebí uplynutí 20 let. Tento způsob vydržení je však dle NOZ vyloučen, prokáže-li se nepoctivý úmysl držitele. Domnívám se, že pojem nepoctivý úmysl bude muset být upřesněn judikaturou. Důvodová zpráva k tomu pouze říká, že: „je přirozené, že ani institut mimořádného vydržení nemůže dát průchod 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>131</sup> V návrhu není řešena ani otázka od kdy by tato mimořádná vydržecí lhůta měla začít běžet, tedy zda bude možné započít i držbu před účinností NOZ. Mimořádným vydržením by bylo možné nabýt např. vlastnické právo k věci kradené (res fructiva).

Z návrhu nové právní úpravy je zcela zřejmá snaha reflektovat soudobou judikaturu i problémy, které jsou v souvislosti s vydržením nejčastěji řešeny právní teorií i praxí. Otázkou zůstává jak budou změny, které tato podrobná úprava přináší odbornou a laickou veřejností přijaty. Prostor věnovaný této oblasti v důvodové zprávě, která by při nejmenším ze začátku platnosti nového občanského zákoníku, měla při výkladu jeho ustanovení napomáhat, se mi jeví jako nedostačující. To však bude možné objektivně posoudit až v době, kdy připravovaný občanský zákoník vstoupí v účinnost.

---

<sup>129</sup> § 954 odst. 2 NOZ : „Nevykonává-li držitel držbu, držba tím nezaniká. Ani smrt držitele nebo jeho zánik nepůsobí zánik držby.“

<sup>130</sup> Mimořádné vydržení není v právní úpravě novinkou. Jak bylo popsáno v kapitole 2.2 v jisté formě jej znal již obecný zákoník občanský. Dle OZO spočívala podstata mimořádného vydržení v tom, že bylo možno vydržet věc v delší vydržecí lhůtě, aniž musel být prokazován právní důvod, od kterého se dobrá víra držitele odvíjela.

<sup>131</sup> Eliáš, Karel. Osnova občanského zákoníku a osnova zákona o obchodních korporacích. Praha : Aleš Čeněk, 2009. 576 s.

## Závěr

Vydržení je institutem poněkud komplikovanějším, než jak se může z prvního pohledu na kratičké ustanovení § 134 ObčZ zdát. K tomuto názoru jsem dospěla již při přípravě podkladů k této diplomové práci. Její následné zpracování mne v tomto názoru pouze ujistilo. Složitá je především otázka posouzení dobré víry držitele a vůbec oprávněné držby, již se opakovaně zabývají soudy všech stupňů. Stěžejní je dle mého názoru výklad subjektů a objektů způsobilých k vydržení, neboť zejména v těchto otázkách docházelo v poslední době k největším změnám. Neméně významná je problematika vydrzecích lhůt, především pak posouzení možnosti započtení doby oprávněné držby před 1. 1. 1992, která může působit nemalé problémy nejen v teoretickém výkladu, ale především v praxi.

O institutu vydržení by jistě mohlo být napsáno mnohem více. Velmi široká je například problematika vydržení věcného břemene, která je v této práci vyložena spíše okrajově. Zajímavý je také pohled na vydržení z různých právních odvětví, zejména práva správního (např. otázka vydržení obecního majetku státem), finančního (např. zdanění vydržení), práva životního prostředí (především pozemkové právo), apod. Důležitá je též procesněprávní úprava vydržení a s ním souvisejících žalob na určení vlastnického práva. Nebylo však mým cílem vyčerpávajícím způsobem a beze zbytku vyložit institut vydržení v celé jeho šíři. Má snaha směřovala spíše k přehlednému objasnění problematiky, kterou vydržení vlastnického práva přináší.

V úvodu své práce jsem si předsevzala obhájit názor, že institut vydržení má v našem právním řádu nesporné opodstatnění. Pozornému čtenáři jistě neuniklo, že v období od účinnosti ObčZ. do jeho novely provedené zákonem č. 131/1982 Sb. úprava vydržení, ba dokonce i držby, v našem právním řádu chyběla. Tento stav byl ovšem zcela zjevně neudržitelný a držba i institut vydržení byly zmíněnou novelou do občanského zákoníku opět rychle navráceny. Hlavní úlohou vydržení v našem právním řádu je udržování pořádku ve vlastnických vztazích tím, že právní stav přibližuje stavu faktickému. Institut vydržení by zřejmě neměl své opodstatnění v právním řádu naprosto dokonalé společnosti, ve které by lidé nechybovali, nepodváděli a veškerá vlastnická práva by byla naprosto dokonale a bezchybně zapsána v příslušných evidencích. Realitou ovšem je společnost nedokonalá a chybující a dokud tomu tak



bude, institut vydržení bude v našem právním řádu nepostradatelný. Navrhovaná osnova nového občanského zákoníku jeho úpravu dokonce opět rozšiřuje.

## **Seznam použitých zkratk :**

- KatZ.** - zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- NOZ** - návrh nového občanského zákoníku
- ObčZ.** - zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- ObchZ.** - zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- OZO** - Obecný zákoník občanský z roku 1811, ve znění pozdějších předpisů
- StavZ.** - zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- ZáPrNe** - zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

## Seznam použité literatury :

### ODBORNÉ PUBLIKACE:

1. Baudyš, P. Katastr nemovitosti, 2.vydání, Praha : Nakladatelství C.H. Beck, 2010
2. Bičovský, J., Holub, M. Občanský zákoník a předpisy související. I. Svazek. Praha : Panorama, 1984.
3. Bumba, Jan . České katastry od 11. do 21. století. Praha : Grada Publishing a.s., 2007
4. Čapek, K. občanský zákoník. 3. vydání. Praha : Orbis, 1956.
5. Čečetka, V. J. Všeobecný knihovní zákon se stanoviska praxe. Praha : F. Šimáček knihtiskárna, 1891.
6. Drobník, J. Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha. nakladatelství Eva Rozkotová, IFEC. 2010.
7. Eliáš, K. Osnova občanského zákoníku a osnova zákona o obchodních korporacích. Praha : Aleš Čeněk, 2009. 576 s.
8. Eliáš, K. a kolektiv autorů: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1 - 487. Praha. Linde Praha, a.s. 2008.
10. Holub, M. a kol., Občanský zákoník, Komentář. 1. svazek. §1-487, 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2003
11. Jehlička, O., Švestka, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 9. vydání. Praha : C. H. Beck, 2004.
12. Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995.
13. Kincl, J. Gaius, Učebnice práva ve čtyřech knihách, 1. vydání. Praha : UK, 1981
14. Švestka J., Dvořák J. a kol. Občanské právo hmotné 1. 5., jubilejní aktualizované vydání. Praha : Wolters Kluwer Česká republika, 2009. 459 s.
15. Kratochvíl, Z. Nové občanské právo. 1. vydání. Praha : Orbis, 1956.
16. Krčmář, J., Právo občanské. II. Práva věcná. 3. vydání. Praha: Všehrd, 1934.
17. Kuba, B., Olivová, K. Katastr nemovitostí po novele. 8. aktualizované vydání podle právního stavu k 1. 5. 2004. Linde Praha, a.s. 2004
18. Obecný občanský zákonník rakouský. Vídeň: Z.C.K. Tiskárny dvorské a státní. 1904.
19. Ottův slovník naučný, 26. díl a 27. díl, Praha : PASEKA / ARGO 2002.
20. Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2006.

21. Randa, A.: Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém, VII. nezměněné vydání podle vydání VI. redigovaného Adv. Drem Vojtěchem Kasandou, Nákladem České akademie pro vědy slovesnost a umění, v Praze 1923. Reprint původních vydání. Praha: ASPI, 2008.
22. Rouček, F., Sedláček, J. Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, díl VI. Praha : Právnické knihkupectví a nakladatelství V Linhart, 1937.
23. Schelle, K., Veselá R. Böhmische Länder und die Integrationsbemühungen in Europa. Praha: GRIN Verlag. 2010.
24. Skřejpek, M. Latinsko-český slovníček římského práva. 1. vydání. Praha : Orac, 2000.
25. Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005
26. Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M. a kol. Občanský zákoník I. §1-459. Komentář. 2. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009.
27. Tégl, Petr. Nabývání vlastnictví. Univerzita Karlova v Praze, 2006. Rigorózní práce.

#### ODBORNÉ ČLÁNKY:

1. Baudyš, P.: K článkům o vydržení. Ad Notam č. 3/2007.
2. Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003.
3. Baudyš, P.: Několik poznámek k § 5 odst. 4 katastrálního zákona. Ad Notam č. 2/2000.
4. Bělovský, P.: Vydržení v římském právu a komparativním pohledu. Ad Notam č. 4/2007
5. Chalupa, L. Započtení oprávněné držby. Paragraf 134 odst. 3 Občanského zákoníku. Právní rádce č. 1/2001.
6. Knappová, M. Držba. in Právo a zákonnost, 1992, č. 10
7. Kostík, R. Duplicitní zápis do katastru nemovitostí a příčiny jeho vzniku. Právní rozhledy č. 20/2009

8. Petr, B.: Ke dvěma aktuálním problémům vydržení vlastnického práva. Právní rozhledy 8/2007.
9. Petr, B. Některé výkladové problémy spojené s držbou věci nebo práva (1. část) článek byl publikován 26. 5. 2005 v Českém právnickém publikačním a informačním prostoru [www.juristic.cz](http://www.juristic.cz) v části Občanské pr. - příspěvky.
10. Petr, B. Některé výkladové problémy spojené s držbou věci nebo práva (2. část), článek byl publikován 31. 5. 2005 v Českém právnickém publikačním a informačním prostoru [www.juristic.cz](http://www.juristic.cz) v části Občanské pr. - příspěvky.
11. Petr, B. Některé výkladové problémy spojené s držbou věci nebo práva (3. část), článek byl publikován 7. 6. 2005 v Českém právnickém publikačním a informačním prostoru [www.juristic.cz](http://www.juristic.cz) v části Občanské pr. - příspěvky.
12. Petr, B., Petr, B. ml., Nad bývalým, současným i budoucím pojetím držby a vydržení. Právní rozhledy 17/2005
13. Petr, B., K vydržení z hlediska povahy právního titulu, od něhož lze odvodit dobrou víru. Právní rozhledy č. 3/2001.
14. Spáčil, J. Právní osoba, stát, držba a vydržení. Právo a podnikání č. 5/2004.
15. Spáčil, J. Oprávněn držba a vydržení v nejnovější judikatuře Nejvyššího soudu. Bulletin Advokacie č.1/2003.
16. Tvrdek, J., Vydržení – věčné téma pro soudy, článek byl publikován dne 29. 5. 2007 na serveru [EPRAVO.CZ](http://EPRAVO.CZ) – Sběrka zákonů, judikatura, právo, [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

#### INTERNETOVÉ PORTÁLY:

1. <http://www.cak.cz>
2. <http://www.epravo.cz>
3. <http://www.ipravnik.cz>
4. <http://www.justice.cz>
5. <http://obcanskyzakonik.justice.cz>
6. <http://www.nsoud.cz>
7. <http://psp.cz/eknih>

## JUDIKATURA:

Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 30. 3. 1993, sp. zn. 3 Cdo 53/92, in Právní rozhledy, 1994, č.4

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 1. 1978, sp. zn. 3 Cdon 265/96, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. 10. 1996, sp.zn. 3 Cdon 231/96 in Soudní rozhledy č. 2/1997

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp.zn. 11 Cdo 1193/98, in Právní rozhledy č. 6/1999

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 2273/98 ze dne 8. 12. 1998, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, ročník 2000, pod. č. R 50/2000.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 5. 1998, sp. zn. 2 Cdon 1192/97, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 10. 2. 1999, sp. zn. 2 Cdon 568/96, in Soudní rozhledy 5/1999 pod č. 62

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 837/98, Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek č. 40/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 11. 1999, sp. zn. 22 Cdo 296/98 in Sbírka soudních rozhodnutí a stanovisek č. 18/2001

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98, in Soudní rozhledy, 2001, č. 8.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 3. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1848/98, in Soudní rozhledy, 2000, č. 7.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. 4. 2000, sp. zn. 22 Cdo 2570/98 publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23. 5. 2000, sp. zn. 22 Cdo 83/99 in Soudní rozhledy č. 10/2000

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 9. 11. 2000, sp. zn. 22 Cdo 1253/99, in Soudní rozhledy, 2000, č.5, pod č. 49

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 14. 2. 2001, sp.zn. 22 Cdo 2651/99, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 6. 2001, sp. zn. 22 Cdo 595/2001, in Soubor rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, sv. 8 pod č. C 551.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 7. 2001, sp. zn. 22 Cdo 301/2000, in Soubor rozhodnutí nejvyššího soudu ČR, sv. 8, pod č. C 631.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. 9. 2001, sp. zn. 28 Cdo 1493/2001, in Soubor NS, sv. 10, pod č. C 739.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 17. 1. 2002, sp. zn. 22 Cdo 728/2000, in Právní rozhledy, 2000, č.2

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1398/2000, in Soubor NS, sv.15, pod č. C 1067.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, ze dne 18. 4. 2002, sp. zn. 22 Cdo 59/2001, Ad Notam č. 6/2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. 22 Cdo 1843/2000, in Soubor NS, sv.16, pod č. C 1176,

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 6. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2190/2000, in Soubor NS, sv.16, pod č. C 1304.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 22. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 929/2001, in Soudní rozhledy, 2003, č. 1.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. 10. 2002, sp. zn. 22 Cdo 306/2001, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 1. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1417/2001, in Soubor NS, sv. 23, pod č. C 1654.

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. 2. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1115/2001, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 16. 6. 2003, sp. zn. 22 Cdo 1390/2002, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 24. 9. 2003, sp.zn. 33 Odo 776/2002-180, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 2. 2007, sp. zn. 28 Cdo 428/2007, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. 8. 2007, sp.zn. 29 Odo 1216/2005, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 11. 12. 2007, sp.zn. 29 Odo 346/2006, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)),

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 3. 2008, sp. zn. 22 Cdo 361/2007, in Právní rozhledy č. 4/2009. str. 148

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 1. 2008, sp. zn. 22 Cdo 4181/2008, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 7. 2009, sp. zn. 22 Cdo 2121/2008, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 7. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2413/2010, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ČR, ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

Nález Ústavního soudu ze dne 8. 7. 1997, sp.zn. III. ÚS 77/97 in Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, sv. 8, pod č. 94.

Nález Ústavního soudu, sp. zn. IV. ÚS 403/98, in Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, sv. 12 pod č. 156.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. 8. 2000, sp. zn. II. ÚS 196/2000, in Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, sv. 19 pod č. 120.

Nález Ústavního soudu ČR ze dne 6. 5. 2003, sp. zn. I. ÚS 293/02, in Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu ČR, sv. 30, pod č. 61.

## **Abstract**

### **The prescription of the ownership right**

This diploma thesis is devoted to the topic of acquiring the right of ownership by prescription (usucaption). The purpose of my thesis is to analyse one of the oldest institutes of the civil law and to clarify its significance in the Czech Law. The content of the thesis is divided into five chapters.

A brief introduction is followed by the chapter one, where I have defined some basic concepts, which are related to usucaption and in the conclusion of this chapter I have also defined the term “usucaption” as such. The second chapter is a historical excursion describing the principal periods of the development of the usucaption institute from the Roman law through the Common Civil Code until nowadays.

The main part of the thesis is chapter three, which is divided in four subchapters named after the particular presumptions of usucaption. In this headstone of the thesis I on the first place focus on the institute of lawful possession, within which I explain the issue of consideration of a good faith, an excusable mistake and admissibility of the lawful possession so-called “contra tabulas”. The second subchapter explains, which subjects of the Civil law are qualified for usucaption and which are, or in the past were, disqualified from usucaption. This part is followed by a investigation of the capacity of movable and immovable assets to be a subject of usucaption. Part of the third subchapter is a short comment on usucaption of the law responding to the easement and servitude. As the last presumption for acquiring the right of ownership by prescription I mention the precriptive period. By clarifying of a possibility to include the time of lawful possession into the term of prescriptive period I am closing the main part of the thesis.

The topic of the fourth chapter is a registration of data to the cadastre, which is closely related to the acquisition of the title to real property by prescription. The final chapter focuses on the regulation of usucaption in the new Civil Code bill, which is supposed to come into force from the next year. The final stage of the thesis is the conclusion, where I not only summarize the described matter but also offer some other interesting questions, which could be broadly discussed in connection with the



usucaption institute. The last paragraph defends my view that the regulation of usucaption in the Czech law has its indisputable significance and foundation.

## **Abstract**

### **Vydržení vlastnického práva**

Tato diplomová práce je věnována tématu vydržení vlastnického práva. Jejím cílem bylo pojednat o jednom z nejstarších institutů občanského práva a objasnit jeho význam v českém právním řádu. Obsah práce je rozdělen do pěti kapitol.

Po krátkém úvodu následuje první kapitola, ve které je vymezeno několik základních pojmů, které s vydržením souvisejí, a v závěru i pojem vydržení jako takový. Druhá kapitola je historickým exkurzem, zachycujícím zásadní etapy vývoje institutu vydržení od římského práva přes obecný občanský zákoník až do dnes.

Stěžejní je pro celou práci kapitola třetí, jejíž obsah je rozdělen do čtyř podkapitol nazvaných dle jednotlivých předpokladů vydržení. Zde je na prvním místě věnována pozornost institutu oprávněné držby, v rámci kterého je řešena problematika posouzení dobré víry, omluvitelného omylu a přípuštění možnosti oprávněné držby tzv. „contra tabulas“. Druhá podkapitola vykládá, které subjekty občanského práva mohou být způsobilé k vydržení a které jsou, případně v minulosti byly, z vydržení vyloučeny. Následuje pojednání o způsobilosti movitých i nemovitých věcí být předmětem vydržení. Součástí třetí podkapitoly je i krátký výklad o vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni. Jako poslední podmínka vydržení vlastnického práva je uvedena vydržecí lhůta. Objasnění problematiky možnosti započtení vydržecí lhůty tuto část práce uzavírá.

Tématem čtvrté kapitoly je zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí, který úzce souvisí s vydržením vlastnického práva k nemovitostem. Závěrečná kapitola je zaměřena na úpravu vydržení v návrhu nového občanského zákoníku, jehož účinnost se předpokládá již od příštího roku. Vyústěním celé práce je závěr, který nejen že shrnuje popsanou problematiku, ale zároveň nabízí další okruhy zajímavých otázek, které by také v souvislosti s vydržením vlastnického práva mohly být dále rozebrány. Poslední odstavec je obhajobou názoru, že úprava vydržení v českém právním řádu má svůj nesporný význam a opodstatnění.

## **Klíčová slova**

- **Vydržení vlastnického práva**
- **Vlastnické právo**
- **Držba**

## **Key words**

- **Prescription (usucaption)**
- **(Right of) Ownership**
- **Possession**