

23. 4. 2014

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Aby držba držbou byla aneb co může být jejím předmětem

Občanský zákoník jako nový kodex civilního práva přinesl změnu i v institutu držby, a to mimo jiné v podobě návratu k jejímu pojetí dle občanského zákoníku z roku 1937 (OZO). Díky rekodifikaci soukromého práva nalezneme novou terminologii i v samotném institutu držby. Systematicky je držba zařazena v zákoně č. [89/2012](#) Sb., novém občanském zákoníku v ustanovení § 987 až 1010 vedle vlastnického práva mezi absolutní majetková práva, konkrétněji mezi věcná práva. Je jí nově věnováno celkem 22 paragrafů (na rozdíl od občanského zákoníku č. 40/1964, účinného do 31. prosince 2013, v němž byly držbě věnovány pouze tři paragrafy).

Rödl & Partner

Přesnou definici pojmu držba bychom v novém občanském zákoníku hledali marně. Aby držba byla držbou musí být současně splněny dvě nezbytné náležitosti. První z nich je faktické ovládnutí práva a druhou z nich je existence úmyslu osoby (držitele)[1], která právo držby vykonává, ovládat toto právo výlučně pro sebe jako své vlastní. Vůli držitele je potřeba projevit navenek, přičemž významné je, jak tento projev vnímá okolí. Nestačí pouhé vnitřní přesvědčení držitele právo držet. Nechtěné chování nemůže být způsobilé založit držbu. Tam, kde absentuje jedna nebo druhá složka, se o držbu nejedná.

Své zařazení mezi věcná práva si držba „vysloužila“ rozsahem okruhu osob, které jsou při jejím výkonu chráněny. Stejně jako při výkonu vlastnického práva je osoba vykonávající právo držby chráněna vůči celé společnosti, nikoliv jen mezi jednotlivci (jak je tomu například u smluvního práva).

V ustanovení § 987 nového občanského zákoníku je na rozdíl od absence definice samotné držby explicitně uveden pojem držitele. Držitelem je dle litery zákona ten, kdo vykonává právo mít věc pro sebe, respektive ten, kdo splní dvě výše zmíněné nezbytné složky držby.

Nejdůležitější novinkou zavedenou od 1. ledna 2014 je právně přípustná držba práv na rozdíl od staré úpravy přípustné držby věcí a práv. Nový občanský zákoník na rozdíl o předchozí právní úpravy již nehovoří o držbě věci, nýbrž o držbě vlastnického práva k věci[2]. Držet lze mimo jiné právo, které (i) lze převést na jiného, a (ii) které připouští trvalý nebo opětovný výkon. Za takové právo se obecně považuje majetkové právo, kterému odpovídá povinnost druhé osoby něco dát, konat, něčeho se zdržet anebo něco strpět. Držet lze tedy mimo jiné právo nájemní, právo z půjčky, právo na výkon autorského práva a hojně využívané právo odpovídající služebnostem (například právo chůze přes cizí pozemek).

Předmětem držby naproti tomu nemůže být právo, které je plněno jednorázově, a/nebo ve kterém nelze co držet a/nebo jehož obsahem je jednání, které z povahy svého charakteru není způsobilé být předmětem práva, kupříkladu zástavní právo k pozemku, zadržovací právo, dědické právo, některá

osobnostní práva[3].

Způsob nabytí držby vlastnického i jiného práva zůstává zachován v rozdělení na bezprostřední a odvozený. Bezprostřední držbu nabývá držitel bez vůle svého předchůdce, příkladmo se jedná o držbu nově vzniklé věci (zřízení nové stavby) nebo držbu nabytou na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci. V případě odvozené držby převede stávající držitel ze své vůle držbu na nového držitele (typicky kupní smlouvou při převodu nemovitosti, postoupením práv a povinností ze smlouvy) nebo se nový držitel ujme držby jako právní nástupce dosavadního držitele (například na základě dědického řízení). Odvozeně se držba nabývá v rozsahu, jenž náležel původnímu držiteli.

Výkon vlastnického práva nebo jiného práva bez přítomnosti úmyslu mít je pro sebe se naproti tomu nazývá detencí. Náznorný příklad rozdílu mezi držbou a detencí lze nalézt u koupě věci. Má-li osoba zájem koupit si věc pro sebe s tím, že ji bude vlastnit, stává se držitelem vlastnického práva. Pokud však má zájem koupit věc pro třetí osobu, je pouhým zprostředkovatelem koupě a stává se pouhým detentorem věci. Držitelem bude až ten, v jehož prospěch byla věc pořízena. Typickým detentorem je vypůjčitel věci. Není sice držitelem vlastnického práva k vypůjčené věci, avšak stává se držitelem práva užívat vypůjčenou věc. V obdobném postavení je i nájemce. Ten se stává detentorem věci vzhledem ke skutečnému vlastníkovi a zároveň držitelem práva nájmu. Nesplňuje složky držby vlastnického práva, ale splňuje tím obě složky držby práva jiného, v tomto případě nájemního.

Nové pojetí držby pravé, (ne)poctivé a řádné

Řádná držba vzniká na základě platného právního důvodu (například řádným držitelem vlastnického práva je kupující na základě řádně uzavřené kupní smlouvy). Za řádného držitele nájemního práva se považuje oprávněný nájemce, jemuž vzniklo právo nájemce na základě řádně a platně uzavřené nájemní smlouvy. Platí vyvratitelná domněnka, že držba je řádná, poctivá a pravá, pokud není prokázán opak.

Nový občanský zákoník zavedl v koncepci držby nový pojem pravé držby. O pravou držbu se jedná tehdy, pokud není prokázáno, že držitel nabyl držbu svým vetřením se v držbu svémocně[4] nebo vlouděním se potajmu nebo lstí, anebo usilováním o proměnu v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou[5]. O nepravou držbu se jedná, pokud držitel nabyl držbu násilím nebo vypuzením oprávněného držitele, potají nebo lstí či výprosou. Je-li držba řádná, avšak není pravá, nelze ji označit za oprávněnou.

Držbu, která sice nevznikla na základě řádného právního důvodu, a držitel má však z přesvědčivého důvodu za to, že mu právo, které vykonává, náleží, je nutno považovat za poctivou. Poctivý držitel má shodná práva jako držitel řádný. Přesvědčivým důvodem je dobrá víra držitele, která se posuzuje objektivně včetně okolností, za nichž vznikla. Poctivost na straně držitele musí být dána po celou dobu existence držby.

Držba přestává být poctivá, jakmile se držitel seznámil se skutečnostmi, které musely objektivně vyvolat pochybnost o tom, že mu věc po právu patří anebo, že je subjektem práva, které vykonává[6]. Z poctivé držby se stane držba nepoctivá. Od samého počátku je nepoctivým držitelem ten, kdo má povědomí nebo mu musí být zjevné, že jím vykonávané právo držby mu nenáleží[7].

Posouzení, zda se jedná o poctivou nebo nepoctivou držbu, podléhá obecnému vnímání společnosti a bude předmětem posouzení soudu. Skutečný vlastník věci (držitel vlastnického práva k věci) má mimo jiné právo bránit své vlastnictví a domáhat se svého práva držby proti poctivému i nepoctivému držiteli. Pro úplnost je vhodné zmínit, že častým typem žalob vlastníka vůči držiteli je právě žaloba na vydání věci (u movitých věcí) a žaloba na určení vlastnictví (u nemovitostí).

Soudní a jiná ochrana držitele při výkonu práva držby

Osoba, která napadá žalobou neoprávněnost držby, zpravidla vlastník, musí prokázat, že napadená držba není poctivá, pravá ani řádná. Žalobce musí prokázat, v čem „neoprávněnost“ spočívá.

Držitel má také právo ochrany vůči těm, kteří jeho právo držby porušují, odnímají, z držby jej vypuzují nebo jinak do něj zasahují, a to ve formě žaloby. Právně se jedná o takzvanou posesorní žalobu, kterou se však nelze domáhat náhrady škody. Další možností ochrany držitele proti svémocnému rušení je svépomocná ochrana držby. Držitel se smí vzepřít svémocnému rušení držby a odňaté věci se po jejím odnětí při rušení znovu zmocnit. Striktně je přitom potřeba dodržet meze nutné obrany uvedené v občanském zákoníku. Držitel má právo podat posesorní žalobu jen v zákonem vymezené dvojí lhůtě– subjektivní a objektivní. Subjektivní lhůta trvá 6 týdnů a začíná běžet ode dne, kdy se držitel dozvěděl jak o skutečnostech, které zakládají právo podat žalobu, tak i o osobě, která držbu ruší nebo ohrožuje. Objektivní lhůta činí nejdéle 1 rok ode dne, kdy držitel mohl své právo uplatnit poprvé, tedy od rušebního jednání. Tato lhůta platí i pro rušitele pro podání námitek proti žalobě na ochranu držby při vypuzení z držby. Po uplynutí těchto lhůt se k žalobám ani námitkám nepřihlíží.

Nový občanský zákoník se separátně věnuje ochraně ohroženého držitele pozemku proti osobě provádějící stavbu (stavebníkovi). Dle ustanovení § 1004 nového občanského zákoníku se předvídá možnost držitele pozemku domáhat se ochrany svého práva formou předběžného zákazu provádění stavby proti stavebníkovi soudně. Výše uvedený postup může držitel uplatnit poté, co v předcházejícím správním řízení o povolení stavby uplatnil své námitky, které uplatnit mohl.

Závěrem

Vedle výše uvedených přináší nový občanský zákoník i řadu dalších novinek, například nový termín spoludržby. Vzhledem k rozšířenému pojetí držby a možnostem ochrany bude zajímavé sledovat rozhodování soudu co do rozsahu předmětu práva, která jsou způsobilá být předmětem držby, s ohledem na možnost jejich vydržení a z hlediska aspektů držby určení hranice, v jejichž intencích bude držba považována za řádnou, pravou, poctivou a nepoctivou. Na to si ale budeme muset několik let počkat.



JUDr. Petra Budíková,
advokátka/Associate Partner



Mgr. Kristina Kedroňová,
advokátka

[Rödl & Partner, v.o.s.](#)

Platněřská 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 236 163 111
Fax: +420 236 163 799
e-mail: prag@roedl.cz



[1] Důvod držitele mít takový úmysl je bez významu.

[2] Držet je možné věc hmotnou i nehmotnou včetně některých práv a vše, co někomu patří, i věc hromadnou. Dle ust. § 496 (nového) občanského zákoníku se za hmotnou věc považuje ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného plnění. Podle důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku náleží mezi nehmotné věci mezi jinými i, práva duševního vlastnictví, práva užívat licenci, práva průmyslová, obchodní firma, investiční nástroje, dokonce i energie nebo práva prohlášená za věci.

[3] Např. jednání v rozporu s dobrými mravy, protiprávní užívání věci získané trestným činem.

[4] Svémocným vetřením se držitel ze své vůle zmocní držby způsobem občanským zákoníkem nedovoleným. Za svémocné uchopení se držby se nejedná, pokud je držba převzata na základě soudního nebo úředního rozhodnutí (např. rozsudku soudu, rozhodnutí při výkonu rozhodnutí nebo v rámci nařízené exekuce).

[5] Usilování o proměnu v trvalé právo to, co bylo povoleno jen výprosou, se výprosník dopustí, nevrátí-li věc po skončení výprosy na výzvu zpět. Jeho původně řádná držba se změní na neoprávněnou.

[6] V případě soudního řízení, se při prokázání nepoctivé držby poctivý držitel považuje za nepoctivého nejpozději okamžikem, kdy mu byla doručena žaloba. Doručením žaloby se držitel může seznámit s okolnostmi, které původně znamenaly omluvitelný omyl v jejich neznalosti.

[7] Nepoctivým držitelem vlastnického práva je například ten, kdo koupí vozidlo, ačkoliv ví, že prodávající již není skutečným vlastníkem vozidla, neboť jej předtím někomu jinému prodal. Nepoctivým držitelem je např. i zloděj věci.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny](#)

soudního komisaře

- Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?
- Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor
- Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit
- Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporáční autonomie
- Byznys a paragrafy, díl 32.: Konkurenční doložka
- Skryté ujednání v realitní smlouvě - zbytečná hra na schovávanou
- Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě
- Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu
- Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí