

10. 10. 2017

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

# Posesorní žaloba na ochranu držby - užitečný nebo nadbytečný institut?

Občanský zákoník s účinností od 1. ledna 2014 umožňuje tomu, jehož držba je rušena, nově využít tzv. posesorní žalobu z rušené držby. Touto žalobou lze dosáhnout rychlé soudní ochrany před faktickým rušením držby a svým provizorním charakterem se blíží návrhu na vydání předběžného opatření. Představuje tato žaloba potřebný a v právní úpravě účinné před 1. lednem 2014 chybějící nástroj, nebo se jedná o pouhou modifikaci návrhu na vydání předběžného opatření, která nemá z praktického hlediska významější opodstatnění? Nad těmito otázkami se z pohledu advokátní praxe zamýšlí následující článek.

## ACHOUR & PARTNERS

Novým občanským zákoníkem byla do právního řádu znovu zavedena možnost zajištění dočasné, tzv. posesorní soudní ochrany rušené držby, a to prostřednictvím tzv. žalob z rušené držby.

Podle ustanovení § 1003 zákona č. [89/2012](#) Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů ("OZ") „*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.*“ Toto ustanovení upravuje tzv. posesorní ochranu držby proti svémocnému rušení, které nespočívá v jejím odnětí. Na případ odnětí držby pak pamatuje ustanovení § 1007 odst. 1 OZ, upravující možnost držitele, který byl z držby vypuzen, domáhat se prostřednictvím žaloby na uchování držby zdržení dalšího vypuzení a obnovení původního stavu.

Podle poměrně stručné důvodové zprávy k návrhu § 1003 OZ předmětná ustanovení o posesorní ochraně nahrazují dosavadní nefunkční konstrukci § 5 původního občanského zákoníku (zák. č. [40/1964](#) Sb.) o ochraně pokojného stavu, zajišťovanou příslušnými orgány státní správy. Ač je držba chápána jako faktický stav, náleží držiteli právní ochrana jak v případě, že je v držbě rušen, tak i v případě, že byl držitel držby zbaven (byl z držby vypuzen). V OZ tak došlo k navrácení k původní koncepci, která byla obsažena již v rakouském obecném občanském zákoníku, v podobě plnohodnotné posesorní ochrany držby představované z procesního hlediska řízením o žalobách z rušené držby.

Žaloba podle § 1003 a násl. OZ je zákonodárcem prezentována jako doposud chybějící a potřebný právní nástroj při ochraně držby. Je tomu však skutečně tak? Účelem tohoto článku je posouzení podmínek a náležitostí této žaloby, jejího vztahu k dalším prostředkům ochrany, které přicházejí v daném kontextu v úvahu (institut předběžného opatření a petitorní žaloby podle § 1040 a násl. OZ), a především pak praktické zhodnocení výhod či nevýhod využití této žaloby, včetně kontextu rozhodovací praxe.

### Náležitosti žaloby podle § 1003 a násl. NOZ a řízení o ní

Podmínky žaloby na ochranu držby jsou uvedeny jednak v OZ a dále v zákoně č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů ("o.s.ř."), který v hlavě páté v § 176 a násl.

upravuje řízení o žalobě z rušené držby.

Specifikem žaloby na ochranu držby je především její časová omezenost. Podle § 1008 OZ lze žalobu na ochranu držby podat pouze ve lhůtě šesti týdnů ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu a o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé. Jedná se přitom o lhůty prekluzivní, které když nejsou dodrženy, tak soud žalobu bez dalšího zamítne. V případě zájmu o využití této žaloby tedy nelze s jejím podáním příliš dlouho otálet, když je třeba zachovat jak subjektivní, tak objektivní prekluzivní lhůtu k jejímu podání. V judikatuře a odborné literatuře dosud nedořešenou otázkou je, zda lhůty stanovené v § 1008 OZ jsou lhůtami hmotněprávními nebo procesními. Tento závěr má přitom zásadní dopad zejména z hlediska zachování lhůty v případě, že je žaloba poslední den lhůty podána k poštovní přepravě. Do doby rozhodnutí této otázky v soudní praxi lze proto doporučit považovat uvedené prekluzivní lhůty za hmotněprávní, a tedy nespolehat na to, že poslední den lhůty stačí žalobu podat k poštovní přepravě.

Další podstatnou otázkou je vymezení skutečností, které je nezbytné v žalobě tvrdit a prokazovat. V tomto ohledu lze vycházet z § 178 o.s.ř., podle kterého se soud v řízení omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. V žalobě na ochranu držby tak žalobce musí prokázat: (i) existenci držby žalobce a (ii) svémocné rušení držby žalovaným. V souladu s § 998 OZ může být žalobcem každý, kdo je držitelem vlastnického či jiného práva.[1] Čeho se lze žalobou na ochranu držby domáhat, pak vyplývá přímo z ustanovení § 1003 OZ. Žalobce tak může u soudu uplatnit dva nároky, a to (i) zdržení se konkrétního rušení držby a (ii) uvedení v předešlý stav.

Soud v řízení o žalobě na ochranu držby vychází z faktického stavu držby přímo před rušením držby a není rozhodný právní vztah k předmětu držby.[2] Z této koncepce vyplývá, že žaloba posledního držitele by v případě rušení poslední držby měla být úspěšná i proti vlastníku.[3] K úspěchu žaloby totiž není nutné prokázat kvalifikovanou držbu. Prozatímní ochranu na základě žaloby z rušené držby požívá nejen držba řádná, poctivá a pravá, ale i držba nepoctivá a neřádná. V případě držby nepravé[4] však má žalovaný podle § 1007 odst. 1 OZ možnost namítat, že žalobce získal vůči němu nepravou držbu, a v případě, že soud této námitce přisvědčí, pak žalobě z rušené držby nevyhoví. Kromě námítky nepravé držby může žalovaný v případě žaloby na ochranu držby uplatnit i námitku, že byl z držby žalobcem vypuzen.[5]

S ohledem na to, že v případě žaloby na ochranu držby je omezeno dokazování a zjišťování skutkového stavu pouze na stav poslední držby (bez ohledu na její nabytí) a svémocného zásahu do ní, vychází podstata takové ochrany z předpokladu, že ochrana poskytnutá poslednímu známému stavu držby bude rychlá a účinná. Tomu odpovídá i právní úprava, která soudu stanovuje závazné lhůty pro rozhodnutí o žalobě. Podle § 177 odst. 1 o.s.ř. soud o žalobě na ochranu rušené držby rozhodne do 15ti dnů od zahájení řízení. Toto ustanovení o.s.ř. zároveň uvádí, že není třeba nařizovat jednání. Nařízení jednání by ostatně, vzhledem ke krátké lhůtě pro rozhodnutí, v některých případech mohlo být problematické. Jen pro úplnost je třeba dodat, že soud o žalobě na ochranu držby rozhoduje usnesením.[6] Rozhodnutí je tedy podle § 171 o.s.ř. předběžně vykonatelné a lhůta k plnění začíná běžet od doručení. Úspěšný žalobce tak na základě řízení o žalobě z rušené držby dostává exekuční titul. Proti usnesení o žalobě z rušené držby je možné se odvolat. Dovolání[7] a jiné mimořádné opravné prostředky (žaloba na obnovu řízení, žaloba pro zmatečnost) však přípustné již nejsou.

Charakteristickým znakem žaloby na ochranu držby je rovněž to, že rozhodnutí o této žalobě nezakládá překážku litispendence a překážku věci rozhodnuté ("res iudicata") pro petitorní řízení pozdější nebo i souběžně vedené.[8] Přestože § 180 o.s.ř. uvádí, že se jedná o rozhodnutí "ve věci samé", jedná se o specifické meritorní rozhodnutí. Soud se při projednávání žaloby totiž omezuje, jak

je výše uvedeno, pouze na zjištění existence držby a jejího svémocného rušení. Posesorní ochrana držby prostřednictvím žaloby z rušené držby je tedy ochranou prozatímní. Tato dočasnost (prozatímnost) vyplývá z toho, že rozhodnutí o posesorní žalobě podle § 1003 a násl. OZ lze překonat v soudním řízení o tzv. petitorní žalobě podle § 1040 OZ a § 1043 OZ napadající držbu a její poctivost, na základě které je soudem poskytována definitivní ochrana vlastníku nebo kvalifikovanému držiteli.

Ohledně procesní úpravy žaloby na ochranu držby lze nicméně souhlasit s JUDr. Karlem Svobodou[9], že zákonodárce při úpravě akcentoval rychlost rozhodování, aniž by však reflektoval některé související aspekty, jako je procesní úprava doručování, poučovací povinnost soudu, postup podle § 43 o.s.ř. při nedostatcích žaloby a podobně. Jako ne zcela praktický a v praxi obtížně realizovatelný se může ukázat i zákaz odročení jednání (pokud bylo nařízeno), vyplývající z § 180 odst. 2 o.s.ř.

Kromě žaloby na ochranu držby, upravuje OZ samostatně i možnosti uchování držby, a to v podobě nutné obrany (§ 1006 OZ) a žaloby proti vypuzení z držby (§ 1007 OZ). Žaloba na vypuzení z držby má se žalobou na ochranu držby mnoho společných charakteristik, a to zejména procesních. Lze tak odkázat na výše uvedený výklad k žalobě na ochranu držby. Liší se však situace, za kterých lze tuto žalobu použít, tj. případ, kdy je držitel z držby vypuzen. Tomu odpovídá i poněkud odlišný žalobní nárok, aby se vypuditel zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav.

Ve vztahu k náležitostem a úpravě řízení o žalobách z rušené držby je tedy právní úprava obsažena jak v hmotněprávním předpise (OZ), tak v procesním předpise (o.s.ř.). Náležitosti žaloby i úprava postupu soudu v řízení jsou přitom přizpůsobeny tomu, aby mohla být naplněna podstata posesorní žaloby, to jest možnost dosažení rychlé ochrany před rušitelem držby. S tím je na druhou stranu spojen další charakteristický rys žaloby na ochranu držby, a to její typická dočasnost. Ta se však uplatní pouze za předpokladu, že následně je podána úspěšná žaloba vlastníka nebo kvalifikovaného držitele.

### **Žaloba na ochranu držby a další procesní instituty**

Z výše uvedeného vymezení žaloby na ochranu držby a její procesní charakteristiky vyplývá, že má řadu společných prvků s předběžným opatřením – krátké lhůty pro rozhodování soudu, rozhodnutí nezakládající překážku věci rozhoduté, omezené přezkoumávání ze strany soudu, rozhodování usnesením apod. Bylo by však podle našeho názoru nesprávné a nepřesné považovat žalobu na ochranu držby jako pouhou variaci návrhu na vydání předběžného opatření.[10] Je totiž nutné poukázat rovněž na to, že mezi žalobou na ochranu držby a návrhem na vydání předběžného opatření existují významné rozdíly.

Předně, významný rozdíl spočívá již v tom, že soud v rozhodnutí o žalobě z rušené držby, ani přes jeho prozatímní charakter, neukládá žalobci povinnost zahájit meritorní řízení ve stanovené lhůtě. V případě předběžného opatření je naopak výslovně zákonem stanoveno, že pokud soud předběžnému opatření vyhoví, uloží navrhovateli, aby ve lhůtě, kterou mu určí, podal u soudu návrh na zahájení řízení ve věci samé.[11] Nepodání návrhu na zahájení řízení ve stanovené lhůtě má přitom za následek zánik předběžného opatření.[12] Pokud se tedy někdo chce bránit účinkům úspěšně podané žaloby z rušené držby podle § 1003 a násl. OZ, musí tak učinit sám prostřednictvím podání petitorní žaloby podle § 1040 OZ nebo § 1043 OZ, neboť úspěšný žalobce u žaloby z rušené držby povinnost podat návrh na zahájení řízení o petitorní žalobě stanovenou mít nebude.

Dalším rozdílem mezi žalobou na ochranu držby a předběžným opatřením je skutečnost, že v případě žaloby na ochranu držby musí sice žalobce uhradit standardní soudní poplatek, ale na rozdíl od

návrhu na vydání předběžného opatření není stanovena povinnost složit jistotu k zajištění náhrady škody nebo jiné újmy. To souvisí s tím, že u žaloby na ochranu držby nenajdeme ustanovení o povinnosti nahradit škodu a jinou újmu způsobenou vyhověním takové žalobě.[13] Rozdíly mezi předběžným opatřením a žalobou na ochranu držby najdeme i v procesních pravidlech. V případě žaloby na ochranu držby by žalovaný měl mít možnost se k žalobě vyjádřit (i když s ohledem na lhůtu pro rozhodování soudu zpravidla v krátké lhůtě), zatímco v případě předběžného opatření soudy rozhodují o jeho vydání zásadně bez možnosti vyjádření žalovaného.

Zajímavá je otázka možnosti současného podání žaloby na ochranu držby a návrhu na vydání předběžného opatření se stejným petitem, kterým by měla být zajištěna ochrana držby do doby rozhodnutí o petitorní žalobě podle § 1040 OZ nebo § 1043 OZ. Podle našeho názoru jsou uvedené procesní instituty zcela samostatné, na sobě nezávislé a jejich současné použití nelze obecně vyloučit. Až judikatura však pravděpodobně vyřeší možnou procesní situaci, kdy by bylo současně vydáno předběžné opatření a bylo rozhodnuto o žalobě s věcně protichůdným výsledkem (např. pokud by předběžným opatřením bylo uloženo plnění, které by bylo v rozporu s rozhodnutím o posesorní žalobě).

Kromě vztahu žaloby na ochranu držby k předběžnému opatření je vhodné poukázat i na rozdíly žaloby z rušené držby, jako žaloby posesorní, a petitorní žaloby podle § 1040 OZ a zejména § 1043 OZ. Základním rozdílem zmíněným už výše je to, že petitorní žalobou lze dosáhnout definitivní ochrany oprávněné držby, zatímco posesorní ochrana může představovat jen ochranu dočasnou.[14] Předpokladem pro podání petitorní žaloby je přitom existence kvalifikované držby, neboť aktivně legitimován k petitorní žalobě je vlastník (podle § 1040 OZ) nebo domnělý vlastník (podle § 1043). Za domnělého vlastníka se přitom považuje ten, kdo nabyl držby vlastnického práva poctivě, řádně a pravým způsobem.[15] Výsledkem petitorní žaloby, v řízení o níž jsou soudem přezkoumávány komplexně všechny aspekty držby (a nikoli jen existence poslední držby a jejího svémocného rušení), je pak rozhodnutí, které zakládá překážku věci rozhodnuté a definitivně tak vyřeší ochranu před rušitelem držby. Podání petitorních žalob rovněž není vázáno prekluzivními lhůtami, jako je tomu u žaloby z rušené držby.

Z výše uvedeného vyplývá, že ten, jehož držba je rušena, má k dispozici více procesních postupů k ochraně své rušené držby. Aby byl z možných procesních variant zvolen správný a efektivní postup, je nutné zohlednit charakteristiky a výhody a nevýhody jednotlivých postupů, jak byly nastíněny výše v tomto článku. Podle našeho názoru jsou hlavními okolnostmi, které by měl rušený držitel (vlastník) zvážit, zejména následující: (i) jak silné právo je schopen vůči narušiteli prokázat, (ii) otázka rychlosti a (iii) otázka potřeby prozatímního nebo definitivního charakteru rozhodnutí.

A kdy tedy zvolit žalobu na ochranu držby? Z praktického hlediska lze doporučit využití žaloby na ochranu držby zejména v případech, kdy držitel, jehož držba je rušena, nebude moci prokázat své vlastnické právo, případně kvalifikovanou držbu, nebo bude mít zájem na rychlém řešení ochrany držby bez ohledu na to, že taková ochrana může být z principu pouze provizorní. I když obdobného výsledku je možné dosáhnout návrhem na vydání předběžného opatření, výhodu žaloby na ochranu držby lze spatřovat v tom, že žalobci není uložena povinnost podat ve stanovené lhůtě návrh na zahájení řízení o petitorní žalobě. Žalobce rovněž nemusí složit jistotu a neriskuje případnou povinnost k náhradě škody nebo jiné újmy, způsobené vydaným předběžným opatřením.

S ohledem na samostatnost žaloby na ochranu držby a předběžného opatření lze přitom podle našeho názoru zvolit i takový postup, že k soudu bude podána jak žaloba na ochranu držby, tak (třeba i současně) návrh na vydání předběžného opatření s obdobným nebo stejným petitem a následně petitorní žaloba podle § 1040 nebo § 1043 OZ.

## Závěrečné shrnutí

Žaloby na ochranu a uchování držby představují další právní institut, který je možné využít v případě rušení držby. Je otázkou spíše teoretickou, zda bylo znovuzavedení tohoto institutu do právního řádu nezbytné, a to zejména s ohledem na možnost využití předběžného opatření k dosažení stejného nebo obdobného výsledku. Z praktického hlediska však v řadě případů může být z pohledu rušeného držitele usilujícího o prozatímní ochranu procesně výhodnější podat posesorní žalobu na ochranu držby, nežli žádat o předběžné opatření. Úspěšný žalobce zejména není povinen podat následnou petitorní žalobu a není zatížen rizikem povinnosti k náhradě újmy v případě neúspěšného meritorního soudního sporu. Rušený držitel tak má nyní k dispozici více právních nástrojů a možností, jak se domáhat ochrany proti rušení své držby. V tomto ohledu je znovuzavedení posesorní žaloby na ochranu držby bezesporu přínosné a užitečné.

Naplnění tohoto předpokladu však s určitostí potvrdí teprve následná soudní praxe, která zatím nebyla v dostatečném rozsahu konstituována. Určitým handicapem pro sjednocení soudní rozhodovací praxe je nepřijatelnost dovolání proti rozhodnutím o posesorních žalobách z rušené držby. Soudy budou rovněž nuceny vyjasnit některé ne zcela jednoznačné výkladové otázky, týkající se procesního uplatnění těchto žalob. Zajímavá je zejména otázka, do jaké míry budou soudy ochotny odhlédnout od právních konsekvencí posuzované věci a rozhodnout výlučně na základě faktického stavu existence držby a jejího rušení, i když bude zcela zřejmé, že nárok žalobce není jinak právně opodstatněn a případná jeho petitorní žaloba by byla zjevně neúspěšná. V této souvislosti nelze zcela vyloučit určitý korektiv soudní judikatury.

Až další vývoj tak ukáže, zda posesorní žaloby z rušené držby budou v praxi využívány v širším měřítku, nebo bude nadále využíván spíše již zavedený a judikaturně ustálený institut předběžného opatření.

**Mgr. Ing. Dalibor Šalek,**  
advokát

**JUDr. David Mašek, Ph.D.,**  
advokát

[ACHOUR & PARTNERS advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Kaunický palác  
Panská 7  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 270 006 111

Fax: +420 270 006 122

e-mail: [office@achourpartners.com](mailto:office@achourpartners.com)

---

[1] V praxi jím může být zejména vlastník či držitel práva, a to jak věcného z pozice oprávněného ze služebnosti či obligačního z pozice držitele práva, které předpokládá detenci (nájemník, pachtýř, apod.) - SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013.

[2] Např. v rozhodnutí Okresního soudu v Pardubicích ze dne 5. ledna 2014, č.j. 27 C 219/2014 soud uvedl, že: „Soud se v této souvislosti s ohledem na smysl posesorní žaloby (ochrana posledního stavu držby) nezabýval tím, zda nájemní vztah žalobce k nemovitým věcem trvá či skončil.“

[3] V rozhodnutí citovaném v poznámce pod čarou 2 soud rovněž uvedl, že: „Relevantní námitkou naopak není poukaz na vlastnické právo žalované.“

[4] Nepravou držbou je podle § 993 OZ držba, v níž se někdo vetřel svémocně, vloudil se do ní potajmu nebo lstí.

[5] Případnou námitku vypuzení nicméně podle § 1008 odst. 2 OZ musí žalovaný uplatnit nejpozději ve lhůtách stanovených v § 1008 odst. 1 OZ.

[6] § 180 o.s.ř. uvádí, že „ve věci samé rozhoduje soud usnesením.“

[7] 238 odst. 1 písm. g) o.s.ř.

[8] SPÁČIL, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 111.

[9] SVOBODA, K. Žaloby na ochranu rušené držby. Bulletin advokacie. 2013, č. 5, s. 46.

[10] K obdobnému závěru dospívá i JUDr. Svoboda v článku SVOBODA, K. Žaloby na ochranu rušené držby. Bulletin advokacie. 2013, č. 5, s. 46.

[11] § 76 odst. 3 o.s.ř.

[12] § 77 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

[13] U předběžného opatření ustanovení § 77a odst. 1 o.s.ř. výslovně zakládá povinnost nahradit škodu nebo jinou újmu způsobenou předběžným opatřením v případě, že předběžné opatření zanikne nebo bude zrušeno z jiného důvodu než proto, že návrhu ve věci samé bylo vyhověno nebo proto, že právo navrhovatele bylo uspokojeno.

[14] Nejvyšší soud České republiky v rozhodnutí ze dne 8. července 2015, č.j. 22 Cdo 2743/2015 uvedl, že „Řízení na ochranu držby (tzv. posesorní řízení) je totiž kvalitativně jiným řízením než řízení na ochranu (vlastnického) práva (tzv. petitorní řízení). Zatímco v prvním případě se poskytuje rychlá neformální ochrana proti svémocnému rušení držby nebo vypuzení z držby, v druhém případě jde o spor o (vlastnické) právo, resp. o jeho ochranu.“

[15] § 1043 odst. 1 OZ.

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)