

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

Ochrana držby - zásah do držby prováděním stavby u nemovité věci a možnost domáhat se uvedení do předešlého stavu

Zákon č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“) upravuje v ustanoveních § 1003, § 1004 a § 1005 ochranu držby, přičemž v tomto článku bych se rád věnoval vzájemnému vztahu těchto ustanovení v návaznosti na konkrétní rozhodovací praxi v případě ochrany držby nemovité věci při provádění stavby rušitelem. Vyřešení vztahu citovaných ustanovení má zcela zásadní vliv na vznik možných nároků držitelů, když dosavadní právní teorie o tomto hovoří nejasně a rozhodovací praxe v této oblasti je doposud jen velmi zřídka.

Životní situace z praxe:

Nastíněnou právní problematiku bych rád zahájil příkladem z praxe, který ji, jak doufám, srozumitelně nadnese. V konkrétní věci vystupovali dva spoluvlastníci (spoluvlastník A a spoluvlastník B) s ideálními spoluvlastnickými podíly k rodinnému domu, přičemž každý z nich užíval po dohodě výlučně určitou část. Spoluvlastník A se rozhodl přistoupit k rekonstrukci domu, který byl ve velmi neutěšeném stavu, avšak spoluvlastník B mu v tomto počínání v průběhu stavebního řízení bránil prostřednictvím podání námitek. Spoluvlastník A se však tímto nedal zastavit a jal se rekonstruovat rodinný dům i přesto, resp. bez souhlasu druhého ze spoluvlastníků.

Proti postupu spoluvlastníka A se **spoluvlastník B rozhodl bránit prostřednictvím institutu ochrany držby** dle ustanovení § 1003, § 1004 a § 1005 občanského zákoníku, přičemž se dožadoval zdržení se provádění stavby a uvedení rodinného domu do původního stavu.

Právní úprava:

Žaloba na ochranu držby má povahu žaloby posesorní, tzn. jejím smyslem je ochrana pokojného stavu či obnovení stavu původního, nikoliv ochrana subjektivních práv, např. práva vlastnického. Soudy tedy v případě žaloby na ochranu držby zkoumají jen existenci poslední držby a její svémocné držení (resp. rušení). O uvedeném rozhodují usnesením v souladu s ustanovením § 180 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dál jen jako „*občanský soudní řád*“), kteréžto je předběžně vykonatelné. Proti tomuto rozhodnutí je možno podat odvolání, avšak podání případného dovolání je vyloučeno na základě ustanovení § 238 odst. 1 písm. g) občanského soudního řádu. Stejně tak je vyloučena obnova řízení nebo podání žaloby pro zmatečnost dle ustanovení § 230 odst. 1 písm. a) tamtéž.

Z výše uvedeného zřetelně vyplývá, že soud poskytuje prostřednictvím svého rozhodnutí o žalobě na ochranu držby žalobci pouze ochranu posledního faktického stavu, ochranu prozatímní, nehájící však nutně stav právní. V určité množině případů se předpokládá, že k finálnímu dořešení předmětu sporu bude podána žaloba petitorní dle ustanovení § 1042 občanského zákoníku, jelikož podání žaloby na ochranu držby ve vztahu k petitorní žalobě nezakládá překážku litispendence a při pravomocném meritorním rozhodnutí ve věci nezpůsobuje ani překážku věci rozsouzené – *res iudicata*.

Nyní ke konkrétnímu obsahu ustanovení, která se týkají ochrany držby:

§ 1003 občanského zákoníku

Držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.

§ 1004 občanského zákoníku

(1) Je-li držitel prováděním stavby ohrožen v držbě nemovité věci nebo může-li se pro to důvodně obávat následků uvedených v § 1013 a nezajistí-li se proti němu stavebník cestou práva, může se ohrožený držitel domáhat zákazu provádění stavby. Zákazu se držitel domáhat nemůže, jestliže ve správním řízení, jehož byl účastníkem, neuplatnil své námitky k žádosti o povolení takové stavby, ač tak učinit mohl.

(2) Dokud není o záležitosti rozhodnuto, může soud zakázat, aby se stavba prováděla. Hrozí-li však přímé nebezpečí, nebo dá-li žalovaný přiměřenou jistotu, že věc uvede v předešlý stav a nahradí škodu, ale žalobce jistotu za následky svého zákazu nedá, soud nezakáže, aby se zatím v provádění stavby pokračovalo, ledaže zákaz odůvodňují okolnosti případu.

§ 1005 občanského zákoníku

Pro případ odstraňování stavby platí § 1004 obdobně.

Úvodní ustanovení institutu ochrany držby (§ 1003 občanského zákoníku) uvádí, že rušený držitel je oprávněn se domáhat po rušiteli zdržení se rušení držby a uvedení v předešlý stav. Jako konkrétní případ si můžeme představit situaci, kdy na pozemek souseda druhý soused bez jakéhokoli právního titulu naváží stavební materiál. Rušený držitel se může domáhat legitimně toho, aby rušitel stavební materiál nadále na jeho pozemek nenavážel (rušení se zdržel) a taktéž stavební materiál z pozemku rušeného držitele odstranil (uvedl v předešlý stav).

Dikce ustanovení § 1004 občanského zákoníku, které se váže k držbě nemovité věci rušeným držitelem a provádění stavby rušitelem, umožňuje rušenému držiteli domáhat se prostřednictvím soudu, aby rušiteli bylo zakázáno v provádění stavby pokračovat. Citované ustanovení se nezmiňuje o tom, že by bylo možno se též domáhat uvedení v předešlý stav. Pokud tedy například jeden ze spoluvlastníků bez souhlasu druhého a bez stavebního povolení započne vybourávat otvor pro nové okno, pak se rušený držitel může domáhat podle ustanovení § 1004 občanského zákoníku toho, aby soud další stavební práce zastavil, avšak nemůže nárokovat uvedení v předešlý stav.

Komentářová literatura [1] k ustanovení § 1005 občanského zákoníku uvádí, že jeho prostřednictvím se rušený držitel může domáhat po rušiteli odstranění již existující stavby, avšak tento závěr je dle mého názoru mylný a odporující povaze posesorní žaloby (provizorní ochrany pokojného stavu). **Mám za to, že citované ustanovení se užije pouze a jedině v případě, pokud rušitel stavbu rušeného držitele bez jeho souhlasu odstraňuje a rušený držitel má tedy jeho prostřednictvím právo zabránit rušiteli výlučně v dalším odstraňování, nemůže však nárokovat uvedení v předešlý stav.**

Uvedení v předešlý stav ve vztahu ke stavebním pracím na nemovité věci by mělo být vždy uplatňováno žalobou petitorní či prostřednictvím stavebního řízení, nikoliv žalobou na ochranu držby – tzn. provizorní žalobou. Tomuto napovídá i od výše uvedené rozdílná komentářová literatura, která uvádí k žalobě na ochranu držby následující: „Jde tu – jako i u ostatních držebních žalob – o rozhodnutí provizorní; k definitivnímu vyřešení sporu bude zapotřebí vyvolat petitorní řízení, jestliže vzhledem k povaze hrozby nebude možno věc vyřešit ve stavebním řízení“ [2].

Výkladem výše uvedených ustanovení docházím k závěru, že institut ochrany držby ve vztahu

k nemovité věci a provádění stavby rušitelem má, dle vůle zákonodárce, stavbu pouze tzv. **zakonzervovat**. Uvedení do předešlého stavu je natolik zásadním zásahem do práv rušitele (stavebníka), zejména u rozsáhlých stavebních úprav, kdy je nutno chránit nejen pokojný stav, ale i subjektivní práva účastníků řízení. Není tedy žádoucí, aby v rámci řízení o ochraně pokojné držby byl rušitel povinen uvést stavební práce do původního stavu, když zde existuje reálné riziko toho, že následně v rámci petitorního řízení u civilního soudu či během stavebního řízení bude vydáno rozhodnutí opačné, tzn. že rušitel prováděl stavbu a činil stavební úpravy po právu.

Konkrétní případ rozhodovací praxe:

V úvodu načrtnuté životní situaci došlo mezi spoluvlastníkem A (žalovaným) a spoluvlastníkem B (žalobcem) k soudnímu sporu, ve kterém byla ze strany žalované uplatněna argumentace uvedená výše, tedy že u provádění stavby rušící držbu nemovité věci není možno v rámci institutu ochrany držby dle ustanovení § 1003 a násl. občanského zákoníku požadovat uvedení v předešlý stav (např. zmenšení oken do původního stavu, zazdění vybouraných stavebních otvorů), když ustanovení § 1004 občanského zákoníku je v postavení speciality vůči ustanovení § 1003 tamtéž, tudíž uvedení do původního stavu zákon neumožňuje. Dále pak žalovaný namítal, že takovýto zásadní zásah do práv druhého spoluvlastníka, tedy uvedení rozsáhlých stavebních prací do původního stavu, není možno řešit prostřednictvím žaloby na ochranu držby, neboť tato má povahu provizorní.

Okresní soud ve svém usnesení této námitce přisvědčil a výslovně uvedl: *Dle názoru soudu je však důvodná námitka žalovaného, že v řízení o svémocném rušení držby podle § 1004 odst. 1 OZ jak je shora citován není možno vyhovět žalobci v té části žaloby, aby došlo k obnovení stavebních úprav, které žalovaný provedl v předešlý stav. Ust. § 1004 odst. 1 je ve vztahu k ust. § 1003 OZ dle názoru soudu ustanovením speciálním, které se týká stavby a neumožňuje odstranění provedených stavebních úprav v předchozí stav, proto soud přistoupil k možnosti dané ust. § 112 odst. 2 o.s.ř. rozhodl o vyloučení této části žaloby k samostatnému projednání [3].*

Dle mého názoru soud v této věci rozhodl zcela správně, když uvedl, že v rámci žaloby na ochranu držby není možno požadovat uvedení v předešlý stav, přičemž problematiku uvedení v předešlý stav vyloučil do samostatného řízení, v němž se bude zkoumat nikoliv pouze pokojný stav, ale nutně i subjektivní práva rušeného držitele a rušitele.

Závěr:

Na základě výše uvedeného mám tedy za to, že žalobou na ochranu držby nemovité věci rušené stavebními pracemi je možno se domáhat výhradně zákazu provádění stavby nebo zákazu odstraňování stavby, nikoliv však uvedení v předešlý stav, jelikož zákon takovýto postup neumožňuje, a to ani prostřednictvím ustanovení § 1003 či § 1005 občanského zákoníku. Nechtě se tedy rušený držitel domáhá po rušiteli uvedení do původního stavu petitorní žalobou nebo podnětem příslušnému stavebnímu úřadu, případně obojím.



JUDr. Martin Dostál

[1] Švestka, J.,; Dvořák, J.; Fiala, J a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 48.

[2] Spáčil, J a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474.* Praha: C. H. Beck, 2013, s. 118.

[3] Usnesení Okresního soudu v Olomouci č. j. 16 C 380/2017-155 ze dne 10.10.2018

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

Další články:

- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulatorní priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)
- [Poučení z krizového vývoje v kauze bitcoiny](#)
- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)