

# Vydržení jako způsob nabytí či „potvrzení“ vlastnictví

Vážené čtenářky, Vážení čtenáři,

v dnešním příspěvku se zaměříme na oblast vlastnictví a institutu vydržení. V letošním roce nastává jedna podstatná okolnost, kterou bych rád širší veřejnosti připomněl. Od 1. 1. 2019 lze nabývat vlastnické právo k nemovitostem prostřednictvím mimořádného vydržení.

Nabytí vlastnického práva lze dle zák. č. 89/2019 Sb. realizovat zejména těmito způsoby:

- přivlastnění si věci,
- nález,
- přirozený přírůstek,
- umělý přírůstek,
- vydržení,
- převod vlastnického práva,
- rozhodnutí orgánu veřejné moci či například dědění.

Vydržení je významný institut a zákon jej zná ve dvou formách jako řádné či mimořádné.

Zjednodušeně lze vydržení popsat tak, že osoba sice pozemek nevlastní, ale jelikož pozemek dostatečně dlouho dobu drží, užívá, vykonává k němu práva, tedy fakticky si počíná jako vlastník, tak pozemek za stanovenou dobu vydrží a stává se faktickým (držba) i právním vlastníkem (vlastnictví se všemi důsledky).

O jaké situace se může jednat? Například dědic v rámci dědictví získá pozemek, který je však nesprávně zaměřen a dědic obhospodařuje jinou a větší část pozemku. Dědic takto užívá také část pozemku souseda. V případě, že se dědic nedozví o nesprávnosti zaměření, vychází z dosavadních hranic pozemku a soused není bdělý svých práv, tak může nastat po 10 letech obhospodařování zmiňované

vydržení a dědic se stane vlastníkem i té části pozemku, která dříve patřila sousedovi.

Jedná se určitým způsobem o nápravu rozporu mezi faktickým a formálním stavem. Vydržení lze chápat také jako určité „potvrzení“ vlastnictví tehdy, není-li zde nepoctivý úmysl užívat cizí věc (například krádež) a všichni zúčastnění jsou na takové rozdělení pozemků či jiného vlastnictví zvyklí.

Vydržením lze nabýt nejen vlastnické právo, ale také například služebnost či právo stavby.

Doba, po kterou je třeba fakticky držet věc, aby došlo k vydržení, je dle občanského zákoníku pro movité věci nepřetržitě 3 roky a pro nemovité věci nepřetržitě 10 let.

Jak tedy může nastat vydržení? Právní úpravu a podmínky obsahoval do 1. 1. 2014 starý občanský zákoník v ust. § 134. Nový občanský zákoník od 1. 1. 2014 upravuje vydržení v ust. § 1089 a následujících.

Pro řádné vydržení je zejména potřeba:

- být poctivý držitel,
- mít věc způsobitou vydržení,
- pravost držby,
- mít způsobilý právní důvod (například smlouva či usnesení o dědictví),
- uplynutí doby (3 nebo 10 let).

Podmínek pro vydržení je nemálo a soudy v rámci řízení o určení vlastnického práva řešily mnoho sporů o to, zda byly splněny či nikoliv.

Jelikož mnohdy dochází k plynutí doby v desítkách let v rámci faktického užívání, tak občanský zákoník od 1. 1. 2014 umožňuje

mimořádné vydržení. Tato forma je mnohem více založena právě na dlouhodobosti. Zákon říká, že *„uplyne-li doba dvojnásobně dlouhá, než jaké by bylo zapotřebí, vydrží držitel vlastnické právo, i když neprokáže právní důvod, na kterém se jeho držba zakládá.“*

Z podmínek vydržení tedy odpadá prokázání způsobilého právního důvodu a je kladen důraz na uplynutí doby 6 let u movitých věcí a 20 let u nemovitých věcí.

Zákon k mimořádnému vydržení dle ust. § 3066 stanoví další důležité jednorázové pravidlo, že mimořádné vydržení lze poprvé uplatnit u movitých věcí 1. 1. 2016 a u nemovitých věcí právě letos 1. 1. 2019.

Letošní rok je tedy přelomový a lze očekávat žaloby na určení vlastnického práva od osob, které drží a užívají pozemky a stavby v rozsahu větším či jiném, než by měly, a situace by mohla být sporná.

Taková právní úprava dle mého názoru přispívá k formálnímu propojení reálného stavu. Každý vlastník by se měl důsledně zajímat o svůj majetek a případně činit kroky k tomu, aby k vydržení jinou osobou nedošlo. V rámci posouzení stavu lze odhalit také případné nepovolené stavby, kde je na místě otázka legalizace, která bude rovněž v blízké době zákony modifikována.

Mohu tedy doporučit dbát o skutečný stav věcí a případně plynutí doby vydržení po důsledném právním zhodnocení situace včetně zaměření přerušit podáním žaloby na určení .



Mgr. Petr Sopuch, advokát

Phone: 721 738 774  
Mail: [advokat@aksopuch.cz](mailto:advokat@aksopuch.cz)  
Kontakt: Běhounská 20, Brno

**ADVOKÁT**