

Univerzita Karlova v Praze  
Právnická fakulta

Pavla Hofmanová  
(diplomantka)

# **VYDRŽENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTEM A OPRÁVNĚNÍ ODPOVÍDAJÍCÍHO VĚCNÉMU BŘEMENI**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: Doc. JUDr. Jiří Mikeš

Katedra občanského práva

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 23. června 2009

„Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracovala samostatně za použití zdrojů a literatury v ní uvedených.“

V Benešově dne 23. června 2009

## Obsah

Úvod.....	4
1. Základní pojmy.....	6
1.1 Pojem nemovitost.....	6
1.2 Pojem vlastnického práva .....	7
1.3 Pojem držba.....	8
1.4 Pojem věcné břemeno .....	9
1.5 Pojem vydržení.....	11
2. Historie institutu vydržení .....	12
3. Předpoklady vydržení .....	18
3.1 Subjekt vydržení.....	18
3.2 Objekt vydržení .....	22
3.3 Dobrá víra.....	26
3.4 Vydržecí doba .....	31
3.5 Právní titul vydržení.....	34
4. Vydržení a žaloby na určení vlastnického práva.....	36
5. Vydržení a katastrální úřad.....	39
5.1 Nástin vývoje zápisů do katastru nemovitostí.....	39
5.2 Záznam .....	41
5.3 Podklady pro zápis vydržení do katastru nemovitostí.....	43
5.4 Držba a vydržení <i>contra tabulas</i> .....	45
6. Vydržení a daně.....	47
7. Vydržení de lege ferenda.....	50
Závěr .....	53
Seznam použitých zkratek .....	57
Literatura.....	59
Odborné články.....	61
Judikatura.....	63
Summary.....	66
Klíčová slova .....	68
Key words.....	68

## Úvod

Téma mé diplomové práce jsem si zvolila v souvislosti se svou zatím jedinou praxí spojenou s aplikací práva. Pracovala jsem jako právní asistentka v advokátní kanceláři specializující se na právo nemovitostí, kde jsem se s touto oblastí také blíže seznámila. Rozhodla jsem se tedy, že má diplomová práce bude nějakým způsobem spojena s nemovitostmi. Vydržení vlastnického práva k nemovitosti a práva odpovídajícího věcnému břemeni mě jako téma zaujalo, neboť je to právní institut, o kterém jsem byla před vypracováním této práce s to říci pouze pár vět. Znění § 134 ObčZ totiž na první pohled vypadá velmi jednoduše, ale po bližším seznámení s problematikou jsem dospěla k závěru, že tato oblast vydá na obsáhlou knihu. Mým cílem samozřejmě není svojí prací poučit veřejnost, ale spíše posloužila mně samé k bližšímu seznámení s tématem, které mě během zpracovávání diplomové práce opravdu bavilo. Přestože moje práce nebude sloužit jako vyhledávaná odborná publikace, snažila jsem se dosáhnout určité úrovně zpracování a jisté systematičnosti vybraných materiálů a tím i obsahu práce. V některých pasážích bylo velmi snadné sklouznout do velkých detailů, někde zase dalo více práce informace rozšířit a vyhledat podstatu problému. Vydržení vlastnického práva k nemovitosti a práva odpovídající věcnému břemeni spadá do občanského práva hmotného, ale musíme nahlédnout i do ustanovení občanského soudního řádu, neboť problematika se dotýká i tzv. vlastnických žalob; zároveň nelze opominout právo finanční, v případě problematiky zdanění vydržení. Prameny, které uvádím v závěru této práce, byly poměrně dobře dostupné: pocházely povětšinou z fakultní knihovny PFUK a z Národní knihovny v Praze. Potřebnou judikaturu jsem hledala hlavně na internetu na stránkách Nejvyššího soudu ČR (<http://www.nsoud.cz>), dále ve Sbírkách soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, časopise Soudní rozhledy, rozhodnutí Ústavního soudu na stránkách Ústavního soudu (<http://nalus.usoud.cz>) a znění zákonů na Portálu veřejné správy (<http://portal.gov.cz>). Dále jsem se snažila hodně pracovat s odbornými časopisy, neboť na otázky spojené s tématem mé práce bylo již napsáno poměrně hodně podnětných článků. Některé mi sloužily pouze k zamyšlení, jiné pomohly k obstarání další potřebné literatury. Pokusila jsem se i obeznámit se s postupy úřadů, které se vydržením musí při své práci zabývat. Postup a názory finančních úřadů a finančních ředitelství ohledně

zdanění vydržení jsem se pokusila získat prostřednictvím dotazů elektronickou poštou na náhodně vybrané finanční úřady a finanční ředitelství. Zajímavé bylo i zjistit, zda se finanční úřady a finanční ředitelství dotazy od veřejnosti zabývají. V této práci se snažím postupovat systematicky od obecných otázek ke konkrétnějším a od citovaných názorů a myšlenek ke svým vlastním. V kapitole první vidím nezbytnost vysvětlení pojmů, které jsou základem tématu vydržení vlastnického práva. Druhou kapitolu jsem potom koncipovala jako historický exkurs do problematiky vydržení od základů kontinentálního civilního práva vůbec, tedy římského práva, přes stručné shrnutí celé problematiky v OZO, středního i nového občanského zákoníku se dvěma nejdůležitějšími novelami a to novelou 131/1982 Sb. a 509/1991 Sb. V dalších kapitolách jsem se zabývala podrobněji jednotlivými předpoklady vydržení, vlastnickými žalobami, které s danou problematikou souvisí a již zmíněným pohledem finančního a katastrálního úřadu na vydržení. V této práci jsem použila deduktivní metodu, postupuji od obecných témat k jednotlivostem. Zároveň jsem nemohla pominout metodu historickou s metodou komparativní, kdy se pokusím nastínit institut vydržení, jak byl nahlížen již od dob římského práva. Co se týče mého shrnutí historického vývoje institutu vydržení, pro současnou úpravu je nezbytná znalost nejen současně platné úpravy § 134 ObčZ, ale i všech zákoníků, které kdy platily na českém území. Občas se totiž objeví požadavek na určení toho, zda došlo k vydržení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věčnému břemeni i z dob, kdy byl v platnosti ještě obecný občanský zákoník (OZO), častěji se řeší otázka splnění podmínek vydržení před 1. 1. 1992. Má práce se z hlediska použitých materiálů a zákonné úpravy vztahuje k březnu 2009; co se týče návrhu nového občanského zákoníku, tak již pracuji s paragrafovaným zněním.

# 1. Základní pojmy

## 1.1 Pojem nemovitost

Pro účely této práce je nezbytné osvětlit stručně pojmy, kterých se téma vydržení bezprostředně dotýká. Pojem nemovitost je pro institut vydržení jedním z klíčových. Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem (§ 119, odst. 2 ObčZ). Pozemkem dle paragrafu 27 písm. a) KatZ je 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. Rozumí se jím tedy individualizovaná část zemského povrchu, s níž jsou spojena též určitá oprávnění a povinnosti, a to nejen k povrchu, ale i k prostoru pod i nad zemským povrchem.<sup>1</sup> S pojmem pozemek úzce souvisí pojem parcela. „Parcelou je pozemek, který se od jiných pozemků odlišuje tím, že je podle § 27 b) KatZ geometricky a polohově určen, označen parcelním číslem a zobrazen v katastrální mapě.“<sup>2</sup> Pozemek může být na druhou stranu tvořen více parcelami, částmi různých parcel nebo může být částí jedné parcely. Na rozdíl od staveb jsou pozemky nemovitostmi vždy. V § 120 odst. 2 ObčZ najdeme o stavbě pouze zmínku bez dalšího vysvětlení pojmu: Stavba není součástí pozemku. Neplatí tedy zásada římského práva *superficies solo cedit*, i když návrh nového občanského zákoníku (NOZ) se k tomuto principu opět vrací. Stavba i pozemek mohou být předmětem různých právních vztahů; stavba však jen taková, jež je věcí v právním smyslu (§ 118 ObčZ). Odlišné pojetí stavby najdeme ve stavebním zákoně (StavZ): stavbou se 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 (§ 2, odst. 3 StavZ). Není zde však zmínka o nutnosti spojení se zemí pevným základem, z čehož vyplývá, že ne všechny stavby jsou zároveň nemovitostmi ve smyslu občanského zákoníku. Zda je stavba spojena se zemí pevným základem je nutno posuzovat případ od případu, postačí vyjádření stavebního úřadu, není nutný

---

<sup>1</sup> více viz Drobník, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha. Eva Rozkotová, IFEC. 2007. str. 6 a n.

<sup>2</sup> viz Drobník, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha. Eva Rozkotová, IFEC. 2007. str. 8.

znalecký posudek, umožňuje-li to charakter stavby.<sup>3</sup> Katastrální zákon bližší definici nemovitosti nedává, s pojmem operuje jako s celkem, zabývá se však pouze vybranými nemovitostmi, které jsou předmětem jeho evidence (viz § 2 odst. 1 KatZ).

## 1.2 Pojem vlastnického práva

Vlastnickému právu je věnována část druhá, hlava první občanského zákoníku. Jedná se o oprávnění vlastníka předmět svého vlastnictví, tj. věci, práva, případně jiné majetkové hodnoty držet, užívat, požívat jejich plody a užitky a nakládat s nimi (§ 123). Vlastnické právo můžeme rozdělit na právo objektivní představující určité limity jeho výkonu (vznik, zánik, obsah, rozsah vlastnického práva); zde neomezený výkon vlastnického práva reguluje stát pomocí zákona. Právo subjektivní na druhou stranu obsahuje samotný výkon vlastnického práva (spočívající právě v možnosti předmět vlastnictví držet, užívat, nakládat s ním, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním).<sup>4</sup> Každému vlastníku, tj. osobě vykonávající vlastnické právo, je státem poskytována ochrana k výkonu jeho práv. Vlastnické právo má absolutní povahu a na rozdíl od socialistické právní úpravy je jednotné (nerozlišujeme osobní, družstevní, státní vlastnictví, přestože např. pojem „byt v osobním vlastnictví“ je mezi veřejností stále živý). Vlastnické právo oplývá dále tzv. elasticitou práva,<sup>5</sup> tj. vlastností, která vlastnickému právu umožňuje znovuobnovit svůj rozsah zároveň se skončením omezení, jež se na něj vztahovalo, tj. vlastník získá zpět všechna oprávnění s vlastnictvím spojená, která omezením ať už dlouhodobým či krátkodobým pozbyl. Vlastníkovi v určitých případech může zbýt pouze tzv. *nuda proprietas*, čili „holé vlastnictví“<sup>6</sup>. Tak je tomu v případech, kdy pozbude všechna vlastnická oprávnění, ale nadále je vlastníkem dané věci. Vlastnictví můžeme rozdělit na výlučné, podílové nebo vlastnictví ve společném jmění manželů. Předmětem vlastnického práva mohou být movité i nemovité věci. Důvody nabytí vlastnického práva jsou originární a derivativní rozlišované podle toho, zda nabyvatel odvozuje své právo od svého předchůdce či nikoli. Vlastnictví věci lze obecně nabýt podle § 132 ObčZ kupní, darovací nebo jinou

<sup>3</sup> více viz rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 189/99 „K posouzení povahy stavby jako nemovitosti“, datum rozhodnutí 3. 8. 1999, vyhlášené 30. 08. 1999, publikované na internetových stránkách Ústavního soudu (<http://nalus.usoud.cz>).

<sup>4</sup> viz Drobek, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha. Eva Rozkotová, IFEC. 2007. str. 15 a n.

<sup>5</sup> více Holub, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v čs. právním řádu. Panorama Praha. 1985. str. 9.

<sup>6</sup> Extravilán v letech 1951-1990 - pouze možnost převést pozemek v extravilánu na jiného, ale bez možnosti jej užívat.

smlouvou, děděním, rozhodnutím státního orgánu (např. § 135c ObčZ, § 142 odst. 1 ObčZ) nebo na základě jiných zákonem stanovených skutečností, např. právě vydržením. Pozbytí nebo též zánik vlastnictví není výslovně v zákoně v samostatném ustanovení upraven, lze jej však dovodit: zaniká smlouvou, opuštěním věci, zničením věci, spotřebováním, ztrátou věci, skrytím věci, zpracováním věci, smrtí vlastníka a rozhodnutím státního orgánu. Vlastnické právo nemůže být promlčeno, může však zaniknout v důsledku vydržení. Po splnění podmínek vydržení se stává osoba, která je splnila, plnoprávným vlastníkem dané věci.

### 1.3 Pojem držba

Držba je pro vydržení důležitým pojmem, neboť oprávněná držba je jedním z předpokladů, aby k vydržení vůbec mohlo dojít. Paragraf 129 ObčZ říká, že „držitelem je ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe“. Může se jednat dle pohledu významných právníků odborné literatury o faktický stav (mít věc u sebe) nebo stav právní (subjektivní právo).<sup>7</sup> K nabytí držby může dojít jejím uchopením (*corpore*) s úmyslem věc užívat jako vlastní (*animo*) nebo pouhým projevem vůle s věcí nakládat jako s vlastní (*solo animo*). Držbu můžeme chápat buď jako samostatný právní institut nebo jako jedno z oprávnění vlastníka, tedy věc držet (*ius possessionis*). Držet lze věci (movité i nemovité § 129 odst. 2 ObčZ, kam zařadíme i byty a nebytové prostory, pokud jsou předmětem vlastnictví) a věcná práva i práva obligační (práva umožňující opětovný výkon). Avšak vzhledem k tomu, že vydržet lze pouze právo odpovídající věcnému břemeni, význam držby ostatních práv je pro praxi zanedbatelný. Pro držbu již římské právo charakterizovalo dva prvky: *animus*

---

<sup>7</sup> V dřívější literatuře např. Dr. Antonín Randa (in Randa, A.: Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém, Podle spisů a přednášek Antonína Randy zpracoval dr. Heřman Šikl, Tiskem a nákladem J. Otty v Praze 1890. Reprint původních vydání. Praha: ASPI, 2008. str. 14) uvádí: „Poměr držby jest – jako jeho nabytí a pozbytí – povahy skutkové a držba sama pouhý fakt. Není tedy držba ani právem, ani neprávem, nýbrž stojí (jako sice skutkový, přes to však právně chráněný stav) vedle práva. Z toho plyne, že v příčině nabytí a pozbytí její nelze užití zákonných předpisů o nabytí a pozbytí práv platících – zvláště že nestává succese v držbu – jakož i že jsoucnost držby na způsobu nabytí její (právem či neprávem, lstí a násilím či bezelstně a správně) úplně nezávislou jest.“ O tom, zda je držba pouze faktickým stavem nebo subjektivním právem se vedou spory i v moderní právní vědě např. Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. Praha: C. H. Beck, 2002. str. 186: „Je-li oprávněně držbě poskytnuta petitorní, žalobní ochrana (*actio publiciana*), pak je oprávněná držba nepochybně subjektivním právem.“ Názor opačný pak vyslovuje J. Bičovský (in Holub, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v čs. právním řádu. Panorama Praha. 1985. str. 107), který považuje držbu za faktický stav: „Podle našeho výkladu tedy neexistuje právo držby, avšak faktický vztah k věci kvalifikovaný svými znaky podle zákona a nazývaný držba, kde právní vztah k věci není doložen a který požívá ochrany zákona. Jde o právo na ochranu držby, nikoli ochranu práva držby.“



*possidendi* (úmysl nakládat s věcí jako s vlastní, subjektivní prvek)<sup>8</sup> a *corpus possessionis* (faktická možnost nakládání s věcí, objektivní prvek). Rozlišujeme držitele oprávněného (je se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo patří) a držitele neoprávněného. Oprávněný držitel se může bránit i vlastnickými žalobami. „Je chráněn proti rušení držby každým, kdo má slabší postavení než on.“<sup>9</sup> Platí tedy, že při podání vlastnické žaloby proti vlastníkovi nemůže být úspěšný, neboť ten má „silnější postavení“. Oprávněný držitel má stejná práva jako vlastník, tedy věc držet, užívat, požívat její plody a užitky a nakládat s nimi. „Za trvání oprávněné držby má držitel právo nakládat s věcí jako s vlastní. Není tudíž odpovědný za spotřebování věci, za její zničení, běžné či nadměrné opotřebení nebo poškození atd. Proto je oprávněný držitel povinen vydat vlastníku, co z jeho vlastnictví ještě má. Vzala-li věc zkázu, byla-li spotřebována nebo zničil-li ji držitel, nemá držitel povinnost vlastníku ztrátu jeho vlastnictví nahradit.“<sup>10</sup> Držet věc může držitel sám nebo prostřednictvím zástupce; zákon nevylučuje ani společnou držbu (*compossessio*). Naopak je vyloučena dvojí (simultánní) držba věci. Právo je drženo jeho výkonem, kdy určitá osoba vykonává právo pro sebe a zároveň se jedná o právo, které připouští opětovný výkon; v případě nevykonávání práva může dojít vyjma vlastnického práva k jeho promlčení. Pozbytí držby zákon blíže neupravuje, z koncepce držby jak je obsažena v zákoně lze tvrdit, že držby se pozbývá opuštěním věci, zánikem předmětu držby, smrtí držitele, tím, že se držitelem stane někdo jiný a faktickým zánikem možnosti s věcí nakládat jako s vlastní (*solo corpore*).<sup>11</sup>

## 1.4 Pojem věcné břemeno

Obecně termín „břemeno“ evokuje jakékoli zatížení, „věcné“ značí zatížení určité věci. Věcná břemena patří k věcným právům k věci cizí, najdeme je v hlavě třetí části druhé ObčZ v paragrafech 151n – 151p, jako omezení vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného, které nutí povinného vlastníka něco trpět, něčeho se zdržet,

---

<sup>8</sup> Při absenci úmyslu nakládat s věcí jako s vlastní se nejedná o držbu, nýbrž o detenci (*ius detentionis*), která může být stejně jako držba oprávněná nebo neoprávněná.

<sup>9</sup> viz Eliáš, K. a kolektiv autorů: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1-487. Praha. Linde Praha, a.s. 2008. str. 570

<sup>10</sup> Eliáš, K. a kolektiv autorů.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1-487. Praha. Linde Praha, a.s. 2008. str. 570

<sup>11</sup> více viz Knappová, M. Držba. Právo a zákonnost, 1992, č. 10, s. 590 a n.

nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, tj. subjektem oprávnění je vždy vlastník konkrétní věci, změna v osobě vlastníka nemá tedy na oprávnění z věcného břemene vliv (věcná břemena *in rem*), nebo patří určité osobě, subjekt je tedy určen konkrétně a oprávnění je pouze v jeho prospěch, zánik subjektu (smrt u fyzické osoby, zánik u právnické osoby) způsobí i zánik věcného břemene (věcná břemena *in personam*). Pokud je věcné břemeno spojeno s vlastnictvím nemovitosti, přechází při převodu či přechodu vlastnictví nemovitosti společně s nemovitostí na nového vlastníka. Věcná břemena mohou vznikat (§ 151o) písemnou smlouvou (musí být povolen vklad do katastru nemovitostí), na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví<sup>12</sup>, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím orgánu (např. vyvlastnění dle stavebního zákona (StavZ) a zákona o vyvlastnění - zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě) nebo ze zákona a dále výkonem práva (vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni dle § 134 ObčZ - předpokladem nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni vydržením je nepřetržitý výkon takového práva po zákonem stanovenou dobu a existence dobré víry toho, kdo takové právo vykonává). „Pod vznikem věcných břemen je třeba rozumět případy, kdy věcné břemeno vzniká původně (originárně). Vedle vzniku je však vhodné rozlišovat i nabytí věcných břemen, kam spadají situace, kdy se určitá osoba stává subjektem již existujícího právního vztahu věcného břemena (typicky při změně věcného břemena v subjektech, což představuje odvozený způsob nabytí.“<sup>13</sup> Věcná břemena se evidují v katastru nemovitostí jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene (v části B1 listu vlastnictví), tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem (v části C listu vlastnictví). Věcné břemeno, které bylo zřízeno ve prospěch osoby, se eviduje pouze na listu vlastnictví, na kterém je evidováno zatížení nemovitosti (opět v části C listu vlastnictví). Funkcí věcného břemene je dle mého názoru možnost využívání všech možností užívání nebo zabezpečení určitého právem požadovaného a společensky prospěšného chování, které nabízí daná věc bez nutnosti převodu vlastnického práva k ní. Věcná břemena

---

<sup>12</sup> Vznik věcného břemene na základě závěti obecně předpokládá jednak existenci závěti, v níž zůstavitel ustanoví dědice k příslušnému věcnému právu, které bude trpěno jako věcné břemeno na nemovitosti, kterou zdědí jiný dědic, a jednak rozhodnutí soudu (dříve státního notářství), jímž bude v řízení o dědictví věcné břemeno deklarováno. (viz Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1280/2007 ze dne 10. 4. 2008, publikovaný v Soudních rozhledech č. 2/2009.)

<sup>13</sup> viz Holub, M. a kolektiv autorů: Občanský zákoník. Komentář. 2. aktualizované a doplněné vydání. 1. svazek § 1-487. Praha. Linde Praha, a.s. 2003. str. 388

zanikají způsobem dle § 151p. Podle § 109 ObčZ dojde k promlčení práva odpovídajícího věcnému břemenu tehdy, pokud není po dobu deseti let vykonáváno.

## 1.5 Pojem vydržení

Dle Encyklopedie Diderot je pojem vydržení vysvětlován jako „originální způsob nabytí vlastnického práva na základě existence skutečností stanovených zákonem.“<sup>14</sup> Zákonnou úpravu institutu vydržení nalezneme v paragrafu 134 ObčZ. Už od dob římského práva je předpokladem vydržení držba (*possessio*) a vydržecí doba (*tempus*). Dle platného občanského zákoníku je to požadavek oprávněné držby – držitel byl v dobré víře, že mu věc patří (ovšem se zřetelem ke všem okolnostem, které se mohou měnit v závislosti na konkrétním případě) - a zároveň požadavek nepřetržité vydržecí doby, s možností v určitých případech započítat vydržecí dobu svého předchůdce. „Nabytí vlastnictví vydržením je ze strany dosavadního vlastníka věci zákonným důvodem zániku jeho pravého vlastnického práva v důsledku nepřetržité oprávněné držby oprávněným držitelem po stanovenou dobu a nečinnosti vlastníka věci proti zásahům do jeho základních vlastnických práv (zejména držby věci a pobírání užitků), jakož i povinností (např. placení daní, poplatků).“<sup>15</sup> Vydržení je jedním z originálních způsobů nabytí vlastnického práva, tedy že nabyvatel neodvozuje své vlastnické právo od svého předchůdce a dochází k přechodu nikoli k převodu vlastnického práva splněním podmínek stanovených zákonem pro institut vydržení. Samozřejmým předpokladem je subjekt způsobilý vydržet určitý způsobilý předmět. Vydržení se týká zásadně práv věcných (vlastnické právo, právo odpovídající věcnému břemenu) a nikoli práv obligačních (např. nájemní vztah). „Smysl vydržení spočívá v zajištění stability společenských vztahů.“<sup>16</sup> 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>17</sup> V tom Baudyš shledává podobnost s vyvlastněním. Baudyš dále srovnává institut vydržení s promlčením a shledává jejich shodný účel: „Zajistit, aby určitý reálný stav, proti

<sup>14</sup> Všeobecná encyklopedie ve čtyřech svazcích. Díl 4. Vydání 1. Nakladatelský dům OP pro Diderot. Praha 1998. str. 604

<sup>15</sup> Chalupa, L. Započtení oprávněné držby. Paragraf 134 odst. 3 Občanského zákoníku. Právní rádce č. 1/2001.

<sup>16</sup> Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003. str. 192

<sup>17</sup> Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003. str. 191

kterému po dlouhou zákonem stanovenou dobu nikdo nic nenamítá, se stal stavem právním... absence vydržení by umožnila každému, aby studoval smlouvy o převodu nemovitostí, kterými jeho předkové v době Bílé hory převedli majetek na někoho jiného, hledal v nich formální právní vady působící neplatnost těchto smluv a vymáhal nemovitosti od dnešních vlastníků po více než 350 letech zpět. Takové destabilizaci společenských vztahů brání právě instituty vydržení a promlčení.<sup>18</sup> S tím nemohu nesouhlasit, avšak u vydržení je vždy otázka dobré víry držitele, která oproti z mého pohledu jednoduššímu promlčení, je poněkud komplikovanější.

## 2. Historie institutu vydržení

S vydržením jako právním institutem se setkáme již v římském právu, které tvoří základ moderního kontinentálního práva. Usucapio (vzniklé ze slov *usus* – užívání, zvyk, obyčej, a *capere* – brát, vzít, získávat) jako nabytí vlastnictví pomocí držby již tehdy sloužilo k zajištění právní jistoty obyvatel prostřednictvím nastolení faktického stavu jako stavu právního.

„Vydržení je originární způsob nabytí vlastnického práva, který vychází z představy, že určitou dobu trvající faktický stav je třeba posuzovat jako stav právní, že tedy faktický vztah k věci se po určité době mění ve vlastnické právo.“<sup>19</sup> Zákon 12 desek (Lex duodecim tabularum z poloviny 5. století př. n. l.) znal jako podmínku jakéhosi vydržení pouze „*usus*“. Také doba, po kterou mělo „užívání“ trvat činila u pozemků pouhé dva roky. Zvláštním případem vydržení potom bylo *usucapio pro herede*, vydržení v právu dědickém. Některé věci nemohly být vydrženy vůbec (*res furtivae*, *res extra commercium*, tedy věci kultové, všem lidem společné a veřejné, věci peregriinů, tedy osob, které neměly římské občanství).

Postupně díky rozvíjející se římské právní vědě přibyly další náležitosti: *res habilis* (věc musí být právně způsobilá k vydržení), *titulus* či *iusta causa* (spravedlivý a řádný důvod či kauza nabytí), *bona fides* (víra, že nabytím držitel nezpůsobil nikomu újmu a zároveň, že nabyl od oprávněné osoby), *possessio* (kvalifikovaná civilní držba podmíněná dobou držení a řádným důvodem pro držení), *tempus* (uplynutí dvou let u

---

<sup>18</sup> Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003. str. 192

<sup>19</sup> Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 1995. str. 175

nemovitostí). Vedle civilního vydržení se v provinciích podle práva magistrátského uplatňovalo ještě *longi temporis praescriptio*, vycházející z procesní soudní praxe promlčení podání žaloby. Dlouhodobí držitelé byli tímto v soudním sporu chráněni před vlastníky, kteří podali žalobu na vydání jimi dlouhodobě neužívaných pozemků. Promlčením vlastnické žaloby bylo v podstatě mimořádné vydržení v právu justiniánském, kdy bylo potřeba při zachování dobré víry, ale při možné absenci *titulus iustus* a *res habilis*, držet po dobu 30, příp. 40 let (proti majetku kostelů a nadací). Justininánské právo upravuje lhůty pro řádné vydržení založeném na civilním vydržení na 10 let mezi přítomnými (osoby bydlí v téže provincii) a 20 let mezi nepřítomnými (bydliště v různých provinciích).<sup>20</sup>

V období feudalismu v českých zemích je vlastnické právo šlechticů, měšťanů i poddaných tvořeno složitou soustavou předpisů, obyčejů a norem. Pro šlechtické vlastnictví je typickým institut léna a výsluhy přecházející postupně k svobodnému a neomezenému vlastnictví („pravé a svobodné dědičné dědictvie“). Pouze svobodný vlastník mohl vydržet, poddaní neměli dispoziční právo, jejich vlastnické právo je omezeno pouze na část výtěžku své práce. *Ius directum*, tedy vrchní právo, má pán půdy, *ius bohemicum, slavicum* náleží sedlákově, který půdu drží do odvolání. Druhý typ držby je *ius theutonicum*, který vznikl na základě smlouvy, ve které se pán za poplatek zavazuje poskytnout držbu dědičně, tj. „na věčné časy“. V zemském právu se pro svobodné držitele uplatňovala obecná vydržecí a promlčecí lhůta, po jejímž uplynutí bylo možno věc vydržet a druhá strana právo na věc promlčením pozbyla. Označovala se jako tzv. zemská léta, která trvala 3 roky a 18 neděl (zemědělský cyklus obdělávání půdy s trojnásobkem šestinedělní nejzazší lhůty k uplatnění půhonu k soudu). V městském právu na rozdíl od práva zemského lhůta činila 1 rok a 6 neděl při zachování podmínky oprávněné držby.<sup>21</sup>

Obecný občanský zákoník z roku 1811 (OZO) vydržení upravuje v § 1453 – 1477. Dr. Antonín Randa uvádí, že „základním účelem vydržení jest pojištění vlastnického práva, jehož důkaz dle zkušeností jest rovněž nesnadným jako nákladným. Dlouholeté bezelstné, dle okolností i pořádné držení pokládá se za důvod právní, kterýmž se vlastnictví nabývá. Vydržení lze považovati za postulát praktického života,

<sup>20</sup> více viz Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M. Římské právo. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 1995. str. 175 a n.

<sup>21</sup> viz. Malý, K. a kol.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 3. přepracované vydání. Linde Praha, a.s. 2003. str. 129

za korekturu přísného nebo formálního práva. Ono ospravedlňuje se jednak domněnkou zajisté oprávněnou, že držitel bezelstný a dlouholetý vlastnictví hned zpočátku nabyl, jednak snahou pochopitelnou, zamezovati spory vlastnické, opírající se o původní nedostatky způsobu nabývacího, po uplynutí jistého času“<sup>22</sup>. OZO rozlišuje vydržení řádné a mimořádné, které se liší tím, že k řádnému vydržení byl zapotřebí právní titul, ale nikoli samostatně, ale v souvislosti s celým způsobem nabytí tzv. *titulus et modus acquirendi*. Podmínky řádného vydržení byly: osobní způsobilost nabyvatele, způsobilost věci (věci movité i nemovité způsobilé být předmětem právního obchodu), „držení vydržecí“ (pořádné, bezelstné a pravé)<sup>23</sup> a uplynutí zákonem stanovené vydržecí doby. Držení pořádné vyžaduje přítomnost právního titulu, jež musí skutečně existovat, tj. nelze vydržet na základě putativního titulu. Vydržet lze pouze prostřednictvím titulu odvozeného z derivativních způsobů nabytí vlastnictví (koupě, darování, odkaz, zápůjčka, směna a placení nikoli např. okupace), příp. konstitutivního rozhodnutí soudu. Pořádným držitelem tak byl v podstatě pouze držitel, který nabyl držbu smlouvou o převodu vlastnictví od nevlastníka.<sup>24</sup> *Titulus pro derelicto* (nabyvatel držby je v omluvitelném omylu, že jde o *res nullius*), *titulus pro herede* (titul z dědického práva, kdy se někdo považoval omylem za dědice či považoval za zůstavitelovu věc, která mu nepatřila) v OZO uznán nebyl, byl považován za titul putativní. U titulu *pro herede* byla důvodem teze, že dědicové nemohou mít silnější právní titul než zůstavitel. Bezelstné držení potom představuje dobrou víru držitele založenou na omluvitelném omylu skutkovém, případně i na omylu právním, kdy držitel věc, kterou drží, má za svou. Důkaz o tom, že nešlo o držbu bezelstnou, byl na tom, kdo vydržení popíral. Nepravé držení je držení *vi, clam, praecario*<sup>25</sup>; k vydržení je třeba pravého držení (§ 1464 a § 345 OZO – splývá v podstatě s požadavkem pořádnosti držby<sup>26</sup>). Obecná lhůta potřebná k vydržení činila u nemovitostí dle § 1468 OZO třicet let (pro osobu nezapsanou ve veřejných knihách – zapsaný by vydržel ve lhůtě knihovní dle § 64 knihovního zákona, tj. po uplynutí tří let), zvláštní čtyřicet let (ve vztahu k právníkům osobám § 1472-1477). Při nepřítomnosti vlastníka v zemi se vydržecí doba násobila dvěma. Mimořádné

<sup>22</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. 131

<sup>23</sup> více viz 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. 133

<sup>24</sup> více viz Petr, B., Petr, B., ml.: Nad bývalým, současným i budoucím pojetím držby a vydržení. Právní rozhledy. 17/2005. str. 615

<sup>25</sup> násilím, lstí a výprosou; příkladem nepravého držitele je zloděj

<sup>26</sup> více viz Petr, B., Petr, B., ml.: Nad bývalým, současným i budoucím pojetím držby a vydržení. Právní rozhledy. 17/2005. str. 616

vydržení upravené v § 1477 OZO znamenalo vydržení bez řádného titulu, ale nezbytné bylo držení poctivé a pravé. Umožňovalo vydržet po splnění zákonem stanovené třicetileté případně čtyřicetileté lhůty při současném prokázání dobré víry (bezelstnost). Pojem věcné břemeno OZO nezná, užívá pojmy služebnost (§ 472 a n., služebnost polní, domovní a osobní - jedná se o věcná práva k cizímu pozemku spočívající v možnosti jeho užívání vlastníkem jiného pozemku a jako věcná práva poskytnutá určité osobě k užívání cizí věci) a reálné břemeno (§ 443 a § 530, reálné břemeno osobní a věcné – jedná se o závazek vlastníka nemovitosti konat určité úkony spojené s nemovitostí, vyžadovaly zápis do pozemkových knih). Služebnost i reálné břemeno bylo možno vydržet.

Platnost obecného občanského zákoníku OZO ukončil až „střední“ občanský zákoník z roku 1950 (z. č. 141/1950 Sb.) s účinností stanovenou k 1. 1. 1951, který je již silně ideologicky poznamenán. Zrodil se jako produkt tzv. právnické dvouletky probíhající v letech 1948 – 1950. Právní úprava je typická rozlišováním různých druhů vlastnictví: vedle společenského socialistického vlastnictví je to vlastnictví osobní (§ 105 SOZ) a soukromé (§ 106 SOZ), které je značně omezeno. Paragraf 25 SOZ potom opouští zásadu, že se stavba považuje za součást pozemku. Nutnost tohoto ustanovení vycházela z kolektivizace venkova, kdy vznikající družstva hospodařila na pozemcích, jejichž „holé vlastnictví“ zůstávalo původním soukromým majitelům a s tím spojené obavy družstev, že stavby jimi budované na pozemcích soukromých vlastníků by mohly připadnout právě jim. Další změnou oproti zavedené úpravě bylo opuštění intabulačního principu, tj. nutnosti provedení zápisu v pozemkových knihách a zavedení principu konsenzuálního, který lépe odpovídal „lidovému chápání“. Zápis měl nově jen povahu deklaratorní a vlastnictví se nabývalo tedy jen na základě titulu, tedy uzavřením smlouvy, a nikoli zároveň modu, tedy povinným zápisem, případně i uložením listin.<sup>27</sup> Držba se rozlišuje již pouze na držbu oprávněnou (držitel je v dobré víře, že mu věc náleží) a na držbu neoprávněnou. Zákon umožňoval i držbu práva a to toho, které umožňovalo opětovný výkon (za držitele byl považován ten, kdo právo vykonával pro sebe, např. nájemní právo, hlavně však věcná břemena). Vydržení zákoník upravoval v § 115 a n. SOZ a umožňoval vydržení všech věcí, vyjma těch nacházejících se v socialistickém vlastnictví. Dosavadní třicetiletá vydržecí lhůta se zkrátila na deset let.

---

<sup>27</sup>Většina smluv však vyžadovala dle vl. nař. č. 218/1938 souhlas okresního úřadu (později dle z. č. 65/1951Sb. souhlas okresního národního výboru).

Podmínkou vydržení byl tedy výkon práva pro sebe (§ 143), držitel musel být v dobré víře (§ 145) a muselo dojít k uplynutí stanovené desetileté lhůty (§ 116 odst. 1, nutno brát v potaz i § 566, kdy pro vydržecí lhůtu platí i pokud začala běžet před 1. 1. 1951 lhůta desetiletá). Vydržet nemohla lidová družstva ani stát vůči ostatním socialistickým vlastníkům; v případě „věcí patřících do osobního nebo soukromého vlastnictví se vydržení oprávněným držitelem připouštělo, přičemž byl-li oprávněný držitel socialistickým vlastníkem, staly se věci předmětem vlastnictví socialistického.“<sup>28</sup> Věcná břemena byla jako právní institut zavedena právě občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., který tento pojem přináší jako souhrnný k doposud užívaným služebnostem a reálným břemenům. Nový institut byl upraven v paragrafech 166-187.

V roce 1960 je přijata nová socialistická ústava, která zakotvovala některé zásady, jež se neslučovaly s právní úpravou obsaženou v z. č. 141/1950 Sb. Z toho důvodu byl přijat nový občanský zákoník č. 40/1964 Sb. s účinností k 1. 4. 1964.<sup>29</sup> Možnost vydržení a pojem držby v zákoníku společně s dalšími pro společnost potřebnými instituty upraven nebyl.<sup>30</sup> Držba je předpokládána pouze jako součást práv vlastníka, dále v § 228 v souvislosti s nabytím od nevlastníka, v § 485 v případě držby vlastnického práva nepravým dědicem a v § 98 zákoníku mezinárodního obchodu (z. č. 101/1963 Sb.). Co se týče věcných břemen, tak původní znění z. č. 40/1964 Sb. umožňuje jejich vznik pouze ze zákona (§ 495 odst. 1, např. § 12 zák. č. 51/1964 Sb., o drahách), existující věcná břemena však zrušena nebyla, obsah se řídil paragrafem 495. Nedostatek právní úpravy ohledně práv odpovídajících věcným břemenům byl řešen pomocí uzavírání inominátních kontraktů (§ 51). Tato praxe však vyvolávala časté spory, neboť zavázanými byly jen smluvní strany smlouvy, případně dědicové nemovitosti, ale nikoli noví majitelé nemovitostí. Z tohoto důvodu byla úprava věcných břemen v další novele rozšířena.

Možnost nabytí nemovitosti vydržením se do občanského zákoníku vrátila v z. č. 131/1982 Sb. společně s „ochranou držby“ (§ 132a). Novela nabyla účinnosti 1. 4. 1983. Vydržení upravoval § 135a. Možnost být subjektem vydržení byla v této novele omezena pouze na občany, tj. fyzické osoby a nikoli tedy osoby právnické a stát.

---

<sup>28</sup>více viz Petr, B., Petr, B., ml.: Nad bývalým, současným i budoucím pojetím držby a vydržení. Právní rozhledy. 17/2005. str. 617

<sup>29</sup>Usnesení ÚV KSČ z prosince 1960 také rozhodlo o vynětí právní úpravy vztahů mezi organizacemi a vztahů souvisejících s mezinárodním obchodem. Byl tedy přijat hospodářský zákoník (z. č. 109/1964 Sb.) a zákoník mezinárodního obchodu (z. č. 101/1963 Sb.), jejichž úprava nebyla s občanským zákoníkem vzájemně propojena.

<sup>30</sup>V zákoníku mezinárodního obchodu však institut vydržení upraven byl (viz § 96 a n. z. č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu)).



Předmět vydržení byl omezen nemožností vydržet vlastnické právo k pozemkům, (pozemky tedy představovaly předmět nezpůsobilý k vydržení - z dnešního pohledu velmi absurdní bylo, že pokud občan pozemek držel po celou vydržecí dobu deseti let, vydržel pozemek pro stát a nabyl pouze právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání<sup>31</sup> pozemku dle § 199 odst. 1, ale pouze v rozsahu dle § 200<sup>32</sup>, muselo se tedy jednat o pozemek, ke kterému bylo možno právo osobního užívání zřídit; obdobně i pro výkon práva odpovídajícího věcnému břemenu), k věcem (i pozemkům) v tzv. socialistickém vlastnictví a k věcem (samozřejmě i pozemkům), ke kterým měla socialistická organizace právo užívání podle zvláštních předpisů<sup>33</sup>; vydržet bylo možné pouze věc, která mohla být předmětem osobního vlastnictví. Vydržecí doba u nemovitostí činila deset let a na její běh se přiměřeně použilo ustanovení o promlčení. Zákon č. 131/1982 Sb. umožňoval opět zřizovat věcná břemena ze zákona, rozhodnutím oprávněného orgánu, písemnou smlouvou (podmínkou účinnosti byla registrace státním notářstvím<sup>34</sup>), na základě závěti a výkonem práva, tedy vydržením. Obecná právní úprava se nacházela pod paragrafy 135b a 135c. Věcná břemena mohla zatěžovat jak vlastníka nemovitosti, tak toho, komu náleželo právo osobního užívání pozemku, případně i socialistickou organizaci. Vydržet právo odpovídající věcnému břemenu bylo možné v případě, že bylo ve smyslu § 135b a 135c možné.<sup>35</sup>

Novela občanského zákoníku č. 509/1991 Sb., s účinností k 1. 1. 1992 zavedla znění paragrafu 134, jak ho známe nyní; zpřesňuje rovněž úpravu věcných břemen zavedenou novelou č. 131/1982 Sb. Ustanovení o držbě byla rovněž rozšířena oproti dřívější úpravě. Znalost dřívější právní úpravy je nezbytná hlavně z toho důvodu, že se splnění podmínek pro vydržení posuzuje i zpětně, tedy zda došlo k naplnění podmínek rozhodných pro vydržení stanovených občanským zákoníkem po novele občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. Retroaktivita je vyjádřena v § 868 ObčZ, která říká, že právní vztahy vzniklé před 1. lednem 1992 se řídí zněním občanského zákoníku po této novele. Vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. lednem 1992 se

---

<sup>31</sup>Právo osobního užívání (§ 198 a n. ObčZ ve znění před novelou provedenou zákonem č. 509/1991 Sb.) mělo věcněprávní prvky a k jeho vzniku bylo třeba správního rozhodnutí o přidělení pozemku a následně dohody o zřízení práva mezi občanem a socialistickou organizací, která měla pozemek ve vlastnictví nebo ve správě. Toto právo bylo k 1. 1. 1992 novelou občanského zákoníku provedenou zákonem č. 509/1991 Sb. transformováno na právo vlastnické.

<sup>32</sup>Byla-li výměra pozemku větší než nejvyšší v § 200 uvedená přípustná výměra a bylo-li možné podle územního plánu nebo územního rozhodnutí přenechat k osobnímu užívání více částí tohoto pozemku, měl občan právo vybrat si jen jednu z těch částí, k níž se pak jako k samostatnému pozemku dohodou zřídilo právo osobního užívání.

<sup>33</sup>např. vládní nařízení č. 47/1955 Sb., o opatřeních v oboru hospodářsko-technických úprav pozemků, zákon č. 122/1975 Sb., o zemědělském družstevnictví, zákon č. 123/1975 Sb., o užívání půdy a jiného zemědělského majetku k zajištění výroby a další

<sup>34</sup>Dle zákona č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád).

<sup>35</sup>viz Petr, B., Petr, B., ml.: Nad bývalým, současným i budoucím pojetím držby a vydržení. Právní rozhledy. 17/2005. str. 620

však posuzují podle dosavadních předpisů. „Pozemek ve státním vlastnictví byl před nabytím účinnosti novely občanského zákoníku provedené zákonem č. 509/1991 Sb., způsobilým předmětem oprávněné držby, tato držba však vzhledem k ustanovení § 135a odst. 3 obč. zák., které vylučovalo z vydržení pozemky v tzv. socialistickém vlastnictví, nemohla vyústit v nabytí vlastnického práva vydržením. Jakmile uvedené omezení odpadlo, uplatnily se právní důsledky oprávněné držby, které zákon až doposud vylučoval.“<sup>36</sup> Nejde však o pravou zpětnou působnost zákona, která je v zásadě nepřípustná. Vývoj vydržení je nezbytné zkoumat rovněž z důvodu možnosti započtení vydržecí doby předchůdce do běhu vlastní vydržecí doby. Soudy rovněž dodnes stojí v některých případech před otázkou, zda k vydržení pozemků došlo při dlouhodobé držbě již před 1. 1. 1992, s čímž nelze souhlasit, neboť před 1. 1. 1992 byl pozemek předmětem nezpůsobilým k vydržení vlastnického práva.<sup>37</sup> Nedůležitá není pro dnešního právníka ani znalost Obecného zákoníku občanského (OZO), neboť se v souvislosti s vydržením objevují i případy žalob týkajících se vydržení podle tohoto zákona,<sup>38</sup> popřípadě vydržení služebnosti.

### **3. Předpoklady vydržení**

Institut vydržení, jehož současné znění bylo do občanského zákoníku zakotveno novelou č. 509/1991 Sb. systematicky v § 134 ObčZ navazuje na držbu. Předpoklady pro vydržení jsem se pokusila nastínit v následujících kapitolách.

#### **3.1 Subjekt vydržení**

Na rozdíl od období od 1. dubna 1964 do 31. března 1983, kdy institut vydržení právně neexistoval, neboť v občanském zákoníku upraven nebyl a období od 1. dubna 1983 do 31. prosince 1991, kdy vydržet mohl pouze občan (fyzická osoba), dnes není žádný subjekt z možnosti vydržet vlastnické právo a právo odpovídající věcnému

---

<sup>36</sup> 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, obdobně rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 506/98 ze dne 25. 1. 1999, publikovaný v Ad Notam č. 3/1999, str. 64.

<sup>37</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 781/2006 ze dne 3. 4. 2007, publikovaný v Právních rozhledech č. 15/2007.

<sup>38</sup> např. Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2595/2005 ze dne 14. 12. 2005, publikovaný v Právních rozhledech č. 8/2006, nebo Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2145/2006 ze dne 4. 1. 2007, publikovaný v Právních rozhledech č. 9/2007.

břemeni ze zákona vyloučen. Vydržet může za určitých podmínek fyzická i právnická osoba, tedy i stát, který v soukromoprávních vztazích vystupuje jako právnická osoba *sui generis* (§ 21 ObčZ). Způsobilost fyzické osoby vydržet nemovitost se řídí stejně jako způsobilost k jiným právům paragrafem 7 odst. 1 ObčZ. Začátek běhu vydržecí lhůty ale bude pravděpodobně předcházet určitý právní úkon, jehož platnost se posuzuje podle rozumové a volní vyspělosti subjektu (§ 9 ObčZ). Smlouvu o převodu nemovitosti podepíše za nezletilce jeho zástupce, bude podléhat schválení soudem, to však není na překážku tomu, aby nezletilec sám vydržel.<sup>39</sup>

U právnické osoby se stejně jako u osoby fyzické posuzuje, zda vzhledem ke všem okolnostem byla v dobré víře, že jí nemovitost nebo právo náleží. Vzhledem k tomu, že právnická osoba „...svou vůli nevytváří sama o sobě, ale jen prostřednictvím fyzických osob, a to těch, které jsou k tomu povolány“<sup>40</sup>, je jednáním právnické osoby jednání jejího statutárního orgánu (§ 20 odst. 1 ObčZ). Za právnickou osobu potom mohou jednat jako její zákonní zástupci též její pracovníci a členové (§ 20 odst. 2 ObčZ). Podmínkou vydržení u právnické osoby je, že statutární orgán musí být v dobré víře, že dané právnické osobě nemovitost náleží.

Cizozemec, může vydržet vlastnické právo, pokud může podle devizového zákona (DevZ) nabývat vlastnické právo k nemovitostem v České republice.<sup>41</sup> Omezení pro nabývání majetku cizozemci jsou stanovena v § 17 DevZ. Zvláštní postavení mají občané členského státu Evropských společenství, kteří jsou sice uvedeni v ustanovení § 17 odst. 2, avšak na základě § 31 DevZ a čl. 10 Ústavy České republiky je § 17 DevZ v podstatě v rozporu s evropským právem i v tom, že požaduje povinnost opatřit si průkaz o povolení k přechodnému pobytu nebo k trvalému pobytu, kterýžto požadavek je v rozporu se Smlouvou o přistoupení. Pro cizozemce – občana členského státu EU platí totiž pouze omezení pro nabývání nemovitostí cizozemci - občany státu Evropské unie, které si Česká republika vyjednala v souvislosti se vstupem do Evropské unie ve Smlouvě o přistoupení České republiky k Evropské unii, které se týká omezení nabývání pozemků, které tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží a pozemky určené k plnění funkcí lesa (přechodné období na nabývání zemědělské půdy a lesů v

---

<sup>39</sup> více Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 64 a násl.

<sup>40</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 290/2003 ze dne 12. 8. 2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>41</sup> Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2008. str. 775

délce 7 let od přistoupení ČR k EU, tj. od 1. května 2004 pro občany EU, kteří nemají trvalý nebo přechodný pobyt na území ČR, resp. kteří nejsou zapsáni do obchodního rejstříku v ČR) a objektů vedlejšího bydlení (přechodné období na nabývání objektů určených k vedlejšímu bydlení pro cizozemce z ostatních členských zemí EU v délce 5 let od přistoupení; toto období skončilo ke dni 30. dubna 2009, tyto objekty mohou nabývat občané EU bez omezení). Stejně tak se § 17 odst. 2 nebude týkat cizozemců ze Spojených států amerických a to na základě Dohody mezi Spojenými státy americkými a Českou a Slovenskou Federativní Republikou o vzájemné podpoře a ochraně investic, která byla publikována ve Sbírce zákonů pod č. 187/1993 Sb., pokud prokážou, že mají vízum, které je opravňuje k pobytu na území ČR na dobu delší než 90 dnů.

Stát je nesporně zvláštním subjektem právních vztahů, přestože v soukromoprávních vztazích vystupuje v rovném postavení k ostatním subjektům. Stát byl způsobilým subjektem vydržení jak za platnosti obecného zákoníku občanského (OZO), tak za platnosti středního občanského zákoníku (SOZ). Občanský zákoník č. 40/1964 Sb. (ObčZ) možnost vydržení pro stát od své účinnosti až do 1. 1. 1992 neumožňoval. Judikatura však dospěla k závěru, že do běhu vydržecí lhůty je možné započít i oprávněnou držbu státu nebo právnické osoby od něj odvozené vykonávanou i před tímto datem. Stát držel nemovitosti prostřednictvím státních orgánů a státních socialistických organizací (národních podniků). „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 započít i jeho právní nástupce. Toto pravidlo se vztahuje i na věci nabyté v procesu privatizace.“<sup>42</sup> I u státu je však nutno zachovat požadavek dobré víry. Zvláštním případem vydržení týkajícího se státu je vydržení obecního majetku státem spočívající v tom, že zákonem č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí došlo dnem účinnosti (24. května 1991) tohoto zákona k převedení některého nemovitého majetku<sup>43</sup> do vlastnictví

---

<sup>42</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1390/2002 ze dne 16. 6. 2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>43</sup> Především se jednalo o nemovitý majetek, ke kterému náleželo právo hospodaření zrušeným místním a městským národním výborům, a ke dni účinnosti zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, s tímto majetkem obce fakticky hospodařily. Výjimkou byl nemovitý majetek sloužící k plnění úkolů drobných provozoven národních výborů.

obcí.<sup>44</sup> Stát však zůstal zapsán v evidenci nemovitostí jako vlastník. Obce měly do jednoho roku po nabytí vlastnictví *ex lege* podat návrh na zápis těchto nemovitostí do evidence nemovitostí. Problém však byl v tom, že nedošlo ke specifikaci<sup>45</sup> dotčených nemovitostí, která závisela na aktivním postupu jednotlivých obcí, kterým však vznikaly problémy jednak s určením toho, co vlastně přešlo do jejich vlastnictví a k čemu tedy mají podat návrh na zápis a dále obce neměly ani dostatek zaměstnanců, kteří by se mohli nebo byli schopni věci zabývat. K zápisu do evidence nemovitostí (na návrh učiněný obcí) a ani později do katastru nemovitostí nedošlo (do katastru nemovitostí mělo být vlastnické právo zapsáno buď v případě sporu na základě rozhodnutí soudu, nebo na základě souhlasného prohlášení obce a státu, příp. na základě osvědčení o svém prohlášení sepsané ve formě notářského zápisu)<sup>46</sup>. Dnem 24. 5. 2001 uplynula vydržecí doba<sup>47</sup> a vzhledem k tomu, že „státu žádná povinnost zjišťovat, o který majetek přišel dle zákona č. 172/1991 Sb., nebyla stanovena, pak nelze činit závěr, že dobrá víra státu byla přerušena okamžikem účinnosti tohoto zákona.“<sup>48</sup> Jde o to, že tím, že stát nemohl vědět, o jaký majetek přišel, stále držel v podstatě všechn nemovitý majetek, tedy i ten, který *ex lege* přešel na obce. Dobrá víra tedy zůstala zachována a stát majetek vydržel zpět do svého vlastnictví.

Právní úprava rovněž dle mého názoru nevyklučuje spoludržitelství: paragraf 129 říká: „...kdo s věcí nakládá jako s vlastní nebo kdo vykonává právo pro sebe“, kde je sice uvedeno pouze jednotné číslo, avšak na základě toho, že držba je kladena v určitých ohledech naroveň vlastnictví, je možné odvodit, že na základě oprávněné a dlouhodobé držby dvou nebo i více osob, které jsou v dobré víře, že jsou vlastníky nemovitosti nebo vykonávají právo pro sebe jsouce přesvědčeni, že jim svědčí, že může dojít k vydržení do spoluvlastnictví (§ 136 a n. ObčZ). Podíly by zřejmě v případě sporu musel určit soud na základě objektivních podmínek, tedy podle toho, jak se spoludržitelé k majetku chovali. Pokud by nebylo objektivně možné určit velikost podílů (např. podle toho, kolik peněz každý zaplatil z kupní ceny na základě neplatné smlouvy), pak by jim zřejmě nemovitost patřila každému ideální polovinou. Stejným

---

<sup>44</sup> Došlo v podstatě k restituci nemovitého majetku obcí, který vlastnily ke dni jejich zrušení jako korporací veřejného práva, tj. ke dni 31. prosince 1949.

<sup>45</sup> Obce se nestaly vlastníky veškerého dříve vlastněného majetku, ale pouze určitých obytných domů, nezastavěných pozemků, pozemků zastavěných stavbami ve vlastnictví fyzických osob a staveb s pozemky tvořící jeden funkční celek.

<sup>46</sup> Více viz Baudyš, P.: K vydržení obecního majetku státem. Právní rozhledy č. 1/2003. str. 29

<sup>47</sup> Vydržecí doba tímto datem uplynula pouze pro nemovitosti, které přešly do vlastnictví obcí dle původního textu zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, další nemovitosti přešly na obce dle novel zákona č. 172/1991 Sb. (více viz Baudyš, P.: K vydržení obecního majetku státem. Právní rozhledy č. 1/2003. str. 29)

<sup>48</sup> Petr, B.: Ke dvěma aktuálním problémům vydržení vlastnického práva. Právní rozhledy 8/2007., str. 295

způsobem je dle mého mínění možné vydržet do společného jmění manželů, pokud tito byli na začátku vydržecí lhůty již ve stavu manželském. Pokud by totiž došlo k uzavření manželství až v průběhu vydržecí doby, nabyli by nemovitost do podílového spoluvlastnictví, neboť by předtím z důvodu neexistence manželství nemohli být v dobré víře, že nemovitost vlastní bezpodílově. Subjektem vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni může být každý ze subjektů občanskoprávních vztahů, který dané právo vykonává pro sebe.

### **3.2 Objekt vydržení**

Obecně nemůžeme říci, že vydržet je možné všechny věci. Způsobilým objektem vydržení může být pouze věc v právním smyslu, movitá i nemovitá, a dále věcná práva odpovídající věcným břemenům. Kromě uvedených definičních limitů zná český právní řád další omezení právní povahy, která slouží ochraně ekonomiky, bezpečnosti osob, veřejnému pořádku. U specificky vymezených předmětů právní řád právní nakládání s nimi buď vylučuje (věci, které nemohou být předmětem vlastnictví), nebo omezuje (věci, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob; soubor těchto věcí má upravit zvláštní zákon, jehož přijetí předpokládá čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 125 odst. 2 ObčZ - takový zákon zatím nebyl přijat). Paragraf 151o odst. 1 uvádí, že pro nabytí práva odpovídajícího věcnému břemeni platí paragraf 134 obdobně, pak jistě platí, že k věcem, které nemohou být předmětem vlastnictví a k věcem, které mohou být jen ve vlastnictví státu nebo zákonem určených právnických osob, nelze vydržet ani právo odpovídající věcnému břemeni.

Předmětem vydržení může být pouze věc v právním smyslu, tedy objekt způsobilý být předmětem právních vztahů. Takovouto vlastnost má pouze věc, se kterou můžeme disponovat, tedy věc celá, nebude to tedy věc, kterou bychom museli zničit, abychom ji mohli oddělit. Musí se jednat o věc, která je fakticky i právně věcí samostatnou; paragraf 134 odst. 1 ObčZ má ve svém znění na mysli věc celou, nikoli její část. U věcí hromadných je nutno posoudit, zda takovýto soubor je rozdělitelný při zachování podstaty věci, zda tedy každá část může být samostatným předmětem právních vztahů. Věcí celou tedy nemůže být část stavby, pokud by nešlo o bytovou

jednotku, příp. nebytový prostor (z. č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů) nebo část stavby, která je schopna tvořit samostatný předmět právních vztahů, tedy je-li vertikálně stavebně oddělena od jiné části tak, že je možné určit rozsah vlastnických práv k oběma částem zvlášť (bude se zřejmě jednat o tzv. „dvojdomek“, dále také může jít o „případy různých výměnků, které stavebně technicky představují samostatnou věc a v případě reálného dělení nemovitosti jsou takového reálného rozdělení bez dalšího způsobilé... Takové nemovitosti totiž mají sice jedno číslo popisné, ale skládají se fakticky ze dvou samostatných staveb, kde číslo popisné nemůže mít žádný jiný význam než význam evidenční.“<sup>49</sup>). Vydržení části jiné věci než parcely (viz níže) a výše uvedených (v podstatě ale právně, fakticky i technicky samostatných) věcí není možné, i když se tím soudy zcela vážně zabývaly v případech, kdy podmínky vydržení byly nepochybně splněny, otázkou zůstávalo, zda je objekt k vydržení způsobilý. „Podmínkou pro vydržení věci je, aby držitel měl v oprávněné držbě celou věc; pokud je věc nebo její částí předmětem držby více osob a nejde o držbu spoluvlastnického práva anebo jiného než vlastnického práva, nemohou být držitelé se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jim celá věc náleží, a být tak oprávněnými držiteli.“<sup>50</sup> Pro úplnost je nutno doplnit, že spoluvlastnický podíl může být předmětem vydržení vlastnického práva. V souvislosti s vydržením části věci se judikatura často zabývala problémem, zda je možné vydržet i část pozemku. Závěry se poměrně liší,<sup>51</sup> ale vývoj směřuje k souhlasnému názoru a přiklání se k tomu, že část parcely může být pozemkem a tedy věcí celou, ač se nejedná o část pozemku geometricky a polohově určeného, zobrazeného v katastru nemovitostí a označeného parcelním číslem, tedy o samostatnou parcelu. Jedná se o otázku, která musí být posuzována individuálně a Nejvyšší soud nastiňuje pouze základní předpoklady, kterými by se měly obecné soudy řídit při posuzování této věci. Podstata problému tkví v tom, zda ten, kdo se společně se

---

<sup>49</sup> Petr, B.: Vydržení části jiné věci než parcely. Právní rozhledy č. 5/2002. str. 228.

<sup>50</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 361/2007 ze dne 25. 3. 2008, publikovaný v Právních rozhledech č. 4/2009. str. 148, a v Soudních rozhledech č. 1/2009. str. 14.

<sup>51</sup> Týká se hlavně dřívější judikatury, kdy některé soudy vydržení částí pozemku vylučovaly (část praxe se opírala o rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 53/92 ze dne 30. 3. 1993, publikovaného v Právních rozhledech č. 4/1994, str. 134, který uvádí, že „Předmětem vydržení jako specifického způsobu nabývání vlastnického práva může být zásadně jen věc celá, nikoli její pouhá část...Zákonnou podmínkou držení (celé) věci nesplňuje držení pouhého pruhu pozemkové parcely souseda, jenž nebyl samostatně geodeticky oddělen a na který bylo držitelem mylně nahlíženo jako na soukromou pěšinu.“), rovněž učebnice Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. ASPI 2005. str. 354., převzala tuto myšlenku; naopak Nejvyšší soud tento právní názor nikdy neakceptoval-viz rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 837/98 ze dne 17. 11. 1999, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, ročník 2000, pod. č. R 40/2000, dále také např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1848/98 ze dne 9. 3. 2000, publikovaný v Soudních rozhledech č. 7/2000. Nejvyšší soud se snaží o sjednocení: např. otázka povinnosti vytyčit hranice pozemku v rozsudku sp.zn. 22 Cdo 2211/2000 ze dne 22. 5. 2002.

smlouvou nabytých pozemků „chopí držby i části sousední parcely, kterou nenabyl, může být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem i této části.“<sup>52</sup> Jedním z hledisek zkoumání, zda se nabyvatel stal oprávněným držitelem a tím pádem k vydržení části pozemku skutečně došlo, je poměr „výměry všech na sebe navazujících nabytých parcel k uchopené části cizího pozemku; nestačí vyjít jen z výměry parcely přiléhající k této části s pominutím výměry všech nabytých parcel.“<sup>53</sup> Posouzení této otázky vychází z omluvitelného omylu<sup>54</sup> držitele, který se chopil držby i těch pozemků, které na něj smlouvou nepřešly. Otázkou je, o jak velkou výměru pozemku se bude jednat, aby bylo nesporné, že držitel při zachování obvyklé míry opatrnosti mohl poznat, že se jedná o pozemek, který na něj smlouvou nepřešel. „Judikatura Nejvyššího soudu toleruje podle okolností případu i překročení ve výši až do 50 % výměry nabytého pozemku, výjimečně i více. Půjde vždy o posouzení konkrétní věci a důraz je třeba klást na pečlivé zvážení všech okolností a jejich uvedení v odůvodnění rozsudku.“<sup>55</sup> Jedná se o poměrně velkou výměru, ale bude záležet právě na dalších okolnostech, jako je např. terén, ve kterém se pozemek nachází, tvar pozemků, oplocení, užívání právním předchůdcem, a rovněž zda tvoří sporné části pozemku s pozemkem nabytým smlouvou „přirozený celek“<sup>56</sup> (při koupi pozemku, který tvoří více na sebe navazujících parcel, nemusí být tyto v terénu od sebe odděleny ani přirozenou ani vybudovanou hranicí a může být tedy těžko rozeznatelná hranice jednotlivých parcel, jak je vyznačena v katastru nemovitostí)<sup>57</sup>. Posuzována tedy nebude pouze parcelní výměra nabytého pozemku, ale celý soubor pozemků držitelových, které řádně nabyl, jejichž je dotčený pozemek funkčně součástí a které se držiteli (ale i objektivně) mohou jevit jako celek. Pokud by však pozemek, u něhož se nabyvatel chopil držby, přestože nebyl předmětem smlouvy o převodu tohoto pozemku, byl svým rozměrem nepoměrně větší, než samotné pozemky nabyvatelovy, pak sice subjektivní dobrá víra se v tomto případě vyskytovat může, nikoli však vzhledem ke všem okolnostem, neboť jistě lze po nabyvateli požadovat, aby si povšiml, že rozměry jím držených pozemků jsou nepoměrné k rozměrům pozemků získaných smlouvou. Závěry

<sup>52</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 488/2004 ze dne 6. 10. 2004, publikovaný v Soudních rozhledech č. 3/2005. str. 101

<sup>53</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 954/2005 ze dne 15. 6. 2006, publikovaný v Právních rozhledech č. 21/2006. str. 798

<sup>54</sup> Jedná se o „omyl, ke kterému došlo přesto, že držitel postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze se zřetelem k okolnostem konkrétního případu po každém požadovat.“ (rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2190/2000 ze dne 11. 7. 2002, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))).

<sup>55</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 954/2005 ze dne 15. 6. 2006 publikovaný v Právních rozhledech č. 21/2006. str. 798

<sup>56</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2004/2004 ze dne 18. 11. 2004 publikovaný v Soudních rozhledech č. 7/2005. str. 265

<sup>57</sup> K pojmu pozemek a parcela viz kap. 1.1



o poměru výměry pozemku převedeného a pozemku, ke kterému má být vlastnické právo vydrženo, však nelze absolutizovat. Příkladem je případ od nepaměti přilpoceného pozemku, jehož výměra byla sice větší než polovina pozemků držitele, který však byl rodinou držitele i samotným držitelem dlouhodobě užíván a na který byl přístup pouze z usedlosti držitele a který držitel získal od osob blízkých (§ 116 ObčZ). „Z hlediska běžné opatrnosti je jistě rozdíl v přístupu nabyvatele v případě, kdy je mu věc prodávána za úplatu cizí osobou, a v případě, kdy ji získává bezúplatně od nejbližších osob z jejich déletrvající držby.“<sup>58</sup> U přilpoceného pozemku jistě nebude v dobré víře ten, který svévolně plot posune směrem dovnitř pozemku souseda, ale v případě, že dojde k přechodu pozemku na nového nabyvatele, ani judikatura nedochází k závěru, že by měl výměry pozemku ověřit a nechat vytyčit nové hranice. U převodu pozemku bude namísto větší opatrnosti a tím pádem budou kladeny na nového nabyvatele přísnější podmínky, co se týče toho, aby mohl být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře a tudíž přijde na řadu výše zmíněný poměr výměry parcel.

U vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni je objektem vydržení určité konkrétní právo odpovídající věcnému břemeni, kterému podle § 151n ObčZ na druhé straně odpovídá povinnosti jiné osoby něco strpět (*patis*), něco vykonat (*facere*), něčeho se zdržet (*omittere*) nebo může jít i o jejich vzájemnou kombinaci. Právo se může týkat buď konkrétní osoby, nebo nemovitosti a to jak celé, tak její části. Může se jednat o právo užívání, které bývá často zřizováno ve prospěch předchozího vlastníka při prodeji či darování nebo může být výsledkem vypořádání dědictví. Spočívá v užívání části nebo celé nemovitosti a je spojeno s konkrétní osobou, nedojde tedy k jeho převodu na jinou osobu oprávněnou. Při převodu nemovitosti k jeho automatickému zániku nedochází, může však být zřízeno na určitý čas, potom zaniká uplynutím lhůty. Nejširším právem odpovídajícím věcnému břemeni je právo doživotního užívání spojeným zároveň s právem na poskytnutí vymezeného zaopatření. Další práva zřizovaná ve prospěch určité osoby spočívají například v ošetřování, úklidu, poskytnutí výživy. Práva odpovídající věcnému břemeni spojená s nemovitostí jako právo jízdy, pěší cesty, odebírání či svádění vody a další zatěžují pouze část nemovitosti a to pouze tu, která je nezbytně nutná k jejich výkonu. Praxe nejčastěji užívá právo cesty (§ 151o odst. 3 ObčZ), kdy soud může na návrh vlastníka stavby zřídit toto právo ve prospěch vlastníka

---

<sup>58</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 496/2004 ze dne 3. 6. 2004, publikovaný v Soudních rozhledech č. 3/2005. str. 103

stavby za předpokladu, že přístup ke stavbě nelze zajistit jinak, a to tak, aby omezovalo vlastníka zatížené nemovitosti jen v nezbytné míře. Oprávněný z věcného břemene je povinen počínat si v souladu s dobrými mravy. Důkazní břemeno leží na tom, kdo se práva odpovídajícího věcnému břemenu jako předmětu svého vydržení dovolává. O existenci věcného břemene má povinnost se nový nabyvatel přesvědčit pokud ve smlouvě nebyla zmínka a bylo tvrzeno pouze ústně. Při dokazování toho, že předmětné právo nabyvatel vydržel, by měl uvést, o který jinak způsobilý titul nabytí tohoto práva své přesvědčení, že je držitelem takového práva, opírá. Právo způsobilé k vydržení musí být rovněž vykonáváno „pro sebe“ - pokud uživatel vykonává věcné břemeno společně s dalšími osobami, které s ním nemají spojitost, nemůže být objektivně v dobré víře, že právo náleží jemu jako věcné břemeno, neboť vše spíše naznačuje, že užíval nějaký veřejný pozemek. „Soudní praxe dále konstatuje, že o nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu vydržením nejde tehdy, když ten, kdo právo vykonává, se domnívá, že pozemek, k němuž právo vykonává a který je vlastnictvím fyzické osoby, patří obci, a když tento pozemek slouží k chůzi a jízdě také jiným fyzickým osobám. V takovém případě totiž údajný oprávněný není v dobré víře, že mu ve vztahu k vlastníkově pozemku, případně k jeho právním předchůdcům, náleží právo chůze a jízdy přes uvedený pozemek (pouhý faktický výkon tohoto práva k vydržení nedostačuje).“<sup>59</sup> Dalším případem, který vylučuje dobrou víru držitele, je to, když se účastník považuje za (spolu)vlastníka pozemku; pak jej nemůže současně považovat za pozemek cizí, na němž lze vykonávat právo odpovídající věcnému břemenu.<sup>60</sup> Platí zásada, že nikomu neslouží jeho věc.

### 3.3 Dobrá víra

Vydržet nemovitost nebo právo odpovídající věcnému břemenu může pouze oprávněný držitel. Aby byl držitel oprávněný, musí být se zřetelem ke všem okolnostem přesvědčen, že mu věc náleží - musí být v dobré víře. K prokázání dobré víry však nestačí tvrzení držitele, že o okolnostech, které vylučují jeho dobrou víru, nevěděl, nýbrž naopak všechny okolnosti musí nasvědčovat tomu, že se v dobré víře nachází;

---

<sup>59</sup> viz Holub, M. a kolektiv autorů: Občanský zákoník. Komentář. 2. aktualizované a doplněné vydání. 1. svazek § 1-487. Praha. Linde Praha, a.s. 2003. str. 399

<sup>60</sup> viz Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2887/2004 ze dne 18. 7. 2005, publikovaný v Soudních rozhledech č. 2/2006.

nejedná se tedy o subjektivní nahlížení (pouze o psychický stav držitele, jeho nevědomost o určité skutečnosti), ale dle ustálené judikatury se dobrá víra u problematiky oprávněné držby a tím pádem i vydržení posuzuje vždy objektivně (se zřetelem ke všem pro daný konkrétní případ rozhodným skutečnostem). „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 dovést přesvědčení nabyvatele o dobré víře, že mu věc patří.“<sup>61</sup> Zkoumá se tedy projev držitele navenek, zda se chová způsobem, který nevylučuje to, že je přesvědčen, že je vlastníkem. Počíná si tedy způsobem, jako by vlastníkem skutečně byl. V to zahrnujeme nakládání s věcí jako s vlastní, což představuje oprávnění předmět vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s nimi.<sup>62</sup> Na oprávněného držitele se vztahují rovněž povinnosti vlastníka, jako jsou například věcná břemena spojená s nemovitostí, zákazy. Dále to mohou být i daňové povinnosti spojené s danou nemovitostí, tj. placení daně z nemovitosti. Řádně placení daní může být rovněž jednou z okolností, které mohou podpořit tvrzení o dobré víře držitele (dokazování splnění daňové povinnosti je rovněž snadné). Důkazní břemeno tíží držitele, i když v pochybnostech ho zákon zvýhodňuje vyvratitelnou právní domněnkou oprávněnosti držby. Při posuzování dobré víry držitele se z jeho strany nesmí objevit pochybnost, že držitel měl a mohl vědět, že oprávněným držitelem není. Pomocným hlediskem k objektivnímu zkoumání dobré víry je racionální člověk, který jedná s běžnou opatrností; tímto vzorem jednání a chování tedy není osoba přehnaně pečlivá ani člověk nedbalý, ale osoba průměrná, a s pomocí této „ideální“ průměrné osoby se bude zkoumat, zda by se za dané situace v souvislosti se skutkovými okolnostmi případu ještě tato průměrná osoba při zachování kritéria běžné opatrnosti v dobré víře rovněž nacházela. Samozřejmostí je, že v dobré víře nemůže být osoba, která věc získala lstí, krádeží, podvodem nebo neoprávněným ponecháním si svěřené věci. Oprávněným

---

<sup>61</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1493/2001 ze dne 13. 9. 2001, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>62</sup> Z toho vyplývá i to, že oprávněný držitel by pak nemusel vracet vlastníkově ani plody ani užitky, které z dané věci získal (oddělené, které již netvoří součást věci), a naopak má nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby, a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení (pokud by však vlastník nechtěl nahradit tyto náklady, může si oprávněný držitel oddělit a ponechat to, čím věc zhodnotil, pokud je to možné bez zhoršení podstaty věci), s výjimkou obvyklých nákladů souvisejících s údržbou a provozem. Neoprávněný držitel naopak musí vydat plody a užitky věci, které oddělil a má u sebe, nahradit vlastníkově věci škodu a stejně jako oprávněný držitel je povinen věc vydat vlastníkově.

držitelem by zpravidla nemohla být ani osoba, která původnímu převodci nezaplatila kupní cenu za věc, neboť by se se zřetelem ke všem pro daný konkrétní případ rozhodným skutečnostem nemohla nacházet v dobré víře, že je skutečným vlastníkem, neboť musela vědět, že pro nabytí nemovitosti je nezbytné cenu zaplatit.

Oprávněná držba se tedy zakládá na omluvitelném omylu držitele o skutečném stavu, ve kterém se držitel nachází, přestože si počínal s obvyklou mírou opatrnosti. „O dobré víře lze tedy uvažovat tam, kde držitel věc drží v omylu, že mu věc patří, a jde přitom o omyl omluvitelný, tedy takový, k němuž došlo přesto, že mýlící se postupoval s obvyklou mírou opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu konkrétního případu po každém požadovat. Je proto nezbytné vždy brát v úvahu, zda držitel neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc po právu patří.“<sup>63</sup> Omyl držitele spočívá buď v tom, že se domnívá, že je vlastníkem držené věci nebo subjektem vykonávaného práva (u věcného břemene). Omyl je v drtivé většině případů omylem skutkovým (omyl o skutečném stavu věci), domnívám se však, že výjimečně se může jednat o omyl právní (omyl o právu). Zásada „neznalost zákona neomlouvá“ bezpochyby platí, ale omluvitelným právním omylem v tomto případě bude například nejasné znění zákona, ale opět nahlíženo z objektivního hlediska, tedy pouze při zachování obvyklé míry opatrnosti a i zde bude využito kritérium průměrného člověka (zda bylo znění zákona natolik nejednoznačné a např. připouštělo dvojí výklad, že by si i jiný racionálně uvažující člověk znění zákona vyložil stejně jako subjekt daného případu), nebude tedy brána v úvahu nižší úroveň vzdělání držitele či jeho nezkušenost. „Omluvitelnost právního omylu je třeba posuzovat s přihlédnutím k oprávněným požadavkům na znalost práva, nikoli podle úrovně držitele... „Pokud omyl přesahuje rámec běžného obvyklého posuzování věcí, není omluvitelný. Držitel, který drží věc na základě takového omylu, může být sice v dobré víře, avšak nikoli „se zřetelem ke všem okolnostem“ a proto nemůže být držitelem oprávněným.“<sup>64</sup> Na druhou stranu Knappová se domnívá, že omyl o právu dobrou víru spíše vylučuje: „Naproti tomu ten, kdo jedná na základě neznalosti zákona, jeho špatné znalosti, jeho nesprávné interpretace apod., podle nikde nepsané, ale všeobecně (i v soukromém

---

<sup>63</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 145/2003 ze dne 28. 5. 2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>64</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2190/2000, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)). Rovněž rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1330/2006 ze dne 29. 6. 2007, publikovaný v Soudních rozhledech č. 3/2008.

právu) uznávané zásady „*ignorantia iuris non excusat*“ v dobré víře asi být nemůže.<sup>65</sup> Praktický příklad, kdy by došlo k vydržení na základě omluvitelného omylu právního, si rovněž příliš představit neumím a je to spíše úvaha v rovině teoretické.

Dobrá víra jako psychický stav držitele může být snadněji zkoumána u fyzických osob, u osob právnických a státu je třeba dobrou víru posuzovat částečně odlišně. Je nutné zkoumat dobrou víru samotné právnické osoby, tedy statutárního orgánu, případně dalších osob, které jednají za právnickou osobu (pracovníci a členové). Spáčil<sup>66</sup> se domnívá, že pokud nebude alespoň většina členů statutárního orgánu v dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem, pak nemůže být právnická osoba oprávněným držitelem. U pracovníků nebo členů právnické osoby Spáčil usuzuje, že pokud nejsou v dobré víře, dobrou víru právnické osoby neohrozí. Soud v případě sporu může zkoumat obsah faktur za opravy a rekonstrukce budovy, faktury a vyúčtování za služby, doklady k dani z nemovitostí, péči o pozemek ve smyslu např. sečení trávníku, vysazování nových stromů apod., tedy jak právnická osoba vystupuje a jedná navenek. U státu, který může být rovněž účastníkem občanskoprávních vztahů, se bude otázka týkat dobré víry státního orgánu jednajícího jeho jménem v době nabytí držby. Situaci je však třeba vždy posoudit dle konkrétních okolností případu<sup>67</sup>.

Dalším zkoumaným hlediskem při prokazování dobré víry je nabývací titul. Jeho existence či domnělá existence je právním důvodem poctivosti nabytí.<sup>68</sup> V římském právu a stejně tak i v obecném občanském zákoníku (OZO pro řádné vydržení) byl součástí podmínek, které musely být splněny, aby k vydržení došlo, v současné době jeho existence není nezbytnou podmínkou vydržení, ale důležitost jeho zkoumání je nesporná, proto jsem otázce nabývacího titulu věnovala celou kapitolu 3.5.

Aby došlo k vydržení, musí být držitel v dobré víře po celou vydržecí lhůtu (k vydržecí době více viz kapitola 3.4). „Tvrzení držitele, že mu věc patří a že s ní nakládal jako s vlastní, musí být podloženo konkrétními okolnostmi, ze kterých lze usoudit, že toto přesvědčení držitele bylo po celou vydržecí dobu důvodné.“<sup>69</sup>

Za zánik dobré víry můžeme považovat okamžik, kdy se držitel seznámí se

---

<sup>65</sup> Knappová, M. Držba. Právo a zákonnost, 1992, č. 10, s. 586

<sup>66</sup> Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005.

<sup>67</sup> Spáčil, J. Právnická osoba, stát, držba a vydržení. Právo a podnikání č. 5/2004 str. 5: ...“není rozhodující vědomí každého pracovníka státního orgánu... U kolegiálních orgánů bude třeba vyjít z pravidel platných pro právnickou osobu.“

<sup>68</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1484/2006 ze dne 4. 12. 2008, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>69</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 508/2001 ze dne 14. 6. 2001, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

skutečnostmi, které objektivně musely vyvolat jeho pochybnost o tom, že mu věc po právu patří.<sup>70</sup> Držitel se však může subjektivně i nadále nacházet v dobré víře. „Podle názoru dovolacího soudu i podle konstantní soudní praxe, nemůže být oprávněný držitel věci v žádném případě v dobré víře, jestliže mu vlastník věci vážně učiněným projevem vůle sdělí, že věc nepatří držiteli, ale jemu, a uvede k tomu možné důvody. V takovém případě nelze dobře argumentovat přesvědčením držitele, že i přes uvedené sdělení si nadále myslí, že vlastníkem držené věci je on. Takové setrvalé přesvědčení je již subjektivní záležitostí držitele; informace, která je sama o sobě způsobilá vyvolat pochybnost držitele o tom, že mu věc nepatří, způsobuje zánik jeho dobré víry bez ohledu na to, jak se vnitřně vypořádá s novými informacemi o vlastnictví k věci, kterou dosud držel.“<sup>71</sup> Nezáleží na tom, jakým způsobem bude držitel s takovými skutečnostmi seznámen, podstatné je to, že budou takového charakteru, aby byly schopny (při postupu s obvyklou mírou opatrnosti) u každého vyvolat pochybnosti o vlastnictví věci.<sup>72</sup> Příkladem může být podání žaloby, vědomost o duplicitním zápisu<sup>73</sup>, informace získané v soudním sporu a další. Lhostejné je to, zda se okolnosti způsobilé vyvolat u něj objektivně pochybnosti o tom, že je vlastníkem, dozvěděl od vlastníka skutečného či osoby, která si také činí nárok na nemovitost. Nebude se zřejmě ani považovat za rozhodné, když se později ukáže, že smlouva, kterou oprávněný držitel měl nabýt vlastnické právo, je neplatná z jiného důvodu, než na který byl držitel upozorněn a který vyloučil jeho dobrou víru.

Stejně jako u vydržení vlastnického práva k nemovitosti je předpokladem vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněná držba. K vydržení práva je nutné právo vykonávat pro sebe a být zároveň v dobré víře o oprávněnosti takového výkonu, být oprávněným držitelem. Otázka existence dobré víry se opět posuzuje z hlediska objektivního, tedy nedochází ke zkoumání pouhého subjektivního přesvědčení držitele práva, že mu jím vykonávané právo svědčí. Pokud by vlastník pouze trpěl určité chování druhé osoby, tato nemůže právo odpovídající danému chování vydržet. Jednalo by se spíše o výprosu (od výpůjčky se liší tím, že při ní není

---

<sup>70</sup> viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1253/99 ze dne ze dne 9. 11. 2000, publikovaný v Soudních rozhledech č. 5/2001, nebo např. Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 145/2003 ze dne 28. 5. 2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 29. 11. 2004, sp. zn. 22 Cdo 1568/2004, publikovaný v Soudních rozhledech č. 8/2005.

<sup>72</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 5. 2003, sp. zn. 22 Cdo 145/2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>73</sup> Duplicitní zápis vzniká v souvislosti s vázaností katastrálních úřadů pravomocným rozhodnutím soudů, kdy katastrální úřad musí provést zápis záznamem, i když rozhodnutí je v rozporu se stavem již zapsaným. Četné duplicitní zápisy vznikly i v souvislosti s převzetím evidence vedené středisky Geodézie.

dohodnuta doba, po kterou může výprosník bezplatně užívat půjčitelovu věc, takže ji půjčitel může žádat zpět kdykoli podle libosti – viz ustanovení § 563 ObčZ). Rovněž z hlediska prokázání dobré víry držitele nestačí vykonávat právo „od nepaměti“. Povinný z věcného břemene, který je v dobré víře, že povinnost je mu skutečně uložena, ale následně se zjistí, že právo odpovídající takovému věcnému břemeni ve skutečnosti neexistuje, se nemůže zpětně dovolávat náhrady z titulu bezdůvodného obohacení, neboť jeho jednání má právní účinky takové, jako kdyby bylo opravdu povinností. Nejednalo by se tedy o plnění bez právního důvodu (*condictio indebiti*) a tím pádem by při zachování dobré víry nedošlo k bezdůvodnému obohacení ze strany domnělého oprávněného.<sup>74</sup>

### 3.4 Vydržecí doba

Dle platného občanského zákoníku se oprávněný držitel stává vlastníkem věci, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu tří let, jde-li o movitost, a po dobu deseti let, jde-li o nemovitost (§ 134 odst. 1 ObčZ). Počítání let rozhodných pro vydržecí dobu se řídí § 122 ObčZ. Účinky vydržení nastávají *ex lege* uplynutím stanovené lhůty k vydržení, pokud se držitel nacházel v dobré víře po celou vydržecí dobu, držitelem je subjekt způsobilý k vydržení a vydržel věc způsobilou vydržení. Pro počátek a trvání vydržecí doby (§ 134 odst. 4 ObčZ) musíme použít přiměřeně ustanovení o běhu promlčecí lhůty (§ 100 a následující ObčZ). Vydržením se nabývá vlastnictví počátkem dne následujícího po skončení vydržecí doby, aniž by k tomu bylo třeba dalšího právního úkonu či rozhodnutí soudu či jiného orgánu. Držba nutná k vydržení musí být nepřetržitá, to znamená, že držba zaniká tím, že držitelem věci se stane někdo jiný. Otázkou však je, zda držitel musí věc celou dobu fyzicky držet. Pokud se věc dostane jinému subjektu pouze do detence, pak držba nepochybně dále trvá. Otázkou ale je, zda došlo k přetržení držby v případě, že se držby ujal někdo jiný, ale původní držitel žaluje na vydání věci. Spáčil<sup>75</sup> k tomu uvádí: „Dosavadnímu pojetí by spíše odpovídal názor, že počne běžet nová vydržecí doba. Zastávám však názor, že když oprávněný držitel úspěšně u soudu uplatní žalobu na vydání věci, dává se mu zapravdu, že je oprávněným držitelem, i když má věc žalovaný. Kdyby se totiž vycházelo z toho, že držbu ztratil,

<sup>74</sup> více viz Knappová, M. Držba. Právo a zákonnost, 1992, č. 10, s. 592

<sup>75</sup> Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005. str. 241

nemohla by mu být, důsledně vzato, poskytnuta ochrana, neboť zanikla-li držba i detence, není co chránit.“ Tento názor se mi jeví jako rozumný, je ale nutno doplnit, že držitel nesmí během soudního řízení ztratit dobrou víru o tom, že je oprávněným vlastníkem. Knappová<sup>76</sup> rovněž dovozuje, „že dočasný faktický zánik možnosti ovládat věc nemusí znamenat zánik, resp. přerušení držby... případy, kdy držitel ztrácí corpus possessionis, tj. detenci věci, a to ať proto, že je na někoho sám dočasně převedl, anebo o ně byl nikoli nenávratně připraven (ztrátou, krádeží apod.), neznamenají samy o sobě přerušení držby, kterou si tu držitel zachovává solo animo.“ Opačný závěr vychází ze správného názoru, že věc nemůže být v držbě dvou osob, nejde-li o společnou držbu, ale domnívám se, že dočasná ztráta možnosti věc ovládat by neměla znamenat přetržení držby, neboť pokud tato dočasná ztráta nezpůsobí ztrátu dobré víry v objektivním smyslu, tedy se zřetelem ke všem okolnostem, nevidím důvod v tom usuzovat, že ke ztrátě držby a přetržení vydržecí lhůty došlo.

Do stanovené desetileté doby si oprávněný držitel může započítat i dobu, po kterou nemovitost držel či nepřetržitě vykonával právo odpovídající věcnému břemenu jeho právní předchůdce, pokud tento byl rovněž oprávněným držitelem. V souvislosti se změnami právní úpravy vydržení je nutno reflektovat i předchozí právní úpravu. Podle přechodných ustanovení občanského zákoníku po novele č. 131/1982 Sb., konkrétně § 507a odst. 3 ObčZ ve znění zákona č. 131/1982 Sb. (poté rovněž § 865 odst. 3 ObčZ ve znění novely č. 509/1991 Sb.) se do doby uvedené v ustanovení § 135a započítá i doba, po kterou občan nebo jeho právní předchůdce měl věc nepřetržitě v držbě nebo nepřetržitě vykonával právo odpovídající věcnému břemenu před 1. dubnem 1983; tato doba však neskončí dříve než uplynutím jednoho roku od toho dne. Z toho vyplývá, že pokud držitel splnil vydržecí lhůtu v průběhu tohoto období, tak k vydržení nedošlo dříve než 1. dubna 1984. Vlastnické právo k pozemku však držitel vydržel pro stát, ale v případě, že nedošlo k nárokování státem, mohl se i nadále nacházet v dobré víře a po novele občanského zákoníku (ObčZ) č. 509/1991 Sb., se tato doba mohla započít do běhu vydržecí doby (viz také § 872 odst. 6 ObčZ). „I kdyby podle právní úpravy vydržení platné před 1. 1. 1992, tj. podle § 135a ObčZ ve znění po novele provedené zákonem č. 131/1982 Sb., nabyl předmětné pozemky vydržením stát, neměla by tato skutečnost sama o sobě vliv na oprávněnou držbu žalovaných – na jejich postavení jako

---

<sup>76</sup> Knappová, M. Držba. Právo a zákonnost, 1992, č. 10, s. 591



oprávněných držitelů, kteří mohli k uvedenému datu nabýt vlastnictví vydržením (bez ohledu na to, kdo byl skutečným vlastníkem).<sup>77</sup> Při zpětném posuzování splnění podmínek vydržení (viz § 868 ObčZ) jde o to, zda byly splněny podmínky oprávněné držby a vydržecí doby před 1. 1. 1992, pokud tyto podmínky splněny byly, nastupuje po 1. 1. 1992 možnost vydržet, přestože předtím zákon vydržení neumožňoval buď vůbec (od 1. 4. 1964 do 1. 4. 1983) nebo byl rozsah věcí způsobilých k vydržení oproti dnešnímu stavu omezen (pozemky, věci původně v socialistickém vlastnictví a věci, ke kterým měla socialistická organizace právo užívání, stav od 1. 4. 1983 do 1. 1. 1992). „Vlastnické právo k pozemku vydržením nabude osoba, která kdykoliv po 1. lednu 1992 (včetně) splní podmínky, stanovené § 134 obč. zák.; ze znění zákona nelze dovodit, že by nebylo možno takto přihlížet k době, po kterou měl oprávněný držitel pozemek v držbě před 1. 1. 1992.“<sup>78</sup> „Vlastníkem nemovitosti se počínaje dnem 1. 1. 1992 stane právnická osoba, která má nemovitost v oprávněné držbě nepřetržitě po dobu deseti let, a to i v případě, že se stala oprávněným držitelem před 1. 1. 1992. Do vydržecí doby je třeba započít i dobu oprávněné držby, vykonávané před tímto dnem.“<sup>79</sup> Opačný názor, že nelze započít oprávněnou držbu ve smyslu § 134 odst. 3 ObčZ i před 1. 1. 1992 ve prospěch právnických osob nebo ve prospěch fyzických osob k věcem, které občanský zákoník účinný od 1. 4. 1964 do 31. 12. 1991 z nabytí vlastnictví vydržením výslovně vylučoval, vyjadřuje Chalupa<sup>80</sup>, který mj. uvádí, že ustanovení § 872 odst. 6 ObčZ se týká pouze pozemků v socialistickém vlastnictví, které byly určeny jen k výstavbě rodinných domků, rekreačních chat nebo garáží anebo ke zřízení zahrádek. K tomu naopak v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2273/98<sup>81</sup>: „je však nutné konstatovat, že toto zákonné ustanovení (§ 872 odst. 6 ObčZ - pozn. PH) je nadbytečné, že jen deklaruje pravidlo, které vyplývá z podstaty věci, a že jeho zařazení do zákona nelze vykládat tak, že by vylučovalo započtení vydržecí doby v jiných případech, než v těch, kdy občan nabyl v důsledku oprávněné držby právo na

<sup>77</sup> Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1536/2006 ze dne 28. 2. 2007, publikované na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

<sup>78</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1193/98 ze dne 18. 1. 1999, publikovaný v Právních rozhledech 6/1999.

<sup>79</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2570/98 ze dne 26. 4. 2000, publikovaný v Právních rozhledech 8/2000.

<sup>80</sup> Chalupa, L. Započtení oprávněné držby. Paragraf 134 odst. 3 Občanského zákoníku. Právní rádce č. 1/2001. str. 13 a n.: Tento názor dále odůvodňuje čl. 11 Listiny, který chrání pravé (skutečné) vlastnictví, a nikoli vlastnictví neoprávněně zapsané v katastru nemovitostí. Dále argumentuje tím, že se jedná o pravou zpětnou účinnost, která je nepřipustná, a měla by existovat přechodná ustanovení občanského zákoníku (ObčZ), která by stanovila, že vydržecí doba neskončí dříve, než uplynutím přiměřené lhůty od účinnosti novely zákona. Započtení vydržecí doby dle § 872 odst. 6 jím je považováno za ústavně konformní na rozdíl od § 134 odst. 3 ObčZ a zároveň oceňuje, že k započtení oprávněné držby rovněž nedochází u § 872 odst. 6 ex offio na rozdíl od § 134 odst. 3 ObčZ, ale oprávněný držitel je tedy musí uplatnit.

<sup>81</sup> 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

uzavření dohody o osobním užívání pozemku.“

Právnícká osoba mohla vydržet nemovitost nebo právo odpovídající věcnému břemeni nejdříve deset let po nabytí účinnosti zákona č. 509/1991 Sb., tj. od 1. 1. 1992; vydržet tedy mohla nejdříve 1. ledna 2002.<sup>82</sup> Na druhou stranu vzhledem k tomu, že držba právníckou osobou (socialistickou nebo jinou organizací) byla možná (§ 132a ObčZ ve znění zákona č. 131/1982 Sb. a všeobecné ustanovení „kdo“), nevylučuje to ani názor, na kterém se ustálila i judikatura Nejvyššího soudu ČR, a to že do lhůty potřebné k vydržení je možné započítat i dobu před 1. lednem 1992. Vzhledem k tomu, že zápis do evidence nemovitostí ani registrace státním notářstvím<sup>83</sup> nebyla v tomto období vyžadována k převodu nemovitého majetku do socialistického vlastnictví, mohla být právnícká osoba v dobré víře, co se týče držby nemovitosti či práva, aniž by byla v evidenci zapsána.<sup>84</sup>

K stavení vydržecí doby (doba, kdy vydržecí lhůta neběží) může dojít podáním jedné ze žalob sloužících k ochraně vlastnického práva dle § 126 ObčZ (ke stavení dojde dnem zahájení řízení): žaloby reivindikační (v případě neoprávněného zadržování – je nutno žalovat na vydání věci a v případě nemovitosti na vyklizení), žaloby negatorní (při zásahu do vlastnického práva provedeného jiným způsobem než je neoprávněné zadržování) a žaloby určovací (zda tu právní vztah je či není).

### 3.5 Právní titul vydržení

Na rozdíl od právní úpravy v Obecném zákoníku občanském (OZO), kde pro řádné vydržení je titul nezbytným předpokladem, platná právní úprava nevyžaduje k nabytí nemovitosti či práva odpovídajícího věcnému břemeni titul jako podmínku, která by musela být splněna, aby došlo k platnému vydržení. Jednou z podmínek pro vydržení je však dobrá víra a těžko může být v dobré víře ten, kdo měl věc např. zapůjčenou nebo by vydržení prokazoval původně uzavřenou nájemní smlouvou. Držitel tedy musí být v dobré víře, že zde existuje právní titul, kterým se nabývá vlastnictví, neboť jednou z okolností, která může prokázat dobrou víru držitelovu, bude

---

<sup>82</sup> srov. Holub, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v čs. právním řádu. Praha. Panorama. 1985. str. 177.

<sup>83</sup> Registrace smluv o převodu nemovitostí se vyžadovala dle z. č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád), pouze při převodech nemovitostí do osobního nebo soukromého vlastnictví nikoli tedy do vlastnictví socialistického.

<sup>84</sup> in rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2651/99 ze dne 14. 2. 2001, publikované na stránkách Nejvyššího soudu (www.nsoud.cz).

právě to, že nabývací titul držitel skutečně má nebo by se alespoň měl domnívat, že takový titul existuje. Dle současné judikatury lze vyvodit závěr, že pokud by držitel i byl subjektivně přesvědčen, že je vlastníkem, má si v rámci zachování běžné opatrnosti své právo či nabývací titul ověřit. Přestože po něm nelze chtít, aby si doplnil právní vzdělání k tomu, aby mohl zkoumat platnost nabývacího titulu, musí zachovat míru běžné opatrnosti, kterou jistě po nabyvateli lze požadovat, neboť při převodech nemovitostí je obecně opatrnost na místě. Navíc povědomost o tom, že katastr nemovitostí existuje a že lze z něj získat údaje o vlastnictví a vlastních nemovitostech, je rozhodně všeobecně rozšířena a lze ji považovat za vědomost, kterou každý má mít. Současná judikatura připouští pro účely vydržení za dostatečný domnělý titul (*titulus putativus*)<sup>85</sup> za situace, kdy je držitel vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že na základě tohoto titulu skutečně vlastnictví k nemovitosti nabyt. Příkladem bude neplatná smlouva, o jejíž neplatnosti držitel neví a se zachováním obvyklé míry opatrnosti ani nemůže vědět. Titul je považován za putativní také v případě, že držitel počal vykonávat vlastnické právo také k pozemku, který ve smlouvě zahrnut nebyl, avšak ze skutečností známých držiteli nelze poznat, že tomu tak není. Musí zde být ale i skutečnosti objektivní, tedy pozemek není od pozemků nabytých danou smlouvou možné odlišit i při zachování obvyklé opatrnosti, tedy zřejmě bude nějak napojen na smlouvou převáděné pozemky; další podmínkou bude i rozměr dotčeného pozemku vůči pozemkům převáděným a vůči ostatním pozemkům ve vlastnictví držitele (viz kap. 3.2 této práce). Zde tedy půjde o platný nabývací titul pouze k pozemkům, které byly ve smlouvě specifikovány, nikoli však k pozemku, který předmětem obchodu nebyl (postačující je však dle judikatury právě titul putativní; „právním titulem držby je v takovém případě nabývací titul ke skutečně vlastněnému pozemku“<sup>86</sup>). Podobně bude zřejmě nahlížen i případ, kdy se dědic ujme svého majetku: domnívá-li se, že do dědictví spadá i nemovitost, která však zůstaviteli nepatřila, putativním právním titulem bude schválená dědická dohoda nebo rozhodnutí o vypořádání dědictví. Rozhodná bude dobrá víra dědice. *Titulus pro herede* bude tedy na rozdíl od pojetí v obecném občanském zákoníku (OZO) uznán jako způsobilý podpořit dobrou víru dědice jako držitele.

---

<sup>85</sup> viz Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, str. 74

<sup>86</sup> viz Poznámka k rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 488/2004 ze dne 6. 10. 2004, publikovaném v Soudních rozhledech č. 3/2005, str. 101

Na druhou stranu judikatura zastává stanovisko, že v současné době nemůže být v dobré víře ten, kdo se domnívá, že nemovitost nabyt smlouvou ústní: „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 k nemovitosti postačuje. Držba nemovitosti, která se o takovou smlouvu opírá, nemůže vést k vydržení.“<sup>87</sup> „Pokud se nabyvatel nemovitosti spokojí s pouhým ústním sdělením převodce, že s vlastnictvím nemovitosti je spojeno právo odpovídající věcnému břemenu, přičemž tato okolnost není uvedena ve smlouvě o převodu nemovitosti a nabyvatel se o existenci tohoto práva nepřesvědčí, nemůže být se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu toto právo náleží, neboť při normální opatrnosti, kterou lze po něm požadovat, by si existenci tohoto práva, případně právního titulu, který měl za následek jeho vznik, ověřil.“<sup>88</sup>

Dobrou víru v souvislosti s právním titulem potřebným k vydržení je možné tedy odvodit v případě existence neplatné smlouvy, i když lze připustit i tzv. domnělý právní důvod (*titulus putativus*); naopak z konstantní judikatury je možné odvodit, že na základě ústní smlouvy se držitel nemůže stát držitelem oprávněným, použití omluvitelného právního omylu nepřichází v úvahu.

#### **4. Vydržení a žaloby na určení vlastnického práva**

Pojem „vlastnické žaloby“ znamená „právo vlastníka na vydání neprávem zadržované věci, resp. právo vůči narušiteli, jehož obsahem je povinnost narušitele zdržet se rušení a odstranit jeho důsledky.“<sup>89</sup> Jako obrana proti vlastnické žalobě připadá v úvahu námitka vydržení. Úspěšný v žalování na určení práva může být však nejen vlastník, ale i oprávněný držitel a detentor; ochrana je poskytována i jim. Ve sporech založených vlastnickými žalobami může tedy vyjít najevo, že jedna z osob v dobré víře, že je vlastníkem, nemovitost vlastně vydržela. Mezi vlastnické žaloby řadíme žalobu reivindikační (v případě neoprávněného zadržování – je nutno žalovat na vydání věci a v případě nemovitosti na vyklizení), žalobu negatorní (při zásahu do

<sup>87</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 568/96 ze dne 10. 2. 1999, publikovaný v Soudních rozhledech č. 5/2001.

<sup>88</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 431/96, publikovaný v Právních rozhledech č. 5/1999.

<sup>89</sup> Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005. str. 9

vlastnického práva provedeného jiným způsobem než je neoprávněné zadržování) a žalobu určovací (zda tu právní vztah je či není). „Určovací žaloba podle § 80 písm. c) OSŘ je preventivního charakteru a má místo jednak tam, kde její pomocí lze eliminovat stav ohrožení práva či nejistoty v právním vztahu a k odpovídající nápravě nelze dospět jinak, jednak v případech, v nichž určovací žaloba účinněji než jiné právní prostředky vystihuje obsah a povahu příslušného právního vztahu a jejím prostřednictvím lze dosáhnout úpravy, tvořící určitý právní rámeček, který je zárukou odvrácení budoucích sporů účastníků.“<sup>90</sup> Určovací žalobu můžeme tedy chápat i jako žalobu prejudiciální, neboť pravomocný rozsudek vydaný na základě určovací žaloby nebude klást následné žalobě na plnění překážku věci rozsouzené, ale bude závazný pro soud v následném řízení z žaloby na plnění. Naopak pravomocným rozsudkem o žalobě na plnění je zároveň s určením či neurčením povinnosti plnit zároveň rozhodnuto o tom, zda tu právní vztah či právo je či není, takže zde je překážka *res iudicata* dána. Zda dochází k stavení lhůty potřebné k vydržení při podání určovací žaloby, řeší ve své práci Spáčil<sup>91</sup>, který se přiklání k názoru, že tam, kde nelze uplatnit žalobu na plnění, dojde ke stavení vydržecí doby i v případě podání určovací žaloby. Půjde o to, zda žaloba bude s to ohrozit dobrou víru držitele. Bude záležet na přesnosti a věrohodnosti vylíčených skutečností, aby bylo možno říci, že držitel a tedy zároveň žalovaný se objektivně musel dozvědět, že skutečným vlastníkem není. Povinností spojenou s podáním určovací žaloby, je povinnost tvrdit skutečnosti, které doloží naléhavý právní zájem žalobce; nesplnění této podmínky má za následek zamítnutí žaloby. Právní zájem je dán tam, kde právní postavení žalobce je nejisté a bez požadovaného určení by jeho právo mohlo být i ohroženo. Soud je povinen o tom žalobce poučit, neučiní-li tak, zatíží řízení vadou, která může mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Určovací žaloba se uplatní tam, kde v katastru nemovitostí jsou vedle sebe zapsáni dva vlastníci, aniž by šlo o spoluvlastnictví (duplicitní zápis) nebo v případě, kdy převodce napadá právo v katastru nemovitostí dosud nezapsaného nabyvatele v případě neplatnosti smlouvy o převodu nemovitosti nebo naopak v situaci, kdy žaluje již zapsaný nabyvatel v případě, že převodce jeho právo kvalifikovaně zpochybňuje<sup>92</sup>. Naléhavý právní zájem má žalobce také v případě, že se domáhá určení toho, že je vlastníkem nemovitosti, kdy v katastru

---

<sup>90</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI. 2004, str. 26 (Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 4.9.2002, sp.zn. 22 Cdo 655/2001)

<sup>91</sup> Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005.

<sup>92</sup> Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005.

nemovitostí je zapsán někdo jiný. Podat žalobu na určení vlastnického práva před žalobou na vydání věci (vyklizení nemovitosti) však není nezbytné, neboť soudy mohou otázku vlastnického práva řešit jako předběžnou právě v řízení o žalobě na vyklizení.

Reivindikační žaloba je žalobou z lepšího práva, žalobce tedy musí dokázat, že mu svědčí vlastnické právo proti žalovanému neoprávněnému držiteli atd. Základními předpoklady úspěšnosti vindikační žaloby jsou průkaz vlastnického práva žalobce u věci, jejíž vydání požaduje (zde půjde o právní titul nabytí, případně prokázání jiného důvodu, ze kterého je držitel oprávněn věc zpět požadovat), žaloba musí směřovat proti tomu, kdo má věc skutečně u sebe (detentorovi, příp. držiteli, ale v určitých případech je možné připustit i žalobu proti držiteli, který nemá věc u sebe<sup>93</sup>), a průkaz toho, že žalovaný má u sebe věc neprávem (má-li či nemá-li titul, který by ho opravňoval mít věc u sebe). Při vydání věci nebo vyklizení nemovitosti v případě úspěšnosti žaloby je rozhodné, zda se jedná o držitele oprávněného či neoprávněného. Oprávněný držitel nemusí vracet vlastníkově ani plody ani užitky, které z dané věci získal, a naopak má nárok na náhradu nákladů, které účelně vynaložil na věc po dobu oprávněné držby, a to v rozsahu odpovídajícím zhodnocení věci ke dni jejího vrácení (pokud by však vlastník nechtěl nahradit tyto náklady, může si oprávněný držitel oddělit a ponechat to, čím věc zhodnotil, pokud je to možné bez zhoršení podstaty věci), s výjimkou obvyklých nákladů souvisejících s údržbou a provozem. Neoprávněný držitel naopak musí vydat plody a užitky věci, které oddělil a má u sebe a nahradit vlastníkově věci škodu. Rozsudek, kterým bylo vyhověno reivindikační žalobě, nemůže sloužit jako podklad pro zápis do katastru nemovitostí.<sup>94</sup>

Negatorní žaloba musí být rovněž podpořena průkazem vlastnického práva a dále průkazem o neoprávněnosti zásahů. I ve sporech založených zápůrčí žalobou jde o prokázání vlastnického práva a může tedy dojít ke zjištění, že strany sporu vlastnické právo vydržely. Při projednávání negatorní žaloby může dojít soud spíše k závěru, že došlo k vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni. Žalovaný se bude bránit námitkou práva odpovídajícího věcnému břemeni, smlouva ho zřizující může být neplatná (katastrální úřad platnost smluv nezkontroluje), a tak se může v řízení přijít na to, že sice není žalovaný oprávněným z věcného břemene na základě smlouvy, ale že toto právo jeho výkonem v dobré víře vydržel. Pokud je žalobce úspěšný, žalovanému soud

<sup>93</sup> viz Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 536/2000, publikovaný v Právních rozhledech č. 9/2003.

<sup>94</sup> více viz Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005.

uloží, aby se zdržel zásahů (zásahu) do vlastnického práva a odstranil jejich následky.

Svévolnému zásahu vlastníka se držitel oprávněný ale i neoprávněný ubrání za předpokladu pokojného stavu na straně držitele také svépomocí dle § 6 ObčZ; za stejného předpokladu i použitím předběžné ochrany dle § 5 ObčZ.

Vlastnickou žalobu bude podávat zpravidla skutečný vlastník, v případě, že se dozví, že jeho nemovitost drží někdo jiný. Při podání žaloby držitelem se totiž zpravidla ukáže, že není v dobré víře, nelze úspěšně žalovat na vydržení. Nejčastěji bude docházet k tomu, že vydržení vyjde najevo při projednávání davných sporů z dědictví, sousedských sporů apod.

## 5. Vydržení a katastrální úřad

„Účelem evidence právních vztahů k nemovitostem prostřednictvím zařízení, kterým je katastr nemovitostí, je zajistit jistotu a bezpečnost soukromoprávního styku s nemovitostmi a zároveň poskytovat pohotové informace o nemovitostech bez potřeby provádět v každém jednotlivém případě nákladné a časově náročné zkoumání a šetření právních titulů osvědčujících vlastnické právo zapsaných subjektů.“<sup>95</sup> Proto i pokud dojde k vydržení vlastnického práva, je třeba provést zápis do katastru nemovitostí, aby došlo k zajištění jistoty v právních vztazích. V následujících kapitolách jsem se tedy zaměřila na způsob zápisu vydržení do katastru nemovitostí a postup katastrálních úřadů v souvislosti s vydržením.

### 5.1 Nástin vývoje zápisů do katastru nemovitostí

Důležitost evidence jednotlivých nemovitostí a nakládání s nimi je dle mého názoru nesporná. Už od středověku docházelo v našich zemích k zápisům jednotlivých práv k nemovitostem do veřejných knih a za vlastníka se považoval ten, jemuž zápis svědčil. Dobrá víra v pravdivost těchto zápisů byla již tehdy chráněna. S účinností zákona č. 141/1950 Sb., „střední“ občanský zákoník (SOZ) přestávají zápisy práv k nemovitostem mít svůj význam. Vlastnické právo k nemovitostem bylo nabýváno již

---

<sup>95</sup> Mikeš J., Švestka J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy 9/2007. str. 320

samotným uzavřením smlouvy (§ 111 SOZ), pozdější zápis byl založen na dobrovolnosti a měl pouze deklaratorní charakter bez významu pro uskutečněný převod. Na základě zákona č. 22/1964 Sb., o evidenci nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, došlo k úplnému zastavení provádění zápisů do veřejných knih (pozemkové knihy byly s účinností tohoto zákona stanovené k 1. 4. 1964 zrušeny), evidence prováděná středisky geodézie měla sloužit pouze k hospodářskému plánování v rámci státem řízené ekonomiky. Pravdivost údajů, které měly nadále jen evidenční charakter, bylo nutno ověřit jinak. Nabývání práv k nemovitostem do jiného než socialistického vlastnictví bylo podmíněno registrací státním notářstvím.<sup>96</sup> Registrace byla do 31. března 1983 nezbytná pro vznik smlouvy, po tomto datu bylo zavedeno, že registrací smlouva nabývá své účinnosti. Státní notářství provádějící registraci zanikla ke dni 31. prosince 1992 a s účinností od 1. ledna 1993 byl zákonem ČNR č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, zřízen katastr nemovitostí a došlo k převzetí operátu bývalé evidence nemovitostí. Zákonem č. 359/1992 Sb., o zeměměřických a katastrálních orgánech, byl zřízen Český úřad zeměměřický a katastrální, který zabezpečuje správu katastru nemovitostí. Zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem došlo k převzetí řízení o registraci, v nichž do účinnosti tohoto zákona nebylo ještě rozhodnuto, a bylo v něm stanoveno, jakým způsobem bude nadále prováděn zápis práv do nově vzniklého katastru nemovitostí. Došlo tedy k přeměně evidence nemovitostí v katastr nemovitostí a pozemkové knihy, které do té doby měly sloužit pouze jako pramen poznání historie, nabyly na významu. K 1. lednu 1993 došlo k navrácení intabulačního principu do procesu nabývání práv k nemovitostem (§ 133 odst. 2 ObčZ ve znění zákona č. 264/1992 Sb., kterým byla znovu obnovena doktrína o dvoufázovosti nabytí vlastnického práva<sup>97</sup>). Intabulační princip<sup>98</sup> 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

<sup>96</sup> Dle § 63 odst. 1 zákona č. 95/1963 Sb., o státním notářství a o řízení před státním notářstvím (notářský řád).

<sup>97</sup> Mikeš, J., Švestka, J.: Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. Právní rozhledy č. 11/2005. str. 389.

<sup>98</sup> Také „zásada intabulace“, zásada vztahující se na zápisy formou vkladu.



katastrálního úřadu, s účinky ke dni podání návrhu na vklad práva“.<sup>99</sup> Pro vydržení vlastnického práva k nemovitostem a práva odpovídajícího věcnému břemeni má z hlediska zápisů práv význam období od 1. ledna 1951 do 1. ledna 1993, kdy došlo k opuštění intabulačního principu, a údaje zapsané v evidenci nemovitostí se tedy nutně nemusely shodovat se skutečností. Avšak už předtím v souvislosti s rozsáhlými konfiskacemi majetku po druhé světové válce nebyl tento princip v některých jednotlivých případech rovněž z důvodů urychlení dodržen. V minulosti rovněž nebyly vyznačeny hranice u některých pozemků v socialistickém užívání a v důsledku převzetí operátu evidence nemovitostí tak je určité množství parcel vedeno pouze v tzv. zjednodušené evidenci<sup>100</sup>. Problém vyvstává i u katastrálních map, které byly vyhotovovány v různých obdobích podle rozdílných technických předpisů a hranice vyznačené v mapě se nemusí shodovat 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. Avšak vycházíme ze zásady dobré víry v informace obsažené v katastru nemovitostí zapsané po 1. 1. 1993 v souvislosti se zavedením intabulačního principu, a tak „nelze požadovat po subjektech, které si tyto informace z katastru nemovitostí zjišťují, aby vedli ohledně práv v katastru nemovitostí zapsaných další šetření. Pokud ovšem zápisy v katastru nemovitostí neodpovídají skutečnosti, má skutečnost převahu nad obsahem katastru. Kdo by se však dovolával skutečnosti proti zápisu, musel by jinou skutečnost prokázat.“<sup>101</sup>

## 5.2 Záznam

Záznam je vedle vkladu (poznámka má pouze informativní charakter) jedním ze způsobů zápisu vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem; má evidenční charakter. Záznamem se zapisují práva k nemovitostem, která existují nezávisle na zápisu do katastru nemovitostí, záznamem nevznikají, nemění se ani nezánikají, záznam

---

<sup>99</sup> Kuba, B., Olivová, K. Katastr nemovitostí po novele. 7. aktualizované a podstatně pozměněné vydání podle stavu k 1. 3. 2002. Linde Praha, a.s. 2002, str. 61.

<sup>100</sup> Zjednodušená evidence vznikla převzetím dřívějších údajů z pozemkových knih a z evidence nemovitostí a spočívá v tom, že se v ní evidují pouze parcelní číslo podle dřívější pozemkové evidence, původní nebo zbytková výměra, údaje o vlastníkovi, údaj o BPEJ (bonitovaná půdně ekologická jednotka). V katastru existuje evidence vycházející z údajů pozemkové knihy, z údajů evidence nemovitostí a z údajů grafických přidělů.

<sup>101</sup> Barešová, E., Baudyš, P.: Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI. 2004, str. 26 (Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze ze dne 23. 11. 1998, sp. zn. 5 Cmo 646/97)

má tedy jednoznačně deklaratorní charakter. Pomocí záznamu se zapisují věcná práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, přiklepením licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, přírůstkem, zpracováním a na základě privatizace majetku dle § 19 odst. 3 zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Katastrální úřad zapíše nové skutečnosti záznamem údajů na základě listin uvedených v § 39 odst. 3 KatVyhl, pokud takové listiny nejsou, pak může ohlašovatel skutečnosti doložit souhlasným prohlášením osoby, jejíž právo zaniká nebo se omezuje a osoby, jejíž právo vzniká nebo se rozšiřuje nebo potvrzením o zániku zapsaného práva u např. zániku zástavního práva nebo prohlášením nabyvatele ve formě notářského zápisu např. v případě nabytí nemovitého majetku obcí dle z. č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Katastrální úřad může zapsat nové skutečnosti pouze na základě listiny, a přestože by právo vzniklo na základě zákona, je nutné, aby osoba předložila ohlášení, ve kterém bude odkaz na příslušné ustanovení zvláštního předpisu. Na základě bezchybného podání, jehož přílohou jsou zmíněné listiny, dojde k založení řízení a vytvoření nového elektronického „spisu“ a následně k vyznačení plomby<sup>102</sup> v souboru popisných informací katastru nemovitostí. Dále dojde k „předání záznamu k aktualizaci“, což spočívá v tom, že osoba oprávněná dle interních předpisů listinu zkoumá. V případě, že jde o listinu, která podle zvláštních předpisů osvědčuje právní vztahy, ale obsahuje chyby v psaní, počtech nebo jiné zřejmé nesprávnosti, které lze odstranit doplněním, vyzve katastrální úřad předkladatele k jejich doplnění. V případě, že se nejedná o listinu, která podle zvláštních předpisů osvědčuje právní vztahy nebo obsahuje takové nesprávnosti a chyby, které doplněním opravit nelze, vrátí katastrální úřad listinu předkladateli a „záznamové řízení“ ukončí. Pokud došlo k včasnému doplnění, katastrální úřad provede zápis záznamem a oznámí provedení zápisu. Předtím ještě automaticky proběhne ověření údajů o účastnících řízení a to buď na základě registru oprávněných subjektů evidovaných na daném katastrálním pracovišti, nebo na základě centrálního registru obyvatelstva spravovaného Ministerstvem vnitra. Další fází je aktualizace, kdy osoba pověřená touto činností navrhne nový zápis a v případě přiloženého geometrického plánu dojde k jeho zpracování do souboru grafických informací, a to buď elektronicky (digitální

---

<sup>102</sup> Plomba vyjadřuje, že právní vztahy zapsané v katastru nemovitostí jsou dotčeny změnou. Plomba se vyznačuje písmenem „P“ před každou dotčenou nemovitostí.

katastrální mapa) nebo se provede zakreslení ručně (u map na fólii). Dále musí proběhnout kontrola budoucího stavu, která je prováděna jednak systémově pomocí informačního systému a jednak ji provádí sám odpovědný pracovník (kontrolor). Pokud nebyly zjištěny nedostatky, dojde k „zplatnění budoucího stavu“ zadáním operace „provedení záznamu“ a automaticky dojde k „odplombování“ dotčených nemovitostí. Následně dojde k obeslání účastníků a založení listin do sbírky.

### **5.3 Podklady pro zápis vydržení do katastru nemovitostí**

Zásadním ustanovením je §5 odst. 4 KatZ: „Vznik, změna nebo zánik právního vztahu na základě právní skutečnosti nebo jednostranného právního úkonu, které nelze doložit a jsou-li nesporné, mohou být do katastru zapsány pouze na základě osvědčení ve formě notářského zápisu nebo na základě soudního smíru.“ Osvědčením ve formě notářského zápisu je „osvědčení o prohlášení“ dle § 80 NotŘ. Notář osvědčuje, že takové prohlášení bylo před ním učiněno, nezkoumá tedy pravdivost prohlášení stran. Prohlášené skutečnosti by měl osvědčit pouze, pokud jsou přítomny obě strany, nelze uznat vydané osvědčení o vydržení pouze na základě prohlášení držitele, neboť v takovém případě není nespornost vydržení zřejmá. Katastrálnímu úřadu je nutné předložit současně prohlášení strany, která vydržené právo pozbývá. „V našich poměrech by brzy došlo ke zneužití v tom směru, že by si někdo začal vybírat vhodné nemovitosti, o nichž by bez vědomí vlastníků prohlašoval, že je vydržel a po zápisu do katastru by tyto nemovitosti urychleně zastavoval nebo prodával, aniž by jejich skuteční vlastníci měli možnost se proti tomu účinně bránit.“<sup>103</sup> Podmínkou je nespornost vydržení (zapsaný vlastník i oprávněný držitel se na vydržení shodli) a splnění podmínek kladených § 134 ObčZ. Baudyš uvádí: „Po uplynutí desetileté vydržecí doby se domnělý vlastník stává vlastníkem skutečným, a to zpravidla, aniž by si toho kdokoli povšiml. Pokud by po uplynutí vydržecí doby někdo u soudu napadl jeho vlastnické právo, může se bránit právě námitkou vydržení. O vydržení vlastnického práva k nemovitosti se tedy zpravidla žádný notářský zápis neseписuje, a pokud o věci rozhoduje soud, tak nikoli na základě žaloby podané držitelem věci, ale na základě žaloby o určení vlastnického práva podané osobou, která vlastnické právo osoby

---

<sup>103</sup> Baudyš, P. Několik poznámek k § 5 odst. 4 katastrálního zákona. Ad Notam č. 2/2000. str. 26, rovněž Baudyš, P.: Vydržení vlastnického práva a jeho záznam do katastru nemovitostí. Právní rádce č. 1/1995.

zapsané jako vlastník v katastru popírá.<sup>104</sup> S tímto názorem se plně ztotožňuji. V případě, že došlo k vydržení části parcely souseda, bude třeba k notářskému zápisu připojit pro zápis do katastru nemovitostí ještě geometrický plán, neboť hranice pozemků nebudou odpovídat stavu zapsanému v katastru nemovitostí a katastrální úřad by nemohl pozemek, který byl vydržením ze stávající parcely fakticky oddělen, zapsat.

Smír je možno uzavřít ve smírčím řízení podle § 67 OSŘ nebo jím mohou účastníci skončit řízení před soudem prvního stupně nebo v řízení odvolacím (v dovolacím řízení je smír vyloučen), připouští-li to povaha věci (§ 99 OSŘ). Stranou soudního smíru musí být dosavadní vlastník a vydržitel, strany musí být náležitě označeny, tak, aby nemohlo dojít k jejich záměně s jinými osobami, vydržená nemovitost musí být označena v souladu s § 5 odst. 1 KatZ a z usnesení musí vyplývat, že došlo k vydržení.

V případě, že dojde k vydržení, které není považováno za nesporné, musí vzniklý stav deklarovat soud. Rozhodnutí soudu o určení neplatnosti kupní smlouvy ohledně nemovitostí nemůže být samo o sobě podkladem pro změnu zápisu v katastru nemovitostí. Stejně tak podkladem pro provedení zápisu změn v katastru nemovitostí nemůže být rozhodnutí, jímž by právo nebo právní vztah byly určeny negativně.<sup>105</sup> Naopak je možno provést změnu zápisu v katastru nemovitostí na základě rozsudku o určení vlastnického práva (viz také kapitola 4.) a to takovou, která vede k odstranění duplicity záznamů v katastru nemovitostí.

Spornost či pochybnost závazků může být u nemovitostí upravena i dohodou (narovnání dle § 585 a n. ObčZ). Tuto možnost lze vyvodit i z ustanovení § 132 odst. 1 ObčZ (jinou smlouvou). Tato smlouva musí být ovšem vyhotovena písemně, podpisy účastníků (jejich projevy vůle) musí být na téže listině a nemovitost musí být řádně označena.<sup>106</sup> Pak by nedošlo k zápisu nového stavu do katastru nemovitostí záznamem, nýbrž vkladem.

Souhlasím s Baudyšovým názorem, že „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

---

<sup>104</sup> Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003. str. 193

<sup>105</sup> Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005.

<sup>106</sup> Barešová, E., Baudyš, P. Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI. 2004, str. 26 (Rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 28. 8. 2001, sp. zn. 31 Ca 69/2001-25).

ho v jeho přesvědčení utvrzuje. Vlastnické právo držitele k nemovitosti také nikdo nezpochybnuje. 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>107</sup>

#### 5.4 Držba a vydržení *contra tabulas*

Podle obecného občanského zákoníku (OZO) se tzv. naturální držba (držitel není zapsán v knihách) a vydržení v rozporu se zápisem do veřejných knih připouštělo. V souvislosti s postupným opuštěním zásady intabulace od r. 1951 by tento způsob byl nejen možný, ale i obvyklý. Se zavedením konstitutivních účinků zápisu do katastru nemovitostí a v souvislosti s ochranou dobré víry v zápisy obsažené v katastru nemovitostí dle zásady materiální publicity<sup>108</sup> „převažují argumenty pro to, že oprávněná držba *contra tabulas* podle našeho práva počínaje 1. lednem 1993 možná není.“<sup>109</sup> Přestože vydržení *contra tabulas* není příliš pravděpodobné, autoři zabývající se problematikou držby a vydržení jej nevyklučují.<sup>110</sup> Paragraf 11 ZápPrNe rovněž nepočítá s úplným prosazením principu materiální publicity, ale pouze do té míry, že se neprokáže, že o stavu odlišném od stavu zapsaném musel jednající vědět. Zápisy učiněné před 1. lednem 1993 převzaté z evidence nemovitostí jsou považovány za souladné se skutečností, pokud se neprokáže opak (§ 16 odst. 1 ZápPrNe), zde tedy vydržení nemovitosti osobou v katastru nemovitostí nezapsanou bude spíše přicházet v úvahu.

Vydržení *contra tabulas* návrh nového občanského zákoníku (NOZ) připouští v souvislosti s ustanovením § 979 odst. 2 NOZ, kde je stanoveno, že „Vydrží-li někdo vlastnické právo k věci zapsané ve veřejném seznamu, může se domáhat, aby byl stav zápisů uveden do souladu se skutečným právním stavem.“ Dále se v tomto návrhu

<sup>107</sup> Baudyš, P.: K článkům o vydržení. Ad Notam č. 3/2007. str. 81

<sup>108</sup> Zásada materiální publicity je obsažena v § 11 ZápPrNe: „Ten, kdo vychází ze zápisu v katastru učiněného po 1. 1. 1993, je v dobré víře, že stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže musel vědět, že stav zápisů v katastru neodpovídá skutečnosti.“

<sup>109</sup> Knappová, M. Držba. Právo a zákonnost, 1992, č. 10, s. 583

<sup>110</sup> např. Knappová, M. Držba. Právo a zákonnost, 1992, č. 10, s. 583 a n.

uvažuje o opuštění intabulačního principu, což by jistě v praxi vyvolalo značné komplikace, mimo jiné např. v souvislosti s neochotou bank půjčovat peníze na základě hypotéky, při které by neměly jistotu, že ten, s kým uzavřely smlouvu, je skutečným vlastníkem zastavené nemovitosti. Intabulační princip je ideálním prostředkem pro získávání informací od vlastníků nemovitostí a tím slouží k naplnění jednoho z úkolů státu a to zajištění bezpečnosti právního styku v oblasti právních vztahů k nemovitostem. Eliáš uvádí, že vázání vzniku vlastnického práva “rozhodnutím orgánu veřejné moci, omezuje autonomii vůle, aniž je zásah do smluvní svobody s to takovému zájmu dostát.”<sup>111</sup> S takovýmto názorem nesouhlasím, neboť aby měl katastr nemovitostí nějaký význam, musí obsahovat co nejvíce údajů a vázání účinnosti smlouvy vkladem do katastru nemovitostí považuji za ideální způsob obstarávání informací o převodech nemovitostí jak pro účely daňové, tak pro zajištění bezpečnosti právního styku v oblasti práva k nemovitostem. Navíc doba vkladového řízení již dosahuje únosné třicetidenní délky (mimopražské katastrální úřady se pohybují i okolo čtrnácti dnů, v Praze je situace poněkud horší), kterou nelze považovat za neúměrný zásah do práv převodce ani nabyvatele. Mimo to dobrovolné poskytování údajů vlastníky nefunguje, jak bylo ověřeno v období od r. 1951 v souvislosti se zavedením konsenzuálního principu.<sup>112</sup> Baudyš<sup>113</sup> uvádí, že „je obecně známo, že k zániku věrohodnosti zápisů v bývalé pozemkové knize vedlo zejména oslabení a nakonec úplné opuštění tohoto intabulačního principu.“ Eliáš<sup>114</sup> se naopak domnívá, že „příčina spočívala především v zásadním opuštění principu materiální publicity veřejné evidence“, což se zavedením konsenzuálního principu souvisí. V paragrafovaném znění návrhu občanského zákoníku se zatím nacházejí dvě varianty: první ponechává nabytí vlastnického práva závislé na vklad do katastru nemovitostí, druhá naopak opouští intabulační princip a k převodu vlastnického práva dochází účinností smlouvy. Zároveň druhá varianta zakládá presumpci správnosti smlouvy vypracované nebo potvrzené notářem, advokátem nebo exekutorem. Podle mého názoru nelze říci, že vypracování smlouvy o převodu nemovitosti těmito subjekty dává záruku jejich správnosti. Praktickým hlediskem potom je, že transakční náklady v souvislosti se sepsáním smlouvy notářem, advokátem nebo exekutorem by bezpochyby vzrostly. Posuzování smluv katastrálním úřadem, i když jen

---

<sup>111</sup> Eliáš, K. K dosavadnímu stavu diskuse o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem. Právní rozhledy č. 20/2005. str. 745

<sup>112</sup> více viz Mikeš, J., Švestka, J.: Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. Právní rozhledy č. 11/2005. str. 390 a n.

<sup>113</sup> Baudyš, P.: K návrhu zřízovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy. Právní rozhledy č. 24/2004. str. 910.

<sup>114</sup> Eliáš, K. K dosavadnímu stavu diskuse o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem. Právní rozhledy č. 20/2005. str. 744

v rozsahu stávajícího § 5 odst. 1 ZápPrNe, je důležité, neboť pracovník katastrálního úřadu, který se s těmito smlouvami setkává na rozdíl od výše uvedených subjektů denně a má tedy i větší praxi při zkoumání zřejmých nesprávností (a může tím pádem objevit nesrovnalost), přestože nedochází ke kontrole platnosti smlouvy jako takové. Naopak bych se pokusila rozšířit možnost katastrálních úřadů zamítnout vklad vždy, když neplatnost smlouvy vyplývá přímo ze samotného obsahu smlouvy a při současné právní úpravě je obtížné tuto neplatnost podřadit pod některý z důvodů uvedených v § 5 odst. 1 ZápPrNe. Baudyš<sup>115</sup> se domnívá, že v nesporném řízení platnost smlouvy objektivně zjistit nelze (důvodem je zájem smluvních stran na povolení vkladu a tudíž zatajování a zlehčování okolností, které mohou ukázat na neplatnost smlouvy). Dle mého názoru rozšířením možnosti katastrálních úřadů zkoumat smlouvu z hlediska její platnosti by ubylo větší měrou zjevně neplatných smluv. Ponechat návrh na zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí na dobrovolnosti a tedy i na volném uvážení smluvních stran mi rovněž nepřipadá vhodné (Varianta II § 992 odst. 1, věta první). Přikláním se tedy k použití varianty I a k zachování konstitutivního zápisu do katastru nemovitostí a z toho vyplývajícího závěru, že by i po přijetí nového občanského zákoníku bylo vydržení *contra tabulas* spíše nemožné.

## 6. Vydržení a daně

Pro úplnost tématu vydržení se mi jeví jako zásadní problém zdanění vydržení. Nabytí nemovitosti vydržením je zdaněno daní z převodu nemovitostí. Dle § 8 odst. 1 písm. b) DDěDaPřNem je poplatníkem daně z převodu nemovitostí při vydržení nabyvatel dané nemovitosti (stejným způsobem je poplatníkem daně z převodu nemovitosti i oprávněný z věcného břemene). Dle § 10 odst. 1 písm. b) je základem daně cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, platná v den sepsání osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu nebo právní moci rozhodnutí soudu o vydržení (při nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu je základem daně jeho cena zjištěná dle stejného zákona). Toto ustanovení je pro vydržitelse poměrně nepříznivé, neboť „nabytí vlastnického práva k nemovitosti

---

<sup>115</sup> Baudyš, P.: K návrhu zřízovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy. Právní rozhledy č. 24/2004. str. 908 a n.

vydržením může být osvědčeno notářem nebo deklarováno soudem i mnoho let po faktickém nabytí vlastnického práva k nemovitosti, kdy již mnohonásobně stoupla cena nemovitostí podle oceňovacích předpisů, je nabyvatel vlastnického práva k nemovitosti vydržením oproti ostatním nabyvatelům vlastnického práva daňově znevýhodněn.<sup>116</sup>

Podat přiznání k dani z převodu nemovitostí a vypočtenou daň uhradit je nutné nejpozději do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž nabylo právní moci rozhodnutí nebo byla daňovému subjektu doručena jiná listina, kterými se potvrzují nebo osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti (§ 21 odst. 2 písm. d) DDěDaPřNem). Sazba daně z převodu nemovitosti činí 3 % ze základu daně (pro osoby zařazené do skupin I., II., III.; rozdělování na skupiny nemá pro daň z převodu nemovitostí praktický význam, všechny skupiny platí daň vypočtenou stejným způsobem). Přílohu daňového přiznání k dani z převodu nemovitosti tvoří znalecký posudek o ceně zjištěné (viz výše) a ověřená kopie listiny, která osvědčuje nebo potvrzuje vlastnické vztahy k nemovitosti. V době rozhodné pro vydržení, kdy oprávněný držitel vlastníkem nemovitosti sice není, ale domnívá se, že jím je, by měl plnit povinnost vlastníka nemovitosti a tudíž platit daň z nemovitostí. Dle § 3 odst. 1 DaňZ je poplatníkem daně z pozemku vlastník pozemku; domnívá-li se oprávněný držitel, že je vlastníkem, měl by tedy pravidelně platit daň ze stavby a daň z pozemků (§ 1 DaňZ).

Souhlasím s názorem Baudyš<sup>117</sup>, který považuje zdanění daní z převodu nemovitosti u vydržení za dvojí zdanění, neboť poprvé je zdaněn zdánlivý převod po zápisu do katastru nemovitostí na základě neplatného právního titulu a podruhé má být daň odvedena po uplynutí lhůty k vydržení a zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě notářského zápisu nebo rozhodnutí soudu. „Ke snaze zákonodárce zdaňovat vydržení vlastnického práva k nemovitosti chci ještě dodat, že se jedná zpravidla o dvojí zdanění, protože držitel v dobré víře již před nabytím vlastnického práva k nemovitosti zpravidla daň z převodu nemovitosti zaplatil již v době, kdy byl zapsán do katastru nemovitostí jako vlastník na základě vadného nabývacího titulu.“<sup>118</sup> Neboť jak uvádí Knappová<sup>119</sup>: „ten, kdo je držitelem nemovitosti, ale není zapsán v katastru nemovitostí jako její vlastník, nemůže být v dobré víře, že s nemovitostí nakládá jako s vlastní, ledaže by zápis v katastru nemovitostí neodpovídal

<sup>116</sup> Baudyš, P.: Vydržení vlastnického práva k nemovitostem. Ad Notam č. 4/1998. str. 77.

<sup>117</sup> Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003. str. 192

<sup>118</sup> Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003. str. 193

<sup>119</sup> Knappová, M. Držba. Právo a zákonost, 1992, č. 10, str. 583



právnímu stavu (např. byl-li jako vlastník nemovitosti zapsán nepravý dědic).“ Budou tedy právě převažovat případy v katastru nemovitostí zapsaných oprávněných držitelů, kteří už daň jednou zaplatili a kteří vydrží danou nemovitost, nad osobami, které by tuto nemovitost vydržely, přestože nebyly zapsány. V případě, že však nikdo platnost smlouvy nenapadne, katastrální úřad se ani nedozví, že došlo k vydržení, nevyrozumí finanční úřad a tím pádem k zaplacení daně podruhé nedojde a držitel se nadále bude domnívat, že je vlastníkem na základě vadného titulu.

Finanční úřady a finanční ředitelství<sup>120</sup> naopak nepovažují zaplacení daně z převodu nemovitostí na základě převodu uskutečněného na základě neplatné smlouvy o převodu nemovitosti a následného placení daně z převodu nemovitosti při vydržení za dvojí zdanění, neboť v těchto případech se z jejich pohledu jedná o dva rozdílné poplatníky a tudíž se jim nejeví jako nepřipustné dvojí zdanění. Poplatníkem daně z převodu nemovitosti, která byla zaplacena u převodu nemovitosti smlouvou, je totiž v zásadě převodce (nabyvatel pouze ručí za řádné odvedení daně), kdežto v případě nabytí nemovitosti vydržením je poplatníkem nabyvatel. Situaci, ve které se nachází osoba, která vydržela nemovitost, a má tedy být ze stejné nemovitosti zaplacena daň z převodu nemovitosti v podstatě znovu, má dle nahlížení finančních úřadů řešit vydržitel prostřednictvím mimořádných opravných prostředků v daňovém řízení, tedy podáním návrhu na obnovu řízení ve lhůtě podle § 54 odst. 3 ZoSDP při splnění lhůty dle § 47 odst. 1 ZoSDP (příp. by obnova řízení byla zahájena z úřední povinnosti), neboť by se z jejich pohledu jednalo o novou skutečnost ve smyslu § 54 odst. 1 písm. a) ZoSDP a tedy důvod pro obnovu řízení (tento názor nepovažuji rozhodně za správný, neboť vydržení vlastnického práva k nemovitosti je způsobem přechodu vlastnického práva, který je předmětem daně dle § 9 odst. 1 DDěDaPřNem, a tudíž se nejedná o novou skutečnost, o které by správce daně ani poplatník nevěděl a nemohl ji v řízení bez zavinění uplatnit) nebo postupem podle § 55a ZoSDP – prominutí daně, tedy pro nesrovnalost při uplatňování daňových zákonů (toto ustanovení shledávám jako vhodnější pro případy týkající se vydržení, přesto není úplně ideální, neboť se daňová povinnost zachovává a pouze se promíjejí důsledky).

Nabytí vlastnického práva k nemovitostem vydržením je z pohledu finančních

---

<sup>120</sup> Čerpám z vyjádření Finančního úřadu v Hradci Králové, Finančního úřadu v Českém Krumlově, Finančního úřadu v Telči, Finančního ředitelství v Praze, Finančního ředitelství pro hlavní město Prahu, Finančního ředitelství v Českých Budějovicích, Finančního ředitelství v Brně, Finančního ředitelství v Hradci Králové, Finančního ředitelství v Ústí nad Labem a Finančního ředitelství v Plzni na základě mého dotazu prostřednictvím elektronické pošty.

úřadů způsob velmi ojedinělý, přestože statistika ohledně jeho výskytu a četnosti vyměření daně u tohoto důvodu nabytí není finančními úřady vedena. Finanční úřady budou tyto případy zřejmě řešit s přihlédnutím ke všem okolnostem a individuálně, je však nutné se na finanční úřad se žádostí o takovýto přístup obrátit, jinak bude postupováno stejně jako u každého jiného zdanění převodu nemovitosti.

Názor finančních úřadů a finančních ředitelství a tím pádem i úpravu obsaženou v daňových zákonech nepovažuji za správnou a spravedlivou, neboť daň z převodu nemovitosti by měla přispívat ke kontrole státu nad převáděním nemovitého majetku, který je ze své podstaty hodnotný a přináší státu rovněž jistý příjem. Jde o pomyslný pohyb nemovitého majetku z rukou jednoho vlastníka do rukou jiného a právě v případě vydržení takový pohyb neshledávám. Vždyť k tomu přesunu majetku došlo na základě putativního titulu, stát byl již daní uspokojen a oprávněný držitel ani k okamžiku uplynutí desetileté lhůty neví, že teprve nyní je skutečným vlastníkem. Cíl daně z převodu nemovitosti tímto dle mého názoru naplněn není.

## 7. Vydržení de lege ferenda

Držba jako nezbytný institut spojený s vydržením je v návrhu nového občanského zákoníku upravena v § 885 – 907 NOZ, tedy v neuvěřitelných 22 paragrafech. Je opuštěna myšlenka držby věci s tím, že při držbě věci nejde než o držbu práva, a to práva vlastnického.<sup>121</sup> S tímto pojetím nemohu souhlasit, neboť v případě držby věci se jedná z mého pohledu o stav faktický, kdy věc přímo ovládám nebo mám možnost kdykoli ovládat (nemám ji momentálně bezprostředně ve své moci, ale když budu chtít, tak mohu), který je zároveň právem chráněn. V případě opuštění myšlenky držby věci se držba zbavuje jedné ze složek a to *corpus possessionis*, jejíž absence je možná u držby práva ale nikoli u věci hmotné, u které je možné ji přímo ovládat. „U držby práva tedy musí být dán *animus possidendi*, *corpus possessionis* tu supluje skutečné vykonávání práva.“<sup>122</sup> Držba vlastnického práva je podle mého soudu teorie zavedená příliš daleko od skutečnosti. Knappová<sup>123</sup> pochybuje, že existuje držba práva:

---

<sup>121</sup>Nesouhlas s tímto pojetím vyjadřují autoři Petr, B., Petr, B., ml.: Nad bývalým, současným i budoucím pojetím držby a vydržení. Právní rozhledy. 17/2005. str. 622 „Držba je nepochybně širší kategorií...Opět nemá podle našeho soudu logiku, aby se na jedné straně precizoval pojem držby na oprávněnou a poctivou a na druhé straně se násilně unifikoval pojem držby věci a držby práva.“

<sup>122</sup>Knappová, M. Držba. Právo a zákonost, 1992, č. 10, s. 591

<sup>123</sup>Knappová, M. Držba. Právo a zákonost, 1992, č. 10, s. 582

„...pojem držby práva je umělým připodobněním určitého právního stavu držbě věci a že jde nanejvýš o určitou analogii držby, ale ve skutečnosti o něco docela jiného“. Další skutečností způsobilou podpořit tezi o tom, že nelze říci, že držba věci neexistuje a existuje pouze držba vlastnického práva, je způsob převodu vlastnického práva. Pokud se vlastnické právo převádí tradicí, pak tato nelze bez faktického držení skutečné hmotné věci vůbec provést. Kromě držby oprávněné a neoprávněné má být zavedena též držba poctivá a nepoctivá (pro nabytí bez platného právního důvodu). Zde je patrná inspirace vládním návrhem občanského zákoníku bývalého Československa z roku 1937, který nebyl přijat z důvodů událostí po mnichovské dohodě. Ale jak již uvádí Knappová<sup>124</sup>: „Mezi držbou pořádnou (nepořádnou) a poctivou (nepoctivou) podle rakouského práva se sice při minuciézním rozlišování rozdílů najdou, nejsou však významné a zkušenosti našich občanských zákoníků od r. 1951 do r. 1964 a pak znovu od r. 1982 ukazují, že se bez jejich rozlišování lze obejít.“ K vyjádření základních otázek vztahujících se k pojmu držby postačí dle mého názoru pouze tři paragrafy současného občanského zákoníku. Není nutné, aby zákon obsahoval všechny varianty situací, do kterých se člověk může dostat. Výkladem, použitím zásad, na kterých stojí občanský zákoník, se dají některá příliš podrobná ustanovení nahradit. Prostor pro soudcovský výklad v návrhu nového občanského zákoníku není dán, neboť podle mého názoru zachází do přílišných detailů. Například ustanovení paragrafu 901 o rušení držby stavbou nemá v občanském zákoníku podle mého názoru být. Vždyť tuto úpravu najdeme jednak v obecných ustanoveních o držbě (mám na mysli postavení oprávněného držitele obdobné postavení vlastníka) a jednak ve stavebním zákoně (viz § 109 StavZ - držitel jako účastník řízení je na pozici vlastníka a některé další).

Vydržení se v návrhu nového občanského zákoníku dělí na vydržení řádné (§ 979 návrhu občanského zákoníku) a mimořádné (§ 985 návrhu občanského zákoníku). Pro zavedení institutu mimořádného vydržení v souvislosti s navrhovaným novým pojetím držby se vyjádřili např. B. Petr a B. Petr, ml.: „Přikláníme se tedy k tomu, aby bud nebyla precizována držba na oprávněnou a poctivou za současného zachování jediného institutu vydržení, anebo aby došlo k zavedení tzv. mimořádného vydržení za současného rozlišení držby na oprávněnou a poctivou. Pak bude mít soukromý kodex

---

<sup>124</sup> Knappová, M. Držba. Právo a zákonost, 1992, č. 10, s. 586

vnitřní logiku a systém, pokud jde o pojmy držby a vydržení.<sup>125</sup> Vydržet mimořádným způsobem může osoba po uplynutí dvojnásobné vydržecí lhůty (u nemovitosti to bude lhůta dvacetiletá), pokud nedojde k prokázání nepoctivého úmyslu držitele. Splnění stávajících podmínek vydržení, jak je uvádí § 134 ObčZ je velmi obtížné a v praxi se tedy příliš nevyskytuje, neboť k vydržení bude docházet převážně bez vědomí dotčených osob. Proto zavedení mimořádného vydržení není dle mého názoru špatné a v návrhu uvedené situace, tedy nabytí od neoprávněného držitele nebo kdy držitel není s to jmenovat svého předchůdce, mohou pomoci vyřešit situace držby nemovitosti „odnepaměti“. Řádné vydržení podle paragrafovaného znění návrhu nového občanského zákoníku se podobá stávající úpravě s výjimkou použití pojmu „pocitivý držitel“, který je užit v souvislosti s novým rozlišováním držby na pocitivou a nepocitivou, kdy pocitivý držitel je ten, který má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává. Mám dojem, že oprávněná a neoprávněná držba je plně dostačující k uchopení všech situací, ve kterých se držba uplatní.

Osobně se přiznám, že jsem, co se týče právních předpisů odpůrcem zásadních změn, a to nejen z pozice studenta, který se musí učit obsáhlé a často se měnící předpisy, ale i z pohledu toho, že se stýkám s laickou veřejností, která změny nechápe a vidí rovněž jako nejlepší neměnný stav, který by se držel zažitých zásad a reflektoval pouze změny vycházející ze změněných společenských poměrů a vstupu do EU (harmonizace). Zde vidím důležitost neměnnosti zásad občanského práva kodifikovaných prostřednictvím občanského zákoníku zajišťujících právní jistotu obyvatel dané země. Lidé by měli mít zákony zažité tak, aby nemuseli nikdy otevírat Sbírku zákonů a přesto vědět, na co mají právo a jaké povinnosti je stíhají. Při častých změnách zákonů, které zasahují do základních zásad, se oslabuje právní jistota obyvatel. Toto může nastat i s přijetím nového občanského zákoníku. Nejsem proti modernizaci práva, ale pokud něco funguje, nemělo by se to zbytečně měnit.

---

<sup>125</sup>více viz Petr, B., Petr, B., ml.: Nad bývalým, současným i budoucím pojetím držby a vydržení. Právní rozhledy. 17/2005. str. 622, rovněž zavedení tohoto institutu navrhuje stejný autor Petr, B.: Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006. str. 141

## Závěr

Právní úprava vydržení a držby jako souvisejícího institutu zaznamenala v našem státě dramatický a dynamický vývoj, ostatně jako skoro všechny tradicí prověřené dlouhodobě užívané instituty, zvláště ty, které vycházejí již z římského práva. Vydržení je však v našem státě institutem tradičním, neobjevuje se pouze v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., který po úpravě mnoha novelami platí dodnes. Později se však ukázala nezbytnost vrátit tento institut zpět do právního řádu; bylo tak provedeno zákonem č. 131/1982 Sb., který sice vydržení ve prospěch právnických osob vůbec neumožňoval a nabytí nemovitého majetku vydržením ve prospěch fyzických osob vylučoval u věcí v soukromém vlastnictví, věcí z majetku v socialistickém vlastnictví nebo věcí, ke kterým měla socialistická organizace právo užívání podle zvláštních předpisů, a u pozemků v soukromém vlastnictví mohlo dojít pouze k vydržení vlastnického práva k pozemku pro stát, ale umožňoval alespoň vydržet věci ve vlastnictví osobním. Dnešní podoba ustanovení o vydržení byla do našeho právního řádu vnesena novelou občanského zákoníku č. 509/1991 Sb. Znalost dřívější právní úpravy má význam i v dnešní době, kdy se nejen setkáváme s řešením sporů, které mají svůj původ v minulosti, ale například i návrh nového občanského zákoníku vychází částečně z obecného zákoníku občanského (OZO).

Vydržení je způsobem nabytí vlastnického práva dlouhodobou nepřetržitou oprávněnou držbou věci způsobilé vydržení a to osobou odlišnou od vlastníka. Subjektem vydržení může být fyzická i právnická osoba a dokonce i stát. U vydržení práva odpovídajícího věcnému břemeni může být subjektem vydržení takového práva každý ze subjektů občanskoprávních vztahů, který dané právo vykonává pro sebe. Objektem vydržení, tedy věcí způsobilou k vydržení je věc v právním smyslu, movitá i nemovitá, a dále věcná práva odpovídající věcným břemenům. Vydržení části jiné věci než parcely, stavby, která je vertikálně stavebně oddělena od jiné části tak, že je možné určit rozsah vlastnických práv k oběma částem zvlášť, věcí hromadných, které jsou rozdělitelné při zachování podstaty věci a každá část může být samostatným předmětem právních vztahů, bytové jednotky, příp. nebytového prostoru, tedy takových věcí, které jsou v postatě právně, fakticky i technicky samostatné, není možné, i když se tím soudy zcela vážně zabývaly. Vydržet může pouze oprávněný držitel, jehož dobrou víru je

nezbytné posuzovat vždy objektivně (se zřetelem ke všem pro daný konkrétní případ rozhodným skutečnostem), a která se zakládá na omluvitelném omylu držitele o skutečném stavu, ve kterém se držitel nachází, přestože si počínal s obvyklou mírou opatrnosti. Existence právního titulu nabytí není nezbytnou podmínkou vydržení, ale může prokázat dobrou víru držitelovu, kterou je možné dovodit v případě existence neplatné smlouvy, i když lze připustit i tzv. domnělý právní důvod (*titulus putativus*); naopak v současné době nemůže být v dobré víře ten, kdo se domnívá, že nemovitost nabyt smlouvou ústní. V dobré víře se zřetelem ke všem okolnostem nebude ten, kdo se dozví takové skutečnosti, které jsou s to vyvolat pochybnosti o vlastnictví věci, přičemž nezáleží na tom, jakým způsobem bude držitel s takovými skutečnostmi seznámen, podstatné je to, že budou takového charakteru, aby byly schopny (při postupu s obvyklou mírou opatrnosti) tyto pochybnosti vyvolat u každého. Příkladem může být podání žaloby, a to žaloby reivindikační, žaloby negatorní a žaloby určovací, která bude v tomto směru asi nejčastější.

Jak vyplynulo z této práce, katastrální úřad hraje významnou roli při vydržení vlastnického práva k nemovitostem, neboť zápisem do katastru nemovitostí se završí celý proces vydržení, odborníky dochází ke zkoumání možnosti vydržení *contra tabulas*, pro které má zásadní význam otázka, zda má být převod nemovitostí založen na principu intabulačním či na principu konsenzuálním. Osobně se přikláním k intabulační zásadě, z důvodů uvedených v kap. 5.4. Katastr nemovitostí je rozhodujícím činitelem pro jistotu v právních vztazích k nemovitostem, omezuje rizika spojená s převodem nemovitostí a zároveň snižuje náklady spojené s převody nemovitostí, neboť smluvní strany si nemusí složitě ověřovat právní vztahy k nemovitostem (zda není nemovitost zatížena zástavním právem, věcným břemenem nebo jiným omezením nebo zda neexistuje případně nějaký spoluvlastník atd.). Ohledně pohledu katastrálních úřadů na problematiku vydržení mi nejvíce pomohly publikace a odborné články Mgr. Ing. Baudyš.

Problematika vydržení vlastnického práva k nemovitostem a práva odpovídajícího věcnému břemeni je spojena s otázkou zdanění vydržení daní z převodu nemovitosti, což přináší otázku, zda se nejedná o nedovolené dvojí zdanění, neboť držitel v dobré víře již před nabytím vlastnického práva k nemovitosti vydržením zpravidla daň z převodu nemovitosti zaplatil již v době, kdy byl zapsán do katastru

nemovitostí jako vlastníků na základě vadného nabývacího titulu. Za nerozhodné považují to, že tuto daň má za povinnost zaplatit prodávající, a kupující, a tedy následně vydržitel, je pouze ručitelem.

Domnívám se, že institut vydržení se může vyskytnout v praxi pouze ojediněle. Vždyť splnit veškeré podmínky kladené k tomu, aby člověk právo nebo věc vydržel, je velmi obtížné. Mám na mysli případ, kdy se občan dostaví na katastrální úřad a říká: „Vydržel jsem!“, což v praxi znamená pouze to, že samozřejmě nevydržel, neboť pokud ví o tom, že vydržel, nedomnívá se, že je vlastníkem a nesplňuje tudíž základní podmínku vydržení, kterou je dobrá víra držitele. A tak se vlastně z mého pohledu sám držitel nemůže dozvědět o tom, že vydržel, nýbrž by se tak muselo stát pouze za soudního řízení, kde by však vystupoval nikoli jako žalobce, ale jako žalovaný z titulu navrácení držené nemovitosti. V těchto situacích by se mohlo uplatnit mimořádné vydržení obsažené v návrhu nového občanského zákoníku, neboť vydržiteli by stačilo, kdyby držel dvacet let určitou nemovitost, aniž by mu někdo bránil a neprokázal se mu nepoctivý úmysl. Pro stávající úpravu si v praxi umím představit pouze příklad, kdy by byla podepsána smlouva, byl by povolen vklad do katastru nemovitostí a dodatečně by se smlouva stala absolutně neplatnou například pro duševní poruchu prodávajícího, který nebyl schopen posoudit své jednání, ale při podpisu smlouvy nebylo lze tuto duševní poruchu odhalit. V takovém případě by však zřejmě byl potřeba „rozumný soudce“, jež by rozhodl, že sice k platnému nabytí nemovitosti nedošlo, ale pokud byly splněny podmínky, mohlo dojít k řádnému vydržení. Pak by došlo k tomu, že vklad povolený na základě neplatné smlouvy by musel být z katastru nemovitostí vymazán a byl by proveden nový zápis záznamem, kdy podkladem pro jeho zápis by bylo pravomocné rozhodnutí soudu o vydržení. Další příklad může vyplynout z různých výměr parcel. Výměra parcely není z hlediska katastru nemovitostí závazným údajem, zřejmě z toho důvodu, že je odvislá od použitých metod k jejímu zjišťování, které se v průběhu času měnily. Podle katastru nemovitostí je výměra parcely údajem odvozeným a pro skutečný rozsah vlastnictví zůstane vždy rozhodující ta část zemského povrchu, která je vymezena skutečnými hranicemi pozemku v terénu. To bude rozhodující pro části pozemků nacházející se u samých krajů stávajících parcel v rozsahu například odchylek vzniklých nepřesným vyměřením hranic v souvislosti s mapováním. Ale zde by v podstatě nedošlo k vydržení, přestože by podmínky

vydržení splněny byly, neboť by se situace s nepřesnými hranicemi řešila novým zaměřením pozemků, kdy by stávajícími vlastníky došlo k potvrzení nových výměr a tím pádem pouze k potvrzení stávajícího stavu promítnutým do nové mapy s novými rozměry.

Při nesporném vydržení je podle mého názoru nejjednodušší, aby místo osvědčení o vydržení ve formě notářského zápisu se vydržitel a původní vlastník domluvili na sepsání kupní či darovací smlouvy, a to jednak z toho důvodu, že notářský zápis je poměrně nákladný a rovněž z toho důvodu, že katastrální úřady nejsou na případy vydržení zvyklé a budou tedy raději řešit klasickou smlouvu o převodu, než v praxi příliš nepoužívané osvědčení o vydržení. Dojde sice tedy při splnění podmínek pro vydržení v podstatě k nabytí vlastního majetku smlouvou, ale postup bude mnohem jednodušší a levnější. Domnívám se, že toto řešení by i spíše předešlo případnému sporu v budoucnu, kdy by si strany vše rozmyslely a došlo by k tomu, že by napadaly svou dobrou víru. Ale vydržení se v praxi objevuje opravdu jen velmi zřídka, toto doporučení by tedy spíše sloužilo osobám, které zcela v dobré víře nebyly a pouze se o vydržení někde doslechly.



## Seznam použitých zkratk

<b>DaňZ</b>	zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
<b>DDěDaPřNem</b>	zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
<b>DevZ</b>	zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon, ve znění pozdějších předpisů
<b>KatVyhl</b>	vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, (katastrální vyhláška)
<b>KatZ</b>	zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>NotŘ</b>	zákon č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád), ve znění pozdějších předpisů
<b>NOZ</b>	návrh nového občanského zákoníku (internetové stránky Ministerstva spravedlnosti ČR, <a href="http://portal.justice.cz">http://portal.justice.cz</a> )
<b>ObčZ</b>	zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>OSŘ</b>	zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

<b>OZO</b>	Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud., obecný zákoník občanský, ve znění pozdějších předpisů, (s účinností stanovenou k 1.1.1812)
<b>SOZ</b>	zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („střední občanský zákoník“, s účinností stanovenou k 1. 1. 1951)
<b>StavZ</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZápPrNe</b>	zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZoSDP</b>	zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

## Literatura

- [1] Balík, S.: Rukojeť k dějinám římského práva a jeho institucí. 1. vydání. Dobrá Voda: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk. 2002.
- [2] Barešová, E., Baudyš, P.: Zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. Komentář. 2. doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck. 2000.
- [3] Barešová, E., Baudyš, P.: Přehled judikatury ve věcech katastru nemovitostí. ASPI. 2004.
- [4] Bradáč, A., Fiala, J., Hába, J., Hallerová, A., Skála, M., Vitulová, N.: Věcná břemena od A do Z. Linde Praha, a.s. 2001.
- [5] Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, V. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání. Linde Prahy, a.s. 2007.
- [6] Bradáč, A., Fiala, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí. 2. aktualizované vydání podle stavu k 1. 1. 2006. Linde Praha, a.s. 2006.
- [7] Bureš, J., Drápal, L., Krčmář, Z. a kol.: Občanský soudní řád. Komentář. I. díl. 7. vydání. Praha: C. H. Beck. 2006.
- [8] Drobník, J.: Základy pozemkového práva. 2. aktualizované a doplněné vydání. Praha. Eva Rozkotová, IFEC. 2007.
- [9] Eliáš, K. a kolektiv autorů: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. 1. svazek § 1-487. Praha. Linde Praha, a.s. 2008.
- [10] Holub, M. a kolektiv autorů: Občanský zákoník. Komentář. 2. aktualizované a doplněné vydání. 1. svazek § 1-487. Praha. Linde Praha, a.s. 2003.
- [11] Holub, M., Bičovský, J.: Občan a vlastnictví v čs. právním řádu. Panorama Praha. 1985.
- [12] Holub, M., Bičovský, J., Spáčil, J., Mareček, J., Wurstová, J.: Sousedská práva. Praktická příručka. 3. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha, a.s. 2005.
- [13] Kincl, J., Urfus, V., Skřejpek, M.: Římské právo. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck. 1995.
- [14] Knappová, M., Švestka, J., Dvořák, J. a kolektiv: Občanské právo hmotné 1. 4., aktualizované a doplněné vydání. ASPI 2005.

- [15]Kobík, J.: Správa daní a poplatků s komentářem. Komplexní pohled na problémy správy daní. 7. aktualizované vydání. Nakladatelství Anag. 2009.
- [16]Kuba, B., Olivová, K. Katastr nemovitostí po novele. 7. aktualizované a podstatně pozměněné vydání podle stavu k 1. 3. 2002. Linde Praha, a.s. 2002 a 8. aktualizované vydání podle stavu k 1. 12. 2008. Linde Praha, a.s. 2008.
- [17]Malý, K. a kol.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 3. přepracované vydání. Linde Praha, a.s. 2003.
- [18]Malý, K., Soukup, L.: Vývoj práva v Československu v letech 1945 – 1989. Univerzita Karlova v Praze, Nakladatelství Karolinum 2004.
- [19]Pelc, V.: Daň z převodu nemovitostí. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009.
- [20]Petr, B. Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006.
- [21]Randa, A.: Držba dle rakouského práva v pořádku systematickém, Podle spisů a přednášek Antonína Randy zpracoval dr. Heřman Šikl, Tiskem a nákladem J. Otty v Praze 1890. 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]Spáčil, J. Ochrana vlastnictví a držby v občanském zákoníku. 2. doplněné vydání. Praha: C. H. Beck. 2005.
- [23]Spáčil, J. Věcná břemena v občanském zákoníku. Vydání první. Praha: C.H.Beck, 2006.
- [24]Švestka, J., Spáčil, J., Škárová, M., Hulmák, M. a kol.: Občanský zákoník I. § 1-459. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck. 2008.
- [25]Trajer, V. Katastr nemovitostí. Praha: ASPI, a.s., 2006.
- [26]Všeobecná encyklopedie ve čtyřech svazcích. Díl 4. Vydání 1. Nakladatelský dům OP pro Diderot. Praha 1998.

## Odborné články

- [1] Baudyš, P.: K článkům o vydržení. Ad Notam č. 3/2007.
- [2] Baudyš, P.: K návrhu zřizovat vlastnické právo k nemovitosti účinností smlouvy. Právní rozhledy č. 24/2004.
- [3] Baudyš, P.: K vydržení obecního majetku státem. Právní rozhledy č. 1/2003.
- [4] Baudyš, P.: K vydržení vlastnického práva k nemovitosti. Právní rozhledy č. 4/2003.
- [5] Baudyš, P.: Několik poznámek k § 5 odst. 4 katastrálního zákona. Ad Notam č. 2/2000.
- [6] Baudyš, P.: Platné nabývací jednání a pocit spravedlnosti. Právní rozhledy č. 16/2004.
- [7] Baudyš, P.: Vydržení vlastnického práva a jeho záznam do katastru nemovitostí. Právní rádce č. 1/1995.
- [8] Baudyš, P.: Vydržení vlastnického práva k nemovitostem. Ad Notam č. 4/1998.
- [9] Bělovský, P.: Vydržení v římském právu a komparativním pohledu. Ad Notam č. 4/2007.
- [10] Bobek, K.: K „souhlasnému prohlášení“ podle § 36 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb. a zápisům vydržených práv do katastru nemovitostí. Ad Notam č. 2/2007.
- [11] Eliáš, K.: K dosavadnímu stavu diskuse o převodu vlastnického práva k nemovitým věcem. Právní rozhledy č. 20/2005.
- [12] Eliáš, K.: Převod vlastnického práva k nemovitosti – řešení v kontinentálním právu a možnosti pro českou úpravu. Právní rozhledy č. 18/2004.
- [13] Eliáš, K.: Vlastnické právo. Paradigmata českého pojetí pod zkušebním kamenem kontinentální právní kultury. Právní rozhledy č. 22/2005.
- [14] Chalupa, L.: Započtení oprávněné držby. Paragraf 134 odst. 3 Občanského zákoníku. Právní rádce č. 1/2001.
- [15] Knappová, M.: Držba. Právo a zákonnost č. 10/1992.
- [16] Kopal, M.: Vydržíte to, notáři? Ad Notam 2/2007.
- [17] Mikeš, J., Švestka, J.: Úvaha nad převodem vlastnického práva k nemovitostem. Právní rozhledy č. 11/2005.

- [18] Mikeš J., Švestka J.: Význam odstoupení od smlouvy o převodu nemovitosti pro vlastnictví třetí osoby. Právní rozhledy č. 9/2007.
- [19] Petr, B.: Ke dvěma aktuálním problémům vydržení vlastnického práva. Právní rozhledy č. 8/2007.
- [20] Petr, B.: K vydržení z hlediska povahy právního titulu, od něhož lze odvodit dobrou víru. Právní rozhledy č. 3/2001.
- [21] Petr, B., Petr, B., ml.: Nad bývalým, současným i budoucím pojetím držby a vydržení. Právní rozhledy č. 17/2005.
- [22] Petr, B.: Vydržení části jiné věci než parcely. Právní rozhledy č. 5/2002.
- [23] Remunda, I.: Převod vlastnického práva k nemovitosti – pohled z praxe. Právní rozhledy č. 22/2004.
- [24] Spáčil, J. Právní osoba, stát, držba a vydržení. Právo a podnikání č. 5/2004.
- [25] Spáčil, J.: Problémy vlastnické jistoty v České republice. Právní rozhledy č. 1/2005.
- [26] Spáčil, J.: Současné problémy vlastnického práva. Právní rozhledy č. 2/2006.
- [27] Večeře, K.: Co je třeba také zohlednit při úvahách o právní úpravě převodů věcných práv k nemovitostem. Právní rozhledy č. 24/2004.
- [28] Zapletal, J.: Zásada dobré víry a její uplatnění v soukromém právu. Právní rozhledy č. 2/2006.

## Judikatura

- [1] Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn. 3 Cdo 53/92 ze dne 30. 3. 1993, publikovaný v Právních rozhledech č. 4/1994.
- [2] 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.
- [3] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1193/98 ze dne 18. 1. 1999, publikovaný v Právních rozhledech 6/1999.
- [4] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 506/98 ze dne 25. 1. 1999, publikovaný v Ad Notam č. 3/1999.
- [5] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 2 Cdon 431/96, publikovaný v Právních rozhledech č. 5/1999.
- [6] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 2 Cdon 568/96 ze dne 10. 2. 1999, publikovaný v Soudních rozhledech č. 5/2001.
- [7] Rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 189/99 „K posouzení povahy stavby jako nemovitosti“, datum rozhodnutí 3. 8. 1999, vyhlášené 30. 08. 1999, publikované na internetových stránkách Ústavního soudu (<http://nalus.usoud.cz>).
- [8] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 837/98 ze dne 17. 11. 1999, publikovaný ve Sbírce soudních rozhodnutí a stanovisek Nejvyššího soudu, ročník 2000, pod. č. R 40/2000.
- [9] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1848/98 ze dne 9. 3. 2000, publikovaný v Soudních rozhledech č. 7/2000.
- [10] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2570/98 ze dne 26. 4. 2000, publikovaný v Právních rozhledech 8/2000.
- [11] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2190/2000 ze dne 11. 7. 2002, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz))
- [12] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1253/99 ze dne ze dne 9. 11. 2000, publikovaný v Soudních rozhledech č. 5/2001.
- [13] Rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2651/99 ze dne 14. 2. 2001, publikované na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

- [14]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 508/2001 ze dne 14. 6. 2001, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- [15]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1493/2001 ze dne 13. 9. 2001, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- [16]Rozsudek sp.zn. 22 Cdo 2211/2000 ze dne 22. 5. 2002, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- [17]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 145/2003 ze dne 28. 5. 2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- [18]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1390/2002 ze dne 16. 6. 2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- [19]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 290/2003 ze dne 12. 8. 2003, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- [20]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 496/2004 ze dne 3. 6. 2004, publikovaný v Soudních rozhledech č. 3/2005.
- [21]Usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 50/04 „Nabytí vlastnického práva vydržením“ ze dne 3. 6. 2004 (U 35/33 SbNU 545), publikované na internetových stránkách Ústavního soudu (<http://nalus.usoud.cz>).
- [22]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 488/2004 ze dne 6. 10. 2004, publikovaný v Soudních rozhledech č. 3/2005.
- [23]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2004/2004 ze dne 18. 11. 2004, publikovaný v Soudních rozhledech č. 7/2005.
- [24]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1568/2004 ze dne 29. 11. 2004, publikovaný v Soudních rozhledech č. 8/2005.
- [25]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 2887/2004 ze dne 18. 7. 2005, publikovaný v Soudních rozhledech č. 2/2006.
- [26]Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2595/2005 ze dne 14. 12. 2005, publikovaný v Právních rozhledech č. 8/2006.
- [27]Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 954/2005 ze dne 15. 6. 2006 publikovaný v Právních rozhledech č. 21/2006.
- [28]Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 2145/2006 ze dne 4. 1. 2007, publikovaný v Právních rozhledech č. 9/2007.



- [29] Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1536/2006 ze dne 28. 2. 2007, publikované na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).
- [30] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1330/2006 ze dne 29. 6. 2007, publikovaný v Soudních rozhledech č. 3/2008.
- [31] Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 22 Cdo 781/2006 ze dne 3. 4. 2007, publikovaný v Právních rozhledech č. 15/2007.
- [32] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 459/2007 ze dne 30. 8. 2007, publikovaný v Soudních rozhledech č. 7/2008.
- [33] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 361/2007 ze dne 25. 3. 2008, publikovaný v Právních rozhledech č. 4/2009 a v Soudních rozhledech č. 1/2009.
- [34] Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 1484/2006 ze dne 4. 12. 2008, publikovaný na stránkách Nejvyššího soudu ([www.nsoud.cz](http://www.nsoud.cz)).

## Summary

### Prescription of ownership and rights equivalent to an easement

The development of prescription dates back to Roman law. Prescription is in the Czech law a traditional institute. The only period when it was not applicable was from 1<sup>st</sup> April 1964 till 1<sup>st</sup> April 1983 in Civil Code No. 40/1964 Coll. which is with several amendments valid till today. Later on it proved, however, necessary to put back this institute legal system (Act No. 131/1982 Coll., Limited to individual organizations and the limited acquisition of objects, the present form then Act No. 509/1991 Coll.). The institute of prescription is determined in the section No. 134 of the Civil Code. The assumptions so that prescription may occur are as follows: tenure, good faith, the period of ten years, eligible subject matter and eligible subject. The subject of the prescription equivalent an easement may be any of the subjects of civil relations, which execute the right for themselves. An object eligible for prescription may only be an article in legal terms, movable and immovable, and then rights in rem equivalent to material burdens. We distinguish a legitimate holder and an illegitimate holder. A legitimate holder is, all circumstances being taken into account, in a good faith that the thing or right belongs to him/her. The good faith of the legitimate holder – non-owner - is the faith in existence of legal status, which in fact does not exist; it is a specific case of error. The legitimate holder may raise the ownership claims. Existing legislation does not require a title as a condition for the acquisition of property or rights equivalent to an easement, which would have to be fulfilled so that the prescription was valid. One of the conditions for the prescription, however, is good faith and it could be hardly possible that someone might be in the good faith if he/she had borrowed the object or is claiming the prescription based on a previously concluded lease contract. The holder must be in good faith that there is a legal title to the property, as one of the circumstances that may prove good faith of the holder, is that the holder actually has the title of acquisition or should at least assume that such title exists. The easement is understood as restrictions to owner rights for the real estate for the benefit of someone else, forcing the mandatory owner to tolerate something, to abstain from doing something, or to do something. Rights equivalent to the easement are either associated with the property of real estate, i.e. the subject of the right is always the owner of a concrete article, in this case the change in

the person of the owner does not influence the easements rights (easements in rem), or it belongs to a concrete person, the subject is therefore concretely determined and the rights are only for his/her benefit, termination of the subject (death in case of a natural person, termination of the legal person) has the effect of the easement termination (easements in personam). Similarly to the prescription of real estate property rights, the prerequisite for prescription of rights equivalent to easement is a legitimate tenure. For the right prescription of rights equivalent to easement it is necessary to exercise the rights to be oneself and at the same time, to be in good faith on the legality of such exercise, be a legitimate holder. The existence of good faith is judged according to objective perspective, so that not only the subjective belief of the right holder that the right belongs to him is examined. If the owner only tolerated behavior of other person, this right can not stand with that behavior. Prescription of ownership and rights equivalent to an easement shall be entered in the real estate cadastre record. Cadastral Office shall record the new data on the basis of documents referred to in Section 39, paragraph 3 KatVyhl if such documents are not available, then the declarer of the matter of fact can actually demonstrate it by providing an affirmative statement of a person whose right ceases or is restricted and of a person whose right originates or is extended or by providing a confirmation of termination of a registered statement of law or by providing a acquirer's proclamation in the form of a notarial registration. With the introduction of constituent effects of an entry into the cadastre and the protection of good faith in the entries contained in the cadastre, the arguments prevail that legitimate tenure contra tabulas and thus prescription of property rights and rights equivalent to an easement in our legal system beginning 1<sup>st</sup> January 1993 is no longer possible. The aim of the Institute of prescription is to put the long-term de facto state in accordance with the legal state. Acquisition of real estate by prescription is taxed by the same tariffs as the real estate transfer.

## **Klíčová slova**

- vydržení
- vlastnické právo
- věcné břemeno

## **Key words**

- prescription (usucaption)
- ownership
- easement