

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

Některé procesněprávní otázky k žalobě proti vypuzení z držby

Ačkoliv držba patří mezi tzv. absolutní majetková práva, kterým český právní řád poskytuje jednu z nejvyšších ochran, tak v souvislosti s účinností zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), došlo do českého práva k zavedení speciálního institutu tzv. žaloby proti vypuzení z držby. Tento nástroj umožňuje držiteli, který byl vypuzen z držby, se domáhat, aby se vypuditel zdržel dalšího vypuzení držitele a obnovil původní stav. Přesto některé procesněprávní otázky spojené s touto žalobou stojí za pozornost.

Podle ustanovení § 987 OZ platí, že „držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe“. OZ vychází z principu, že institut držby může být jak součástí vlastnického práva, tak ji může vykonávat osoba odlišná od vlastníka věci, tedy může existovat zcela samostatně a jedná se pouze o držbu takového práva. Podstatou držby je splnění dvou základních podmínek. První podmínkou je, že držitel má věc ve své moci, tj. má možnost kdykoliv vykonávat toto svoje právo. Druhou podmínkou je vůle držitele nakládat s takovou věcí jako věcí vlastní.

Odhlédneme-li od způsobů nabytí držby či podmínek nutných pro nabytí pravé, řádné a poctivé držby, které nejsou předmětem tohoto článku, tak OZ poskytuje jednotlivým držitelům poměrně velké množství právních nástrojů, kterými se mohou bránit proti každé osobě, která výkon jejich práva držby ruší či je v tomto právu omezuje. Některé z těchto právních nástrojů mají povahu represivní a některé in contrario preventivní[1]. Jedním z takových nástrojů na ochranu držby, která kombinuje jak represivní, tak i preventivní přístup, je žaloba proti vypuzení z držby.

Žaloba proti vypuzení z držby

Podle ustanovení § 1007 odst. 1 OZ platí, že „byl-li držitel z držby vypuzen, může se na vypuditeli domáhat, aby se zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav. Proti žalobě na ochranu držby lze namítnout, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil“. Jak už bylo uvedeno výše, tak tento právní institut byl do českého právního řádu zaveden společně s účinností OZ. Smyslem této žaloby je zamezit vypuditeli, tj. osobě, která zasahuje do práva držby držitele, aby se zdržel takového jednání a obnovil původní stav. O samotné vypuzení se zpravidla bude jednat v těch případech, kdy vypuditel znemožní držiteli mít věc ve své vlastní moci, tj. dojde k faktické ztrátě držitele ovládat samotnou věc.

De facto institut držby není omezen pouze na hmotné věci, ale právní řád umožňuje nabývat do držby i práva, tak ustanovení § 1007 odst. 2 OZ upravuje situace, ve kterých dochází k vypuzení z držby práv. Jedná se o situace, kdy druhá strana odepře plnit, co dosud plnila, když někdo zabrání výkonu práva, nebo již nedbá povinnosti zdržet se nějakého konání.

Pro žaloby na ochranu a uchování držby platí společná ustanovení, která se vztahují k lhůtám, ve kterých musí držitel uplatnit svá práva u soudu. Tyto lhůty jsou prekluzivní a jsou detailně upraveny v ustanovení § 1008 OZ. Z obecného hlediska platí, že právo držitele na ochranu a uchování držby musí být uplatněno u soudu nejpozději do 6 týdnů, kdy se držitel dozvěděl o svém právu a o osobě, která toto právo ohrožuje nebo ruší, nejdéle však do 1 roku, kdy držitel jako žalobce mohl své právo uplatnit poprvé. Samotný procesněprávní postup spojený s žalobou na vypuzení z držby je obsažen v

ustanovení § 176 a násl. zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“).

Krátká lhůta k projednání

Jednou z nejdůležitějších změn oproti standardnímu občanskoprávnímu řízení je v případě žaloby proti vypuzení z držby velmi krátká lhůta k projednání takové žaloby, ale i k vydání rozhodnutí. Dle ustanovení § 176 odst. 1 o.s.ř. platí, že „*domáhá-li se žalobce ochrany rušené držby, soud o žalobě rozhodne do 15 dnů od zahájení řízení*“. Jedná se o poměrně velký nepoměr, uvážíme-li, že průměrná délka občanskoprávního řízení v rámci prvoinstančních soudů činí mezi 5 a 6 měsíci[2].

De facto výše uvedená 15-denní lhůta k projednání a vynesení prvoinstančního rozhodnutí je lhůtou pořádkovou, tak soudy zpravidla ani jednání nenařizují. Z toho vyplývá, že žalovaná strana disponuje zpravidla velmi krátkou lhůtou, pouze v řádu několika kalendářních dní k vypracování kvalifikovaného vyjádření a předložení důkazů tak, aby obstálo u případného dokazování. Takto nastavená lhůta přitom jakoby nebrala do úvahy, že žalobu je nutné ve shora uvedené lhůtě doručit žalované straně, umožnit jí vznést námitky proti žalobě, provést v nezbytném rozsahu dokazování a vynést samotné rozhodnutí[3].

Dle mého názoru takto krátká lhůta stanovuje neúměrné vysoké časové nároky na žalovanou stranu, která musí být schopna se velmi rychle zorientovat v této právní problematice a poté precizně zformulovat své vyjádření, neboť výčet důvodů, které jsou obsaženy v ustanovení § 1007 odst. 1 OZ a vedou k zamítnutí žaloby, je značně omezený. Ačkoliv tento druh žaloby nezakládá překážku litispendence ve vztahu k ochraně subjektivního práva [4], tak stanovení pro soud a účastníky řízení takto krátké lhůty může vést k tomu, že samotná rozhodnutí soudů nemusí být detailně odůvodněna, tak i zpravidla určitou výjimku ze zásad ústnosti a veřejnosti soudního řízení, které jsou v konečném důsledku garantovány ústavními zákony.

Předběžná vykonatelnost rozhodnutí

Druhým významným rozdílem oproti standardnímu občanskoprávnímu řízení je, že soud rozhoduje usnesením, což má za následek oproti rozsudku to, že prvoinstanční rozhodnutí soudu sice není pravomocné, tj. je možné podat proti němu odvolání, a to ve lhůtě 15 dnů od doručení, ale je v souladu s ustanovením § 171 o.s.ř. předběžně vykonatelné. Právě realizovat následný výkon rozhodnutí, a to bez ohledu na nabytí právní moci rozhodnutí prvoinstančního soudu je, dle mého názoru, i s ohledem na velmi krátkou lhůtu k projednání žaloby částečně sporné.

V tomto smyslu je žaloba proti vypuzení z držby velmi podobná předběžnému opatření dle ustanovení § 75 a násl. o.s.ř. Předběžné opatření je rovněž vydáváno ve formě usnesení, adresátovi předběžného opatření může být soudem rovněž uložena povinnost něčeho se zdržet, strpět, či něco konat. Podobné s žalobou proti vypuzení z držby jsou i poměrně krátké lhůty k vydání předběžného opatření. Podstatným rozdílem, které jinak činí tyto právní instituty analogickými, je, že předběžné opatření je časově omezené. Navrhovatel předběžného opatření musí po jeho vydání ještě učinit zpravidla další právní kroky tak, aby předběžné opatření zůstalo v platnosti. Právě toto hledisko, dle mého názoru, odůvodňuje, aby žaloba proti vypuzení z držby nebyla prvoinstančním soudem vydávána ve formě usnesení ale rozsudku.

Uvážíme-li, že část žalob proti vypuzení z držby se vztahuje na běžné „sousedské spory“, které se mohou týkat historicky nesprávného a neúplného vymezení nemovitostí či problematiky podzemních staveb, které se neevoluují v katastru nemovitostí, tak opatření, která učinila žalovaná strana bona fide, že jí právo držby náleží, mohou být s ohledem na prvoinstanční rozhodnutí soudu velmi

krátkého trvání. Žalovaná strana pak má za povinnost zpravidla odstranit takové opatření, která učinila ve prospěch svého práva držby, a vyčkat si na pravomocné rozhodnutí případného druhoinstančního soudu, který není na rozdíl od prvoinstančního vázán k projednání a vydání rozhodnutí žádnou pořádkovou lhůtou.

Další možnosti ochrany práva držby

K ochraně práva držby mohou sloužit i jiné prostředky než je žaloba proti vypuzení z držby. Vlastník věci může jednak uplatnit dovolenou svépomoc ve smyslu ustanovení § 12 OZ, jednak žalobu na ochranu držby dle ustanovení § 1003 OZ, se kterou je spojen identický procesněprávní postup jako v případě žaloby dle ustanovení § 1007 OZ. Další možností ochrany je výše zmíněný návrh na vydání předběžného opatření, žaloba na určení právního poměru nebo práva dle ustanovení § 80 o.s.ř. nebo žaloba domnělého vlastníka o vydání věci dle ustanovení § 1043 OZ.

Z výše uvedeného výčtu je zřejmé, že jednotlivých způsobů ochrany práva držby je větší množství, byť některé ze způsobů ochrany jsou spojené s vlastnictvím k věci nebo práva. Ačkoliv bylo zavedením této žaloby zřejmě sledováno efektivní poskytnutí ochrany rušené držbě, resp. pokojnému stavu, tak samotná právní úprava není zcela jednoznačná a vyvolává řadu otázek, které mohou v praxi činit problémy komplikující dosažení tohoto účelu[5].

Závěr

Postavení žaloby proti vypuzení z držby dle ustanovení § 1007 OZ je přesto výjimečné, a to právě s ohledem na to, že žalobce se může domoci vydání byť nepravomocného exekučního titulu v řádu pouhých několika týdnů. Nejvýznamnější změnou je stanovení 15-denní lhůty pro prvoinstanční soud, aby o takové žalobě rozhodl. Tato lhůta v některých případech znemožňuje žalované straně, aby se kvalifikovaně vyjádřila k žalobě a předložila relevantní důkazy, čímž by mohlo dojít k porušení ústavního zásady práva na spravedlivý proces.

Poměrně zásadní otázkou je i předběžná vykonatelnost prvoinstančního rozhodnutí, kterou je možné částečně připodobnit institutu předběžného opatření. Na rozdíl od předběžného opatření však usnesení prvoinstančního soudu o žalobě proti vypuzení z držby není časově omezeno. Zavedení žaloby proti vypuzení z držby přineslo do českého právního řádu poměrně efektivní způsob ochrany držitele proti neoprávněnému do jeho práva držby než je tomu v případě předběžného opatření.

JUDr. Radoslav Lukovič,
advokátní koncipient

[SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ Balcar, Hrouzek, Veselý, Zelenková](#)

Palác Riesů
Panská 895/6
110 00 Praha 1

tel.: + 420 222 231 133
fax: + 420 222 231 819
e-mail: sak@akspol.cz

- [1] ŠVESTKA, Jiří., DVOŘÁK, Jan., FIALA, Jan a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha, Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 50.
- [2] Jedná se o údaj obsažený ve zprávě EU Justice Scoreboard 2017, která poskytuje přehled o stavu kvality, efektivity a nezávislosti soudních systémů členských států Evropské unie, z 10. dubna 2017.
- [3] SPÁČIL, Jiří., Držební (posesorní) ochrana - problémy a sporné otázky, Právní rozhledy, 20014, č. 9. s. 326.
- [4] ŠVESTKA, Jiří., DVOŘÁK, Jan., FIALA, Jan a kol. Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha, Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 45.
- [5] HAMULÁKOVÁ, Klára., KŘIVÁČKOVÁ, Jana. Nová právní úprava ochrany rušené držby. Právní rozhledy, 2014, č. 2. s. 50-51.

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

Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)