

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
FAKULTA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
KATEDRA APLIKOVANÉ EKOLOGIE

Právní úprava vydržení pozemku
DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vedoucí práce: prof. JUDr. Milan Damohorský, DrSc.

Vypracoval: Mgr. Bc. Milan Fric, LL.M.

Praha 2022

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Fakulta životního prostředí

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Mgr. Milan Fric, LL.M.

Regionální environmentální správa

Název práce

Právní úprava vydržení pozemku

Název anglicky

Legal regulation of the acquisition of title to land by adverse possession

Cíle práce

Cílem diplomové práce je poskytnout analýzu právní úpravy vydržení od římskoprávních základů až po úpravu platnou na našem území v minulosti. Stěžejní část diplomové práce se bude věnovat odborné analýze institutu vydržení dle platného občanského zákoníku, zvláště pak k vydržení pozemku. Průběžně bude v diplomové práci pracováno s judikaturou vázající se k tématu.

Obsah diplomové práce:

1. Úvod
2. Pojmy související s vydržením
3. Historický exkurz (vydržení od římskoprávních základů až po úpravu platnou na našem území v minulosti)
4. Vydržení dle občanského zákoníku (podmínky vydržení, vč. řádného a mimořádného vydržení)
5. Rozdíl mezi institutem „nabytí od neoprávněného“ a vydržením
6. Aspekty katastru nemovitostí související s vydržením nemovitých věcí
7. Soudní řízení související s vydržením
8. Institut vydržení ve vybraných zahraničních jurisdikcích
9. Závěr (vč. návrhů de lege ferenda)

Metodika

V rámci přípravy práce budou využity metody v právní vědě obvyklé, zejména pak analýza daného institutu a komparace s vybranými zahraničními právními úpravami.

Klíčová slova

vydržení, půda, pozemek

Doporučené zdroje informací

- Damohorský, M. a kol.: Právo životního prostředí. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010.
- Drobník, J.: Základy pozemkového práva, 3. aktualizované a doplněné vydání, Praha. Nakladatelství Eva Rozkotová, 2010.
- Eliáš, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012.
- Eliáš, K. a kol.: Občanský zákoník. Velký akademický komentář. Praha: Linde, 2008.
- Kincl, J., Urfus V., Skřejpek M.: Římské právo. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 1995.
- Knappová, M. a kol.: Občanské právo hmotné 1. 4. vydání. Praha: ASPI, a.s., 2005.
- Petr, B.: Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006.
- Rouček, F., Sedláček, J.: Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi, díl VI. Praha: Právnícké knihkupectví a nakladatelství V. Linhart, 1937.
- Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník I. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2008.
10. Bělohávek, A.J. a kol.: Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 11. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník: komentář. III, Věcná práva. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2013. 12. Janků, P., Šustrová, D., Vrchla, P.: Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou. 1. vydání. Praha: Linde, 2014. 13. Petrov, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2017. 14. Šustrová, D., Borovička, P., Holý, J.: Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2017. 15. Spáčil, J. a kol.: Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. 16. Syruček, V. a kol.: Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – FZP

Vedoucí práce

prof. JUDr. Milan Damohorský, DrSc.

Garantující pracoviště

Katedra aplikované ekologie

Elektronicky schváleno dne 2. 2. 2021

prof. Ing. Jan Vymazal, CSc.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 10. 2. 2021

prof. RNDr. Vladimír Bejček, CSc.

Děkan

V Praze dne 30. 03. 2022

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pod vedením prof. JUDr. Milana Damohorského, DrSc. Uvedl jsem všechny literární prameny a publikace, ze kterých jsem čerpal. Prohlašuji, že tištěná verze se shoduje s verzí odevzdanou přes Univerzitní informační systém.

V Mostě dne 30.3.2022

Mgr. Bc. Milan Fric, LL.M.

PODĚKOVÁNÍ

Upřímně děkuji prof. JUDr. Milanu Damohorskému, DrSc. za cenné rady, ochotu a odborné vedení této diplomové práce. Zároveň děkuji mojí manželce za trpělivost a podporu.

V Mostě dne 30.3.2022

Mgr. Bc. Milan Fric, LL.M.

Abstrakt

Cílem diplomové práce je poskytnout analýzu právní úpravy vydržení od římskoprávních základů až po úpravu platnou na našem území v minulosti. Stěžejní část diplomové práce je věnována odborné analýze institutu vydržení dle platného občanského zákoníku, zvláště pak vydržení pozemku. Průběžně je v diplomové práci pracováno s judikaturou vázající se k tématu.

Klíčová slova

Vydržení, pozemek, nabytí

Abstract

The aim of the diploma thesis is to provide an analysis of the legal regulation of adverse possession from Roman law foundations to the regulation valid in our territory in the past. The main part of the diploma thesis is devoted to the legal analysis of the institute of adverse possession according to the valid Czech Civil Code, especially to the acquisition of title to land by adverse possession. The diploma thesis continuously contains case law related to the topic.

Key words

Adverse possession, land, endurance

Obsah

1. ÚVOD.....	1
2. CÍL PRÁCE, METODIKA.....	2
3. POJMY VZTAHUJÍCÍ SE K INSTITUTU VYDRŽENÍ.....	2
3.1. Pojem „vlastnické právo“	2
3.2. Pojem „držba“.....	4
3.2.1. Řádná držba.....	5
3.2.2. Poctivá držba.....	6
3.2.3. Pravá držba.....	8
3.3. Pojem „výprosa“.....	9
3.4. Pojem „vydržení“.....	9
3.5. Pojem „pozemek“	10
4. HISTORICKÝ EXKURZ.....	12
4.1. Mezopotámie	12
4.2. Římské právo.....	12
4.3. Další antické systémy.....	14
4.4. Období feudalismu v českých zemích.....	14
4.5. Obecný občanský zákoník z roku 1811	15
4.5.1. Vydržení řádné	16
4.5.2. Vydržení mimořádné	20
4.5.3. Vydržení knihovní.....	20
4.6. Střední občanský zákoník z roku 1950.....	20
4.7. Občanský zákoník z roku 1964	22
4.7.1. Původní znění OZ 1964 – období od 1.4.1964 do 31.3.1982.....	22
4.7.2. Novela OZ 1964 č. 131/1982 Sb. – období od 1.4.1982 do 31.12.1991	23
4.7.3. Novela OZ 1964 č. 509/1991 Sb. – období od 1.1.1992 do 31.12.2013	25
5. VYDRŽENÍ DLE OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU	27
5.1. Titul	27
5.2. Dobrá víra	28
5.3. Držba	31
5.4. Věc	32
5.5. Vydržecí doba	33
5.6. Subjekt vydržení.....	35
5.7. Mimořádné vydržení	36
6. ROZDÍL MEZI INSTITUTEM „NABYTÍ OD NEOPRÁVNĚNÉHO“ A VYDRŽENÍM	39
7. ASPEKTY KATASTRU NEMOVITOSTÍ SOUVISEJÍCÍ S VYDRŽENÍM NEMOVITÝCH VĚCÍ.....	41
7.1. Zásada formální publicity	42
7.2. Zásada materiální publicity.....	43
7.3. Zásada pravdivosti.....	44
8. SOUDNÍ ŘÍZENÍ SOUVISEJÍCÍ S VYDRŽENÍM	45
8.1. Žaloba určovací.....	46
8.2. Žaloba z rušené držby.....	47

8.3.	<i>Žaloba vindikační</i>	48
8.4.	<i>Žaloba negatorní</i>	49
9.	INSTITUT VYDRŽENÍ VE VYBRANÝCH ZAHRANIČNÍCH JURISDIKCÍ	49
9.1.	<i>Vydržení v anglickém právu</i>	50
9.2.	<i>Vydržení v polském právu</i>	52
9.3.	<i>Vydržení v italském právu</i>	53
10.	ZÁVĚR (NÁVRHY DE LEGE FERENDA, DISKUZE)	55
11.	PŘEHLED LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ	59
11.1.	<i>Odborné publikace</i>	59
11.2.	<i>Soudní rozhodnutí</i>	61
11.3.	<i>Legislativní zdroje</i>	63
11.4.	<i>Internetové zdroje</i>	63

1. Úvod

Institut vydržení se v kontinentálních právních řádech vyskytuje prokazatelně již od dob Římské říše. Na rozdíl od jiných právních institutů, které jsou dnes zahrnovány do římského práva, avšak vznikly až ve středověku, institut vydržení se v souvislosti s římskými občany dokonce na několika místech vyskytuje výslovně v Zákoně XII desek,¹ i když přetrvávají debaty o faktickém obsahu pojmu vydržení v římské době. Dnes je vydržení jako originální způsob nabytí vlastnického práva obsaženo ve většině právních řádů a nejinak je tomu v případě českého právního řádu.

V českém právním řádu nabývá institut vydržení na významnosti s ohledem na turbulentní politicko-společenské vztahy ve 20. století, mající dopad na soukromé vlastnictví. V této práci jsou zejména analyzovány římskoprávní základy vydržení a jeho vývoj na našem území v minulém a aktuálním století, se zvláštním zřetelem na recentní občanský zákoník a vydržení pozemků jako nemovitých věcí.

Aktuálně účinný občanský zákoník také výslovně upravuje institut „nabytí od neoprávněného“, který je v souvislosti s vydržením také v této práci blíže analyzován. V další části se tato práce zaměřuje na praktické aspekty katastru nemovitostí související s vydržením pozemku a příslušné soudní řízení (vlastnické žaloby).

Na závěr je poukázáno na zakotvení institutu vydržení v jurisdikcích Anglie, Polska a Itálie se základní právní analýzou vydržení v těchto zemích. Téměř v celém rozsahu prací prostupuje vybraná judikatura související s popisovaným tématem.

¹ Tak např.: 3. Cicero Top. IV 23. *“quoniam usus auctoritas fundi biennium est, sit etiam aedium: at in lege aedes non appellantur, et sunt ceterarum rerum omnium, quarum annuus est usus.”* (Leges Duodecim Tabularum VI, 3) nebo Gaius Inst. II, 42: *“Usucapio autem mobilium quidem rerum anno conpletur, fundi vero et aedium biennio; et ita lege XII tabularum cautum est.”*

2. Cíl práce, metodika

Cílem diplomové práce je poskytnout analýzu právní úpravy vydržení od římskoprávních základů až po úpravu platnou na našem území v minulosti. Stěžejní část diplomové práce se bude věnovat odborné analýze institutu vydržení dle platného občanského zákoníku, zvláště pak k vydržení pozemku. Průběžně bude v diplomové práci pracováno s judikaturou vázající se k tématu.

Zvolenou metodikou práce je právní analýza a komparace předmětné problematiky a prezentování výsledků jako dílčích, argumentačně podpořených, závěrů. Tato práce vychází z právního stavu účinného ke dni 31.12.2021.

3. Pojmy vztahující se k institutu vydržení

3.1. Pojem „vlastnické právo“

Pojem „vlastnictví“ neboli „vlastnické právo“² má rozdílné konotace v právním a ekonomickém smyslu. Upustíme-li od teze, že *„každá snaha o definici znamená zároveň určitou negaci, popření toho, čím by definovaný jev mohl také být nebo jaké další kvality by v něm bylo možno nalézt“*³, lze z ekonomického pohledu vlastnictví definovat jako souhrn *„historicky určených majetkových vztahů držby, užívání a dispozic s věcmi.“*⁴ V právním smyslu lze pak vlastnictví definovat jako vlastnický vztah regulovaný právními předpisy.

Vlastnické právo je regulováno již na ústavní úrovni, a to zákonem č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod, v platném znění (dále jen „**Listina**“). Listina zaručuje každému právo vlastnit majetek a toto

² Právní předpisy nečiní mezi oběma pojmy rozdíl a jedná se tak z právního pohledu o synonyma.

³ BLAHOŽ, J., BALAŠ, V., KLÍMA, K.: Srovnávací ústavní právo. Praha: ASPI Publishing, 2003, str. 77

⁴ FIALA, J. a kol.: Občanské právo. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2012, ASPI ID MER090015CZ, Kapitola 1

právo prohlašuje za základní občanské právo.⁵ Podobně Všeobecná deklarace lidských práv stanoví, že „každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.“. Listina také zaručuje, že „vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“ a stanovuje, že vlastnictví zavazuje a „nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.“

V obecném zákoníku občanském z roku 1811 (dále jen „**OZO**“) je vlastnictví definováno v objektivním smyslu jako „vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné nebo nehmotné věci, slují jeho vlastnictví“⁶ a následně ve smyslu subjektivním „oprávněním, s podstatou a užitky věci podle své vůle nakládati a každého jiného z toho vyloučiti.“⁷ V uvedeném smyslu lze vlastnictví definovat jako přímé, všeobecné a výhradní panství nad věcí. Důsledkem této definice je, „že jen vlastník smí nakládati s věcí, a to způsobem nejrozmanitějším a že mu naproti jiným osobám takové nakládání jakousi měrou je zabezpečeno.“⁸

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „**OZ**“ nebo „**občanský zákoník**“) definuje předmět a obsah vlastnického práva jako „vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.“.

„Nejčastěji používaná definice vymezuje vlastnické právo tak, že je to právo ovládat věc, tj. zejména ji držet, užívat, požívat, nakládat s ní, a to svou mocí, tj. mocí nezávislou na současné existenci moci kohokoli jiného k téže věci.“⁹ Vlastnické právo je trvalé a nezaniká ani v případě, pokud by vlastník ztratil všechna uvedená oprávnění (pokud nedošlo k jeho zániku). Tento stav se označuje jako „*nuda proprietas*“ neboli holé vlastnictví.

⁵ § 11 zákona č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod, v platném znění

⁶ § 353 OZO

⁷ § 354 OZO

⁸ KRAMÁŘ, J.: Právo občanské II. Věcná práva. Praha: Všeohrd, 1930, str. 98

⁹ SPÁČIL, J.: Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013, str. 135. ISBN 978-80-7400-499-5.

S ohledem na svou absolutní povahu se vlastnické právo nepromlčuje, nicméně vlastník jej může pozbyt v důsledku vydržení věci držitelem. V takovém případě se pak jedná o originální způsob nabytí vlastnického práva, jelikož k němu dochází nezávisle od vůle právního předchůdce a není tak od něj odvozeno jako v případech derivativního nabytí vlastnického práva (typicky na základě převodní smlouvy).

3.2. Pojem „držba“

Od vlastnického práva se držba liší tím, že jde o faktické panství nad věcí spojeným s vůlí držitelkou.¹⁰ Za standardní situace je vlastník věci i jejím držitelem. V takovém případě je držba chápána jako jedno z oprávněních vlastníka věc držet (*ius possessionis*). Faktický prvek držby se však může lišit od právního stavu a tedy vlastník věci nemusí být zároveň jejím držitelem. V rámci této práce se také autor zabývá držbou nevlastníka, tedy stavem, kdy faktickým držitelem je osoba odlišná od vlastníka a vlastníkovi tak zůstává jen holé vlastnické právo (*nuda proprietas*).

Jak uvádí M. Knappová, „držba je jedním z nejstarších a zároveň nejspornějších institucí občanského práva“¹¹ a pojednává o ní již římské právo. Dle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „**OZ 1964**“) platilo, že držba je oprávněná, pokud byl nevlastník věci v dobré víře, že mu věc patří. Toto rozlišení na oprávněnou a neoprávněnou držbu, resp. oprávněného a neoprávněného držitele, bylo nepostačující a proto se aktuálně účinný OZ vrací k pojetí tří figur držby – řádné, poctivé a pravé.¹² Aktuální zákonná úprava držby je daleko obsáhlejší než úprava v OZ 1964¹³ a vychází z úpravy obsažené OZO a vládního návrhu občanského zákoníku z roku 1937 (dále „**Návrh OZ 1937**“).

¹⁰ Blíže viz ANDRES, B.: Randovo pojetí držby *in* Randův jubilejní památník k stému výročí narození Antonína Randy. Právnická fakulta UK. Praha, 1934, str. 337 a násl.

¹¹ KNAPPOVÁ, M., KNAPP, V., ŠVESTKA, J.: Občanské právo hmotné. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-86395-36-7.

¹² ELIÁŠ, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, text k § 991 až 994.

¹³ Držba byla obsažena jen velmi stručně v § 129 až 131 OZ 1964.

Systematicky je v OZ pojem držba zařazen do třetí části, hlavy II mezi věcná práva, avšak samotnou definici pojmu držby OZ neobsahuje. Podle § 987 OZ je držitelem „*ten, kde vykonává právo pro sebe*“. Dle občanského zákoníku se tak pojmově jedná o držbu práva.¹⁴ Z uvedené definice vyplývají tradiční dva momenty držby, a to všeobecnou faktickou moc nad věcí a vůli vykonávat právo pro sebe. Tím se liší od pouhé detence, tj. od toho stavu, když osoba majíc věc fakticky ve své moci postrádá vůli mít věc pro sebe jako vlastní. Detentor tak nemůže věc řádně vydržet.

Je tradičně uplatňována zásada, že „*nikdo si nemůže sám měnit důvod držby* (nemo causam sibi possessionis mutare potest). *Proto osoba, která pozemek užívá z důvodu přivolení jeho vlastníka (výprosy), nemůže na základě svého objektivními skutečnostmi nepodloženého vnitřního přesvědčení nadále oprávněně držet pozemek jako jeho vlastník.*“¹⁵

Jelikož držitelem může být vlastník věci nebo osoba, která v dobré víře spoléhá na to, že je vlastníkem věci, ale stejně tak i zloděj, občanský zákoník rozlišuje tři figury držby: (i) řádnou; (ii) poctivou; a (iii) pravou.

3.2.1. Řádná držba

Řádná držba je obecně držba vlastníková, tedy spojená s vlastnickým právem. Podle § 991 občanského zákoníku platí, že:

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

Řádná držba je tak v právním řádu upravena ve dvou podobách, kdy jednak je řádný držitelem ten, jehož držba je založena na platném právním titulu (právním jednání) a dále ten, kdo se držby ujme

¹⁴ Srov. § 129 OZ 1964, dle kterého je držitelem i „*ten, kdo s věcí nakládá jako s vlastní*“.

¹⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 92/2008 ze dne 28.4.2009

bezprostředně (přímo) bez toho, aby rušil cizí držbu, popřípadě kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci (např. tak, že byl soudem určen jako vlastník věci bez ohledu na to, že rozhodnutí je věcně nesprávné, pokud již nabylo právní moci). Řádným držitelem bude tedy i ten, jemuž svědčí pravomocné rozhodnutí soudu, které však bylo vydáno například rozsudkem pro zmeškání nebo dokonce na základě falešných důkazů.

I když z dikce zákona výslovně plyne, že řádná držba musí být založena na „platném“ právním důvodu, Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí dovodil, že pouhá platnost pro řádnou nepostačuje a je třeba i „účinnost“ takového právního jednání:

„Držba nemovitosti uchopená na základě kupní smlouvy, která nebyla vložena do veřejných knih, a pro nedostatek intabulace se tak nestala účinnou, nenaplňuje znaky oprávněné (dnes řádné) držby.“¹⁶

Na rozdíl od oprávněné držby dle OZ 1964 vyžaduje řádná držba platný právní titul, tedy dané právní jednání, kterým byla držba nabyta, musí být objektivně platné a nepostačuje zde subjektivní dobrá víra držitele.

3.2.2. Poctivá držba

Na základě inspirace Návrhem OZ 1937, který nakonec nebyl přijat v důsledku sledu událostí po mnichovské dohodě, resp. inspirace právní úpravou rakouskou, bylo do § 992 občanského zákoníku vtěleno výslovné rozlišení poctivého a nepoctivého držitele následovně:

Kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.(...). Poctivému držiteli náleží stejná práva jako držiteli řádnému.

¹⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 4173/2010 ze dne 29.6.2012

Pojetí držby dle občanského zákoníku tedy upouští od definice dobré víry jako předpokladu pro vydržení,¹⁷ nicméně fakticky požadavek dobré víry stále přetrvává v definici poctivé držby. Sama o sobě však poctivá držba k vydržení nevede. Dobrá víra však musí být založena na omluvitelném omylu, kterého by se dopustila rozumná osoba v postavení držitele i při vynaložení přiměřené péče vzhledem k příslušným okolnostem. Rozhodující pro posouzení dobré víry je tak vždy hledisko objektivní a nikoli subjektivní.¹⁸

Nepoctivým držitelem je pak dle zákonné definice ten, kdo ví nebo mu z okolností musí být zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží.

Podle judikatury podle OZ 1964 byla připouštěna poctivá držba v rozporu se stavem zápisu v katastru nemovitostí. Podle § 980 OZ však aktuálně platí, že „*je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.*“ Čistě dle gramatického výkladu lze dospět k závěru, že dobrá víra držitele je vyloučena, pokud je jako vlastník vedena (zejm. v katastru nemovitostí) třetí osoba. Soudní praxe však stanovila mantinely obezřetnosti držitele tak, že:

„Při hodnocení dobré víry nabyvatele věcného práva v soulad zápisu ve veřejném seznamu se skutečným právním stavem ve smyslu § 984 odst. 1 obč. zák. je vždy třeba brát v úvahu, zda smluvní strana při běžné (obvyklé) opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat (od každého očekávat), neměla, popřípadě nemohla mít důvodné pochybnosti o tom, že osoba zapsaná jako vlastník ve veřejném seznamu (v katastru nemovitostí) je skutečným vlastníkem věci.

Běžná (obvyklá) opatrnost smluvní strany při nabývání věcného práva zásadně nezahrnuje její povinnost činit aktivní kroky (šetření) směřující k tomu, aby se ujistila, že stav zápisů ve

¹⁷ Srov. § 130 OZ 1964, dle kterého platilo, že „*Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným.*“

¹⁸ Blíže viz PETROV, Jan.: Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2017, str. 991 a násl.

veřejném seznamu, o němž se přesvědčila nahlédnutím do něj, je vskutku v souladu se skutečným právním stavem a že nedošlo ke změně oprávněné osoby, aniž by se tato změna promítla ve veřejném seznamu.“¹⁹

Poctivost držba tak bude naplněna, pokud se držitel chopí držby od zapsaného převodce v dobré víře a v souladu s údaji zapsanými v katastru nemovitostí a při běžné obezřetnosti nemusí činit další pátrání ohledně platnosti původního nabývacího titulu převodce.

3.2.3. Pravá držba

Aktuálně účinná právní úprava se vrátila k institutu pravé držby, který byl zaveden již v OZO. Pravá držba byla v § 345 OZO negativně definována následovně: *„jestli se někdo v držbu vetře nebo potajmu lstí nebo prosbou vloudí a hledí-li to, co se mu povolilo z ochoty bez podrobení se stálé povinnosti, v trvalé právo přeměnit, jest držba o sobě nepořádná a nepoctivá také ještě nepravá; v opačných případech pokládá se držba za pravou.“* Aktuální občanský zákoník ve svém § 993 definuje pravou držbu jako každou držbu, pokud se neprokáže, *„že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou“*. Z uvedené definice vyplývá, že nepravou držbu je držba, které se chopila osoba bez vůle dosavadního držitele shora uvedeným způsobem. Nepravým držitelem je tak například zloděj nebo ten, kdo od jiného vylákal věc lstí anebo výprosník, který již pozbyl právo věc užívat.

Rozdělení držby na pravou a nepravou má pak praktický dopad na nabytí vlastnického práva vydržením, jelikož § 1090 občanského zákoníku stanovuje, že pouze pravý držitel může nabýt vlastnické právo vydržením.

¹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 21 Cdo 4540/2018 ze dne 25. 6. 2019

3.3. Pojem „výprosa“

Výprosa vzniká za situace, kdy půjčitel bezplatně přenechá k užívání (detenci) věc, aniž by byla sjednána doba, po kterou se má věc užívat, ani účel, ke kterému se má věc užívat. Jedná se o reálný kontrakt, k jehož sjednání je nutná shoda obou stran na smluvním obsahu a dále je nutné předání věci. Předmětem výprosy může být pozemek nebo i jeho část.²⁰ Uvedený institut je v této části uváděn především proto, že na základě výprosy nelze věc vydržet, jelikož osoba, která užívá pozemek na základě výprosy, jej nemůže držet jako vlastník.²¹

Proto, jestliže výprosník změnil původní úmysl půjčitele a změnil detenci věci na její držbu, bude se jednat o držbu nepoctivou a také nepravou.

3.4. Pojem „vydržení“

Občanský zákoník navazuje na institut vydržení, jak byl upraven v OZO a Návrhu OZ 1937. Typicky lze poukázat na staronové pojetí vydržení a obnovení institutu „mimořádného vydržení“. Samotný pojem vydržení lze charakterizovat jako originální způsob nabytí vlastnického práva, jehož účinky nastávají po naplnění zákonem definovaných podmínek. Jelikož k nabytí vlastnického práva k věci dochází po splnění zákonných podmínek automaticky ze zákona, není třeba žádného uplatnění nároku nebo rozhodnutí (případný soudní výrok má pouze deklaratorní povahu). U nemovitých věcí se vydržitel zapisuje do katastru nemovitostí jako vlastník.²²

Účelem vydržení je „*uvést do souladu dlouhodobý faktický stav se stavem právním a umožnit nabytí vlastnictví držiteli*“.²³

V důsledku nabytí vlastnického práva vydržením je pak určitá osoba „obohacena“ o vydrženou věc²⁴ na úkor původního vlastníka, který je

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 1597/2011 ze dne 23.8.2012

²¹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 421/2001 ze dne 10.10.2002

²² FIALA J. in Hendrych, D. a kol.: Právní slovník. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2001, „vydržení“

²³ ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník I. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009, komentář k § 134.

²⁴ Resp. dle koncepce OZ, která nestojí na držbě věci, ale na držbě práva k věci, se jedná o vydržení vlastnického práva k určité věci.

svého původního vlastnického práva k věci (standardně bez náhrady) zbaven za zákonem stanovených a kumulativně splněných podmínek.

3.5. Pojem „pozemek“

Základní definici pozemku nalezneme v občanském zákoníku, rozšířenou pak v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění (dále jen „katastrální zákon“). Dle § 498 OZ platí, že pozemek (vč. věcných práv k němu) je nemovitou věcí. Pozemek byl nemovitou věcí i dle dříve platných právních předpisů na našem území, i když se definice nemovité věci měnila.²⁵ Je možné konstatovat, že se jedná o základního reprezentanta kategorie nemovitých věcí.

Pozemky tvoří jednotu se svými součástmi. Podle § 506 odst. 1 OZ platí, že součástí pozemku je také prostor nad i pod povrchem pozemku. Lze vznést otázku, kam až takový prostor pod a nad povrchem pozemku sahá. Částečnou odpověď nalezneme v ustanovení týkající se hmotné věci, tj. v § 496 odst. 1 OZ, dle kterého je hmotná věc „ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu“. Někteří autoři uvádějí úvahy, „zda tedy můžeme říci, že velikost prostoru nad pozemkem a pod ním, který je součástí pozemku podle § 506 odst. 1 obč. zák., je proměnlivý podle toho, jak s postupujícím rozvojem techniky jej může člověk ovládat. Problematické by bylo i tvrzení, že pro určení velikosti prostoru nad pozemkem a pod ním je rozhodující, kam až jej může ovládat konkrétní vlastník.“²⁶ Uvedená právní úvaha však postrádá zasazení do kontextu tvaru Země. Pokud bychom si jako součást pozemku definovali „neomezený“ prostor pod i nad pozemkem na

²⁵ Tak např.: podle § 4 odst. 1 zák. č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení (katastrální zákon) je pozemkem část přirozeného povrchu zemského, která jest oddělena od sousedních částí trvale viditelným rozhraněním, hranicí správní nebo držebnostní nebo se od nich liší vzděláváním neb užíváním. Na základě občanského zákoníku z roku 1950 přestala platit zásada *superficies solo cedit* a stavby byly samostatnou věcí a nikoli součástí pozemku. Tento režim platit i za účinnosti OZ 1964. Návrat k zásadě *superficies solo cedit* nastala od 1.1.2014 s účinností OZ a je výslovně obsažena v § 506 odst. 1 OZ: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“

²⁶ BAREŠOVÁ, E.: Katastrální zákon (č. 256/2013 Sb.). Komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019, str. 17

geoidu, měli bychom vážné problémy vymezit hranici v různé vzdálenosti od povrchu pozemku jak horizontálně, tak i vertikálně (kde bychom narazili ve středu Země na „hranici“ protinožce). Z uvedeného důvodu je autor této práce toho názoru, že hranice prostoru nad a pod pozemkem je určena právě možností takový prostor nad a pod pozemkem ovládat. Takový prostor nad a pod pozemkem je součástí dotyčného pozemku a není samostatnou věcí.

V právním smyslu je pozemek část zemského povrchu, která je právně oddělena od jiných částí zemského povrchu. Část původního pozemku, která byla vydržena, je tak nově samostatným pozemkem.²⁷ Podle § 2 odst. a) katastrálního zákona platí, že pozemkem je:

„část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“

Pozemkem je tedy část zemského povrchu oddělená od jiné části zemského povrchu hranicí, kterou definuje katastrální zákon. Typicky se jedná o hranici vlastnickou.

Z právního pohledu pozemek *„nemusí být vždy totožný s parcelou, nýbrž může zahrnovat více parcel, popřípadě části různých parcel, nebo naopak být částí parcely jediné. Je proto nesprávný názor, že věci v právním slova smyslu je pozemek pouze tehdy, je-li označen parcelním číslem a odpovídá-li mu mapové zobrazení s uvedením druhu a výměry v operátech katastru nemovitostí. Vymezení parcely je jen evidenční záležitostí a nemůže nic měnit na vlastnickém právu; proto také soud*

²⁷ SVOBODA, K. in FIALA, J. a kol.: Občanské právo. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2012, ASPI ID MER090015CZ, komentář k § 498.

nemůže určovat, jaká je ve skutečnosti výměra parcely, neboť stanovení výměry parcely je věcí katastrálního úřadu, který parcely eviduje.“²⁸

4. Historický exkurz (vydržení od římskoprávních základů až po úpravu platnou na našem území v minulosti)

4.1. Mezopotámie

Přesná doba vzniku institutu vydržení není zřejmá. Lze však předpokládat, že se tento institut vyvinul v rámci obyčejového práva. Doklady o existenci pravidel podobných pro vydržení věci lze nalézt v pramenech starých zhruba 4.000 let. Prvním dokladovaným pramenem pravidel podobných institutu vydržení je babylonský Chammurapiho zákoník, který výslovně zmiňuje pravidlo, že pokud „člověk opustí svůj dům, zahradu nebo pole a pronajme je a někdo jiný se ujme držby jeho domu, zahrady nebo pole a užívá je po dobu tří let: jestliže se první majitel vrátí a bude se domáhat svého domu, zahrady nebo pole, nebudou mu vydány, ale ten, kdo se jich ujal a užíval je, je bude užívat i nadále.“²⁹

4.2. Římské právo

Typicky se s institutem vydržení jako s originálním nabytím vlastnického práva setkáváme v právu římském, které tvoří základ současných kontinentálních právních systémů. Jak již bylo uvedeno v úvodu této práce, pojem vydržení (usucapio) je zakotven již v Zákoně XII desek zhruba z poloviny 5. století př.n.l.³⁰ Lze se domnívat, že

²⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27.6.2007

²⁹ Chammurapiho zákoník, pravidlo číslo 30 (volný překlad). „If a chieftain or a man leaves his house, garden and field and hires it out, and someone else takes possession of his house, garden and field and uses it for three years: if the first owner returns and claims his house, garden and field, it shall not be given to him, but he who has taken possession of it and used it shall continue to use it.“ Zdroj: The Law Code of Hammurabi, dostupné na <https://avalon.law.yale.edu/ancient/hamframe.asp> (prosinec 2021)

³⁰ Všeobecně je přijímán rok 450 př.n.l. jako rok vzniku Zákonu XII desek. Originál byl zničen pravděpodobně po vpádu Gallů do Říma v roce 390 př.n.l. a jeho obsah dnes moderní věda vyvozuje z Digest a děl antických autorů. Proto je nutné tento zákon interpretovat a presumovat z něj závěry s opatrností a s určitým nadhledem.

jedním z hlavních účelů tohoto zákona bylo zakotvit sporná zvyková pravidla mezi patriciji a plebeji, která v té době byla na úkor plebejů vykládána patriciji spíše ve svůj prospěch.³¹

Vydržení „vychází z představy, že určitou dobu trvající faktický stav je třeba posuzovat jako stav právní“.³² Účel vydržení lze spatřovat ve snaze vytvořit soulad mezi po určitou dobu trvajícím stavem faktickým (držba věci osobou odlišnou od vlastníka) a stavem právním (vlastnictví věci jiné osoby).

Podle Zákona XII desek k vydržení stačilo splnit dvě náležitosti: (i) užívání (*usus*); a (ii) vydržecí doba (*tempus*). Vydržecí doba byla stanovena na 1 rok pro věci movité a 2 roky pro nemovitosti. Vyloučeny z vydržení byly například hroby, věci kradené, věci veřejné a věci náboženské (kultové).

S rozvojem římského státu došlo také k rozvoji institutu vydržení, pro jehož naplnění bylo třeba splnit nové podmínky a náležitosti:

- (i) držba trvající po určitou dobu (*tempus*);
- (ii) držba představující všeobecné faktické panství nad věcí (*possessio*);
- (iii) spravedlivý důvod nabytí držby (kauza nebo titul) (*titulus* nebo *iusta causa*);
- (iv) dobrá víra (*bona fides*); a
- (v) způsobilost věci být objektem vlastnického práva (*res habilis*);

Shora uvedené podmínky platily pro vydržení civilního práva (*usucapio*). Civilní *usucapio* se nevztahovalo na věci peregrinů (kteří nebyli římskými občany) nebo na provinční pozemky.

³¹ Bliže viz: SOMMER, O.: Učebnice soukromého práva římského. Díl I. a II. Obecné nauky. Reprint pův. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011, str. 8 a násl.

³² KINCL, J.; URFUS, V.; SKŘEPEJK, M.: Římské právo. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 1995, str. 175 a násl.

4.3. Další antické systémy

Vydržení jako takové nebylo zavedeno například v babylonském právu, starořeckém a řecko-egyptském, stejně tak ani v právu římských provincií. Nejpodobnějším institutem k vydržení v těchto právních systémech byla tzv. preskripce (*longi temporis praescriptio*). Držitel se na základě preskripce nestával po uplynutí dané doby vlastníkem věci, ale jeho držba požívala procesní ochrany tak, že docházelo k promlčení práva vlastníka požadovat věc zpět.³³ Preskripce tak vychází z procesní soudní praxe, dle které dochází k promlčení práva podat žalobu po uplynuté určité doby.

Preskripce v praxi představovala účinný institut zejména v rámci držby pozemků jejich dlouhodobými uživateli (držiteli) před žalobou vlastníků na jejich vydání. Postupem doby bylo dlouhodobým držitelům přiznáno právo požadovat vydání věci (určení vlastnického práva) i proti původnímu vlastníkovi, čímž se dosáhlo stejného důsledku jako v případě civilního vydržení. Vzhledem ke sbližování provinčního práva s právem římským došlo v justiniánském právu ke vzniku dvou forem vydržení – tzv. vydržení řádného a vydržení mimořádného, dle kterého doba pro řádné vydržení pozemku činila 10 let mezi přítomnými osobami z téže provincie a 20 let mezi nepřítomnými osobami bydlícími v různých provinciích. Pro mimořádné vydržení pak byla podmínkou držba v dobré víře po dobu 30 let (40 let jednalo-li se o majetek kostelů a nadací).

4.4. Období feudalismu v českých zemích

Pro období feudalismu na našem území je charakteristické, že feudální vlastník byl ve výkonu svého vlastnického práva k půdě vlastníkem neomezeným. I na našem území se aplikovala obecná vydržecí a promlčecí doba, na základě které mohl držitel nemovitost vydržet nebo naopak vlastník k ní promlčet své vlastnické právo, pokud své nároky

³³ TAUBENSCHLAG, R.: Rzymskie prawo prywatne na tle praw antycznych. 1. vydání. Varšava: Państwowe wydawnictwo naukowe, 1955, str. 117-118 in ŠTĚTINOVÁ, V.: Počátky vydržení v římském právu. SVOČ. Univerzita Karlova v Praze. Právnická fakulta. 2012

po stanovenou dobu neuplatnil. Tato doba byla stanovena na 3 roky a 18 neděl a vznikla pravděpodobně kombinací zemědělského cyklu, po který se obdělává zemědělská půda, s trojnásobkem šestinedělní nejpozdější lhůty k uplatnění pŕihonu k soudu.³⁴

Vydržení bylo součástí i práva městského, které navazuje na právo římské, když v této souvislosti stanoví podmínku oprávněné držby. Vydržecí i promlčecí doba na rozdíl od práva zemského činila 1 rok a 6 neděl.

Oproti shora uvedeným způsobům svobodné držby dále existovala držba nesvobodná, která náležela poddaným ve vztahu k nemovitostem. Šlechtická půda a usedlosti byly ve vlastnictví feudála. Jelikož poddaní nebyli svobodnými občany a neměli dispoziční právo k půdě, bylo jejich vlastnické právo omezeno jen na část výnosů z jejich práce. Vydržení se tak vztahovalo jen na svobodné občany. V období feudalismu má pán půdy vrchní právo (*ius directum*). Poddaným mohlo na základě českého práva (*ius bohemicum*) náležet právo pozemek užívat (držet) až do jednostranného odvolání ze strany feudála. Takto sedlákům mohla být půda prakticky kdykoli odňata. Dalším typem držby byla držba na základě práva německého (*ius theutonicum*), kdy pán uzavíral s poddanými smlouvu, na základě které jim poskytoval dědičně nerušenou držbu k pozemku ze stanovený poplatek na neurčitou dobu („na věčné časy“). Poddaní platili poplatky za užívání půdy podle její výměry (tzv. lánů).

4.5. Obecný občanský zákoník z roku 1811

Císařským patentem č. 946/1811 Sb. z. s. ze dne 1.6.1811 vstoupil OZO v platnost a dne 1.1.1812 v účinnost. OZO platil pro celou habsburskou monarchii, kromě Uher a v českých zemích platil (částečně) až do roku 1965, kdy byla jeho poslední část zrušena zákonem č. 65/1965 Sb. (zákoníkem práce).

³⁴ Blíže viz MALÝ, K. a kol.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945. Praha: Linde. str. 110 a násl.

Institut vydržení OZO upravuje ve své hlavě čtvrté nazvané „o promlčení a vydržení“, resp. v paragrafech 1452 až 1477. Autoři OZO tak upravili ve stejné hlavě promlčení a jako jeho rub institut vydržení. F. Rouček ke sloučení institutů promlčení a vydržení do jedné hlavy uvádí, že *„u obou jest ideový základ stejný, totiž faktický stav, který trvá určitou delší dobu, se právně uznává buď jako pozbytí, nebo jako nabytí práva (dlouhým nevykonáváním obsahu nějakého práva pozbývá se toto práva promlčením a stejně dlouhým vykonáváním obsahu nějakého práva nabývá se toto práva vydržením)“*³⁵, avšak dále k tomuto sloučení poukazuje na „omyl“ autorů OZO, který spočívají v tom, že následky spojené s těmito instituty jsou na sobě „zcela nezávislé“ a je třeba posuzovat je „zcela samostatně“.³⁶

OZO rozlišuje, podobně jako právo římské, vydržení řádné a vydržení mimořádné.

4.5.1. Vydržení řádné

K řádnému vydržení dle § 1460 OZO bylo potřeba splnit následující podmínky:

(i) *Způsobilost subjektu*

Způsobilým subjektem pro vydržení byla dle § 1453 OZO³⁷ každá osoba, která byla obecně způsobilá nabývat. Dle § 355 OZO dále platilo, že *„Všechny věci vůbec jsou předměty vlastnického práva a každý, koho zákony výslovně nevylučují, jest oprávněn nabývati ho svým jménem sám nebo prostřednictvím jiné osoby.“* Z uvedené definice lze učinit závěr, že způsobilým subjektem nebyly pouze fyzické osoby, ale způsobilost vydržet movitou či nemovitou věc náležela

³⁵ ROUČEK, F. In ROUČEK, F., SEDLÁČEK J.: Komentář k Československému občanskému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl VI. Praha: V.Linhart, 1937, str. 429 (komentář k § 1451 OZO).

³⁶ Dtto

³⁷ *„Každý, kdo jinak je způsobilý k nabývání, může také nabýti vlastnictví nebo jiných práv vydržením.“*

také osobám právnickým (po splnění uvedených zákonných předpokladů).

(ii) *Způsobilost předmětu, který má být vydržen*

Které předměty lze vydržet stanoví § 1455 OZO následovně: „Čeho lze nabýti, to lze i vydržeti. Věci však, kterých pro jejich podstatnou povahu nebo podle zákona nelze držeti; rovněž věci a práva, jichž nelze vůbec zciziti, nejsou předmětem vydržení.“ Objektem způsobilým pro vydržení tak byla jakákoli věc, kterou bylo možné držet. Jak vyplývá například z rozhodnutí Nejvyššího soudu sp.zn. RV II 353/26 ze dne 13.7.1926, bylo také možno vydržet i spoluvlastnický podíl na movitých i nemovitých věcech: „Lze vydržeti i spoluvlastnictví na movitých nebo nemovitých věcech předpokládajíc, že ani po subjektivní ani objektivní stránce není překážek ve způsobilosti k nabývání (způsobilosti k držbě).“ Kromě vlastnictví a spoluvlastnictví k věci hmotné bylo možné vydržet také služebnosti nebo reálná břemena. Naopak nebylo možné vydržet zejména zástavní právo, dědické právo, pohledávky nebo právo stavby.

(iii) *Řádná, poctivá a pravá držba jako faktická moc osoby nad věcí*

Další podmínkou pro vydržení je držba osoby, která se má vydržením stát vlastníkem, kdy OZO předpokládá, že taková držba bude řádná, poctivá a pravá.

Řádnou (neboli pořádnou) držbu definuje § 1461 OZO jako: „Každé držení jest pořádné a k vydržení postačující, zakládá-li se na takovém právním důvodu, který by postačil k převzetí vlastnictví, kdyby bylo náleželo převodci. Takové jsou např.

odkaz, darování, zápůjčka, koupě a prodej, směna, placení atd.“. Předpokladem řádné držby je tak řádný (derivativní) právní titul a nikoli například pouze titul putativní.³⁸ K příkladnému výčtu institutů postačujícím k řádnému vydržení doplňuje § 1462 OZO naopak negativní výčet toho, co k řádnému vydržení věci nevede: „*Věcí zastavených, půjčených, do schování nebo požívání daných nemohou věřitelé, vypůjčitelé a schovatelé nebo poživatelé nikdy nabýti vydržením pro nedostatek pořádného právního důvodu. Dědicové jejich představují zůstavitele a nemají více právního důvodu než tito. Jen třetímu pořádnému držiteli může vydržecí doba prospěti.*“ U uvedených věcí totiž dochází k pouhé detenci. Dědictví je pak z držby již ze své podstaty vyloučeno.

Poctivá (neboli bezelstná) držba je definována jako podmínka pro vydržení v § 1463 OZO. Poctivým držitelem je dle § 326 OZO ten, kdo „*z pravděpodobných důvodů pokládá věc, kterou drží, za svou*“. Jedná se o tzv. pozitivní formuli bezelstnosti, která stanoví, že držitel musí mít pozitivní přesvědčení, že nabyl vlastnictví věci.³⁹ Uvedené ustanovení pak pokračuje v definici nepoctivého držitele, kterým je naopak ten, „*kdo ví nebo z okolností musí se domnívati, že věc, která je v jeho držbě, náleží jiné osobě.*“. V případě omluvitelného omylu byl držitel považován za poctivého. Někteří autoři měli za to, že „*ani neomluvitelný omyl nevylučuje poctivosti držitelovy, podaří-li se přesvědčiti soudce (...) že tu omyl byl*“⁴⁰. Držba pak musí být poctivá po celou vydržecí dobu.

³⁸ viz také např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: RV I 6/18 ze dne 21.1.1919, které stanoví, že: „*Pouze domnělý nabývací důvod k vydržení a to ani k mimořádnému vydržení nestačí.*“

³⁹ KRČMÁŘ, J.: Právo občanské. II. díl - práva věcná. Praha: Všehrd, 1930, str. 172

⁴⁰ dtto

Pravá držba je podle § 1464 OZO taková držba, která nebyla získána násilím, lstí, tajně nebo výprosou. Pokud byla držba získána některým z uvedených způsobů, jedná se o držbu nepravou.

(iv) *Uplynutí stanovené doby*

Poslední podmínkou nutnou pro splnění řádného vydržení je uplynutí stanoveného času – vydržecí doby. Ta je upravena v § 1466 až 1470 OZO. Vydržecí doba počíná běžet prvním dnem držení a k jejímu „dovršení se vyžaduje, aby poslední den celý prošel.“⁴¹ OZO rozlišuje mezi vydržecí dobou nutnou pro vydržení věci movité a věci nemovité. Pro věc movitou OZO stanoví řádnou vydržecí dobu v délce trvání tři roky. Pro věci nemovité pak třicet let.

Vedle řádné vydržecí doby pak stála doba mimořádná, která se aplikovala pro vydržení proti osobám právnickým. Mimořádná vydržecí doba činila šest let pro věci movité a čtyřicet let pro věci nemovité. Dále pak se mimořádná vydržecí doba aplikovala pro vydržení úplného vlastnictví ke statku, který byl v děleném vlastnictví. V případě pobytu vlastníka věci mimo zemi, ve které se věc nachází, se vydržecí doba započítá jen za polovinu, tj. za jeden rok a šest měsíců. V případě nepřítomnosti osoby mimo zemi kratší než jeden rok se k takové nepřítomnosti nepřihlíží.

Místní příslušnost ke sporům týkajících se vydržení měly tuzemské soudy. To platilo i v případě, že obě strany byly cizinci, jak uvedl ve svém rozhodnutí Nejvyšší soud sp.zn. RV I. 52/24 dne 16.4.1924: „*Pro spory o vlastnictví a držbu k tuzemské nemovitosti rozhodným jest výlučně právo tuzemské, třebaže obě strany jsou cizozemci.*“

⁴¹ ROUČEK, F. In ROUČEK, F., SEDLÁČEK J.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl VI. Praha: V.Linhart, 1937, str. 458 (komentář k § 1465 OZO).

4.5.2. Vydržení mimořádné

K mimořádnému vydržení dle § 1477 OZO postačila pouze držba poctivá a pravá⁴² a dále uplynutí stanovené mimořádné doby. Mimořádné vydržení tedy slevuje z požadavku na řádnou držbu, ale nikoli z její poctivosti a pravosti. Nepoctivost a nepravost musí však prokázat ten, kdo se jí dovolává. Pro mimořádné vydržení bylo potřeba naplnit vydržecí dobu 30 let, popř. 40 let ve shora uvedeném případě proti osobě právnické.

4.5.3. Vydržení knihovní

Speciálním způsobem vydržení ve vztahu k nemovitostem bylo tzv. „knihovní vydržení“ podle všeobecného knihovního zákona. Randa k tomu uvádí, že se jedná o „*zvláštní způsob nabývací, vydržení fyzickému takřka paralelně po boku běžící*.“⁴³ Knihovním vydržením bylo možné vydržet vlastnické právo k nemovitosti, u které bylo neplatně zapsané vlastnické právo. Nebylo ani třeba, aby knihovní držitel byl zároveň držitelem faktickým. Předpokládala se však bezelstnost aktuálního držitele. Knihovní vydržení spočívalo v tom, že po 3 letech od podání žádosti o vklad došlo k promlčení práva žalovat na výmaz neplatného zápisu.

4.6. Střední občanský zákoník z roku 1950

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník (dále jen „SOZ“), který nabyl účinnosti dne 1.1.1951, upravuje vydržení ve své části třetí v §§ 115 až 118. Samotná držba byla obsažena v § 143 a násl. SOZ. Obsáhlá úprava vydržení obsažená v OZO tak byla v SOZ zjednodušena a nahrazena jen několika paragrafy. Úprava vydržení v SOZ již byla „ovlivněna

⁴² Krčmář k tomu uvádí, že „*namnoze se přijímá, že § 1477 platí i o držiteli nepravém*“ in KRČMÁŘ, J.: Právo občanské. II. díl - práva věcná. Praha: Všehrd, 1930, str. 178. Tento závěr je pak přijímán i judikatorně, viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: RV II 268/22 ze dne 23.1.1923, které stanoví, že: „*Nepravost držby není na závalu mimořádnému vydržení dle § 1477 obč. zák. Otázka, zda jde o držbu bezelstnou či obmyslnou, jest otázkou právní.*“

⁴³ RANDA, A.: Právo vlastnické. 1900, ASPI ID: LIT1CZ

sovětizací našeho právního řádu, a tudíž postihnuta změnami, které předchozí právní úprava vycházející z římskoprávní tradice neznala“.⁴⁴ Socialistické zřízení využívá institut vydržení také k ochraně socialistického vlastnictví, aby věci „*nezcizitelné ze socialistického vlastnictví státu a lidových družstev nemohly přejít do vlastnictví soukromého*“.⁴⁵ Podobně nemohl stát ani lidové družstvo vydržet majetek od jiného socialistického vlastníka. Naopak subjekt socialistického vlastnictví mohl vydržet věc ve vlastnictví osobním či soukromém.

Vydržet bylo dle § 115 SOZ možné „*vlastnického práva, nejde-li o nezcizitelné věci, které jsou v socialistickém vlastnictví*“.⁴⁶ Vydržecí doba dle SOZ činila 10 let pro nemovité věci a 3 roky pro věci movité. Oprávněný držitel si mohl započít vydržecí dobu předchůdce, pokud i ten byl oprávněným držitelem.

Držitelem byl dle § 134 SOZ ten, kdo s věcí nakládal jako se svou anebo kdo vykonává právo pro sebe. SOZ rozlišoval pouze držbu oprávněnou a neoprávněnou. Oprávněným držitelem způsobilým k vydržení věci byl ten, kdo byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo náleží. V pochybnostech se mělo za to, že držba je oprávněná. Oprávněná držba musela trvat po celou vydržecí dobu, v opačném případě nemohlo k vydržení dojít.

Úzká možnost aplikace vydržení a související menší použitelnost tohoto institutu si nevyžádala ani žádná speciální přechodná ustanovení.⁴⁶ Ideová východiska obsažená v SOZ byla základem i pro následující občanský zákoník.

⁴⁴ KADLECOVÁ, M., SCHELLE, K., VESELÁ, R., VLČEK, E.: Dějiny českého soukromého práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, str. 110.

⁴⁵ Důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Dostupné online na: http://psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_07.htm

⁴⁶ Blíže viz FIALA, J.: Vliv novelizace občanského zákoníku na vydržení *in* Bulletin advokacie č. 6/1993, str. 16

4.7. Občanský zákoník z roku 1964

Po přijetí socialistické ústavy v roce 1960 došlo následně k vyhotovení návrhu nového občanského zákoníku, který s účinností od 1.4.1964 nahradil SOZ. Tímto zákonem byl OZ 1964.

„Důvody“ pro přijetí OZ 1964 shrnuje důvodová zpráva následovně: *„Občanský zákoník (SOZ) zastaral. Většina jeho ustanovení podrobně upravuje mrtvé, dnes už neexistující společenské vztahy. Naproti tomu chybí v něm úprava typických socialistických vztahů a tím je jejich rozvoj svazován. Tento nevyhovující stav nelze řešit vydáním dalších zvláštních předpisů, neboť všechny souvislosti může vyřešit jedině komplexní úprava. Usnesení Ústředního výboru KSČ z 8. prosince 1960 uložilo proto vypracovat nový občanský zákoník a zaměřit jeho úpravu na živé socialistické vztahy, které vznikají v oblasti uspokojování hmotných a kulturních potřeb občanů.“*⁴⁷

S ohledem na poměrně dlouhou dobu účinnosti OZ 1964 a četné novelizace je tato kapitola rozdělena na další podkapitoly reflektující podstatné novely ve vztahu k vydržení.

4.7.1. Původní znění OZ 1964 – období od 1.4.1964 do 31.3.1982

Ve svém původním znění OZ 1964 neobsahoval žádná ustanovení týkající se institutu vydržení ani držby, která by k vydržení vedla.⁴⁸ Držbu upravuje OZ 1964 pouze v souvislosti se znaky vlastnického práva, nabytím od nevlastníka a držbou vlastnického práva nepravým dědicem. Socialistická právní věda vydržení kritizovala z důvodu, že bylo *„vydržení institucí příliš tvrdou vůči vlastníkovi a do jisté míry bylo též v rozporu s ústavně zaručenou ochranou osobního vlastnictví.“*⁴⁹

⁴⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Dostupné online na: https://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_09.htm

⁴⁸ PETR, B.: Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, str. 197

⁴⁹ KRATOCHVÍL, Z. a kol. Nové občanské právo. 1. vydání. Praha: Orbis, 1965, str. 165.

Vrchní soud v Praze ve svém rozhodnutí sp. zn.: 3 Cdo 151/1992 ze dne 11.7.1994, k tomu uvádí, že:

„Na rozdíl od předchozích úprav občanskoprávních vztahů (o. z. o. z roku 1811, občanský zákoník č. 141/1950 Sb.) občanský zákoník č. 40/1964 Sb., účinný od 1. 4. 1964, nepřevzal a neupravoval právní vztahy vznikající ohledně vydržení vlastnického práva k věcem. Tyto vztahy s určitým (historicky nesprávným) záměrem ze svého systému vyloučil v přesvědčení, že jsou již nepraktické a budou nahrazeny jinak.“⁵⁰

Výhodou předmětné právní úpravy byla skutečnost, že občané – vlastníci, nemohli pomocí vydržení přijít o svůj majetek. Proto *„nezbývá než konstatovat, že zbavit vlastníka jeho vlastnictví pomocí institutu vydržení bylo v období socialismu obtížnější než dnes, a vlastník disponoval vyšší ochranou.“⁵¹*

V tomto období můžeme však pojem vydržení nalézt v rámci práva mezinárodního obchodu, a to konkrétně v § 95 až 99 zákona č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku (zákoník mezinárodního obchodu). Tento zákoník upravoval pouze obecně vydržení vlastnického práva, přičemž bylo definováno jako původní způsob nabytí vlastnického práva, pro který stanovil vydržecí dobu v délce tří let, která musela být nepřerušena.

4.7.2. Novela OZ 1964 č. 131/1982 Sb. – období od 1.4.1982 do 31.12.1991

Důvodová zpráva k nadepsané novele v souvislosti s § 132a OZ 1964, který se týká nově zaváděné držby, uvádí, že *„Zákon společnosti vyžaduje, aby kromě ochrany, kterou tzv. nedoloženým právním vztahům poskytuje § 132a, bylo možné vlastnické vztahy za splnění stanovených*

⁵⁰ Rozhodnutí bylo publikováno v časopise Právní rozhledy č. 5, ročník 1994 na str. 202

⁵¹ MATĚNA, M.: Nebyl vlastník v určitých případech za socialismu chráněn lépe než dnes?, IURI – Iurium Scriptum č. 2/18

podmínek uvést do souladu se skutečným stavem“. Vydržení je pak nově upraveno v § 135a OZ 1964.

Uvedená novela OZ 1964 vstoupila v účinnost dne 1.4.1983 a od tohoto data mohl držitel, který byl v dobré víře, uplatňovat práva na ochranu své držby podobně jako vlastník.

Vlastnické právo na základě vydržení mohli v předmětném případě nabýt pouze občané (nikoli právnické osoby) a z vydržení byl vyňat majetek v socialistickém vlastnictví. Vydržecí doba činila tři roky pro movité věci a deset let pro nemovitosti.

K tomu §135a odst. 2 OZ 1964 ve znění předmětné novely ve vztahu k pozemkům stanovil, že:

„Jde-li o pozemek nebo jeho část, který má občan nepřetržitě v držbě (§ 132a odst. 1) po dobu deseti let a k němuž by jinak mohlo být zřízeno právo osobního užívání (§ 199 odst. 1), nabývá vlastnictví k pozemku nebo jeho části stát; občan nabývá právo, aby s ním byla uzavřena dohoda o osobním užívání pozemku v rozsahu uvedeném v § 200..“

Vydržení vlastnického práva k pozemkům, které nebyly v socialistickém vlastnictví, bylo pro občany vyloučeno, avšak místo nich vlastnického práva k vydrženému pozemku nabyl stát. Občané, kteří byli oprávněnými držiteli takovýchto pozemků, však nabyli právo na uzavření dohody o osobním užívání daného pozemku ve smyslu § 199 odst. 1 OZ 1964.

Základním předpokladem pro vydržení byla kvalifikovaná držba po celou vydržecí dobu. Přerušování držby mělo za důsledek konec běhu vydržecí doby. Bylo však možné, aby si držitel započítal i dobu, po kterou měl jeho právní předchůdce věc v nepřetržitě držené držbě, a to i dobu držby, která nastala před účinností předmětné novely.

4.7.3. Novela OZ 1964 č. 509/1991 Sb. – období od 1.1.1992 do 31.12.2013

Uvedená novela účinná od 1.1.1992 reaguje na socioekonomickou změnu, která na území dnešní České republiky nastala po roce 1989 a vrací se k tradičnímu pojetí vydržení v demokratické společnosti. V rámci úpravy vydržení pozemků došlo k odstranění předchozích deformací a vlastnická práva všech vlastníků nově získala stejnou ochranu.⁵² Vydržet věc tak mohla jak osoba fyzická, tak i právnická. Novela upravovala institut vydržení ve svém § 134 OZ 1964, která v prvním odstavci stanoví, že: *„Oprávněný držitel se 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.“* a následně doplňuje, že: *„Do doby podle odstavce 1 se započte i doba, po kterou měl věc v oprávněné držbě právní předchůdce.“*

Kromě vlastnického práva bylo možné vydržet také věcná břemena. U nemovitých věcí pak nebylo rozlišováno, zda dochází k vydržení stavby nebo pozemku.⁵³

Původně novela měla být dle své důvodové zprávy jen určitým provizoriem, které mělo být vyplněno přípravami úplně nového civilního kodexu, avšak toto provizorium se protáhlo na zhruba dvě desetiletí.

Uvedená novela je podstatná také z toho důvodu, že přímo zakotvuje nepravou retroaktivitu ve svém § 868, když stanoví, že *„Pokud dále není uvedeno jinak, řídí se ustanoveními tohoto zákona i právní vztahy vzniklé před 1. lednem 1992; vznik těchto právních vztahů, jakož i nároky z nich vzniklé před 1. lednem 1992 se však posuzují podle dosavadních předpisů.“* To ve svém důsledku například ve vztahu k pozemkům znamenalo, že nabytí vlastnictví k pozemku státem ve smyslu předchozí, výše uvedené, novely nemělo vliv na vydržení předmětného pozemku oprávněným držitelem. Nejvyšší soud ČR

⁵² PETR, B.: Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, str. 64; s výjimkami uvedenými v § 134 odst. 2 OZ 1964

⁵³ Blíže viz PETR, B.: Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, str. 59

judikoval,⁵⁴ že „oprávněný držitel se stává vlastníkem nemovitosti, má-li ji k 1. lednu 1992 nepřetržitě v držbě po dobu deseti let. Do doby, po kterou měl oprávněný držitel věc v držbě, je třeba započíst i držbu vykonávanou před 1. lednem 1992.“

Zároveň platilo, že právo osobního užívání pozemku, které trvalo ke dni nabytí účinnosti předmětné novely, se změnilo k 1.1.1992 na vlastnictví fyzické osoby.⁵⁵

Oprávněného držitele definuje novela v § 130, když stanoví, že: „*Je-li držitel se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře o tom, že mu věc nebo právo patří, je držitelem oprávněným. V pochybnostech se má za to, že držba je oprávněná.*“ Uvedené ustanovení ve své větě druhé zakotvuje právní domněnku oprávněné držby.

Jak dále vyplývá i z judikatury, „*oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (titulus putativus), tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí.*“⁵⁶ Takové okolnosti jsou pak soudy zkoumány pro každý případ individuálně. V této souvislosti například ve vztahu k vydržení části pozemku Nejvyšší soud ČR zkoumal hledisko omluvitelnosti omylu spočívající v poměru plochy zakoupeného a skutečně drženého pozemku. Obecně soud došel k závěru, že se zpravidla považuje „*za omluvitelný omyl, pokud výměra omylem převzatého pozemku nepřesahuje 50% pozemku skutečně nabytého. Pokud se kupující chopil i držby cizího pozemku, jehož výměra byla vyšší než plocha pozemku, který koupil, mohl sice být subjektivně v dobré víře, že je vlastníkem i tohoto pozemku, tato dobrá víra tu však nebyla „se zřetelem ke všem okolnostem.*“⁵⁷ Tento závěr se neuplatní absolutně. Ve zcela

⁵⁴ Např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 2 Cdo 1134/1996 ze dne 27. 4. 1999 publikovaný v časopise Soudní rozhledy č. 7/1999; Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 1193/98 ze dne 7.1.1999 publikovaný v časopise Právní rozhledy č. 6/1999

⁵⁵ § 872 OZ 1964 v příslušném znění; dále pak rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 2233/2005

⁵⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 417/98 ze dne 24.2.2000

⁵⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 2941/2000 ze dne 2.9.2002

výjimečných případech lze i tuto hranici prolomit.⁵⁸ V každém případě však platí, že soud musí vždy přihlédnout ke konkrétní situaci a vyjít z jejího posouzení.⁵⁹

5. Vydržení dle občanského zákoníku (podmínky vydržení, vč. řádného a mimořádného vydržení)

S ohledem na rekodifikaci soukromého práva a skutečnost, že úprava vydržení nebyla v OZ 1964 dostatečně podrobná, což v praxi ve svém důsledku vedlo k soudnímu dotváření práva,⁶⁰ došlo v rámci OZ k daleko podrobnější úpravě tohoto institutu a k ideovému návratu k OZO.

Oproti předchozí právní úpravě dochází zejména k zavedení institutu mimořádného vydržení. Dochází také k posílení knihovního vlastníka v případě nemovitostí a umožňuje v široké míře nabytí od nevlastníka.

5.1. Titul

Občanský zákoník ve svém § 1090 odst. 1 podmiňuje vydržení pravou držbou, která se zakládá „na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou“. Taková držba musí být v případě řádného vydržení založena na skutečném právním titulu (a nikoli pouze na domnělém), který bude způsobilý dosáhnout účinků zamýšlených

⁵⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 496/2004 ze dne 3.6.2004 nebo sp. zn. 22 Cdo 488/2004 ze dne 6.10.2004 publikovaný v Soudních rozhledech č. 3/2005

⁵⁹ rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 1273/2005

⁶⁰ Důvodová zpráva k OZ k tomu uvádí: „Současný občanský zákoník upravuje vydržení v § 134 zjednodušeně. Řadu otázek ponechává neodůvodněně na výkladu, třebaže pro jejich řešení soudce nemá dostatečnou oporu. Proto se navrhuje úprava podrobnější.“

převodní smlouvou. Ostatní případy jsou podle OZ posuzovány dle mimořádného vydržení.

Uvedená definice však vylučuje v praxi časté případy řádného vydržení části sousedního pozemku, které se nabyvatel chopil při nabytí vlastnického práva k pozemku hlavnímu, když v minulosti dle OZ 1964 tvrdil existenci putativního (domnělého) právního titulu právě také k části sousedního pozemku.

Držba, které svědčí řádný titul ve shora uvedeném smyslu, je nazývána jako držba řádná. Podle důvodové zprávy k OZ totiž platí, že *„zároveň se vyžaduje držba opřena o řádný titul. Z formulace, aby se držba zakládala na právním důvodu, který by postačil ke vzniku vlastnického práva, pokud by náleželo převodci, nebo kdyby bylo zřízeno oprávněnou osobou, je dostatečně zřejmé, že nejde o řádnou držbu ve smyslu § 991, nýbrž že se má na mysli jiný případ.“* Avšak i přesto lze konstatovat, že se jedná o zvláštní případ řádné držby,⁶¹ když dle § 991 OZ platí, že *„držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu.“*

5.2. Dobrá víra

Uvedený termín není v občanském zákoníku oproti OZ 1964 používán. Dobrá víra je však obsažena v pojmu poctivého držitele dle § 1089 odst. 1 OZ. V tomto rozsahu se na poctivého držitele uplatní definice a související soudní výklad dobré víry dle § 130 OZ 1964, kterým je ten kdo je *„se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc nebo právo patří“*. Jedná se tedy o subjektivní přesvědčení nabyvatele, který je za objektivních okolností důvodně přesvědčen o svém právu.

Nejvyšší soud definoval dobrou víru jako přesvědčení nabyvatele, že *„nejedná bezprávně, když si přisvojuje určitou věc; jde o psychický stav,*

⁶¹ SPÁČIL, J.: Vydržení v NOZ. Rekodifikace & praxe. Praha: Wolters Kluwer, 2013, roč. I, č. 3, str. 10

o vnitřní přesvědčení subjektu, které samo o sobě nemůže být předmětem dokazování.“⁶²

Podle předchozí právní úpravy byla obecně připouštěna držba v dobré víře, i pokud odporovala zápisu v katastru nemovitostí (*contra tabulas*).^{63 64} Podle § 980 odst. 1 OZ však platí, že: *„Je-li do veřejného seznamu zapsáno právo k věci, neomlouvá nikoho neznalost zapsaného údaje.“* Podle jazykového výkladu by toto ustanovení vylučovalo dobrou víru držitele pozemku zapsaného v katastru nemovitostí, ve kterém je zapsána třetí osoba.

Ustanovení § 980 OZ však nelze vztáhnout na mimořádné vydržení, jelikož *„těžko činit závěr, že poté, co budou splněny podmínky tohoto vydržení, bude vydržitel (nyní již vlastník) nepoctivým držitelem, i když v katastru bude evidován někdo jiný (ve skutečnosti již nevlastník). Anebo vyjde najevo, že převodní smlouva, na jejímž základě byl již proveden vklad práva do katastru, byla neplatná, a nabyvatel dobrovolně předá držbu převodci, který nepřestal být vlastníkem. To platí i pro jiné případy vlastnické držby, bude-li skutečný stav v rozporu se stavem katastru (bude-li v seznamu zapsán někdo jiný než skutečný*

⁶² „oprávněná držba se nemusí nutně opírat o existující právní důvod; postačí, aby tu byl domnělý právní důvod (*titulus putativus*), tedy jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu takový právní titul svědčí“, viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdo 1134/1996 ze dne 27. 4. 1999, Soudní rozhledy č. 7/1999, rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 1193/98 ze dne 7.1.1999, Právní rozhledy č. 6/1999 nebo rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 1493/2001 ze dne 13. 9. 2001

⁶³ Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 22 Cdo 837/98: "Při posuzování otázky, zda v daném případě byly splněny podmínky oprávněné držby vedoucí k vydržení, nelze vycházet jen ze skutečnosti, že stav vzniklý v důsledku uchopení držby nebyl v souladu s údaji uvedenými v pozemkové knize, popřípadě v jiné veřejné knize, o kterých se držitel nepřesvědčil. Je třeba brát do úvahy všechny okolnosti, za kterých byla držba uchopena."

⁶⁴ Srov. usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1497/11 ze dne 21.9.2011, které uvádí, že „Ústavní soud se ztotožňuje s hodnocením obecných soudů ohledně nenaplnění podmínek vydržení vlastnického práva a dodává, že vydržení tzv. *contra tabulas*, tj. v situaci, kdy je jako vlastník nemovitostí fakticky ovládaných jinou osobou v katastru nemovitostí zapsán odlišný subjekt, prakticky vylučuje nezbytnou existenci objektivizované dobré víry, tedy „dobrou víru se zřetelem ke všem okolnostem“.

držící vlastník).“⁶⁵ ⁶⁶ Poslední uvedený příklad je v praxi poměrně rozšířený.

K odlišnosti stavu katastrálních údajů se stavem reálným se již také za účinnosti OZ vyjadřovaly soudu, když dochází k závěru, že: „*Dobrá víra nabyvatele se opírá o zápis v katastru nemovitostí a je presumována (§ 7 o. z.). Vychází z důvěry jednotlivců v akty veřejné moci; poskytuje ochranu tomu, kdo jednal v důvěře v zápis v katastru nemovitostí, na jehož obsah neměl a nemohl mít vliv, na rozdíl od skutečného („naturálního“) vlastníka. Jde o speciální případ omylu (o skutečném právním stavu) vyvolaného státním orgánem, jednání nabyvatele je projevem důvěry jednotlivců v akty veřejné moci (zde katastrálního úřadu). Nabyvatel není v zásadě povinen činit aktivní kroky (šetření) směřující k tomu, aby se ujistil, že stav zápisů ve veřejném seznamu, o němž se přesvědčil nahlédnutím do něj, je v souladu se skutečným právním stavem“.*⁶⁷ Nicméně Nejvyšší soud ČR k tomu ve stejném rozhodnutí doplňuje, že jsou-li nabyvateli „*ovšem známy skutečnosti, které knihovní stav objektivně znejišťují, pak lze po něm přiměřenou „investigativní“ aktivitu požadovat. Posouzení, zda o takové skutečnosti šlo a zda investigativní aktivita vyvinutá nabyvatelem byla dostatečná, je na úvaze soudu, kterou by mohl dovolací soud zpochybnit jen, pokud by byla zjevně nepřiměřená.*“

Ze shora uvedeného vyplývá, že nabyvatel pozemku může být obecně v dobré víře ve smyslu OZ, pokud se spolehne na zápis v katastru nemovitostí za předpokladu, že zde absentuje objektivní skutečnost, která by jej mohla vést k pochybnostem ohledně správnosti daného zápisu. Subjektivní dobrá víra nabyvatele pozemku, která je však „*narušena*“ určitými objektivními okolnostmi, není pro řádné vydržení ve smyslu OZ dostatečná. V této souvislosti lze uvést například rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, který posuzoval dobrou víru držitele

⁶⁵ SPÁČIL, J.: Vydržení v NOZ. Rekodifikace & praxe. Praha: Wolters Kluwer, 2013, roč. I, č. 3, str. 11

⁶⁶ Podobně také THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III, (§ 976 až 1474). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014, str. 247.

⁶⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 24 Cdo 688/2021 ze dne 23.4.2021

při nabytí nemovitosti na základě ústí kupní smlouvy: „*Dobrá víra držitele se musí vztahovat ke všem právním skutečnostem, které mají za následek nabytí věci nebo práva, které je předmětem držby, tedy i k existenci písemné smlouvy o převodu nemovitosti, a že pokud se někdo uchopí držby nemovitosti na základě ústní smlouvy o jejím převodu, nemůže být vzhledem ke všem okolnostem v dobré víře, že je vlastníkem věci, a to ani v případě, že je přesvědčen, že taková smlouva k nabytí vlastnictví nemovitosti postačuje. Držba nemovitosti, která se o takovou smlouvu opírá, nemůže vést k vydržení.*“⁶⁸

Dobrá víra oprávněného držitele věci zaniká „*ve chvíli, kdy se tento držitel od kohokoliv či jakýmkoliv způsobem dozvěděl o skutečnosti, která u něj objektivně musela vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří, popř. pochybovat, že je subjektem práva, jehož obsah vykonává.*“⁶⁹

V praxi může nastat situace, kdy se držitel chopí věci po nepoctivém právním předchůdci. Pokud se tento nový držitel chopí držby poctivě, není ve smyslu § 1089 odst. 2 OZ na překážku skutečnost, že jeho právní předchůdce byl držitelem nepoctivým. Nicméně, v „*případě řádného vydržení je potřeba titul, který by stačil pro nabytí vlastnického práva. Předchůdcova nikoliv řádná držba bude proto zřejmě na překážku řádné držbě nástupce*“.⁷⁰ Uvedený nástupce bude tedy držitelem poctivým, avšak nikoli držitelem řádným. OZ také ve svém § 7 zakotvuje právní domněnku, která předpokládá poctivost právního jednání v dobré víře.

5.3. Držba

I přes to, že držba je v OZ definována odlišně od předchozích právních úprav, na její podstatě se nic nemění ani za současného právního režimu.

⁶⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 2 Cdo 568/96 ze dne 10. 2. 1999, který je aplikovatelný i za současné právní úpravy

⁶⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 1806/2006 ze dne 16. 10. 2007

⁷⁰ Thöndel, A. in Švestka, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III (§ 976 až 1474). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 247

Držitelem je dle § 987 OZ ten, kdo vykonává právo pro sebe. Jak vyplývá ze zákonného ustanovení, dochází k držbě práva a nikoli hmotné věci. Předmětem držby v případě tématu této práce je vlastnické práva k pozemku. Držet lze však i jiné než vlastnické právo.⁷¹

Oproti předchozí právní úpravě však k vydržení nestačí oprávněná držba, ale je potřeba držba pravá, poctivá a řádná, jak je již o těchto termínech pojednáváno shora.

Ve vztahu ke shora uvedenému se k pravé držbě sluší dodat, že na rozdíl od (ne)poctivosti právního předchůdce není v rámci nepravé držby ve smyslu § 1090 odst. 2 OZ možné, aby právní nástupce nepravého držitele nabyl vlastnické právo k věci vydržením, i kdyby držel poctivě.

Ustanovení § 994 občanského zákoníku pak stanovuje vyvratitelnou právní domněnku, že držba je řádná, poctivá a pravá, dokud není prokázán opak. Praktickým důsledkem tohoto ustanovení je pak výhodnější postavení osoby, která takovou svoji držbu tvrdí, než osoby, která ji zpochybňuje.

5.4. Věc

Jak bylo ilustrováno ve shora uvedeném historickém exkurzu, okruh věcí způsobilých k vydržení se časem měnil. V současné době je věcí způsobilou k vydržení věc movitá i nemovitá.⁷² Předmětem této práce je vydržení pozemku, který je věcí nemovitou a hmotnou a tudíž je bezpochyby způsobilým předmětem vydržení. Způsobilým předmětem vydržení může být i pozemek, který je součástí parcely.⁷³ Z nehmotných věcí může být předmětem vydržení například právo stavby nebo typicky služebnost.

⁷¹ § 989 odst. 2 OZ

⁷² Viz § 1091 OZ; z vydržení jsou naopak dle čl. 11 odst. 2 zákona č. 2/1993 Sb., listiny základních práv a svobod, v platném znění, vyjmuty věci, „o nichž zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob“.

⁷³ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 20 Cdo 2324/98 ze dne 21. 10. 1999

V souvislosti s vydržením pozemku je možné, jak již bylo ilustrováno i výše, vydržet i jeho část. Pozemek je možné vydržet také více osobami do spoluvlastnictví nebo do společného jmění manželů. V rámci vydržení pozemku do spoluvlastnictví podle Nejvyššího soudu ČR také platí, že *„v případě, kdy společnou nemovitost výlučně užívá jeden z podílových spoluvlastníků z titulu podílového spoluvlastnictví, přičemž z omluvitelného důvodu drží současně i sousedící část cizího pozemku, pak, naplňuje-li předpoklady vydržení, vydrží takový pozemek v zásadě nikoli výlučně pro sebe, ale do podílového spoluvlastnictví, tedy i pro ostatní spoluvlastníky podle poměru jejich spoluvlastnických podílů. Tento závěr by neplatil v případě, že by ostatní spoluvlastníci (neužívající předmětný pozemek) nebyli se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že jim předmětný pozemek jako spoluvlastníkům patří.“*⁷⁴

5.5. Vydržecí doba

Pro úspěšné vydržení věci je dle občanského zákoníku třeba, aby nepřerušená držba trvala alespoň tři roky v případě věcí movitých a deset let v případě věcí nemovitých, tedy i pozemků. Oproti OZ 1964 se úprava vydržecí doby v OZ podstatně nezměnila. Výjimkou je mimořádné vydržení, o kterém bude pojednáno níže, kdy v takovém případě je vydržecí doba dvojnásobná, tedy šest let, resp. let dvacet.

Podle § 1092 OZ (a podobně podle § 1096 OZ) platí, že se do vydržecí doby započte i doba řádné a poctivé držby právní předchůdce. V této souvislosti je namístě zmínit konstantní judikaturu Nejvyššího soudu ČR, která stanoví, že *„Oprávněný držitel si může započítat do doby nezbytné k vydržení věci či práva dobu oprávněné držby svého právního předchůdce jen, pokud ten sám věc či právo nevydržel. Jestliže věc vydržel již právní předchůdce držitele uplatňujícího své vlastnictví k věci z titulu vydržení, může držitel nabýt vlastnictví k věci vydržením jen její oprávněnou držbou po celou vydržecí dobu; zápočet doby právního*

⁷⁴ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 4166/2008 ze dne 19. 7. 2010

*předchůdce je v takovém případě logicky vyloučen.*⁷⁵ Jiný slovy se držitel „nemůže dovolávat vydržení věci jeho právním předchůdcem, jestliže mu nesvědčí žádný právní titul o jejím převodu“.⁷⁶

Pokud vydržitel splní sám podmínky vydržení, je nadbytečné, aby soud zkoumal, zda i držba jeho předchůdců byla kvalifikovaná, nebo zda tito právní předchůdci věc vydrželi. Takový postup je však namístě, pokud by soud došel k závěru, že účastník řízení se vydržitelem v rámci „své“ vydržecí doby nestal.⁷⁷

Podle § 1093 OZ pak platí, že držba se přeruší, nevykonával-li ji držitel v průběhu vydržecí doby déle než jeden rok. Praktickým důsledkem tohoto ustanovení je, že přerušením držby končí běh vydržecí doby a pokud následně dojde k obnovení držby, začíná běžet vydržecí doba od začátku. V případě odnětí držby se vydržecí doba nepřeruší, pokud dosavadní držitel podal do roku držební žalobu, popř. držbu znova nabyl. Ustanovení § 1093 OZ však přináší nový požadavek (vedle nepřerušení držby) na kvalitu držby, když držby musí být také „vykonávána“. V praxi totiž může docházet k situacím, že je držba vykonána poprvé jen na začátku držby, avšak poté trvá jen držební vůlí. V takovém případě pak držba sice nezaniká, ale bez dalšího není způsobilá k vydržení. Vlastník pozemku by jinak ani nemusel zjistit, že se někdo chopil jeho držby, pokud by ji nevykonával. Z tohoto zákonného požadavku lze učinit závěr, že držba je způsobilá pro vydržení, pokud je vykonávána alespoň jednou ročně.⁷⁸

Běh vydržecí doby začíná běžet prvním dnem držby a k jejímu dokonání musí držba trvat i požadovaným dnem posledním. Pro počítání času se aplikují ustanovení § 605 až 608 OZ. Na tomto místě je vhodné zdůraznit, že v rámci vydržení občanský zákoník hovoří o pojmu vydržecí „doba“, jejímž uplynutím dochází bez dalšího ke změně,

⁷⁵ Viz např. rozsudky Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 3767/2014 a dále např. 22 Cdo 2831/2008, 22 Cdo 2761/2012 nebo 22 Cdo 1066/2015

⁷⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 2128/2005 ze dne 5.12.2005

⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 1843/2000 ze dne 7.5.2002

⁷⁸ PETROV, J.: Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony, str. 1096 a násl.

vzniku či zániku práv anebo povinností, a nikoli o „lhůtě“ jako o časovém úseku, ve kterém je nutné určité právo uplatnit, a která se prodlužuje, pokud její konec připadá na víkend nebo svátek.

Při běhu vydržecí doby může také dojít k jejímu zastavení, přičemž se vydržecí doba nepřerušuje a po pominutí důvodů zastavení se běh vydržecí doby obnoví v pozici, ve které došlo k jejímu zastavení. Stavení vydržecí doby občanský zákoník upravuje například ve svém § 1094 při ochraně nezletilých osob, které nemají zákonného zástupce nebo opatrovníka, resp. při ochraně jejich vlastnického práva ohroženého vydržením. Po ustanovení opatrovníka nebo zákonného zástupce vydržecí doba neskončí dříve než jeden rok od odpadnutí překážky. Tato doba je stanovena především proto, aby se ustanovený opatrovník, resp. zákonný zástupce, mohl zorientovat v majetkových poměrech nezletilého. Dále dochází ke stavění vydržecí doby například mezi manžely, zákonným zástupcem a zastoupeným, opatrovníkem a opatrovancem, poručníkem a poručencem nebo mezi osobami žijícími ve společné domácnosti.⁷⁹

5.6. Subjekt vydržení

Způsobilým subjektem pro vydržení jsou osoby fyzické i právnické, vč. obcí či státu (včetně jeho organizačních složek). Tato oblast nečiní praktických potíží, jelikož se na ní aplikují pravidla pro účastníky občanskoprávních vztahů.⁸⁰ Subjekt vydržení však musí být způsobilý k právním jednáním.

Výkladové nejasnosti by snad jen mohly vznikat u nezletilých fyzických osob. Pokud jde o vydržení osoby nezletilé nebo té, která není plně svéprávná, je třeba posuzovat, zda by taková osoba byla způsobilá nabýt vlastnické právo k věci, kterou má ve své držbě. U nezletilých bude třeba zkoumat rozumovou a volní vyspělost vzhledem k jejich věku. U věcí movitých s nižší hodnotou bude jejich řádné vydržení nezletilým

⁷⁹ § 1097 a § 1098 občanského zákoníku

⁸⁰ § 15 občanského zákoníku

možné. U věci nemovitých držbu nemovitosti realizuje zástupce nezletilých, popř. jejich opatrovník. Při splnění všech podmínek vydržení osobně nespátřuji důvod, proč by k vydržení nemovitosti nemohlo dojít ve prospěch nezletilého prostřednictvím jeho zástupce.

5.7. Mimořádné vydržení

V praxi se často vyskytují případy, kdy držitel má věc dlouhodobě ve faktické držbě, avšak neunesse důkazní břemeno ohledně titulu takovéto držby, kdy například titul držby není ani dohledatelný. Ku prospěchu a k řešení těchto situací byl do § 1095 občanského zákoníku znovuzaveden institut mimořádného vydržení, který poskytuje ochranu faktickým stavům, jejichž základ je „*sice pochybný nebo sporný, ale kde tvrzené nebo domnělé vlastnictví trvá značně dlouhou dobu.*“⁸¹ Mimořádné vydržení napravuje „*zásadní nedostatek předchozí právní úpravy vydržení, která vycházela z velmi zjednodušeného pohledu na tento institut, který navíc upravovala jednotně, což v mnoha případech nebylo vzhledem k dané situaci vhodné.*“⁸²

Ve vztahu k vydržení pozemku typicky nalézají institut mimořádného vydržení opodstatnění v případech, kdy došlo k převodu pozemku a nabyvatel se jej chopil ve větší výměře, než je výměra skutečně nabývaného pozemku, popřípadě pokud je pozemek chybně označen parcelním číslem, čímž nabyvatel v dobré víře drží pozemek jiný, než pro jaký mu svědčí vlastnický titul. Vydržecí doba je v případě mimořádného vydržení oproti vydržení standardnímu dvojnásobná, tedy dvacet let. Další podmínkou pro naplnění předpokladů mimořádného vydržení je absence nepoctivého úmyslu, avšak nevyžaduje se poctivá držba ve smyslu § 992 OZ. Postačí proto držba v přesvědčení, že se jí nepůsobí nikomu újma.⁸³

⁸¹ ELIÁŠ, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, text k § 1095

⁸² THÖNDEL, A. in ŠVESTKA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III, (§ 976 až 1474). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, a.s., 2014

⁸³ PETROV, J.: Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2017. Beckova edice komentované zákony, str. 1098

I dnes se v právní a potažmo soudní praxi poměrně často vyskytují případy, kdy dochází k sousedským sporům ohledně hranic sousedních pozemků, resp. ohledně vydržení přilpoceně (držené) části sousedního pozemku, která může činit i několik metrů od hranice vlastnické dle zápisu v katastru nemovitostí. Tak se může dít například také v důsledku realizace pozemkových úprav⁸⁴ v předmětném katastrálním území nebo geodetickým zpřesněním průběhu hranic pozemků. Soudní praxe se za předchozí právní úpravy zabývala poměrem nabytého a takového skutečně drženého pozemku. Nejvyšší soud dovodil, že „*při posuzování poměru nabytého a skutečně drženého pozemku za účelem zjištění, zda se držitelem oprávněným stal nabyvatel, který se ujal i držby části sousedního pozemku, jehož vlastnictví nenabyl, je třeba vycházet z poměru výměry všech na sebe navazujících nabytých parcel (tedy pozemku odděleného od sousedních částí vlastnickou hranicí, který může zahrnout více parcel) k uchopené části cizího pozemku; nestačí vyjít jen z výměry parcely přiléhající k této části s pominutím výměry všech nabytých parcel.*“⁸⁵

Judikatura Nejvyššího soudu ČR tolerovala podle okolností případu i „*překročení ve výši až do 50 % výměry nabytého pozemku, výjimečně i více. Půjde však vždy o posouzení konkrétní věci a důraz je třeba klást na pečlivé zvážení všech okolností a jejich uvedení v odůvodnění rozsudku.*“⁸⁶ Za současného občanského zákoníku nebude možné takto pozemek nebo jeho část řádně vydržet z důvodu absence právního titulu.

Podle režimu OZ tak nebudou aplikovatelné závěry pro řádné vydržení části sousedního pozemku za situace, ke které se vyjadřoval v minulosti Nejvyšší soud ČR následovně:

„nevybočuje z mezí obvyklé opatrnosti, pokud žalobci, resp. jejich právní předchůdci, měli za to, že oplocení je postaveno na hranici pozemků účastníků, když takový způsob umístění

⁸⁴ K tomuto blíže viz např. DAMOHORSKÝ, M. a kol.: Právo životního prostředí. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010, str. 316 a násl. nebo JELÍNKOVÁ, J., TUHÁČEK, M.: Právo životního prostředí; Grada Publishing; kap. 9.16

⁸⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 954/2005 ze dne 15.6.2006

⁸⁶ dtto

plotu lze logicky předpokládat. Naopak by odpovídalo obecnému očekávání, že postaví-li vlastník oplocení svého pozemku mimo hranici se sousedním pozemkem tak, že část svého pozemku k sousednímu pozemku „příplotí“, že sousedního vlastníka s tímto ne příliš obvyklým umístěním oplocení seznámí, resp. dá najevo, že se považuje za vlastníka pozemku i za tímto oplocením. (...) Na omluvitelnost omylu lze usuzovat i z následného chování vlastníka pozemku, který oplocení zbudoval, tedy zda se jako vlastník části pozemku, nacházejícího se za oplocením choval. Pokud tomu tak není, svědčí i tato skutečnost pro dobrou víru držitele, že mu připlocená část sousedního pozemku náleží.“⁸⁷ nebo když, „ve prospěch dobré víry žalobce svědčí, že jeho právními předchůdci byly osoby mu blízké (...), u nichž neměl důvod k větší opatrnosti ohledně rozsahu od nich nabytého majetku, zejména šlo-li o nemovitost darovanou a tvořící ohrazený ucelený funkční celek jako takový zjevně řadu desetiletí užívaný.“⁸⁸

Shora uvedená judikatura tak již nebude nadále použitelná pro řádné vydržení smluvně nepřevedené části sousedního pozemku z důvodu neexistence řádného nabývacího titulu. Podle OZ se na takové situace bude právě aplikovat mimořádní vydržení, pokud budou splněny další předpokládané podmínky.

Smyslem mimořádného vydržení není chránit zjevnou lest nebo dokonce podvod. Z tohoto důvodu je vyloučeno mimořádné vydržení při nepoctivém úmyslu, který však musí tvrdit a prokazovat ten, kdo mimořádné vydržení popírá.

Pokud byl pozemek nebo jeho část užívána na základě výprosy, nelze jej v takovém případě mimořádně vydržet. V tomto směru bude i dnes přílehlavý právní názor prvorepublikových soudů: „K mimořádnému

⁸⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 1240/2004 ze dne 31.5.2005

⁸⁸ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 1261/2007 ze dne 8.4.2008

*vydržení stačí držení bezelstné, přičemž se bezelstnost držitelů předpokládá. Bezelstnost držby musí tu býti vždy. Výprosa (precarium) vylučuje bezelstnost. Napotomní obmyslnost, nastalá po započetí, avšak před dokonáním vydržení jest překážkou vydržení. V dožadování se svolení pachtýře služebného pozemku ku výkonu služebnosti jest spatřovati projev obmyslnosti.*⁸⁹

Pro aplikaci mimořádného vydržení bylo v rámci přechodných ustanovení v § 3066 OZ přijato pravidlo, dle kterého je možné využít mimořádného vydržení v případě nemovitostí až po pěti letech ode dne nabytí účinnosti OZ, tedy až po 1.1.2019. Z výkladu tohoto ustanovení vyplývá, že je možné do vydržecí doby započíst i dobu, která započala před účinností občanského zákoníku.

6. Rozdíl mezi institutem „nabytí od neoprávněného“ a vydržením

Vedle vydržení občanský zákoník upravuje ve svém § 1109 další institut chránící dobou víru nabyvatele, resp. řešící konkurenci ochrany vlastnického práva původního vlastníka věci a ochranu nabyvatele vlastnického práva v dobré víře, a to institut nabytí vlastnického práva od neoprávněného. Tento institut je výjimkou z římské zásady „*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“, která znamená, že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než kolik sám má.⁹⁰ Při aplikaci tohoto institutu dochází k ochraně dobré víry poctivých nabyvatelů, která jinak naráží právě na ochranu vlastnického práva původního vlastníka věci.

⁸⁹ Vážný 4889/25 (Rv I 417/25 ze dne 7.4.1925)

⁹⁰ Tato zásada se postupem doby promítala v modifikované formě do kodifikací řady států a dnes ji nalezneme v občanských zákonících například v Německu, Švýcarsku, Polsku, Portugalsku, Řecku, Litvě, Rusku, Nizozemí aj.

S ohledem na téma této práce je podstatná skutečnost, že se institut nabytí od neoprávněného neuplatní pro nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí, tedy ani pro pozemky. Lze jej tak uplatnit na věci movité a nemovitosti, které nejsou v katastru nemovitostí zapsány (například ploty nebo studny). V případě převodu takových věcí, které dříve uvedenou podmínku splňují, se jedná o originální nabytí vlastnického práva osobou, která je v dobré víře v tom směru, že převodce je oprávněn k převodu vlastnického práva k věci a že jeho titul je bezvadný. Další podmínkou je, že takový převod bude realizován za standardních podmínek a formou, kterou zákon s takovým převodem spojuje.

Ke shora uvedené konkurenci obou nároků se vyjadřoval i Ústavní soud ČR následovně: *„Jelikož institut upravuje řešení situace vyskytující se běžně v každodenním životě, bylo vždy nutné najít kompromis mezi oběma protikladně působícími principy tak, aby zůstalo zachováno maximum z obou, a není-li to možné, pak tak, aby výsledek byl slučitelný s obecnou představou spravedlnosti“*.

Z pohledu ústavního práva je předmětný institut v souladu s čl. 4 odst. 2 a 3 a čl. 11 odst. 3 Listiny a čl. 1 a 10 Ústavy České republiky,⁹¹ když mezi základní principy právního státu lze bezpochyby řadit i ochranu dobré víry. Také vlastnické právo k movité věci zavazuje jejího vlastníka, kdy za podmínek stanovených zákonem může dojít k jejímu výjimečnému prolomení právě z důvodu ochrany práv nabytých v dobré víře. To zejména platí v případech, kdy je třeba chránit veřejný zájem na spolehlivém a bezpečném tržním prostředí, jak vyplývá také z podmínek Smlouvy o přistoupení k EU, kterou je Česká republika vázána.

Podle § 1110 OZ platí, že se tento institut nepoužije na situace, kdy podnikatel za úplatu převede vlastnické právo k movité věci v rámci své běžné obchodní činnosti, když taková věc byla předtím ztracena nebo

⁹¹ ELIÁŠ, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012, text k § 1109

vlastníkovi svémocně odňata, pokud od takové ztráty nebo odnětí neupluly tři roky. Toto ustanovení má zabránit zejména tomu, aby vlastník protiprávně odcizené věci nepřišel o své vlastnické právo, typicky prostřednictvím zastaváren.

Aplikace tohoto institutu bude mít přednost před vydržením. Pokud dojde ke splnění podmínek pro nabytí věci od neoprávněného, nebude mít dále zpravidla význam zkoumat, zda došlo ke splnění i podmínek pro vydržení, které se naopak použije tehdy, pokud podmínky pro aplikaci nabytí od neoprávněného nebudou splněny.

Ve vztahu k nemovitostem zapsaným v katastru nemovitostí, tj. i pozemků, může také dojít k nabytí od osoby, která není vlastníkem. Taková situace však nebude posuzována dle v této kapitole uvedeného institutu, ale dle § 984 OZ, který se týká materiální publicity veřejných seznamů. O tom je pojednáváno blíže níže.

7. Aspekty katastru nemovitostí související s vydržením nemovitých věcí

I když vydržením vzniká vlastnické právo k nemovitosti automaticky a soudní rozhodnutí jsou v tomto směru deklaratorní,⁹² je potřebné, aby se změna vlastnictví promítla také do katastru nemovitostí. Ve vztahu k vydržení je český katastr nemovitostí založen zejména na zásadách materiální a formální publicity a na zásadě pravdivosti. Podle § 1 odst. 1 katastrálního zákona je katastr nemovitostí veřejným seznamem, „*který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (...) zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“. Jedním z hlavních smyslů katastru nemovitostí je chránit práva v něm zapsaná. Z tohoto důvodu platí, že „*zápisy právních*

⁹² Srov. § 1102 OZ, který se aplikuje např. v případě převodů např. patentů nebo průmyslových vzorů

*vztahů do katastru nemovitostí patří k nejdůležitější činnosti katastrálních úřadů“.*⁹³

7.1. Zásada formální publicity

Zásada formální publicity neboli veřejnosti znamená, že katastr nemovitostí je veřejným seznamem a každý má právo do něj nahlížet a činit z něj kopie, opisy nebo výpisy. K tomu není třeba prokazovat ani žádný speciální právní zájem a český právní řád nikoho v tomto směru neomezuje. Pouhé nahlížení je zdarma. Tato zásada také zajišťuje, aby zapsané údaje v katastru nemovitostí měly patřičnou relevanci, aby byly přístupné a seznatelné.⁹⁴ Na překážku uvedené zásadě není to, že katastrální úřady vybírají správní poplatky za jimi vyhotovení výpisy, kopie, opisy, srovnávací sestavení parcel atd. Katastrální úřady vedou přehledy osob, které uvedené služby katastrálního úřadu využily.

Zásada formální publicity představuje základní předpoklad k naplnění zásady materiální publicity, o které je pojednáváno níže. Tato zásada je ukotvena v § 52 katastrálního zákona.

V souvislosti s vydržením tak dle této zásady lze poměrně snadno zjistit, kdo je zapsaný jako knihovní vlastník konkrétní nemovitosti, včetně jeho osobních údajů. Pokud dojde k vydržení pozemku, není změna vlastníka vázána na konstitutivní zápis do katastru nemovitostí. Tím ani nedochází ke ztrátě absolutního charakteru vlastnického práva, avšak vydržitel musí akceptovat, že jeho vlastnické právo k vydrženému pozemku není dodatečně publikováno v katastru nemovitostí. Vlastnické právo k nemovitosti tak není podmíněno zveřejněním v katastru nemovitostí. Zajisté ho však lze snadněji tvrdit a prokázat *erga omnes*.

⁹³ DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, Praha. Nakladatelství Eva Rozkotová, 2010, str. 127.

⁹⁴ WUDARSKI, A., DOBROVOLNÁ, E.: Vybrané otázky formální publicity katastru nemovitostí v ČR a pozemkové knihy v Polsku s ohledem na rekonstrukci českého soukromého práva; Rekonstrukce & praxe č. 1/2015; Wolters Kluwer, str. 14

7.2. Zásada materiální publicity

Zásada materiální publicity neboli dobré víry chrání důvěru v údaje zapsané do katastru nemovitostí. V tomto případě dochází ke střetu mezi dobrou vírou nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí a ochranou faktického vlastníka nemovitosti, jehož vlastnické právo v katastru nemovitostí však zapsané není. V občanském zákoníku je tato zásada obsažena především v § 984 odst. 1, jenž stanovuje, že „*není-li stav zapsaný ve veřejném seznamu v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav ve prospěch osoby, která nabyla věcné právo za úplatu v dobré víře od osoby k tomu oprávněné podle zapsaného stavu.*“ Dle této zásady se hledí na stav zapsaný v katastru nemovitostí jako kdyby byl skutečným a pravdivým.

K prolomení této zásady může dojít za podmínek stanovených v § 985 OZ nebo zejména v § 986 OZ, konkrétně pomocí poznámky rozepře, pokud stav zápisu v katastru nemovitostí je již v nesouladu se stavem skutečným, což narušuje do budoucna dobrou víru ve správnost zápisu, resp. podle druhého zákonného ustanovení pomocí poznámky spornosti, která dopadá na situace, kdy byl zápis v katastru již od doby svého zápisu v rozporu se stavem skutečným.

*„Tato zásada je standardně uplatňována ve všech civilizovaných zemích a v jejím důsledku se realitní trh nemusí obávat nečekaných a nepředvídatelných překvapení.“*⁹⁵ V opačném případě by neuplatňování této zásady vedlo k nedůvěře v údaje zapsané v katastru nemovitostí. Nicméně běžnou součástí profesionální právní praxe je zejména při větších nemovitostních transakcích určitá míra nedůvěry v zápisy v katastru nemovitostí standardní. Tato forma nedůvěry se projevuje tzv. právní prověrkou („*due diligence*“) nabývacích titulů převodce, během které se nabývací tituly zkoumají do minulosti tak, aby poslední

⁹⁵ JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou. 1. vydání. Praha: Linde, 2014. Komentář k § 10

zkoumaný z nich pokryl alespoň vydržecí dobu deseti let do minulosti, nyní aktuálně však i dvacet let v souvislosti s mimořádným vydržením.

7.3. Zásada pravdivosti

Občanský zákoník zakotvuje ve svém ustanovení § 980 odst. 2 dvě zákonné domněnky:

„Je-li právo k věci zapsáno do veřejného seznamu, má se za to, že bylo zapsáno v souladu se skutečným právním stavem. Bylo-li právo k věci z veřejného seznamu vymazáno, má se za to, že neexistuje“,

kteřé ve svém souhrnu zakotvují princip pravdivosti veřejného seznamu, potažmo katastru nemovitostí. Jedná se o určitou modifikaci zásady materiální publicity. V první větě je tento princip definován pozitivně, ve větě druhé pak negativně. Pozitivní domněnka se neuplatní na údaje, které nemají právní charakter, jako je například výměra pozemku.⁹⁶

Ve vztahu k vydržení nutno zdůraznit, že se obě domněnky týkají faktického stavu a nikoli stavu právního. Již samotná existence těchto domněnek však dokládá to, že zákonodárce počítá s možnou situací, kdy stav zapsaný ve veřejném seznamu neodpovídá stavu právnímu. V opačném případě by totiž samotná existence těchto domněnek byla zbytečná.⁹⁷ Pokud však došlo ke zveřejnění vlastnického práva k nemovitosti, nelze se úspěšně dovolávat neznalosti takové skutečnosti.⁹⁸

V praxi mohou nastat dvě situace, když je (pro náš účel v katastru nemovitostí) zapsané určité právo, které však neexistuje, anebo když naopak v katastru nemovitostí není zapsané právo, které by tam zapsané být mělo, jelikož existuje. Ve druhé situaci se dostáváme právě k případu vydržení pozemku, když v jeho důsledku není automaticky

⁹⁶ VRZALOVÁ, L. in SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1.vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 12.

⁹⁷ TÉGL, P.: Domněnky upravené v § 980 odst. 2 o.z., Bulletin Advokacie č. 6/2018, str. 13.

⁹⁸ § 980 odst. 1 OZ.

zápis do katastru proveden a vydržitel se musí souladu mezi právním a knihovním stavem domáhat právními prostředky.

Nejvyšší soud ČR se ve spojitosti s touto zásadou vyjadřoval následovně:

„Osoba nabyvatele vlastnického práva by neměla nést nepřiměřená rizika spojená s nabytím i přes důvěru v zápis v katastru nemovitostí. Naopak by měla být zaručena ochrana dobré víry v pravdivost a úplnost zápisů ve veřejné knize (...). Nabyvatel by se neměl obávat toho, že jej jeho dobrá víra neochrání, tzn. že přestože jednal s osobou zapsanou jako vlastník v katastru nemovitostí, by mohlo být jeho vlastnické právo později zpochybněno.“⁹⁹

Obě shora uvedené domněnky jsou vyvratitelné a může být prokázán jejich opak. Pokud se tak nestane, může osoba, které některá z domněnek svědčí, těžit z výhodnějšího procesního postavení.

8. Soudní řízení související s vydržením

Jelikož spory týkající se vydržení jsou soukromoprávního charakteru, aplikuje se z procesního pohledu na vydržení pozemku zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění (dále jen „OSŘ“).¹⁰⁰ K soudnímu sporu ohledně vydržení může dojít, pokud se strany nedomluví na souhlasném prohlášení ohledně vydržení (části) pozemku nebo se nedomluví mimosoudně jinak.

Soudní řízení týkající se vydržení pozemku bývají po argumentačně-právní stránce zajímavá a soudy se musí často vypořádat s historickou právní úpravou vydržení, jelikož ta bývá rozhodná pro vznik držby a tedy počátek běhu vydržecí doby. Poměrně často také dochází k situaci,

⁹⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 28 Cdo 2652/2011 ze dne 16.5.2012

¹⁰⁰ Pravomoc je zakotvena v § 7 odst. 1 OSŘ.

kdy domnělý vydržitel v postavení žalobce není schopen dostatečně prokázat s ohledem na objektivní okolnosti vznik dobré víry potřebné pro vydržení.

V případě iniciace soudního sporu jsou podstatné otázky příslušnosti soudu. Věcně příslušným soudem je ve smyslu § 9 odst. 1 OSŘ soud okresní. Místně příslušným soudem pro spory týkající se vydržení je dle § 88 písm. b) OSŘ soud, v jehož obvodu se nemovitá věc nachází.

8.1. Žaloba určovací

Základní žalobou ve věci vydržení pozemku je určovací žaloba, kterou se žalobce ve smyslu § 80 OSŘ domáhá určení, zda tu právní poměr nebo právo je či není. K tomu potřebuje žalobce také tvrdit a prokázat naléhavý právní zájem na toto určení. Stranami sporu jsou zpravidla osoba, která tvrdí, že k vydržení pozemku došlo a k tomu jí nesvědčí stav zápisu v katastru nemovitostí a osoba v procesním postavení žalované, která toto vydržení popírá a naopak této osobě svědčí stav zápisu v katastru nemovitostí. Naléhavý právní zájem pro tento typ určovací žaloby je dán, pokud existují pochyby ohledně správnosti stavu zápisu v katastru nemovitostí.¹⁰¹

Nejvyšší soud ČR v minulosti posuzoval, zda žalobce může uplatnit žalobou nikoli určení existence či neexistence vlastnického práva k nemovitostem, nýbrž určení neexistence právní skutečnosti - že žalovaná (jako držitel) vlastnické právo k nemovitostem nenabyla vydržením. Soud v této věci došel k závěru, že jeho výrok, kterým by případně určil, že žalovaná nenabyla vydržením vlastnické právo k předmětným nemovitostem, by nic neurčil o „právním vztahu či právu“ k této nemovitosti ve smyslu § 80 OSŘ. Konstatoval, že by šlo *„pouze o určení neexistence určité právní skutečnosti, jež by samo o sobě nedeklarovalo žádný právní vztah či právo. Určení existence právní skutečnosti rozhodnutím soudu přichází v úvahu jedině tehdy, jestliže to zákon připouští (...). V takovém případě však nejde o určovací*

¹⁰¹ Blíže viz PETR, B.: Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006, str. 119 a násl.

žalobu, odpovídající § 80 písm. c) OSŘ, pro niž platí, že se jí žalobce domáhá, aby soud deklaratorním rozhodnutím prohlásil určitý právní vztah či právo za již existující (...), ale o žalobu jinou v § 80 OSŘ nevypočtenou. V této věci uplatněná žaloba tedy nesplňovala předpoklady žaloby na určení podle § 80 písm. c) OSŘ, neboť se netýká existence nebo neexistence práva nebo právního vztahu, ani neměla oporu v žádném z ustanovení platného práva.“.¹⁰² Jinými slovy tedy soud stanovil, že žaloba na určení skutečnosti, že vlastnické právo k nemovitosti nevzniklo, není určovací žalobou dle § 80 OSŘ a o takové otázce může soud rozhodnout jen v případě, připouští-li to zákon.

Soudní rozhodnutí je deklaratorní a určuje do minulosti, zda k vydržení pozemku došlo, popř. že žalobce nebyl se svým nárokem úspěšný a žaloba se zamítá.

8.2. Žaloba z rušené držby

Žaloba z rušené držby je do českého právního řádu zavedena spolu s účinností občanského zákoníku, tedy od 1.1.2014, a to novelou OSŘ. Je upravena v § 176 až 180 OSŘ.

Jedná se o posesorní žalobu, která směřuje k ochraně posledního stavu držby dle § 1003 a násl. OZ a k jeho navrácení v případě, když držba byla pozbyta. Držba je právním řádem chráněna proti svémocnému odnětí, popř. jinému rušení, a proti ohrožení držby nemovité věci prováděním stavby.¹⁰³ Tento typ žaloby vychází z úpravy civilního řádu soudního z roku 1895.

Jejím smyslem je urychlené a prozatímní vyřízení věci do patnácti dnů od nápadu žaloby soudu, podobně jako v případech pravidel o předběžném opatření. Uvedená lhůta je sice pořádková, „*nicméně její překročení je objektivně protiprávní a již samo o sobě může otevřít*

¹⁰² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 494/2000 ze dne 17.5.2001

¹⁰³ Blíže viz § 1007 OZ, § 1003 OZ a § 1004 OZ.

*otázku odpovědnosti státu za průtahy v řízení“.*¹⁰⁴ Od novelizace OSŘ z roku 2021 je povinností žalobce označit předmětnou žalobu výslovně jako žalobu z rušené držby. V minulosti totiž docházelo k případům, že takto neoznačenou žalobu soudy ve zkrácené lhůtě neprojednaly jednoduše proto, že jí neidentifikovaly jako žalobu z rušené držby.

V soudním řízení dle této žaloby soud zjišťuje skutečnosti, které opodstatňují závěr ohledně hmotněprávního rušení držby mezi účastníky. Soudy budou prakticky zjišťovat to, co platilo k tomuto typu žalob již za účinnosti § 457 civilního řádu soudního z roku 1895, tedy: *že „jednání budiž omezeno na objasnění a důkaz skutečného stavu poslední držby a nastalého rušení a buďte vyloučeny všechny výklady o právu k držbě, o titulu, o bezelstnosti neb obmyslnosti držby, nebo o případných nárocích na náhradu“.*

Žalobce má na podání této žaloby propadnou lhůtu šest týdnů ode dne, kdy se dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší. Objektivní lhůta je pak stanovena na jeden rok od okamžiku, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé.

Ve vztahu k vydržení pozemku je tento typ žaloby využitelný v případech proti svémocnému odnětí (vypuzení z držby). Žalobce tedy od soudu požaduje, aby se žalovaný zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav, tedy aby vyklidil pozemek a předal jej žalobci.

8.3. Žaloba vindikační

Žaloba na vydání věci je žalobou, na základě které se vlastník věci v postavení žalobce domáhá proti tomu, kdo věc neprávem drží (žalovaný), aby mu jí vydal. V případě pozemku plní funkci vindikační žaloby žaloba na vyklizení ve smyslu § 340 OSŘ. *„Není ovšem vyloučena ani vindikační žaloba, při níž kromě vyklizení jde i o odevzdání věci vlastníku.“*¹⁰⁵

¹⁰⁴ SPÁČIL, J. in LAVICKÝ, P.: Občanský soudní řád – praktický komentář, Wolters Kluwer. 2016. Komentář k § 177 OSŘ

¹⁰⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 30 Cdo 3298/2009 ze dne 16.2.2011

Vlastník věci se může s úspěchem domáhat vydání pozemku, prokáže-li k němu své vlastnické právo a také to, že do tohoto vlastnického práva žalovaný neoprávněně zasahuje. V takovém typu sporu se jako prejudiciální otázka může řešit, zda se žalobce stav vlastníkem pozemku na základě vydržení či nikoli.

8.4. Žaloba negatorní

Zápůrčí neboli negatorní žalobou se žalobce brání neoprávněným zásahům do vlastnického práva jiným, než je zadržování věci. Negatorní žaloba tak cílí na zákaz určitého chování, kterým je vlastník rušen. Žalobce musí prokázat své vlastnické právo k věci a neoprávněný zásah ze strany žalovaného do tohoto vlastnického práva. Pomocí této žalovy se lze bránit proti zásahům trvajícím či hrozícím.

Jedním z představitelů negatorních žalob jsou tzv. sousedské žaloby, ve kterých je jeden soused rušen imisemi souseda druhého. Jako v případě vindikační žaloby má i žaloba negatorní význam v případě vydržení do té míry, že se jako prejudiciální otázka může řešit, zda je žalobce ve sporu aktivně legitimován s ohledem na jeho vlastnické právo k předmětnému pozemku, které mohl nabýt na základě vydržení či nikoli.

9. Institut vydržení ve vybraných zahraničních jurisdikcích

Autor v této kapitole analyzuje právní úpravu vydržení ve vybraných zahraničních jurisdikcích. Ke srovnání jsou vybrány jurisdikce Anglie, kde autor pobýval v rámci svého pregraduálního a postgraduálního studia na *Manchester Metropolitan University*, resp. následně na *University of Manchester*. Dále je pojednáváno o vydržení dle polského práva, a to z důvodu blízkosti našich národů. Poslední pojednání je věnováno právnímu řádu Itálie, jakožto státu, na jehož území se institut vydržení vyskytuje od dob Římské říše.

9.1. Vydržení v anglickém právu

Právní úprava vydržení („*adverse possession*“) pozemku je v anglickém právu obsažena v zákonu „*Land Registration Act 2002*“ (dále jen „**LRA 2002**“), který nahradil právní úpravu z roku 1925. Za předchozího právního režimu platilo, že vlastník automaticky ztratil své vlastnické právo k pozemku, pokud jej držela jiná osoba po dobu dvanácti let. Z tohoto pohledu byla předchozí právní úprava pro vydržitele jednodušší.¹⁰⁶

Podle LRA 2002 platí, že po deseti letech držby má držitel („*squatter*“) právo zažádat o svůj zápis do katastru nemovitostí jako vlastník pozemku namísto vlastníka pozemku původního.¹⁰⁷ O využití tohoto práva je však zapsaný vlastník anglickým katastrálním úřadem informován a je mu dána možnost vznést námitky proti takovému žádosti. Pokud zapsaný vlastník nevznesl proti žádosti držitele žádnou námitku ve lhůtě 65 pracovních dní, katastrální úřad zapíše vydržitele jako vlastníka pozemku. V případě, že je v uvedené lhůtě vznesena námitka, katastrální úřad takový zápis tvrzeného vlastníka jako vydržitele (zatím) neprovede.¹⁰⁸ S námitkou následně seznámí držitele, kterému je dán prostor k vyjádření. Žádost o zapsání držitele jako vlastníka bude zamítnuta, pokud nedojde k některému z následujících scénářů:

- (i) bylo by dle doktríny spravedlnosti nespravedlivé, kdyby se zapsaný vlastník snažil držitele vypudit;
- (ii) držitel je z jiného důvodu oprávněn být zapsán jako vlastník; nebo
- (iii) držitel se chopil držby pozemku sousedícího s jeho vlastním pozemkem v mylném, ale důvodném přesvědčení, že je jeho vlastníkem.¹⁰⁹

¹⁰⁶ Lovells Property Newsletter, září 2001

¹⁰⁷ Sec. 96 LRA 2002

¹⁰⁸ Sec. 98 odst. 1 LRA 2002

¹⁰⁹ K uvedeným scénářům blíže viz „Practice guide 4: adverse possession of registered land“ dostupné na <https://www.gov.uk/government/publications/adverse-possession-of-registered-land/practice-guide-4-adverse-possession-of-registered-land> (březen 2022)

V případě zamítnutí žádosti držitele bude muset vlastník následně podniknout kroky k tomu, aby získal pozemek zpět do své držby a do dvou let držitele z pozemku vypudit nebo jinak upravil jeho postavení. Pokud držitel zůstane v držbě i po dvou letech, bude mít držitel právo být znovu zapsán jako vlastník¹¹⁰ a tentokrát již bude takto zapsán bez ohledu na to, zda zapsaný vlastník podá námitku či nikoli.

Stejně jako dle českého práva je institut výprosy (resp. jeho ekvivalent dle anglického práva) nebo jiného zákonného titulu k užívání pozemku překážkou vydržení pozemku.¹¹¹ Obdobně jako dle českého právního řádu je možné započít do vydržecí doby i dobu, po kterou pozemek držel právní předchůdce vydržitele.

Z právního pohledu LRA 2002 vychází k předpokladu, že základem vlastnického práva k registrovaným pozemkům je skutečnost, že je právě daný pozemek registrován v katastru nemovitostí.

Pro vydržení je vyžadována držební vůle, absence souhlasu vlastníka s užíváním pozemku a reálná držba pozemku, avšak postačí, pokud je pozemek „užíván v souladu se svojí povahou a způsobem, jakým je běžně užíván nebo požíván“.¹¹² Postačí tedy například, pokud držitel nechá pást své krávy na pozemku zapsaného vlastníka, který se tomu nijak nebrání. Další podmínkou je však vůle pozemek držet pro sebe. K naplnění této další podmínky postačí, pokud držitel například pozemek oplotí nebo jej označí svojí značkou či jej jinak užívá.

Judikaturou je také dovozeno, že k vydržení je zpravidla vyžadována dobrá víra.¹¹³ Jelikož je ze své povahy anglické práva založena na soudních rozhodnutích, platí i pro vydržení, že každý soudem

¹¹⁰ BOGUSZ, B.: Bringing Land Registration into the Twenty-First Century. The Land Registration Act 2002. The Modern Law Review, 2002, roč. 65, č. 4, str. 562

¹¹¹ Rozsudky *Buckinghamshire County Council v Moran* (1990) Ch 623, 636 nebo *Rashid v Nasrulla* (2018) EWCA Civ 2685

¹¹² Rozsudek ve věci *Powell v McFarlane* (1997) 38 P & CR 452

¹¹³ O'MAHONY, L.F. a COBB, N.: Taxonomies of Squatting: Unlawful Occupation in a New Legal Order. The Modern Law Review, 2008, roč. 71, č. 6, str. 892

posuzovaný případ musí vycházet ze svých vlastních charakteristik a okolností. To, co se požaduje od vlastníka pozemku k ochraně jeho vlastnictví, bude do značné míry záviset na povaze daného pozemku a na tom, k jakému účelu může být využit. „*Takovéto skutkově specifické záležitosti nejsou vhodné pro právní předpisy a měly by být ponechány na soudech.*“¹¹⁴

9.2. Vydržení v polském právu

Právní úprava vydržení („*zasiedzenie*“) je v polském právu obsažena v § 172 až 178 občanského zákoníku z roku 1964 („*kodeks cywilny*“). Podle polského práva platí, že držitel nemovitosti, který není jejím vlastníkem, nabývá vlastnictví k ní, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu dvaceti let, pokud držbu nenabyl ve zlé víře. Pokud byl však držitel při vzniku držby ve zlé víře, stává se držitel vlastníkem nemovitosti po uplynutí třiceti let.^{115 116} Dobrá víra tedy není zákonným požadavkem pro vydržení, avšak ovlivňuje délku vydržecí doby.¹¹⁷

Přestože definice dobré víry není v polském právu výslovně zakotvena, je její výklad relativně striktní. Soudními rozhodnutími bylo dovozeno, že držitel je v dobré víře, pokud je v omylu, který je odůvodněn okolnostmi, že mu svědčí vlastnické právo k dané nemovitosti. Je nutné prokázat, že „*osoba držící věc je nejen přesvědčena, že neporušuje ničí právo, ale že je také přesvědčena, že je vlastníkem věci, a že toto přesvědčení je za daných okolností objektivně odůvodněné.*“¹¹⁸ Platí, že osoba, která si je vědoma, že není vlastníkem nemovitosti, nebo která nevynaložila náležitou péči,

¹¹⁴ WYLIE, J.: Adverse Possession—Still an Ailing Concept? *Irish Jurist, New Series*, roč. 58 (2017), str. 18

¹¹⁵ § 172 *kodeks cywilny*

¹¹⁶ Blíže viz např. FRANKOWSKI, S., a BERNAU, A.: *Introduction to Polish law*. Kluwer Law International. 2005, str. 57 a násl.

¹¹⁷ Adverse Possession. Report by the British Institute of International and Comparative Law for Her Majesty's Court Service. 2006, str. 9

¹¹⁸ BERNAU, A.: Czym jest zasiedzenie nieruchomości? Dostupné na <http://prawna.eu/czym-jest-zasiedzenie-nieruchomosci> (březen 2022)

aby zjistila, kdo je skutečným vlastníkem, nejedná v dobré víře. Držitel, který ví nebo při náležitě péči musí vědět, že není vlastníkem nemovitosti, je tedy ve zlé víře.¹¹⁹

Podobně jako dovodila česká judikatura, i v Polsku platí, že osoba, která nabývá vlastnické právo k nemovitosti bez požadované formy notářského zápisu, není v dobré víře, neboť si je nebo má být vědoma, že takováto forma je třeba k takovému převodu potřeba.

V případech, kdy je držba nemovitosti založena na zlé víře, musí vydržitel v soudním řízení prokázat, že on (anebo jeho právní předchůdci), byl v držbě po dobu nejméně 30 let a zároveň, že se po celou dobu držby choval jako skutečný vlastník nemovitosti.¹²⁰

9.3. Vydržení v italském právu

Právní úprava vydržení („*usucapione*“) je v italském právu obsažena v § 1158 a násl. občanského zákoníku z roku 1942 („*Codice civile*“).

Italské právo rozeznává vydržení *obecné*, *zkrácené* a *speciální*. V rámci obecného vydržení platí, že držitel nemovitosti, který není jejím vlastníkem, nabývá vlastnictví k ní, má-li ji nepřetržitě v držbě po dobu dvaceti let.¹²¹ To platí i pro případy, kdy je vydržitel ve zlé víře. Nicméně dle § 1163 *Codice civile* platí, že „*násilně nebo tajně nabytá držba není způsobilá k vydržení, dokud násilí nebo tajnost neustanou.*“

Při zkráceném vydržení dle § 1159 *Codice civile* se osoba, která nabývá nemovitost v dobré víře od osoby, která není vlastníkem, na základě titulu, který je způsobilý převést vlastnictví a který byl řádně přepsán v katastru nemovitostí, nabývá nemovitost ve svůj prospěch po uplynutí deseti let ode dne přepisu vlastnického práva.

¹¹⁹ Zasiedzenie nieruchomości dostupné na <https://wojciechrudzki.pl/prawo-cywilne/zasiedzenie/> (březen 2022)

¹²⁰ Huge Victory for Woźniak Legal as the Adverse Possession Claim Is Dismissed dostupné na <https://wozniaklegal.com/en/news-and-insight/298/huge-victory-for-wozniak-legal-as-the-adverse-possession-claim-is-dismissed.html> (březen 2022)

¹²¹ § 1158 *Codice Civile*

Dobrá víra se předpokládá s výjimkou případů, kdy je prokázáno úmyslné jednání (tj. skutečné vědomí, že převodce není skutečným vlastníkem) nebo hrubá nedbalost (např. případy, kdy převodce mohl snadno zjistit vlastnictví postupitele pouhým prozkoumáním titulu).¹²²

Speciální vydržení se dle § 1159 bis Codice civile aplikuje na venkovské pozemky s připojenými budovami, které se nacházejí v horských obcích. Vlastnické právo k nim se nabývá na základě nepřetržité držby po dobu patnácti let. Dále také platí, že kdo v dobré víře nabude od osoby, která není vlastníkem, na základě titulu způsobilého k převodu vlastnictví, který byl řádně přepsán, venkovskou nemovitost s připojenými budovami, která se nachází v horských obcích, nabývá užívací právo ve svůj prospěch uplynutím pěti let ode dne přepisu vlastnického práva. Uvedené se vztahuje i na venkovské pozemky s připojenými budovami, které se nacházejí v obcích, které nejsou zákonem zařazeny do horských oblastí, a jejichž příjem nepřesahuje limity stanovené zvláštním zákonem.¹²³

Italské soudy v případech vydržení standardně zkoumají, zda bylo kumulativně naplněno pět figur vydržení, které musí držitel prokázat:

- *skutečná držba* - držitel musí mít fyzickou a skutečnou kontrolu nad věcí;
- *otevřená a zjevná držba* - před uplatněním nároku musí být prokázána zjevná a viditelná držba a užívání nemovitosti, aby držba mohla být zjevná pro třetí osoby;
- *vylučná držba* - oprávněný vlastník a držitel nemohou pozemek užívat společně nebo se dokonce o držbu pozemku dělit s veřejností;
- *nepřátelská držba* - musí existovat držba v rozporu s titulem knihovního vlastníka nemovitosti. Nepřátelská v tomto

¹²² MEZZANOTTE, F.: All You Need Is Control. Italian Perspectives on Acquisitive Prescription of Immovables. The Italian Law Journal, roč. 04, č. 02/2018. Str. 341

¹²³ § 1159 Codice civile

případě neznamená zlou vůli nebo to, že se knihovní vlastník nebo držitel stali nepřáteli. Odkazuje na skutečnost, že držitel nemovitost užívá, přestože jeho jméno není uvedeno v katastru nemovitostí. Titulární vlastník nesouhlasil s tím, aby nemovitost užíval držitel, nebo o tom jednoduše neví;

- *trvající a nepřerušovaná držba* - držba musí být nepřetržitě zachována po celou dobu stanoveného časového období.¹²⁴

10. Závěr (návrhy *de lege ferenda*, diskuze)

Vydržení jako originální způsob nabytí vlastnického práva zaznamenalo za poslední století na území našeho státu turbulentní vývoj, související zejména se sociálně politickým vývojem. Institut vydržení lze označit za institut tradiční, a to i přesto, že po účinnosti OZ 1964 původní znění tohoto právního předpisu vydržení neobsahovalo. Nicméně, následujícími novelizacemi se tento institut alespoň v omezené podobě vrátil zpět do právního řádu. To jen deklaruje nezbytnost a nezastupitelnou úlohu institutu vydržení pro narovnání dlouhodobého faktického stavu se stavem právním ve vazbě k držbě věci, na který spoléhají právní řády celé řady států světa.

V rámci sporů týkajících se vydržení dochází ke střetu (obecně silnějšího) vlastnického práva zaručeného již Listinou a (obecně slabšího) institutu vydržení. Zároveň je však třeba pamatovat na právní jistotu a dobrou víru nabyvatele, zejména nemovitostí, kteří velmi často své celoživotní úspory investují do nemovitosti (pozemku) za účelem bydlení. I z tohoto důvodu je třeba chránit jejich dobrou víru při nabývání nemovitostí, k čemuž slouží i institut

¹²⁴ Usucapione – Adverse Possession dostupné na <https://stornellilaw.com/expertise/property-law/usucapione-adverse-possession/> (březen 2022)

vydržení, pomocí kterého může dojít i k případnému narovnání historických dispozic s danou nemovitostí.

Dle aktuálně účinného občanského zákoníku ve srovnání s předchozí právní úpravou již není možné řádně vydržet část sousedního pozemku v zásadě proto, že k této držené části sousedního pozemku absentuje právní titul, čímž držba nesplňuje podmínky pro držbu řádnou. Nicméně autor této práce se, *de lege ferenda*, osobně domnívá, že i nadále by bylo pro praxi vhodné, s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu, zachovat možnost část sousedního pozemku vychylující se o desítky centimetrů až metrů od katastrální hranice vydržet i řádně v desetileté vydržecí době, a to za buď pomocí novelizace občanského zákoníku, nebo judikatury a „odvážného“ soudního výkladu.

Spory, které se týkají vlastnické hranice a připlocených částí sousedních pozemků, jsou v praxi poměrně časté a jejich četnost bude pravděpodobně ještě narůstat v důsledku rostoucích cen nemovitostí. Při posuzování takovýchto sporů soudy by dle autora mělo záležet také na znatelnosti hranice v terénu nebo třídě přesnosti vytyčené vlastnického hranice, jinými slovy na omluvitelnosti omylu držitele. K takovému soudnímu výkladu však dle zákonné dikce pro řádné vydržení nejspíš již bohužel není prostor.

Kde naopak autor spatřuje možnost odklonu od dosavadní (i minulé) judikatury, je oblast vydržení závazkového práva, zejména v rámci pozemků možnost vydržet pacht. Nejvyšší soud ČR se totiž v minulosti poměrně razantně vymezil proti možnosti vydržení závazkového práva, když doslova uvedl, že „*vydržení nájemního práva, které není právem věcným, nepřichází v úvahu.*“¹²⁵ Umožnění vydržení pachtovního práva by mohlo při dobré víře a legitimním očekávání pachtýře dojít k narovnání stavu, kdy si propachtoval

¹²⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn.: 26 Cdo 1860/2010 ze dne 11.8.2011 nebo podobně 26 Cdo 2080/98 ze dne 14.2.2000 či 26 Cdo 5322/2007 ze dne 29.1.2009

pozemek od domnělého propachtovatele, samozřejmě za respektování obvyklých podmínek, doby pachtu a výše pachtovného. Analogii lze nalézt přímo v textu občanského zákoníku, když ten ve svém § 2238 výslovně stanoví, že „*užívá-li nájemce byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou.*“. Dalším argumentem pro podpoření možnosti vydržení pachtu je skutečnost, že pacht lze podle OZ zapsat přímo do katastru nemovitostí, byť to z něj samo o sobě nečiní věcné právo.

Dalším z návrhů *de lege ferenda* by mohla být inspirace zvláštním režimem vydržení pro horské oblasti v Itálii, kdy pro naše poměry by mohlo dávat smysl upravit zvláštní (zkrácenou) vydržecí dobu pro vydržení zemědělských pozemků, popřípadě jejich přesahující obdělávané části spolu s pozemkem hlavním. Ve srovnání s pozemky ve městech je jistě míra opatrnosti držitelů (uživatelů) zemědělských pozemků na vesnicích menší. Z tohoto pohledu by bylo vhodné upravit právní jistotu takových uživatelů, například zkrácením vydržecí doby u mimořádného vydržení pro určité speciální případy.

Jak již bylo uvedeno výše, OZ se ve vztahu k institutu vydržení ideově inspiroval v OZO, a to i v ustanovení § 1098 OZ o zastavení vydržecí doby. Autor této práce proti uvedené ideové inspiraci nic nenamítá, naopak ji lze kvitovat, avšak s dovětkem, že by bylo vhodné inspirovat se i ve zbytku právní úpravy vydržení v OZO, zejména právě ve všech původních důvodech zastavení vydržecí doby. Zákonodárce se totiž „opomněl“ inspirovat v § 1496 OZO, který zejména v dnešní době celosvětové epidemie COVID-19 způsobené virem SARS-CoV-2, potažmo válečným konfliktem na Ukrajině a souvisejícími hrozbami i pro Českou republiku nabývá na významu. Dle zmíněného ustanovení OZO totiž platilo, že:

„Je-li někdo nepřítomen následkem civilních nebo válečných služeb, nebo je-li zastaveno přisluhování právem vůbec, např. v dobách moru nebo války, staví se netoliko počátek, nýbrž,

pokud tato překážka trvá, i pokračování vydržení nebo promlčení.“

Jelikož jsou uvedené hrozby stále aktuální, našlo by citované ustanovení týkající se přerušování vydržení své opodstatnění i v OZ.

Soudy by i ve věcech vydržení měly při nelézání práva vycházet z konkrétních okolností každého případu a nalézt spravedlivé řešení i u složitých případech. Právě zejména u vydržení se setkáváme s netypickými a specifickými okolnostmi vzniku držby, která je zasazena do mnohdy desítky let minulých konotací. Ty by soudy neměly při aplikaci práva s ohledem na tehdejší sociální, právní a ekonomické vztahy opomíjet. Jak také uvádí Ústavní soud ČR:

„Spravedlnost musí být v procesu, kterým soud interpretuje a aplikuje právo, vždy přítomna jako hodnotový činitel, neboť nad každým utvářením soudního rozhodnutí klene se dvojí imperativ: rozhodnutí musí být nejen zákonné, ale především spravedlivé. Úkolem soudu je rozpoznat skrze zákon spravedlnost.“¹²⁶

¹²⁶ náleží Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1241/12 ze dne 13. 3. 2013

11. Přehled literatury a použitých zdrojů

11.1. Odborné publikace

ANDRES, B.: Randovo pojetí držby in Randův jubilejní památník k stému výročí narození Antonína Randy. Právnická fakulta UK. Praha, 1934

BAREŠOVÁ, E.: Katastrální zákon (č. 256/2013 Sb.). Komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2019

BARTOŠOVÁ, B.: Vydržení nemovité věci. Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně. Diplomová práce 2018

BĚLOHLÁVEK, A.J. a kol.: Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně předpisů souvisejících. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012

BLAHOŽ, J., BALAŠ, V., KLÍMA, K.: Srovnávací ústavní právo. Praha: ASPI, 2003

BOGUSZ, B.: Bringing Land Registration into the Twenty-First Century. The Land Registration Act 2002. The Modern Law Review, 2002, roč. 65, č. 4

DAMOHOŘSKÝ, M. a kol.: Právo životního prostředí. 3. vydání. Praha: C.H.Beck, 2010

DROBNÍK, J.: Základy pozemkového práva, 3. vydání, Praha. Nakladatelství Eva Rozkotová, 2010

ELIÁŠ, K. a kol.: Nový občanský zákoník s aktualizovanou důvodovou zprávou. Ostrava: Sagit, 2012

FIALA J. in Hendrych, D. a kol.: Právnický slovník. 2. vydání. C. H. Beck, Praha, 2001

FIALA, J. a kol.: Občanské právo. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2012

FIALA, J.: Vliv novelizace občanského zákoníku na vydržení in Bulletin advokacie č. 6/1993

FRANKOWSKI, S., a BERNAU, A.: Introduction to Polish law. Kluwer Law International. 2005

HOFMANOVÁ, P.: Vydržení vlastnického práva k nemovitostem a oprávnění odpovídajícího věcnému břemeni. Univerzita Karlova v Praze. Právnická fakulta. Diplomová práce 2009

JANKŮ, P., ŠUSTROVÁ, D., VRCHA, P.: Nový katastrální zákon – poznámkové vydání s vybranou judikaturou. 1. vydání. Praha: Linde, 2014

JELÍNKOVÁ, J., TUHÁČEK, M.: Právo životního prostředí; Grada Publishing

KADLECOVÁ, M., SCHELLE, K., VESELÁ, R., VLČEK, E.: Dějiny českého soukromého práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007

- KINCL, J.; URFUS, V; SKŘEPEJK, M.: Římské právo. 2. vydání. Praha: C. H.Beck, 1995
- KNAPPOVÁ, M., KNAPP, V., ŠVESTKA, J.: Občanské právo hmotné. 3. aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2002
- KRAMÁŘ, J.: Právo občanské II. Věcná práva. Praha: Všehrd, 1930
- KRATOCHVÍL, Z. a kol. Nové občanské právo. 1. vydání. Praha: Orbis, 1965
- KRČMÁŘ, J.: Právo občanské. II. díl - práva věcná. Praha: Všehrd, 1930
- LAVICKÝ, P.: Občanský soudní řád – praktický komentář, Wolters Kluwer. 2016
- MALÝ, K. a kol.: Dějiny českého a československého práva do roku 1945. Praha: Linde
- MATĚNA, M.: Nebyl vlastník v určitých případech za socialismu chráněn lépe než dnes?, IURI – Iurium Scriptum č. 2/18
- MEZZANOTTE, F.: All You Need Is Control. Italian Perspectives on Acquisitive Prescription of Immovables. The Italian Law Journal, roč. 04, č. 02/2018
- O'MAHONY, L.F. a COBB, N.: Taxonomies of Squatting: Unlawful Occupation in a New Legal Order. The Modern Law Review , 2008, roč. 71, č. 6
- PAVLÍK, J.: Vydržení. Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně. Diplomová práce 2015
- PETR, B.: Nabývání vlastnictví originárním způsobem. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011
- PETR, B.: Vydržení v českém právu. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006,
- PETROV, Jan.: Občanský zákoník: komentář. Praha: C.H. Beck, 2017
- RANDA, A.: Právo vlastnické. 1900, ASPI ID: LIT1CZ
- ROUČEK, F. In ROUČEK, F., SEDLÁČEK J.: Komentář k Československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Praha: V.Linhart, 1937
- SOMMER, O.: Učebnice soukromého práva římského. Díl I. a II. Obecné nauky. Reprint pův. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2011
- SPÁČIL, J. a kol.: Věcná práva, katastr nemovitostí a správa cizího majetku. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018
- SPÁČIL, J.: Občanský zákoník: komentář. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2013
- SPÁČIL, J.: Vydržení v NOZ. Rekodifikace & praxe č. 3/2013. Praha: Wolters Kluwer, 2013
- STARÁ, I.: Dobrá víra jako předpoklad vydržení v římském právu a jeho úprava de lege ferenda. Brno: COFOLA konference 2011

SYRUČEK, V. a kol.: Realitní právo. Nemovitosti v realitní praxi. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2020

ŠKRÁČKOVÁ, K.: Vydržení vlastnického práva. Univerzita Karlova v Praze. Právnická fakulta. Diplomová práce 2011

ŠTĚTINOVÁ, V.: Počátky vydržení v římském právu. SVOČ. Univerzita Karlova v Praze. Právnická fakulta. 2012

ŠUSTROVÁ, D., BOROVIČKA, P., HOLÝ, J.: Katastr nemovitostí. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2017

ŠVESTKA, J. a kol.: Občanský zákoník. Komentář. Svazek III, (§ 976 až 1474). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2014,

ŠVESTKA, J., SPÁČIL, J. a kol.: Občanský zákoník I. Komentář. 2. vydání. Praha: C. H. Beck, 2009

TÉGL, P.: Domněnky upravené v § 980 odst. 2 o.z., Bulletin Advokacie č. 6/2018

WUDARSKI, A., DOBROVOLNÁ, E.: Vybrané otázky formální publicity katastru nemovitostí v ČR a pozemkové knihy v Polsku s ohledem na rekodifikace českého soukromého práva; Rekodifikace & praxe č. 1/2015; Wolters Kluwer

WYLIE, J.: Adverse Possession—Still an Ailing Concept? Irish Jurist, New Series, roč. 58 (2017)

11.2. Soudní rozhodnutí

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 2 Cdon 1134/1996 ze dne 27. 4. 1999

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 2 Cdon 1134/1996 ze dne 27. 4. 1999

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 2 Cdon 568/96 ze dne 10. 2. 1999

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 20 Cdo 2324/98 ze dne 21. 10. 1999

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 21 Cdo 4540/2018 ze dne 25. 6. 2019

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 1066/2015 ze dne 27.10.2015

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 1597/2011 ze dne 23.8.2012

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 1806/2006 ze dne 16.10.2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 1843/2000 ze dne 7.5.2002

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 2128/2005 ze dne 5.12.2005

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 2271/2006 ze dne 27.6.2007

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 2761/2012 ze dne 16.9.2013

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 2831/2008 ze dne 26.10.2010

Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 2941/2000 ze dne 2.9.2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 3767/2014 ze dne 29.10.2014
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 4166/2008 ze dne 19. 7. 2010
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 417/98 ze dne 24.2.2000
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 4173/2010 ze dne 29.6.2012
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 421/2001 ze dne 10.10.2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 488/2004 ze dne 6.10.2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 496/2004 ze dne 3.6.2004
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 837/98 ze dne 17.11.1999
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 92/2008 ze dne 28.4.2009
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 22 Cdo 954/2005 ze dne 15.6.2006
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn.: 28 Cdo 1493/2001 ze dne 13. 9. 2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 1193/98 ze dne 7.1.1999
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 1193/98 ze dne 7.1.1999
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 1240/2004 ze dne 31.5.2005
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 1261/2007 ze dne 8.4.2008
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 22 Cdo 494/2000 ze dne 17.5.2001
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 24 Cdo 688/2021 ze dne 23.4.2021
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 28 Cdo 2652/2011 ze dne 16.5.2012
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp.zn.: 30 Cdo 3298/2009 ze dne 16.2.2011
Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.: RV I 6/18 ze dne 21.1.1919
Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.: RV I. 52/24 dne 16.4.1924
Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.: RV II 268/22 ze dne 23.1.1923
Rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn.: RV II 353/26 ze dne 13.7.1926
Rozsudek Vrchního soudu v Praze sp. zn.: 3 Cdo 151/1992 ze dne 11.7.1994,
Vážný 4889/25 (Rv I 417/25 ze dne 7.4.1925)
Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1497/11 ze dne 21.9.2011
Nález Ústavního soudu sp. zn. IV. ÚS 1241/12 ze dne 13. 3. 2013
Rozsudek *Buckinghamshire County Council v Moran* (1990) Ch 623, 636
Rozsudek *Rashid v Nasrulla* (2018) EWCA Civ 2685

Rozsudek ve věci *Powell v McFarlane* (1997) 38 P & CR 452

11.3. Legislativní zdroje

zákon č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský

zákon č.177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení

vládní návrh občanského zákoníku z roku 1937

zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník

zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád

zákon č. 101/1963 Sb., o právních vztazích v mezinárodním obchodním styku

zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

zákon č. 2/1993 Sb., listina základních práv a svobod

zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí

Land Registration Act 2002 c. 9

Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny

Codice civile, Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262

11.4. Internetové zdroje

Adverse Possession. Report by the British Institute of International and Comparative Law for Her Majesty's Court Service. 2006, dostupné na https://www.biicl.org/files/2350_advposs_sep_ftnsv3.pdf

BERNAU, A.: Czym jest zasiedzenie nieruchomości? Dostupné na <http://prawna.eu/czym-jest-zasiedzenie-nieruchomosci>

Důvodová zpráva k zákonu č. 141/1950 Sb., občanský zákoník. Dostupné online na: http://psp.cz/eknih/1948ns/tisky/t0509_07.htm

Důvodová zpráva k zákonu č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Dostupné online na: https://www.psp.cz/eknih/1960ns/tisky/t0156_09.htm

Huge Victory for Woźniak Legal as the Adverse Possession Claim Is Dismissed, dostupné na <https://wozniaklegal.com/en/news-and-insight/298/huge-victory-for-wozniak-legal-as-the-adverse-possession-claim-is-dismissed.html>

Lovells Property Newsletter, září 2001

Practice guide 4: adverse possession of registered land dostępne na <https://www.gov.uk/government/publications/adverse-possession-of-registered-land/practice-guide-4-adverse-possession-of-registered-land>

The Law Code of Hammurabi, dostępne na <https://avalon.law.yale.edu/ancient/hamframe.asp>

Usucapione – Adverse Possession, dostępne na <https://stornellilaw.com/expertise/property-law/usucapione-adverse-possession/>

Zasiedzenie nieruchomości, dostępne na <https://wojciechrudzki.pl/prawo-cywilne/zasiedzenie/>