

# **Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 4. 2022, sp. zn. 22 Cdo 3387/2021, ECLI:CZ:NS:2022:22.CDO.3387.2021.1**

**Číslo:** 15/2023

## **Právní věta:**

Podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o. z.) není poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z.), ani (pro dobu držby před 1. 1. 2014) držba oprávněná (§ 130 odst. 1 obč. zák.), ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele. O nepoctivý úmysl jde, jestliže jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (morální) v obecném smyslu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá.

V § 1091 až 1094 o. z. je upravena vydržecí doba potřebná k řádnému vydržení; na mimořádné vydržení se tato ustanovení nepoužijí. Ustanovení § 1096 a násl. se týkají jak vydržení řádného, tak vydržení mimořádného.

Držiteli, který se dovolává mimořádného vydržení, se započte vydržecí doba předchůdce, který držel věc „nikoli v nepoctivém úmyslu“; není třeba, aby byl předchůdce držitelem poctivým (§ 992 odst. 1 o. z.), anebo oprávněným (§ 130 odst. 1 obč. zák.).

Do vydržecí doby jak pro řádné, tak mimořádné vydržení (§ 1092, § 1096 o. z.) se ve prospěch vydržitele započte i doba držby jeho předchůdce, jen pokud předchůdce sám nesplnil podmínky vydržení, a nestal se tak vlastníkem věci.

Ustanovení § 995 věty první o. z. lze analogicky aplikovat (§ 10 odst. 1 o. z.) i na držbu směřující k mimořádnému vydržení.

**Soud:** Nejvyšší soud

**Datum rozhodnutí:** 19.04.2022

**Spisová značka:** 22 Cdo 3387/2021

**Číslo rozhodnutí:** 15

**Číslo sešitu:** 2

**Typ rozhodnutí:** Rozsudek

**Hesla:** Mimořádné vydržení (o. z.), Vydržení

**Předpisy:** § 1092 o. z.  
§ 1095 o. z.

**Druh:** Rozhodnutí ve věcech občanskoprávních, obchodních a správních

**Dotčená rozhodnutí:**

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 6. 2022, sp. zn. [21 Cdo 2974/2021](#)

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2022, sp. zn. [22 Cdo 2274/2021](#)

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2005, sp. zn. [22 Cdo 2128/2005](#)

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2011, sp. zn. [22 Cdo 4282/2009](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. [22 Cdo 1843/2000](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 5. 2022, sp. zn. [22 Cdo 1686/2021](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 11. 4. 2001, sp. zn. [22 Cdo 1110/2000](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 10. 2004, sp. zn. [22 Cdo 1826/2004](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. [22 Cdo 821/2010](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. [22 Cdo 2002/2006](#)

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 7. 5. 2002, sp. zn. [22 Cdo 1843/2000](#)

**Sbírkový text rozhodnutí:**

*Nejvyšší soud zamítl dovolání žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 2. 9. 2021, sp. zn. 27 Co 131/2021.*

**I.**

**Dosavadní průběh řízení**

1. Okresní soud v Benešově („soud prvního stupně“) rozsudkem ze dne 6. 4. 2021, č. j. 12 C 192/2019-155, určil, že vlastníci pozemku parc. č. 1, vzniklého z původního parc. č. 2 zapsaného na LV č. 3 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště B., vše k. ú. a obec V., je žalobkyně a) (výrok I), vlastníci pozemku parc. č. 4, vzniklého z části původního parc. č. 2 zapsaného na LV č. 3 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště B., vše k. ú. a obec V., je žalobkyně b) (výrok II), a rozhodl o nákladech řízení (výrok III a IV).

2. Krajský soud v Praze („odvolací soud“) k odvolání žalovaného rozsudkem ze dne 2. 9. 2021, č. j. 27 Co 131/2021-195, změnil rozsudek soudu prvního stupně tak, že žaloba, kterou se žalobkyně a) domáhala určení svého vlastnictví k pozemku parc. č. 1, a žalobkyně b) svého vlastnictví k pozemku parc. č. 4, v obou případech vzniklých z původního pozemku parc. č. 2 zapsaného na LV č. 3 u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště B., vše k. ú. a obec V., se zamítá.

3. Žalobkyně se domáhaly určení vlastnického práva k uvedeným pozemkům s tím, že jejich držbu nabyly od svých právních předchůdců (rodičů; pozemky však drželi již jejich prarodiče a praprarodiče). Jde o pozemky, které byly připloceny k pozemkům ve vlastnictví právních předchůdců, kteří je, stejně jako žalobkyně, drželi v dobré víře, že jde o část pozemků v jejich vlastnictví (pozemky, jejichž vlastnictví je předmětem tohoto sporu, jsou dále označovány též jako „sporné pozemky“); vlastnické právo tedy žalobkyně nabyly v důsledku mimořádného vydržení (§ 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále též jen „o. z.“), neboť pozemky se započtením

držby svých předchůdců držely po stanovenou vydržecí dobu. Zatímco soud prvního stupně žalobě vyhověl, odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně a žalobu zamítl.

4. Odvolací soud vyšel z těchto skutkových zjištění: Žalobkyně a) je výlučnou vlastnící pozemku parc. č. 5, který nabyta na základě darovací smlouvy ze dne 18. 3. 2009 od rodičů, J. L. a F. L. (mladšího). Spolu s nabytím vlastnického práva k tomuto pozemku se žalobkyně a) ujala i držby pozemku, ohledně kterého se nyní domáhá určení vlastnického práva.

5. Žalobkyně b) je výlučnou vlastnící pozemku parc. č. 6. Tento pozemek nabyta darovací smlouvou ze dne 14. 2. 2017 od svého otce V. T. Spolu s nabytím vlastnického práva k tomuto pozemku se žalobkyně b) ujala i držby pozemku, ohledně kterého se nyní domáhá určení vlastnického práva.

6. Odvolací soud uvedl, že již rodiče žalobkyň jako jejich bezprostřední právní předchůdci se chopili v dobré víře v roce 1979 [žalobkyně a)], resp. v roce 1997 [žalobkyně b)], držby příslušných částí sporných pozemků v hranicích, ve kterých je již dlouho předtím zaplotili a užívali (a držbu jim předali) jejich předchůdci – jejich rodiče. V okamžiku, kdy žalobkyním držbu těchto pozemků (nikoliv vlastnické právo, to nebylo předmětem darovacích smluv) předali, již sami rodiče vlastnické právo nabyli vydržením podle § 134 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník („obč. zák.“). Určení vlastnického práva právních předchůdců žalobkyň k předmětným nemovitostem není předmětem tohoto řízení a odvolací soud je posoudil jako předběžnou otázku.

7. Samy žalobkyně, které se ujaly držby 18. 3. 2009 [žalobkyně a)] a 14. 2. 2017 [žalobkyně b)], vlastnické právo v desetileté vydržecí době (§ 1091 odst. 2 o. z.) nevydržely. Vydržecí desetiletá doba žalobkyni a) počala již dle dosavadní právní úpravy § 134 odst. 1 obč. zák. běžet od 18. 3. 2009, s ohledem na § 3028 odst. 2 o. z. však podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, nedoběhla, a vlastnické právo žalobkyně a) jeho vydržením podle uvedeného zákoníku nenabyta. Podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, žalobkyně a) v důsledku řádného vydržení (§ 1089 odst. 1 o. z.) vlastnické právo nabýt nemohla, neboť její držba se neopírala o platný právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci. Žalobkyně b) se držby chopila až 14. 2. 2017, a již proto je vydržení pouze na základě její vlastní držby vyloučeno. Žádná z žalobkyň tak sama nedržela pozemek po dobu dostatečnou k mimořádnému vydržení, tedy 20 let.

8. Šlo tedy o posouzení, zda pro účely mimořádného vydržení mohly žalobkyně ke své držbě započítat dobu držby jejich předchůdců, kteří – jak se podává z okolností věci – byli po dobu jejich držby, pokud jde o předchůdce žalobkyně a), oprávněnými držiteli (§ 130 odst. 1 obč. zák.); pokud jde o předchůdce žalované b), byl do 1. 1. 2014, kdy nabyt účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, oprávněným držitelem, a od tohoto dne byl držitelem poctivým a také (bez ohledu na kvalifikaci jeho držby jako poctivé ve smyslu § 992 odst. 1 o. z.) pozemek držel „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ (§ 1095 o. z.).

9. K tomu odvolací soud konstatoval, že když právní předchůdce držitele sám naplnil podmínky vydržení, včetně uplynutí vydržecí doby, pak se tento držitel stal sám vlastníkem věci. Zápočet doby, po kterou věc takový právní předchůdce držel, již není do vydržecí doby jeho nástupce možný. Odvolací soud považuje nadále za použitelnou dosavadní judikaturu vztahující se k úpravě vydržení za účinnosti předchozí právní úpravy – § 134 odst. 3 obč. zák. (viz usnesení Nejvyššího soudu ze dne 11. 10. 2011, sp. zn. [22 Cdo 4282/2009](#), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 9. 2013, sp. zn. [22 Cdo 2761/2012](#), usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 12. 2005, sp. zn. [22 Cdo 2128/2005](#), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 8. 2013, sp. zn. [22 Cdo 53/2012](#), usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 10. 2014, sp. zn. [22 Cdo 3767/2014](#), rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 10. 2015, sp. zn. [22 Cdo 1066/2015](#), aj.).

10. Odvolací soud uzavřel: „Podle tvrzení žalobkyň jejich právní předchůdci drželi předmětné

nemovitosti před jejich převodem na žalobkyně nepřetržitě po dobu delší než deset let v dobré víře, že jsou v jejich vlastnictví, aniž by v průběhu držby došlo ke změně rozhodných okolností pro její posouzení, což odpovídá i skutkovým zjištěním soudu prvního stupně v této věci. V takovém případě se předchůdci žalobkyň jako oprávnění držitelé, jimž svědčila se zřetelem ke všem okolnostem dobrá víra, že jim věc patří (srov. § 130 odst. 1 obč. zák.), stali vlastníky dotčených nemovitostí jejich vydržením podle § 134 odst. 1 obč. zák. Započtení jejich vydržecí doby do mimořádné dvacetileté vydržecí doby žalobkyň je proto s ohledem na shora uvedené závěry vyloučeno.“

11. Dále odvolací soud uvedl, že pokud by předchůdci žalobkyň pozemky nevydrželi „z důvodů, které v tomto řízení nevyšly najevo“, a nestali by se vlastníky předmětných nemovitostí z důvodu nedostatku dobré víry, nebyl by ani v takovém případě možný zápočet doby jejich držby, když v souladu s § 1096 odst. 2 o. z. se při mimořádném vydržení nástupci může započítat pouze vydržecí doba poctivého (dobrověrného) předchůdce. „Uvedené ustanovení je nutno aplikovat i na zápočet doby právního předchůdce podle přechodného ustanovení § 3066 o. z., neboť jiný výklad by vedl k neopodstatněně odlišnému (a tedy nerovnému) posuzování podmínek nabytí vlastnictví mimořádným vydržením při započtení doby držby právního předchůdce uplynulé před dnem nabytí účinnosti o. z. a po tomto datu, ačkoli se jedná o aplikaci totožného právního institutu“. Z uvedených důvodů odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně, a žalobu zamítl.

## II.

### Dovolání a vyjádření k němu

12. Proti výrokům I., III. a IV. rozsudku odvolacího soudu podávají žalobkyně („dovolatelky“) podle § 237 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád („o. s. ř.“), dovolání; tvrdí, že napadený rozsudek závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která nebyla dosud dovolacím soudem vyřešena. Dovolacím důvodem je nesprávné právní posouzení věci (§ 241a o. s. ř.), konkrétně problematiky přípustnosti započtení vydržecí doby právního předchůdce do mimořádné vydržecí doby právního nástupce. Žalobkyně v dovolání uvádějí, že neexistuje judikatura Nejvyššího soudu, která by řešila otázku možného započtení vydržecí doby právních předchůdců do vydržecí doby žalobkyň z hlediska mimořádného vydržení.

13. K tomu uvádějí, že judikatura týkající se řádného vydržení v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, nemůže být aplikována na mimořádné vydržení podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Vydržení a mimořádné vydržení jsou dva odlišné právní instituty s rozdílnými podmínkami, a tedy není možné při řešení problematiky týkající se mimořádného vydržení analogicky aplikovat judikaturní závěry vztahující se k problematice řádného vydržení, navíc vyslovené v rámci právní úpravy podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Institut mimořádného vydržení se od řádného vydržení zásadně liší, a to i z hlediska „přísnosti“ podmínek vydržení; mimořádné vydržení je totiž umožněno - oproti vydržení řádnému - pouze na plynutí času a na absenci nepoctivého úmyslu.

14. Pokud jde o možnost započtení vydržecí doby, pak občanský zákoník v ustanovení § 1096 odst. 2 o. z. stanoví, že při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího. V přechodných a závěrečných ustanoveních zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, obsahuje úpravu zápočtu vydržecí doby pouze u vydržení mimořádného (§ 3066 o. z.). V případě mimořádného vydržení se započítává i doba držby před účinností tohoto zákona. Limitem je pouze neexistence zjevné lsti a doba, kdy nejdříve může takové vydržení doběhnout. Mimořádné vydržení sleduje dlouhodobé stavy, kde titul je prakticky nedohledatelný. Proto se také umožňuje zpětné započtení vydržecí doby. Naopak u řádného vydržení jako nové kvalifikace vydržení takový postup není podle dovolatelek možný. Tento závěr podporuje též obsah a systematika přechodných ustanovení. Jistým vodítkem v tomto ohledu by mohlo být rozhodnutí prvorepublikového dovolacího soudu ve věci „Vážný 9754/30“. Podle něho „mimořádné vydržení není jen vlastnickým důvodem, nýbrž jest nabytím vlastnictví bez ohledu na důvod. Ten, kdo má v knihách vtěleno vlastnictví k

nemovitosti, jest vlastníkem proti každému. Jen tomu, komu byla nemovitost dříve připsána, přísluší žaloba o neplatnost vkladu“. Z toho žalobkyně dovozují, že díky zjevné odlišnosti institutů řádného a mimořádného vydržení je nesprávné a formalistické bazírovat na tom, že vydržecí dobu předchůdců obou žalobkyň je nemožné započítat samotným žalobkyním, když sami jejich předchůdci mohli vlastnictví k dotčenému pozemku vydržet tzv. řádně.

15. Odvolací soud se ztotožnil se skutkovým závěrem soudu prvního stupně o tom, že obě žalobkyně (a před nimi i jejich rodiče jako právní předchůdci) jednali „dobrověrně“, a že jejich držba byla poctivá. Respektive, že rozhodně ani právní předchůdci, ani samy žalobkyně neměli tzv. nepoctivý úmysl jak při převzetí držby, tak po celou dobu jejího trvání.

16. Protože ohledně výkladu ustanovení § 1096 a § 3066 o. z., a tedy otázky možného zápočtu vydržecí doby právních předchůdců žalobkyň za dobu „řádného vydržení“ do vydržecí doby žalobkyň, ovšem z hlediska mimořádného vydržení, dosud neexistuje judikatura dovolacího soudu, jedná se o „otázku zásadního právního významu“; Tu odvolací soud vyřešil podle žalobkyň nesprávně.

17. Dovolatelky navrhují, aby dovolací soud napadené rozhodnutí odvolacího soudu v jimi napadeném rozsahu zrušil, a vrátil mu věc k novému projednání se závazným právním názorem ohledně přípustnosti započtení vydržecí doby právního předchůdce do mimořádné vydržecí doby právního nástupce.

### **III.**

#### **Přípustnost dovolání**

18. Nejvyšší soud po zjištění, že dovolání je přípustné podle § 237 o. s. ř., že je uplatněn dovolací důvod uvedený v § 241a odst. 1 o. s. ř., a že jsou splněny i další náležitosti dovolání a podmínky dovolacího řízení (zejména § 240 odst. 1, § 241 o. s. ř.), napadené rozhodnutí přezkoumal a zjistil, že dovolání není důvodné.

19. Přípustnost dovolání zakládá skutečnost, že napadené rozhodnutí spočívá na otázkách hmotného práva, které v rozhodovací praxi dovolacího soudu nebyly dosud vyřešeny; jde o podmínky mimořádného vydržení a o otázku vydržecí doby potřebné k vydržení podle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v souvislosti se započtením vydržecí doby předchůdce toho, kdo se vydržení dovolává.

### **IV.**

#### **Důvodnost dovolání**

20. Podle § 1089 odst. 1 o. z. drží-li poctivý držitel vlastnické právo po určenou dobu, vydrží je a nabude věc do vlastnictví.

21. K (řádnému pozn. dovolacího soudu) vydržení se vyžaduje pravost držby, a aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou (§ 1090 odst. 1 o. z.).

22. Držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem (§ 991 o. z.).

23. Kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží (§ 992 odst. 1 o. z.).

24. Neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu (§ 993 o. z.).

25. K (řádnému pozn. dovolacího soudu) vydržení vlastnického práva k movité věci je potřebná nepřerušená držba trvající tři roky. K vydržení vlastnického práva k nemovité věci je potřebná nepřerušená držba trvající deset let (§ 1091 odst. 1 a 2 o. z.).

26. Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá. To neplatí, pokud se mu prokáže nepoctivý úmysl (§ 1095 o. z. - mimořádné vydržení).

27. Nabyli-li někdo poctivě držbu od poctivého držitele, jehož držba se zakládá na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva (§ 1090 odst. 1), započítává se mu vydržecí doba jeho předchůdce (§ 1096 odst. 1 o. z.). Při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího (§ 1096 odst. 2 o. z.).

28. Do doby stanovené v § 1095 se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou (§ 3066 o. z.).

29. K odpovědi na právní otázky předložené v dovolání, na kterých spočívá rozhodnutí odvolacího soudu, je třeba nejprve vymezit předpoklady mimořádného a řádného vydržení v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a poté interpretovat ustanovení týkající se běhu vydržecí doby z hlediska možného zápočtu doby držby předchůdce.

K předpokladům řádného vydržení podle § 1089 a 1090 odst. 1 o. z.:

30. Držba způsobilá k řádnému vydržení musí být podle výslovného znění zákona poctivá (§ 1089 ve spojení s § 992 odst. 2 o. z.) a pravá (§ 993 o. z.); naopak nemusí být řádná ve smyslu § 991 o. z.; to výslovně uvádí i důvodová zpráva: „Zároveň se vyžaduje držba opřená o řádný titul. Z formulace, aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou, je dostatečně zřejmé, že nejde o řádnou držbu ve smyslu § 991, nýbrž že se má na mysli jiný případ.“

31. Držba se tak musí opírat o právní důvod, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci. Např. je uzavřena ohledně věci platná kupní smlouva, avšak vlastnické právo na kupujícího nepřejde, neboť prodávající nebyl vlastníkem věci (a také nebyly splněny podmínky pro nabytí vlastnického práva od neoprávněného).

K předpokladům mimořádného vydržení podle § 1095 o. z.:

32. K mimořádnému vydržení zákon vyžaduje jen uplynutí vydržecí doby, a aby nebyl držiteli prokázán „nepoctivý úmysl“. Je otázkou, zda „nepoctivý úmysl“ (§ 1095 o. z.) značí „nepoctivou držbu“ (§ 992 odst. 1 o. z., věta druhá), resp. zda se k mimořádnému vydržení vyžaduje poctivá držba. Odpověď je záporná.

33. Mimořádné vydržení připouštěl i zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský („o. z. o.“). Poskytovalo oproti řádnému vydržení úlevu jen v tom, že držitel nemusel prokazovat takovou držbu, která se opírá o platný právní důvod, způsobilý k nabytí držení práva (§ 316 o. z. o.). Poctivá (§ 326 o. z. o.) a pravá držba (§ 345 o. z. o.) byla k mimořádnému vydržení třeba (k tomu viz např. Rouček, F., Sedláček, J., a kol. Komentář k čl. obecnému občanskému zákoníku a občanské

právo na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha 1937, díl VI., s. 471).

34. Konstrukce § 1095 o. z. je jiná, než úprava v § 1477 o. z. o. Základní norma („Uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo jinak zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá“), je obdobná jako v § 1477 o. z. o., protinorma je však formulována jinak; účinky základní normy nevyklučuje prokázaná „nepoctivost držení“, tedy nepoctivá držba, ale „nepoctivý úmysl“ držitele.

35. Že v § 1095 o. z. nejde o nepoctivou držbu (§ 992 odst. 1 o. z., věta druhá), se podává i z toho, že ke kvalifikaci držby jako nepoctivé se nutně nevyžaduje „nepoctivý úmysl“; zpravidla postačí i nedbalost, pokud držiteli „musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží“.

36. Při výkladu sousloví „nepoctivý úmysl“ je třeba přihlédnout i k principu poctivosti (§ 6 odst. 1 o. z.). „Ustanovení § 6 o. z. a na něj navazující § 7 o. z. se hlásí k principům poctivosti a dobré víry. Oba principy spolu souvisejí, avšak zároveň je mezi oběma zapotřebí rozlišovat. Poctivost vyjadřuje určitý standard chování v právních vztazích, vyžadující čestnost, otevřenost a povinnost brát ohledy na zájmy druhé strany. Ochrana dobré víry se uplatní v situaci, kdy ten, kdo jedná, neví a ani nemohl vědět o určitých právně významných nedostacích; například kupující neví, že prodávající není vlastníkem věci, a ani o tom nemohl vědět“ (Lavický, P. a kol: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2022, s. 45). Mimořádné vydržení se neopírá o dobrou víru, ale o poctivost držitele, resp. o nedostatek „nepoctivého úmyslu“.

37. V § 992 odst. 1 o. z. nejde – na rozdíl od § 1095 o. z. – o „poctivost“ v obecném smyslu (k tomu viz Spáčil, J., Králík, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 96, a další literaturu tam uvedenou). Nepoctivým může být i ten držitel, který jen z nedbalosti, někdy i nevědomé, neví, že mu právo, které vykonává, nenáleží; takový držitel nejedná v nepoctivém úmyslu. Naproti tomu v nepoctivém úmyslu jedná především ten, který ví, že tím, že se ujal držby, působí jinému bezdůvodně újmu.

38. Dovolací soud souhlasí s tím, co je uvedeno in Spáčil, J., Králík, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 101 ohledně držby v „nepoctivém úmyslu“: „Občanský zákoník se odchýlil od úpravy držby v o. z. o. též tím, že pro mimořádné vydržení implicitně zavedl nový druh držby, a to držby nikoliv v ‚nepoctivém úmyslu‘ (§ 1095). Zatímco o. z. o. vyžadoval i pro mimořádné vydržení poctivou držbu, občanský zákoník ji nahradil ‚držbou nikoliv v nepoctivém úmyslu‘, přičemž důkaz nepoctivého úmyslu leží na protistraně držitele, který se mimořádného vydržení dovolává“.

39. Kvalifikace držby „nikoliv v nepoctivém úmyslu“ vychází z hodnocení poctivosti či nepoctivosti v obecném smyslu. K naplnění takové držby postačí „držba v přesvědčení, že se jí nepůsobí nikomu újma“; jde zde o kritérium obdobné dobré víře „v nejméně přísném pojetí“ (Petrov, J. in Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1163).

40. Podobně věc pojímají i další autoři (Bělovský, P. in Spáčil, J., Králík, M. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021, s. 377, Dobrovolná, E. in Spáčil, J. a kol. Věcná práva. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 90).

41. Samotný „nikoliv nepoctivý úmysl“ se nemusí změnit v úmysl nepoctivý jen tím, že držitel zjistí okolnosti, ze kterých se podává, že vlastníkem věci je ve skutečnosti někdo jiný (např. že smlouva, na jejímž základě se chopil držby vlastnického práva, je z nějakého důvodu neplatná). Je třeba zvážit, že i vlastnické právo k nemovitosti lze nabýt mimoknihovně (vydržením), takže ani vědomost o tom, že držitel nemovitosti není jako vlastník evidován ve veřejném seznamu, nevyklučuje nepoctivý úmysl; to

platí tím spíše pro zápisy v takovém seznamu, které mají původ v letech 1948 až 1990, ev. i o něco později, v dobách, kdy nebyla vedena řádná evidence práv k nemovitostem.

42. Nepoctivým ve smyslu § 1095 o. z. je v zásadě (zpravidla) úmyslné jednání naplňující znaky nepravé držby, tedy pokud se držitel úmyslně „vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou“ (§ 993 o. z.).

43. Lze tedy uzavřít, že podmínkou mimořádného vydržení (§ 1095 o. z.) není poctivá držba (§ 992 odst. 1 o. z.), ale nedostatek nepoctivého úmyslu držitele; ten drží věc v přesvědčení, že jeho držba nepůsobí nikomu újmu. Důkazní břemeno ohledně nepoctivého úmyslu držitele tíží toho, kdo vydržení popírá. Kritéria uvedená v § 992 odst. 1 o. z., resp. dříve v § 130 odst. 1 obč. zák., se tu neuplatní.

44. Hodnocení poctivosti úmyslu držitele je vždy individuální; žalující vlastník vyloučí mimořádné vydržení, pokud prokáže, že jednání držitele při nabytí a výkonu držby nebylo úmyslně poctivé (morální) v obecném smyslu. Posouzení této otázky je v zásadě na úvaze soudů v nalézacím řízení, která musí být řádně odůvodněna a nesmí být zjevně nepřiměřená. Dovolací soud by pak mohl zpochybnit úvahy soudů nižších stupňů jen v případě, že by byly zjevně nepřiměřené či nebyly řádně odůvodněny.

45. Zákon výslovně neřeší otázku zániku držby „nikoliv v nepoctivém úmyslu“. Podle § 995 o. z., věty první, platí: „Bylo-li vyhověno žalobě napadající držbu nebo její poctivost, považuje se poctivý držitel za nepoctivého nejpozději od okamžiku, kdy mu byla doručena žaloba“. Toto ustanovení lze analogicky (§ 10 odst. 1 o. z.) aplikovat i na držbu směřující k mimořádnému vydržení.

K vydržecí době potřebné k vydržení:

46. Ze systematiky zákona je zřejmé, že v § 1091 až § 1094 je upravena vydržecí doba potřebná k řádnému vydržení; na mimořádné vydržení se tato ustanovení neaplikují. To vyplývá z toho, že tato ustanovení jsou zařazena před § 1095 o. z., připouštějící mimořádné vydržení, které má v § 1096 vlastní úpravu vydržecí doby. Z textu zákona pak vyplývá, že ustanovení § 1096 a násl. se týkají jak vydržení řádného, tak i mimořádného (stejně Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, výklad k § 1093 o. z., v aktualizované verzi in beck-online).

47. Podle výslovného znění zákona platí: „Při mimořádném vydržení se nástupci započte vydržecí doba poctivého předchůdce bez dalšího (§ 1096 odst. 2 o. z.)“. Formulace „poctivého předchůdce“ vyvolává dojem, jako by šlo o poctivého držitele (§ 992 odst. 1 o. z.). Takové řešení by však nedávalo smysl; není jasné, proč by zákon vázal mimořádné vydržení na držbu „nikoliv v nepoctivém úmyslu“, zatímco pro započtení předchůdce by vyžadoval „poctivou držbu“, tedy držbu, na kterou se kladou vyšší nároky.

48. K uvedenému nesouladu se v literatuře uvádí: „K mimořádnému vydržení (§ 1095) se nevyžaduje ani poctivá držba; držiteli postačí, že mu nebyl prokázán nepoctivý úmysl (§ 1095 věta druhá). Máme za to, že k započtení předchůdcovy doby držby postačí u mimořádného vydržení, že se neprokázal předchůdcův nepoctivý úmysl (jeho poctivá držba se nevyžaduje). Text § 1096 („poctivého předchůdce“) sice zdánlivě vyžaduje i pro mimořádné vydržení, aby držba právního předchůdce byla poctivá, má-li si nynější držitel započíst její dobu, nicméně tento text je třeba pro případ mimořádného vydržení korigovat (§ 2). Není tu totiž legitimní důvod, proč vyžadovat u právního předchůdce vyšší kvalitu držby než u vydržitele, zvláště ne v případě všeobecného právního nástupnictví (§ 1096 odst. 1). Navíc nesoulad mezi § 1095 („prokáže nepoctivý úmysl“) a mezi § 1096



odst. 1 (jehož text se vztahuje pouze k poctivosti držby a nepamatuje na prokázání nepoctivého úmyslu) představuje nezamýšlený nedostatek občanského zákoníku, který vznikl tím, že v dřívější verzi návrhu občanského zákoníku (§ 974 ve verzi květen 2007) se pro mimořádné vydržení vyžadovala poctivá držba (shodně jako v § 1471 o. z. o.), zato v pozdější verzi návrhu občanského zákoníku (§ 1030 ve verzi leden 2009) se nově stanovilo, že k mimořádnému vydržení postačí absence nepoctivého úmyslu. Tato změna se však nepromítla... do § 1096 o započtení vydržecí doby“.

(Petrov, J. in: Petrov, J., Výtisk, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 1167, marg. č. 10.).

49. Dovolací soud uzavírá, že držitel, který se dovolává mimořádného vydržení, se započte vydržecí doba předchůdce, který držel věc „nikoliv v nepoctivém úmyslu“; není třeba, aby byl předchůdce držitelem poctivým (§ 992 odst. 1 o. z.), anebo oprávněným (§ 130 odst. 1 obč. zák.).

K započtení doby držby předchůdce, který již splnil podmínky vydržení, ve prospěch jeho nástupce:

50. Podle výslovného znění zákona se jak při řádném, tak při mimořádném vydržení započítává „vydržecí doba“ předchůdce. Jde tedy o zápočet držby způsobilé k vydržení, resp. směřující k vydržení. Takovou držbou však není držba vlastnická; drží-li věc její vlastník, nelze o vydržecí době uvažovat. Již proto nelze držiteli započíst dobu, po kterou držel věc jeho předchůdce jako vlastník.

51. Dále: Vydržení je způsob nabytí vlastnického práva držitelem a jeho ztráty vlastníkem. Vydržecí doba je stanovena na ochranu vlastníka tak, aby měl možnost důsledkům držby jeho věci nevlastníkem zabránit. Bylo by protismyslné, aby držba vlastníka byla započtena ve prospěch toho, jehož držba má vlastníka o vlastnické právo připravit.

52. Může se ovšem stát, jako v této věci, že předchůdcem toho, kdo se vydržení dovolává, je osoba jemu blízká (resp. více takových osob), která, jak lze předpokládat, by proti započtení vlastnické držby nic nenamítala. Ani v takovém případě však zákon takové započtení neumožňuje.

53. Tím samozřejmě není vyloučeno, aby žalobci spornou věc nabyli od předchůdců, kteří vlastnické právo již vydrželi, do vlastnictví jiným způsobem, např. smlouvou nebo děděním. V prvním případě je takové nabytí věci podmíněno tím, že sporná vydržená věc byla učiněna předmětem převodu. V případě dědění je předpokladem nabytí vlastnictví nejenom smrt právního předchůdce, ale i rozhodnutí soudu, ze kterého vyplývá, že dědic spornou věc nabyl. Pokud se tak dosud nestalo, platí, že ani jediný dědic se nemůže s úspěchem domáhat žalobou podle § 80 o. s. ř. určení, že je vlastníkem věci náležející do dědictví, pokud tato věc nebyla předmětem řízení o dědictví a ohledně ní mu nebylo potvrzeno nabytí vlastnictví (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 10. 2004, sp. zn. [22 Cdo 1826/2004](#)). Nestala-li se sporná věc dosud předmětem řízení o dědictví nebo orgán rozhodující o dědictví nevyhověl návrhu na dodatečné projednání dědictví, podle ustálené soudní praxe přichází pro žalobce v úvahu prakticky jen žaloba na určení, že jeho právní předchůdce byl vlastníkem věci ke dni své smrti (k tomu srovnej rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. [22 Cdo 821/2010](#)).

54. Stále tedy platí to, co Nejvyšší soud vyslovil např. v usnesení ze dne 5. 12. 2005, sp. zn. [22 Cdo 2128/2005](#), a v rozsudku ze dne 7. 6. 2007, sp. zn. [22 Cdo 2002/2006](#), že námitka držitele, že sporný pozemek vydržel již jeho právní předchůdce, nemůže mít kladný vliv na výsledek řízení o určení, že vlastníkem pozemku je držitel, jestliže právní předchůdce na držitele sporný pozemek nepřevodil (neoznačil ho ve smlouvě) a převedl na něj pouze pozemky jiné v hranicích a výměře dané příslušným katastrálním operátem. Jinými slovy vyjádřeno: Nabyli-li někdo vlastnictví k určitému řádně označenému pozemku, nemůže si při uplatňování vydržení pozemku sousedícího s nabytým pozemkem, jehož držby se chopil spolu s držbou pozemku skutečně do vlastnictví nabytého, započítat dobu, po kterou jej měl v držbě jeho právní předchůdce, jestliže již ten sousední pozemek

vydržel.

55. Lze uzavřít, že do vydržecí doby jak pro řádné, tak mimořádné vydržení (§ 1092 o. z., § 1096 o. z.) se ve prospěch vydržitele započte i doba držby jeho předchůdce jen pokud předchůdce sám nesplnil podmínky vydržení, a nestal se tak vlastníkem věci.

K výkladu § 3066 o. z.:

56. Do doby stanovené v § 1095 o. z. se započte i doba, po kterou měl držitel, popřípadě jeho právní předchůdce, věc nepřetržitě v držbě přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona; tato doba však neskončí dříve než uplynutím dvou let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, jde-li o věc movitou, a pěti let, jde-li o věc nemovitou (§ 3066 o. z.). Občanský zákoník nabyl účinnosti 1. 1. 2014 (§ 3081 o. z.).

57. Z § 3066 vyplývá, že vlastnické právo k věci nabude mimořádným vydržením držitel, který měl před 1. 1. 2019 věc po stanovenou dobu v držbě „nikoliv v nepoctivém úmyslu“, a to i se započtením stejně kvalifikované držby jeho předchůdce, pokud ovšem ten sám již vlastnické právo vydržením nenabyl. K započtení je způsobilá i doba držby před 1. 1. 2014.

V poměrech dané věci z výše uvedených závěrů vyplývá:

58. Dovolatelky samy nemohly sporné pozemky vydržet, neboť v době účinnosti občanského zákoníku č. 40/1964 Sb. žalobkyni 1) desetiletá vydržecí doba neuplynula a žalovaná 2) se v té době držby neujala; řádné vydržení podle § 1089 odst. 1 o. z. nepřicházelo do úvahy již proto, že se držba žalobkyň nezakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci; držby se zřejmě chopily na základě domnělého (putativního) titulu, tedy kupní smlouvy ohledně sousedních pozemků, ale takový titul v poměrech § 1089 odst. 1 o. z. nestačí, vyžaduje se právní důvod skutečně existující a vztahující se k držené věci.

59. K mimořádnému vydržení pak potřebovaly držbu trvající dvacet let, a po takovou dobu pozemek nedržela žádná z nich; započtení vydržecí doby jejich předchůdců nebylo možné proto, že podle zjištění odvolacího soudu pozemky vydrželi již jejich bezprostřední právní předchůdci.

60. Rozhodnutí odvolacího soudu je tak věcně správné. Na tom nic nemění ani skutečnost, že odvolací soud nesprávně vyložil § 1096 odst. 2 o. z., a měl za to, že do vydržecí doby držitele pro mimořádné vydržení lze započíst jen poctivou držbu předchůdce; ve skutečnosti se započítává (mírněji posuzovaná) držba nikoliv v nepoctivém úmyslu. Protože vlastnické právo podle odvolacího soudu vydrželi již předchůdci žalobkyň, na řešení této otázky rozhodnutí odvolacího soudu nespočívá.

61. Z uvedených důvodů dovolací soud dovolání zamítl [§ 243d písm. a) o. s. ř.].