

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

Posesorní žaloba - ochrana vhodná i pro vlastníka?

Ochrana pokojného stavu byla obsažena již v § 5 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „ObčZ 1964“), podle nějž „došlo-li ke zřejmému zásahu do pokojného stavu, lze se domáhat ochrany u příslušného orgánu státní správy. Ten může předběžně zásah zakázat, nebo uložit, aby byl obnoven předešlý stav. Tím není dotčeno právo domáhat se ochrany u soudu.“ Ochrana držby byla pak poskytována podle ObčZ 1964 prostřednictvím tzv. vlastnických žalob, kdy v těchto případech byla držiteli poskytována totožná ochrana jako vlastníkovi. Kromě toho bylo možno domoci se ochrany držby pomocí předběžného opatření podle § 74 a násl. zákona č. [99/1963](#) Sb., občanského soudního řádu (dále jen jako „OSŘ“).

Přijetím zákona č. [89/2012](#) Sb., občanského zákoníku (dále jen jako „**občanský zákoník**“), byla do našeho právního řádu zavedena dvojí možná ochrana držby, a to ochrana petitorní a ochrana posesorní. Petitorní ochrana držby vlastnického práva/ držby domnělého vlastnického práva je zakotvena v § 1040 a § 1043 občanského zákoníku a je obdobná právní úpravě obsažené v ObčZ 1964. Posesorní ochrana je poskytována jak držbě vlastnického práva, tak i držbě jiných práv, které mohou být předmětem držby a je zakotvena v § 1003 občanského zákoníku (ochrana před rušením držby) a v § 1007 občanského zákoníku (ochrana před vypuzením z držby). S přijetím posesorní ochrany byl zaveden do OSŘ nový typ řízení, konkrétně řízení o žalobě z rušené držby (§ 176 an. OSŘ).

Cílem posesorní ochrany je ochrana posledního stavu držby a jeho navrácení. Jde tedy o žalobu o faktickém stavu, nikoliv o žalobu o právu, jíž by se žalobce domáhal petitorní ochrany. Soud není oprávněn zkoumat hmotněprávní otázky, zda jde o držbu řádnou, poctivou a pravou, ale omezuje se pouze na zjištění skutkového stavu.[\[1\]](#)

K tomu, aby byl žalobce v žalobě z rušené držby úspěšný, postačí, aby prokázal, že je držitelem věci (postačí prostá držba)[\[2\]](#) a že žalovaný jeho držbu svémocně ruší. Přestože zákon výslovně říká, že žalobce musí prokázat, že žalovaný jeho držbu ruší svémocně, nebude toto v řízení prakticky možné. Žalobce zpravidla nebude moci takové důkazy předložit. Z tohoto důvodu je nutné vycházet z toho, že držbu není nikdo oprávněn rušit, pokud k tomu nemá právní důvod a pokud žalovaný tvrdí, že takovýto právní důvod existuje, je na něm, aby jej dokázal. Takové důvody mohou být veřejnoprávní (právo provést domovní prohlídku, výkon soudního rozhodnutí, legální věcné břemeno apod.) nebo mohou vyplývat ze soukromoprávního předpisu (dovolená svépomoc, právo odstranit kořeny nebo větve stromu, stíhání roje na cizím pozemku apod.).[\[3\]](#)

Jak bylo uvedeno již výše, v řízení nejde o poskytnutí ochrany subjektivním právům, nýbrž o poskytnutí ochrany faktickému stavu. Ústavní soud opakovaně potvrdil, že obecný soud v řízení nezkoumá předběžné hmotněprávní otázky. Ve svém rozhodnutí ze dne 21. 5. 2019, sp. zn. IV. ÚS 4306/18, napadené usnesení zrušil z důvodu, že odvolací soud svým právním hodnocením překročil meze přezkumu faktického stavu a simuloval (presumoval) právní posouzení případného řízení o petitorní žalobě. „*Ústavní soud nehodnotí právní názor odvolacího soudu, že předmětem držby v právním slova smyslu (a vydržení vlastnického práva) může být zásadně věc celá, nikoli pouze její část nebo součást, a že nesamostatné části nemohou být v držení jinak než spolu s celkem.*

Nezpochybňuje ani ustálený judikatorní závěr, že sklepní prostory nejsou samostatnou věcí, nýbrž pouhou součástí věci nemovité, s níž jsou fakticky i právně spjaty. V případě řízení o žalobě z rušené držby je nicméně třeba vycházet z předpokladu, že právní stav věci ustupuje fakticitě. Je-li proto v řízení o žalobě z rušené držby sporné právě to, které nemovité věci jsou předmětné sklepní prostory (jež fakticky lze samostatně držet bez nutnosti držet celou nemovitou věc) součástí, nelze žalobu zamítnout proto, že sklep jako nesamostatná věc není součástí nemovité věci stěžovatele a nemůže tak být předmětem řízení o žalobě z rušené držby. Takové právní posouzení přesahuje výše naznačený rámec a smysl řízení o žalobě z rušené držby... Je-li tedy mezi stranami sporné, kterého z dotčených domů jsou předmětné sklepní prostory součástí, pak toto posouzení náleží soudu v petitorním řízení, nikoli v řízení o žalobě z rušené držby...“ [4]

Žalovaný má poté omezené možnosti obrany. Může namítat pouze uplynutí prekluzivní lhůty (lhůty k podání žaloby na ochranu nebo na uchování držby jsou upraveny v § 1008 občanského zákoníku), neexistenci žalobcovy držby, případně může popírat skutečnost, že byla jeho jednáním držba vůbec rušena nebo byla rušena svémocně. [5] V případě vypuzení z držby podle § 1007 občanského zákoníku lze k výše uvedenému namítat, že žalobce nabyl držbu nepravou [6] nebo že jej z držby vypudil. Nepravá držba je však relevantní jen tehdy, byla-li takto získána od druhé strany. V případě, že byla takto získána od třetí osoby, je takové držbě i přesto poskytována posesorní ochrana. [7]

Soud musí o žalobě z rušené držby rozhodnout do 15 dnů od zahájení řízení. V případě, že se žalobce domáhá zákazu provádění nebo odstraňování staveb z důvodu, že může být provedením nebo odstraněním stavby ohrožen nebo hrozí omezení jeho vlastnického práva, o žalobě musí rozhodnout do 30 dnů od zahájení řízení. [8] Ve věci samé rozhoduje soud usnesením, které je předběžně vykonatelné a vyhlásí jej ihned po skončení jednání. Zákon pak výslovně nestanoví, jaký je vztah mezi řízením o žalobě z rušené držby a řízením o petitorní ochraně a zda rozhodnutí vydané na základě posesorní žaloby představuje překážku res iudicatae. Nicméně na základě skutečnosti, že v prvním řízení jde o žalobu o faktickém stavu, tedy o ochranu pokojného stavu, a ve druhém o ochranu samotného práva, je zřejmé, že rozhodnutí vydané na základě posesorní žaloby nemůže vytvářet překážku věci zahájené, resp. věci rozsouzené. [9]

Ustanovení petitorní ochrany jsou normami, které vlastníku nebo držiteli poskytují aktivní legitimaci k domožení se nikoli jen prozatímní, ale definitivní ochrany držby. Nicméně i rozhodnutí v řízení o ochraně rušené držby může mít definitivní povahu. Změna držby na základě takového rozhodnutí může mít pro účastníky zásadní, někdy i konečné důsledky (na rozdíl od institutu tzv. předběžných opatření, jejichž trvání je limitováno včasným zahájením řízení ve věci samé) a současně též mění rozložení důkazního břemene v případném následném petitorním sporu. [10] Ustanovení § 1040 a § 1043 občanského zákoníku je vhodné využít zejména v případě, kdy může držitel nebo vlastník věci s jistotou dokázat, že má silnější právo a zároveň netrvá na rozhodnutí věci v urychleném režimu podle OSŘ. Tento aspekt je však pro řadu osob klíčový. Příkladem může být rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 15. 10. 2019, sp. zn. I ÚS 3136/19, kde se manželka domáhala ochrany rušené držby vůči manželovi (před obecnými soudy probíhalo řízení o rozvodu a úpravě poměru nezletilých dětí, avšak doposud byli manželé). „V řízení bylo obecnými soudy zjištěno, že stěžovatel v bytě, který je stále ve společném jmění manželů, vyzvedává své děti. V době rozhodování obecných soudů byl stěžovatel trvale odstěhován a nadále se nepodílel na chodu domácnosti a platbách spojených s užíváním bytu. Dne 1. 3. 2019 v době nepřítomnosti manželky vstoupil stěžovatel do bytu a vyrazil a poničil dveře vedoucí do ložnice. Z bytu odnesl mimo jiné notebook užívaný manželkou, obsahující její data. Na žádost manželky, aby do bytu nevstupoval, reagoval stěžovatel v elektronické komunikaci tak, že se v bytě bude nadále chovat, jak uzná za vhodné.“ V této věci bylo návrhu manželky na ochranu rušené držby vyhověno. [11]

Pokud však žalobce uspěje v petitorní žalobě, vytvoří vůči žalovanému překážku věci rozhodnuté, nikoli jen provizorní exekuční titul. Podání žaloby na ochranu držby vlastnického práva/ držby

domnělého vlastnického práva je na místě i tehdy, když soud žalobě z rušené držby vyhoví, přestože měl žalovaný k věci lepší právo než žalobce, avšak soud během řízení nezjistil, že by držba ze strany žalobce byla protiprávní, a proto se námitkami žalovaného podrobněji nezabýval. Stejný postup je možný i naopak v případě, kdy se žalobci nepodaří prokázat držbu a soud jeho posesorní žalobě nevyhová.[\[12\]](#)

V případě, kdy je držitel nebo vlastník věci schopen s jistotou dokázat, že má silnější právo a není pro něj klíčová rychlost řízení, je vhodné postupovat podle § 1040 a § 1043 občanského zákoníku. V tomto případě se neuplatní prekluzivní lhůty zakotvené v § 1008 občanského zákoníku, současně rozhodnutím v tomto řízení vzniká překážka věci rozsouzené a soud může rozhodnout i o náhradě újmy vzniklé rušením držby.

Na druhé straně je výhodou žaloby podle § 1003 nebo § 1007 občanského zákoníku a následného řízení jejich rychlost. Ta je dána mimo jiné lhůtami pro rozhodnutí soudu. Současně, aby byl žalobce v žalobě z rušené držby úspěšný, postačí, aby prokázal, že je držitelem věci a že žalovaný jeho držbu „svémocně“ ruší (z důvodů uvedených výše postačí prokázání rušení). Žalobce nemusí prokazovat, že je jeho právo silnější nebo stejně silné jako žalovaného, což pro něj představuje významný benefit, postačí prokázání poslední držby. Tím bude ochrana poskytnuta zpravidla širšímu okruhu osob než v případě žaloby petitorní. Poslední výhodou je pak předběžná vykonatelnost rozhodnutí o žalobě z rušené držby.

Řízení o žalobě z rušené držby tedy poskytuje ochranu primárně držiteli, není však vyloučeno, aby ji využil i vlastník.[\[13\]](#) Naopak pro vlastníka může představovat v řadě případů vhodnější postup a je tedy důležité, aby byly v případě sporu brány v potaz obě možnosti.



Mgr. Klára Pelclová,
advokátní koncipientka



[Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.](#)

Na strži 2102/61a
140 00 Praha 4

Tel.: +420 270 005 533
Fax: +420 270 005 537
e-mail: info@tdpa.cz



-
- [1] Usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 10. 2019, sp. zn. I. ÚS 3136/19.
- [2] SPÁČIL, Jiří. Držební (posesorní) ochrana – problémy a sporné otázky. Právní rozhledy, 2014, roč. 22, č. 9, s. 325-328.
- [3] SPÁČIL, Jiří. Držební (posesorní) ochrana – problémy a sporné otázky. Právní rozhledy, 2014, roč. 22, č. 9, s. 325-328.
- [4] Rozhodnutí Ústavního soudu ze dne 21. 5. 2019, sp. zn. IV. ÚS 4306/18.
- [5] Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 4. 2020, sp. zn. IV. ÚS 741/20.
- [6] K tomu blíže srov. ustanovení § 993 občanského zákoníku: „Neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.“.
- [7] SPÁČIL, Jiří. Držební (posesorní) ochrana – problémy a sporné otázky. Právní rozhledy, 2014, roč. 22, č. 9, s. 325-328.
- [8] Ustanovení § 177 zákona č. [99/1963](#) Sb., občanský soudní řád.
- [9] HAMULÁKOVÁ, Klára. KŘIVÁČKOVÁ, Jana. Nová právní úprava ochrany rušené držby. Právní rozhledy, 2014, roč. 22, č.2, s. 48-51.
- [10] SPÁČIL, Jiří. Držební (posesorní) ochrana – problémy a sporné otázky. Právní rozhledy, 2014, roč. 22, č. 9, s. 325-328.
- [11] Usnesení Ústavního soudu ze dne 15. 10. 2019, sp. zn. I. ÚS 3136/19.
- [12] SVOBODA, Karel. Žaloby na ochranu rušené držby. Bulletin advokacie, 2013, č. 5, s. 45-48.
- [13] HAMULÁKOVÁ, Klára. KŘIVÁČKOVÁ, Jana. Nová právní úprava ochrany rušené držby. Právní rozhledy, 2014, roč. 22, č.2, s. 48-51.

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [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](#)