

## USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jana Klášterky a soudců JUDr. Michala Holuba a JUDr. Blanky Chlostové ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků jednotek pro dům xxx**, IČO xxx  
sídlem xxx ,  
zastoupený advokátem Mgr. Jakubem Urbánkem  
sídlem Hošťálkova 46, Praha 6

proti  
žalovanému: **A. A.**, narozený dne xxx  
bytem xxx  
zastoupený advokátem Mgr. Jakubem Schejbalem  
sídlem Na Poříčí 19, Praha 1

### **o vypuzení z držby a zákaz provádění stavby o návrhu na nařízení předběžného opatření**

o odvolání žalovaného do usnesení Obvodního soudu pro Prahu 6 ze dne 8. srpna 2018, č. j. 18 C 128/2018 – 21, ve znění opravného usnesení ze dne 17. září 2018, č. j. 18 C 128/2018 – 59,

### **takto :**

- I. Usnesení soudu I. stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady odvolacího řízení v částce **4 356 Kč** k rukám advokáta Mgr. Jakuba Urbánka do tří dnů od právní moci usnesení.

### **Odůvodnění:**

1. V záhlaví uvedeném usnesením soud I. stupně uložil žalovanému povinnost zdržet se dalšího vypuzení z držby prostoru nalézajícího se v 1. PP budovy č. p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k. ú. xxx, v obci Praha, a označeného na plánu, který je nedílnou součástí usnesení, jako Rozvodna, a je povinen obnovit původní stav, zejména je povinen prostor Rozvodny vyklidit a předat žalobci veškeré klíče od vstupních dveří Rozvodny.
2. Rozhodl tak v řízení, v němž se žalobce žalobou domáhal zákazu žalovanému bez předchozího souhlasu žalobce provádět stavební práce v jednotce č. xxx/13, umístěné v 1. PP budovy č. p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k. ú. xxx, v obci Praha, spočívající v zásazích do nosných konstrukcí domu, zastavování či jiné zneprístupňování rozvodů tlakové vody, kanalizace či plynu, v zakrývání nosných prvků nebytové jednotky garáže nacházející se o patro výše a přístupných pouze přes nosnou konstrukci jednotky. Dále se domáhal zákazu žalovanému napojování se na stávající rozvody vody, kanalizace, plynu či elektrické energie

Shodu s prvopisem potvrzuje Iveta Tomanová.

v jednotce a provádění prací bez předchozího písemného souhlasu žalobce v prostoru nalézajícího se v 1. PP budovy č. p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k. ú. xxx, v obci Praha a označeného na plánu, který je nedílnou součástí usnesení, jako Rozvodna.

3. Také navrhl uložení povinnosti ve znění uvedeném v bodě 1. podle ust. § 1003 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „o. z.“ Nárok odůvodnil tím, že žalobce je ze zákona i podle stanov pověřen mimo jiné správou a údržbou společných prostor a měl do 13. 7. 2018 ve své držbě společné prostory – Rozvodnu. Dne 13. 7. 2018 žalovaný výměnou zámku žalobci tuto svémocně zrušil, resp. podstatným způsobem omezil. Žalobce nechce riskovat, že si zapečetěným klíčem odemkne a následně bude žalovaným obviněn z neoprávněného vniknutí nebo ztráty stavebního materiálu. Žalovaný neměl právo zámek vyměnit a do držby žalobce zasahovat. Držba žalobce je jednáním žalovaného rušena, žalovaný Rozvodnu zneprístupnil, v současné chvíli ji používá ke skladování stavebního materiálu a z jeho úmyslu je zřejmé, že z ní chce vybudovat předsíň k Jednotce. Absence držby k Rozvodně mu fakticky komplikuje plnění jeho povinností (a která ani není součástí Jednotky).
4. Soud I. stupně vyšel ze skutkového stavu, že žalobce je právnickou osobou vzniklou na základě zákona č. 72/1994 Sb., která je způsobilá vykonávat práva a zavazovat se ve věcech spojených se správou, provozem a opravami společných částí domu č. p. xxx, postaveného na pozemku parc. č. xxx, v k. ú. xxx, v obci Praha, popřípadě vykonávat činnosti v rozsahu zákona o vlastnictví bytů a činnosti související s provozováním společných částí domu, které slouží i jiným fyzickým nebo právnickým osobám a které je oprávněno vlastním jménem vymáhat plnění povinností uložených vlastníkům jednotek k tomu příslušným orgánem společenství podle zákona o vlastnictví bytů. Žalovaný se stal na základě kupní smlouvy ze dne 25. 4. 2017 vlastníkem nebytové jednotky č. xxx/13 (dále jen „Jednotka“), umístěné v 1. PP budovy. S jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl na společných částech domu a na pozemku parc. č. xxx o velikosti id. 539/10000. Jednotka byla kolaudována jako sklep a původně se v ní nacházely sklepní kóje a společné rozvody vody a kanalizace. Původní vlastník domu kóje reálně zrušil a Jednotku nechal prázdnou. Jednotka je přístupná z místnosti o výměře cca 10 m<sup>2</sup>, ve které se nachází hlavní uzávěr vody a plynu, uzávěry k vodovodním stoupačkám, elektrorozvodna pro společné prostory domu a která byla užívána jako úklidová místnost (dále jen „Rozvodna“). Prohlášením vlastníka budovy ze dne 29. 10. 2004 vymezil vlastník budovy prostor bývalých sklepů jako Jednotku – sklad – prostor bez dalšího příslušenství. Jednotka zůstala prázdná a stejně jako Rozvodna byla nadále přístupná všem vlastníkům jednotek v domě. SVJ v roce 2015 zajistilo a zaplatilo generální úklid těchto prostor, na své náklady vyměnilo všechna sklepní okna a nechalo opravit dveře. Faktickým uživatelem a držitelem jak Jednotky, tak Rozvodny, byl žalobce, který tam měl i neomezený přístup. V říjnu roku 2017 byla Jednotka prodána žalovanému. Koncem dubna 2018 začal žalovaný bez oznámení žalobci realizovat v Jednotce stavební práce, které prováděl, jak bylo zjištěno při místním šetření dne 12. 7. 2018, bez stavebního povolení. Dále byly provedeny stavební práce, na základě kterých se Rozvodna stala součástí Jednotky a byla zneprístupněna členům SVJ mimo jejich právního zástupce. Žalovaný inzeruje u realitní kanceláře M&M reality prodej Jednotky jako Jednotku využitelnou pro kancelářské prostory nebo pro ubytování, včetně Rozvodny. Žalovanému bylo uloženo Stavebním úřadem bezodkladně zastavit stavební práce a žalovaný neuposlechl.
5. Soud I. stupně pak dospěl k závěru, že vztahy s Ruskou federací byly upraveny smlouvou č. 95/1983 Sb., avšak co se týče rušení držby, smlouva toto nijak neupravuje. Proto aplikoval ust. § 68 zákona č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém a procesním, které stanoví, že rozhodovat o právech k nemovitým věcem, které jsou na území České republiky, přísluší výlučně českým soudům a také aplikoval právo české s odvoláním na ust. § 101 věta první, zákona č. 91/2012 Sb. Soud I. stupně pak uzavřel, že jednání žalovaného splňuje znaky rušení držby žalobce podle ust. § 1003 o. z. a proto se držitel z držby – žalobce může domáhat práva podle ust. § 1007 odst. 1 o. z. a návrhu žalobce vyhověl.

6. Proti tomuto rozhodnutí podal včasné odvolání žalovaný, které odůvodnil tak, že v příloze rozhodnutí absentuje nápis Rozvodna, který však v příloze žaloby obsažen byl. Předmětné řízení je sice řízením sui generis, nicméně se nejedná o řízení o předběžném opatření a má se na něho vztahovat všechna pravidla běžného soudního řízení. Soud rozhodl v sedmidenní lhůtě a zcela vyloučil žalovaného z řízení. Dále namítal, že nic jako Rozvodna neexistuje. Jednotka byla prohlášením vlastníka budovy ze dne 29. 10. 2004 vymezena v rozporu s platnými právními předpisy a tedy (absolutně) neplatně. Žalobce nikdy nebyl držitelem nebytové jednotky č. xxx/13, když prostor označený jako rozvodna neexistuje, neboť tato část je ve skutečnosti součástí jednotky a není společnou částí domu. Žalovaný je zapsán i jako vlastník v katastru nemovitostí. Je pravdou, že žalobce měl přístup k technologiím v jednotce za účelem zajištění správy domu a pro případ havárie. Jednalo se však o benevolenci a dobrovolnou součinnost vlastníků jednotky. Navrhl, aby odvolací soud návrh na nařízení předběžného opatření zamítl.
7. Žalobce se k odvolání vyjádřil tak, že nedostatek přílohy rozhodnutí již byl napraven soudem I. stupně vydáním opravného usnesení. Předmětné řízení je řízením speciálním a z povahy věci je zřejmé, že aby byl naplněn účel sledovaný právní úpravou, musí se jednat (stejně jako v případě předběžného opatření) o rozhodnutí rychlé. Rozhodnutí soudu v dané věci má jen relativní (provizorní) podstatu, protože soud se při projednání věci omezí jen na zjištění existence držby a jejího svémocného rušení. Soud nemá přihlídnout k případným námitkám o právu k držbě a o povaze držby (§ 178). Rozhodnutí uskutečněné v řízení podle ust. § 176 a násl. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, dále jen „o. s. ř.“ lze přemoci pozdější skutečně meritorní žalobou napadající držbu a její poctivost. Navrhl, aby odvolací soud napadené rozhodnutí potvrdil.
8. Odvolací soud přezkoumal napadené usnesení soudu prvního stupně z podnětu podaného odvolání, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo podle ust. § 212 a ust. § 212a o. s. ř., aniž nařizoval jednání (ust. § 214 odst. 2 písm. c/ o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
9. Zatímco soud prvního stupně může o žalobě rozhodnout bez nařízení jednání, odvolací soud je povinen jednání nařídit. Soud rozhoduje o žalobě usnesením ve věci samé (ust. § 180 odst. 1 o. s. ř.) a podle ust. § 214 odst. 2 písm. c) o. s. ř. je v těchto případech odvolací soud povinen k projednání odvolání nařídit jednání; jinak by bylo porušeno právo účastníků na spravedlivý proces. Je-li totiž žalobě vyhověno, navíc v krátké lhůtě a bez jednání, je usnesení ze zákona předběžně vykonatelné a žalovaný je jím vázán. Do jednání odvolacího soudu může však žalovaný shromáždit důkazy pro zvrácení nepříznivého rozhodnutí, aby při jednání mohly být provedeny. Odvolací soud tak ve věci nařídil ústní jednání v souladu s platnou judikaturou (viz např. nález Ústavního soudu ze dne 16. 6. 2016, sp. zn. IV. ÚS 3623/2015).
10. Z obsahu spisu vyplývá, že s návrhem podal žalobce návrh na nařízení předběžného opatření podle ust. § 1004 o. z., kterým se domáhal zákazu žalovanému provádět stavební práce v jednotce č. xxx/13 umístěné v 1 PP budovy č. p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k. ú. xxx, v obci Praha, a v prostoru nalézajícího se v 1 PP budovy č. p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k. ú. xxx, v obci Praha, a označeného na plánu, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku jako Rozvodna (viz žaloba č. l. 2-4 spisu). Tento návrh byl odmítnut soudem I. stupně pro nesložení jistoty usnesením ze dne 31. 7. 2018, č. j. 18 C 128/2019 - 9, které nabylo právní moci dne 21. 8. 2018. Žádný nový návrh na nařízení předběžného opatření nebyl podán. Návrh, aby soud I. stupně uložil žalovanému povinnost zdržet se dalšího vypuzení z držby prostoru nalézajícího se v 1 PP budovy č. p. xxx, postavené na pozemku parc. č. xxx, v k. ú. xxx, v obci Praha a označeného na plánu, který je nedílnou součástí tohoto usnesení, jako Rozvodna, a je povinen obnovit původní stav, zejména je povinen prostor Rozvodny vyklidit a předat žalobci veškeré klíče od vstupních dveří Rozvodny, je součástí návrhu (pod bodem I.)

rozhodnutí soudu ve věci domáhání se nároku žalobce, aby se žalovaný rušení držby zdržel a vše uvedl v předešlý stav.

11. Především je třeba uvést, že soud I. stupně tak nepochybil, pokud u návrhu žalobce dospěl k závěru, že se nejedná o návrh na nařízení předběžného opatření. Ust. § 1003 o. z. je ustanovením sui generis a nelze jej podřadit pod návrh na nařízení předběžného opatření. Především je třeba uvést, že 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). Rozdíl mezi ust. § 1007 a 1003 o. z. je právě v trvání držby: v případě ochrany poskytované ustanovením § 1003 o. z. je sice držba rušena, ale trvá, naproti tomu v případě ochrany před vypuzením byl o ni držitel připraven („byl z držby vypuzen“).
12. Tedy soud prvního stupně ve svém rozhodnutí správně zdůraznil provizorní podstatu žaloby z rušené držby, při jejímž projednávání se má soud omezit jen na zjištění existence držby a jejího svémocného rušení (ust. § 178 o. s. ř.). Uvedenými skutečnostmi se soud prvního stupně zabýval a s jeho závěrem, který na základě těchto skutečností učinil, se odvolací soud ztotožňuje.
13. Soud I. stupně také došel ke správnému závěru ohledně pravomoci českých soudů i nutnosti použít české právo při posouzení uplatněného nároku. V této části lze z důvodu hospodárnosti pro stručnost odkázat na přesvědčivé rozhodnutí soudu I. stupně.
14. K odvolacím námitkám žalovaného je zapotřebí především zdůraznit, že k úspěchu tohoto typu žaloby není třeba prokazovat kvalifikovanou držbu. Ochrana tak požívá nejen držba řádná, poctivá a pravá, ale i držba nepoctivá a nikoliv řádná. Proti žalobě na prozatímní ochranu držby může žalovaná strana účinně namítat pouze to, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil.
15. Jelikož podle ust. § 993 o. z. je za nepravou držbu třeba považovat držbu, kdy se někdo vetřel v držbu svémocně nebo se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, lze i s ohledem na tvrzení obsažená v odvolání žalovaným dovodit, že se v daném případě o nepravou držbu nejedná. Stejně tak z námitek žalovaného nelze dovodit, že by byl sám žalobcem z držby předmětné jednotky vypuzen.
16. Bylo-li tedy předloženými listinnými důkazy osvědčeno, že držba žalobce byla až do okamžiku zrealizovaného svémocného obsazení předmětné jednotky držbou pokojnou (což nepřímou potvrzuje v odvolacích tvrzeních i žalovaný, byť jí přičítá „benevolenci a dobrovolné součinnosti“), soud prvního stupně žalobě zcela správně vyhověl. Platí totiž, že i když má někdo právo na držbu, nemůže jej uplatnit svémocně. Žalovaný se tak nemůže účinně bránit tvrzením, že rušebním činem vykonává své právo, není-li součástí tohoto práva oprávnění zasáhnout svémocně (bez soudního či úředního svolení) do cizí držby.
17. Nedostatek označení Rozvodna v příloze napadeného rozhodnutí, byl napraven soudem I. stupně vydáním opravného usnesení ze dne 17. září 2018, č. j. 18 C 128/2018 – 59.
18. K námitce žalovaného, že soud I. stupně porušil právo na spravedlivý proces a zcela vyloučil žalovaného z řízení, je třeba uvést, že soud I. stupně rozhodl v zákonné lhůtě podle ust. § 177 odst. 1 věta první o. s. ř. Předmětné řízení je řízením sui generis. S ohledem na provizorní a prozatímní charakter ochrany držby nedochází v tomto řízení ani k posuzování právních otázek týkajících se např. oprávněnosti, řádnosti či poctivosti držby (žalovaný může toliko namítat, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil - viz ust. § 1007 odst. 1 o. z.), ale soud se omezuje pouze na zjišťování faktického skutkového stavu. Navíc lhůty stanovené pro rozhodování soudů v těchto řízeních neumožňují rozsáhlé a podrobné zkoumání. Vyhovění žalobě nepředstavuje překážku věci pravomocně rozhodnuté ve vztahu k eventuální pozdější petitorní žalobě. Žalovanému, kterému bylo pravomocným rozhodnutím uloženo zdržet se zásahů do držby, resp. umožnit znovu nerušenou držbu, zůstává

zachována možnost podat proti žalobci na ochranu svého vlastnického práva a v následném petitorním řízení prokazovat, že žalobce neoprávněně zasahuje do vlastnického práva stěžovatele. Vzhledem k tomu, že v dané věci byla náležitě zjištěna existence posledního pokojného stavu, jakož i jeho rušení ze strany žalovaného, námitky žalovaného o porušení práva na spravedlivý proces, či ochranu vlastnictví jsou nedůvodné. Ostatně obdobnými případy se zabýval i Ústavní soud a dospěl ke shodným závěrům (viz např. usnesení ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. II ÚS 2133/15).

19. Nadto v mezidobí také při ústním jednání dne 27. 8. 2018 byly provedeny důkazy navržené oběma stranami za přítomnosti i žalované strany. Proto již také nebylo zapotřebí, aby je znovu zopakoval odvolací soud při ústním jednání dne 14. 5. 2019.
20. Vypuzení z držby podle ust. § 1007 odst. 2 o. z. nastane tehdy, pokud někdo zabrání výkonu držitelova práva. Pokud se tak stane, může se držitel bránit žalobou. Občanský zákoník upravuje dvě kategorie žalob na ochranu držby před jejím porušováním - žalobu pro ochranu držby před rušením (§ 1003) a žalobu na ochranu před vypuzením z držby (§ 1007). Rozdíl mezi nimi je právě v trvání držby: v případě ochrany poskytované ustanovením § 1003 je sice držba rušena, ale trvá, naproti tomu v případě ochrany před vypuzením byl o ni držitel připraven ("byl z držby vypuzen"). Jedná se o tzv. žalobu posesorní (na rozdíl od žalob petitorních, jež jsou poskytnuty k ochraně například práva vlastnického). Posesorní žaloby obecně poskytují jednak ochranu preventivní (předcházející rušení), jednak represivní (reagující na rušení již nastalé). Smyslem posesorní žaloby přitom je jen ochrana či obnovení posledního stavu držby. Soud tedy podle § 178 o. s. ř. v řízení zkoumá pouze existenci poslední držby a jejího svémocného rušení, v tomto případě vypuzení z ní (obojí prokazuje žalobce). Žalobcem je držitel a žalovaným je ten, kdo držitele z držby vypudil. Žalobou se lze domáhat toho, aby se rušitel zdržel dalšího vypuzení, případně aby obnovil předešlý stav (lze se tedy domáhat uvedení do původního stavu).
21. Žalovaný tedy může namítat, že na žalobcově straně nebyla dána držba nebo na jeho straně nebylo dáno svémocné vypuzení a že nastala prekluze. Kromě toho může uplatnit námitku, že žalobce získal nepravou držbu nebo žalovaného sám z držby vypudil. Jiné námitky, především petitorního charakteru (například že rušitel - žalovaný je vlastníkem), jsou v posesorním sporu vyloučeny – viz i ustálená judikatura např. usnesení Ústavního soudu ze dne 8. 12. 2015, sp. zn. IV. ÚS 209/18, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2018, sp. zn. 22 Cdo 2724/2018, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 8. 7. 2015, sp. zn. 22 Cdo 2743/2015, usnesení Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2018, č. j. 72 Co 139/2018-50, usnesení Městského soudu v Praze ze dne 16. 5. 2018, č. j. 55 Co 289/2018-100, usnesení Městského soudu v Praze ze dne 19. 5. 2017, č. j. 68 Co 20/2017-106, nebo usnesení Městského soudu v Praze ze dne 21. 9. 2017, č. j. 29 Co 309/2017-84.
22. Vzhledem k výše uvedenému, hmotněprávní námitka žalovaného, že je vlastníkem předmětného prostoru, je o námitku v tomto řízení nepřijatelnou (aniž by se bylo nutno zabývat vlastnictvím prostoru, označeném v napadeném rozhodnutí jako rozvodna).
23. Pokud žalovaný namítal, že dne 13. 7. 2018 předal klíč žalobci, ze zjištění soudu I. stupně v tomto řízení vyplývá (a nerozporoval to ani žalovaný), že předal pouze 1 klíč v zalepené obálce k použití pouze v krizové situaci. Předání 1 klíče nelze z právního hlediska v žádném případě považovat za obnovení držby žalobcem i splnění povinnosti uložené soudem I. stupně, tedy předání všech klíčů.
24. Odvolací námitky žalovaného jsou tak zcela nedůvodné a proto odvolací soud napadené rozhodnutí jako věcně správné podle ust. § 219 o. s. ř. potvrdil (výrok I.).
25. Vzhledem k tomu, že v mezidobí usnesení soudu I. stupně ze dne 27. srpna 2018, č. j. 18 C 128/2018 – 38, kterým bylo rozhodnuto o zbylých nárocích žalobce, včetně nákladů řízení před

soudem I. stupně, nabylo právní moci, odvolací soud rozhodl i o nákladech odvolacího řízení mezi účastníky.

26. O náhradě nákladů odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle ust. § 224 odst. 1 ve spojení s ust. § 142 odst. 1 o. s. ř. a plně úspěšnému žalobci přiznal náhradu nákladů odvolacího řízení, spočívajících v nákladech na zastoupení advokátem podle ust. § 7 bod 5. ve spojení s ust. § 9 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, dále jen „AT“, za 2 úkony právní služby podle ust. § 11 odst. 1 d) a g) AT po 6 020 Kč (za sepis vyjádření k odvolání a účast u ústního jednání dne 13. 5. 2019) a za 2 náhrady hotových výdajů po 300 Kč podle ust. § 13 odst. 4 AT, jakož i podle ust. § 137 odst. 3 o. s. ř. náhradu DPH ve výši 21 % z částky 3 600 Kč ve výši 756 Kč. Celkové náklady v částce 4 356 Kč žalobci přisoudil v obecné pariční lhůtě podle ust. § 160 odst. 1 věta první před středníkem o. s. ř. a na zákonné platební místo podle ust. § 149 odst. 1 o. s. ř. (výrok II.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné (ust. § 238 odst. 1 písm. g/).

Praha 14. května 2019

JUDr. Jan Klášterka v. r.  
předseda senátu