

USNESENÍ

Okresní soud v Pardubicích rozhodl samosoudkyní JUDr. Renatou Polanskou ve věci

žalobce: **XXX**, narozený dne XXX
sídlem XXX
zastoupený advokátkou JUDr. Terezou Jelínkovou
sídlem Dražkovice 181, 533 33 Pardubice

proti

žalované: **RUML-CZ a. s.**, IČO 26006201
sídlem Královodvorská 1081/16, 110 00 Praha 1 - Staré Město

o ochranu držby

takto:

- I. Žalovaná je povinna vyklidit pro žalobce areál na adrese XXX, XXX, kde je umístěn provoz ekologické likvidace autovraků a prodej náhradních dílů automobilů, jehož součástí jsou nemovité věci, a to
- pozemek evidovaný jako stavební parcela parc. č. XXX, jehož součástí je stavba domu č.p. XXX – jiná st.,
 - pozemek evidovaný jako stavební parcela parc. XXX – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba domu bez č.p./č.e. – zem. stav.,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX, vše v katastrálním území XXX, jak je zapsáno na LV XXX vedeném u Katastrálního úřadu pro XXX, a dále areál na adrese XXX (nemá čp./č.e.), kde je umístěn provoz nakládání s odpady i s nebezpečnými odpady, provoz sběrný druhotných surovin a odpadů, jehož součástí jsou nemovité věci, a to
 - pozemek evidovaný jako stavební parcela parc. č. XXX - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba domu bez č.p./č.e. - jiná st.
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX – ostatní plocha, vše v katastrálním území XXX jak je zapsáno na LV XXX vedeném u Katastrálního úřadu pro XXX
- a předat žalobci závod, jako samostatný organizovaný soubor jmění, který slouží k provozování podnikatelské činnosti, kterou je podnikání v oblasti nakládání s odpady i s nebezpečnými odpady, provoz sběrný druhotných surovin a odpadů, provoz

ekologické likvidace autovraků a prodej náhradních dílů automobilů, který se nachází v těchto areálech, a to do tří dnů ode dne doručení tohoto usnesení.

II. Žalovaná je povinna zdržet se dalšího vypuzení žalobce z areálu na adrese XXX, kde je umístěn provoz ekologické likvidace autovraků a prodej náhradních dílů automobilů, jehož součástí jsou nemovité věci, a to

- pozemek evidovaný jako stavební parcela parc. č. XXX - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba domu č.p. XXX – jiná st.,
- pozemek evidovaný jako stavební parcela parc. č. XXX – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba domu bez č.p./č.e. – zem. stav.,
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,

vše v katastrálním území XXX, jak je zapsáno na LV XXX vedeném u Katastrálního úřadu pro XXX,

a na adrese XXX (nemá čp./č.e.), kde je umístěn provoz nakládání s odpady i s nebezpečnými odpady, provoz sběrný druhotných surovin a odpadů, jehož součástí jsou nemovité věci, a to

- pozemek evidovaný jako stavební parcela parc. č. XXX - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba domu bez č.p./č.e. - jiná st.
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX – ostatní plocha, vše v katastrálním území XXX jak je zapsáno na LV XXX vedeném u Katastrálního úřadu pro XXX, jakož i vypuzení z držby závodu, jako samostatného organizovaného souboru jmění, které slouží k provozování podnikatelské činnosti, kterou je podnikání v oblasti nakládání s odpady i s nebezpečnými odpady, provoz sběrný druhotných surovin a odpadů, provoz ekologické likvidace autovraků a prodej náhradních dílů automobilů, který se nachází v těchto areálech, a tyto žalobci zpřístupnit a obnovit původní stav, a to do tří dnů ode dne doručení tohoto usnesení.

III. Žalovaná je povinna uhradit žalobci náhradu nákladů tohoto řízení ve výši 10 600 Kč k rukám právní zástupkyně žalobce JUDr. Terezy Jelínkové, a to do tří dnů ode dne právní moci tohoto usnesení.

Odůvodnění:

1. Dne 26.10.2018 podal žalobce proti žalované žalobu na ochranu vypuzené držby. Uvedl, že dne 30.9.2004 byla mezi žalobcem a jeho synem, jakožto prodávajícími a žalovanou, jakožto kupující uzavřena smlouva o prodeji podniků. Dne 22.1.2007 byla mezi žalobcem a žalovanou uzavřena smlouva o pronájmu, na základě které byly tyto podniky pronajaty žalobci. Smlouva o pronájmu byla uzavřena na dobu určitou do 31.12.2012 a dodatkem ze dne 8.12.2012 byla prodloužena do 31.12.2015. Dne 31.7.2015 byla mezi žalobcem a žalovanou uzavřena v reakci na novou právní úpravu smlouva o pachtu závodu, a to ode dne 1.8.2015 do 31.7.2025. Na základě shora uvedených smluv tak žalobce získal do užívání a požívání závod jako samostatný organizovaný soubor jmění, který slouží k provozování podnikatelské činnosti, kterou je podnikání v oblasti nakládání s odpady i s nebezpečnými

Shodu s prvopisem potvrzuje
Libuše Plačková

odpady, provoz sběrný druhotných surovin a odpadů, provoz ekologické likvidace autovraků a prodej náhradních dílů automobilů. Součástí závodu jsou dva areály, a to konkrétně areál na adrese XXX, kde je umístěn provoz ekologické likvidace autovraků a prodej náhradních dílů automobilů, jehož součástí jsou nemovité věci tak, jak jsou uvedeny ve výroku tohoto usnesení, a dále areál na adrese XXX, kde je umístěn provoz nakládání s odpady i s nebezpečnými odpady, provoz sběrný druhotných surovin a odpadů, jehož součástí jsou nemovité věci tak, jak jsou specifikovány ve výroku tohoto usnesení. Žalobce uvedl, že v obou areálech měl a dosud má uskladněny mj. barevné kovy, železo a v areálu na adrese XXX také autovrak, resp. jejich kovové karoserie, které jsou z důvodu jejich funkčního určení jako odpadu, vedeny jako movité věci. Žalobce poukázal na to, že v souladu s ust. pachtovní smlouvy přešly movité věci do vlastnictví žalobce a předmětem držby jsou tak závody, nacházející se v areálu XXX. Skutečnost, že žalobce v těchto provozovnách vyvíjel podnikatelskou činnost, vyplývá mj. z jeho živnostenského oprávnění. Současně uvedl, že Krajský úřad XXX, odbor životního prostředí a zemědělství, vydal dne 3.12.2015 rozhodnutí, kterým žalobci udělil souhlas pro provozovnu na adrese XXX. Areál na adrese Dukelská funguje jako veřejný sběrný dvůr a ve vztahu k tomuto areálu má žalobce uzavřenu obstaravatelskou smlouvu s Městem XXX.

2. Žalobce uvedl, že dne 2.10.2018 došlo ze strany osob, vystupujících jako zástupci žalované k narušení dosavadní pokojné držby, když téhož dne, zhruba v rozmezí 4:30 – 5:00 hod ráno, osoby vystupující jako zástupci žalované, případně jako jimi pověřené osoby, neoprávněně a svémocně vstoupily do obou výše uvedených areálů, zamezily přístup žalobce k oběma areálům, když v obou areálech vyměnily zámky u budov a daly je hlídat bezpečnostní agenturou, přičemž tento stav přetrvává doposud. Žalovaná protiprávně a násilím převzala prostory, ve kterých žalobce vykonával svoji obchodní činnost a které pokojně držel. Žalovaná nechala areály hlídat ozbrojenou bezpečnostní agenturou, která žalobci na pokyn žalované brání v přístupu do areálů, čímž žalovaná zamezila výkonu práv žalobce k závodu a žalobce tak vypudila z držby. Dne 2.10.2018 byla žalobci doručena výpověď z pachtu, na kterou žalobce reagoval dne 8.10.2018 námitkami, ve kterých mj. žalovanou vyzval k umožnění přístupu do areálů. Do současné doby však výzvě vyhověno nebylo a žalovaná nadále pokračuje v udržování protiprávního stavu. Žalobce uvedl, že v době od 1.2.2007 do 2.10.2018 byl pokojným držitelem, kdy byl z držby vypuzen. K vypuzení z držby došlo žalovanou svémocně, a to méně než šest týdnů před podáním žaloby na ochranu vypuzené držby.
3. Výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro XXX měl soud prokázáno, že žalovaná je vlastníkem těchto nemovitostí:
 - pozemek evidovaný jako stavební parcela parc. č. XXX - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba domu č.p. XXX – jiná st.,
 - pozemek evidovaný jako stavební parcela parc. č. XXX – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba domu bez č.p./č.e. – zem. stav.,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,
 - pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX,vše v katastrálním území XXX, jak je zapsáno na LV XXX vedeném u Katastrálního úřadu pro XXX,
a dále těchto nemovitostí:

Shodu s prvopisem potvrzuje
Libuše Plačková

- pozemek evidovaný jako stavební parcela parc. č. XXX - zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba domu bez č.p./č.e. - jiná st.
- pozemek evidovaný jako pozemková parcela parc. č. XXX – ostatní plocha, vše v katastrálním území XXX jak je zapsáno na LV XXX vedeném u Katastrálního úřadu pro XXX
4. Listinou ze dne 8.10.2018 měl soud prokázáno, že žalobce podal námítky proti výpovědi smlouvy o pachtu závodu, ze dne 1.10.2018, a zároveň žalovanou vyzval k umožnění přístupu do předmětu pachtu, a pokračování podnikatelské činnosti. V reakci na tuto listinu zaslala žalovaná právní zástupkyni žalobce sdělení, ve kterém uvádí, že žalovaná námítky proti výpovědi pachtovní smlouvy neuznává.
 5. Obstaravatelskou smlouvou, uzavřenou dne 8.1.2018 mezi žalobcem a Městem XXX měl soud prokázáno, že mezi výše uvedenými subjekty byla uzavřena smlouva, jejímž předmětem je nakládání s odpady, jejichž původcem a zároveň vlastníkem je Město XXX. Dne 4.1.2018 byl uzavřen dodatek č. 11, na základě které byla smlouva vztahující se k areálu v XXX, kde je provozován sběrný dvůr, prodloužena na období do 31.12.2018
 6. Rozhodnutím Krajského úřadu XXX, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 3.12.2015, č.j. XXX, byl žalobci udělen souhlas k provozování zařízení ke sběru nebo výkupu a využívání, včetně zpracování autovraků na adrese XXX.
 7. Smlouvou o nájmu nebytových prostor, uzavřenou mezi žalovanou jako pronajímatelem a žalobcem a XXX, jako nájemci, dne 22.1.2007, měl soud prokázáno, že žalovaná pronajala pozemek p.č. XXX a pozemek p.č. XXX v k.ú. XXX, když dodatkem ze dne 8.12.2012 byla doba trvání této smlouvy prodloužena do 31.12.2015.
 8. Smlouvou o pachtu, uzavřenou mezi žalovanou jako propachtovatelem a žalobcem jako pachtýřem měl soud prokázáno, že propachtovatel propachtuje pachtýři závod jako samostatný organizovaný soubor jmění, který propachtovatel vytvořil a který z jeho vůle slouží k provozování jeho podnikatelské činnosti. Jednotlivé součásti závodu jsou uvedeny v článku 3 smlouvy o pachtu závodu s tím, že podle článku 3.1.5 přechází na pachtýře pachtem vlastnické právo ke zboží na skladě, k materiálu určenému ke zpracování, k náhradním dílům a jiným věcem, určeným podle druhu, které se spotřebovávají nebo zpracovávají v souvislosti s provozem závodu, nebo které slouží k odbytu. Pacht byl sjednán na dobu určitou od 1.8.2015 do 31.7.2025.
 9. Výpisem živnostenského rejstříku měl soud prokázáno, že žalobce, podnikající pod XXX v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady má provozovny k předmětu podnikání na adrese XXX.
 10. Po posouzení předložených listinných důkazů dospěl soud k následujícímu skutkovému závěru:
 11. Žalobce je na základě smlouvy o pachtu ve spojení s obstaravatelskou smlouvou a rozhodnutím Krajského úřadu XXX detentorem předmětných nemovitých věcí. Soud se s ohledem na smysl posesorní žaloby (ochrana posledního stavu držby) nezabýval tím, zda právní vztah žalobce k nemovitým věcem trvá či skončil. Pro soud však bylo důležité zjištění učiněné z odpovědi žalované na námítky proti výpovědi smlouvy a výzvy k umožnění přístupu do předmětu pachtu a pokračování v podnikatelské činnosti ze dne 8.10.2018,

Shodu s prvopisem potvrzuje
Libuše Plačková

z nichž vyplynulo, že žalobce jako držitel nemovitých věcí byl ve výkonu držení práva žalovanou omezen dne 2.10.2018.

12. Podle § 176 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu se ustanovení § 177 až 180 použijí, je-li z žaloby zřejmé, že se žalobce domáhá ochrany vypuzené držby.
13. Podle § 177 odst. 1 o.s.ř. domáhá-li se žalobce ochrany rušené držby, soud o žalobě rozhodne do 15 dnů od zahájení řízení. Žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby. Jednání není třeba nařizovat.
14. Podle § 178 o.s.ř. se v řízení soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.
15. Podle § 1007 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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. Podle odst. 2 cit ustanovení vypuzení z držby práv nastane, když druhá strana odepře plnit, co dosud plnila, když někdo zabráni výkonu práva, nebo již nedbá povinnosti zdržet se nějakého konání.
16. Podle § 1008 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, soud zamítne žalobu na ochranu nebo na uchování držby, pokud bude žaloba podána po uplynutí šesti týdnů ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé.
17. Na základě zjištěného skutkového stavu dospěl soud k tomuto právnímu závěru:
18. Prozatímní ochrana držby je založena na kombinaci existence narušeného faktického stavu (držby) a vůle držitele k jeho zachování procesní cestou (podáním žaloby) v konkrétní propadné lhůtě. Ochrana držby je poskytována všem právům, která mohou být předmětem držby (§ 998 občanského zákoníku). Ochrany požívá nejen držba řádná (§ 991 občanského zákoníku), poctivá (§ 992 občanského zákoníku) a pravá (§ 993 občanského zákoníku), ale i držba nepoctivá, neřádná a nepravá. Výjimkou z tohoto pravidla jsou pouze případy úspěšného uplatnění námitky nepravé držby žalovaným, což se v projednávané věci nestalo. Žalovaná neuplatnila a neprokázala ani další relevantní námitky o tom, že žalobce mezitím držbu nemovitých věcí pozbyl, anebo že má žalovaná právo k zásahu do cizí držby, ať již vyplývající ze soukromého nebo veřejného práva. Případná petitorní námitka vlastnického práva neopravňuje žalovanou k porušení žalobcovy držby nemovitých věcí způsobem, který zákon nepředvídá.
19. Soud má za to, že žalobce prokázal existenci poslední držby a její svémocné vypuzení, a proto poskytl ochranu poslednímu faktickému stavu. Soud po zjištění, že žalobce podal žalobu v propadné lhůtě šesti týdnů ode dne, kdy se dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, resp. která držitele z držby vypudila žalobě usnesením (§ 180 odst. 1 o.s.ř.) ve lhůtě 15ti dnů bez nařízení jednání (§ 177 odst. 1 o.s.ř.) vyhověl. I kdyby do 2.10.2018 žalovaná činila úkony, které mohly vést k znepříjemnění držby, ne však k jejímu ukončení, tedy až od 2.10.2018 lze stav mezi účastníky považovat za vypuzení držby, který vyžadoval ochranu soudu. Soud měl prokázáno, že došlo ke svémocnému vypuzení poslední pokojné žalobcovy držby nemovitých věcí ze strany žalované. Toto rozhodnutí o žalobě posesorní proti vypuzení držby nevytváří překážku věci rozhodnuté pro případnou pozdější negatorní žalobu.

20. Výrok o nákladech soudního řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobci jako účastníku, který měl ve věci úspěch, přiznal soud náhradu nákladů potřebných k uplatňování práva proti žalované. Náklady řízení žalobce představuje odměna advokáta za dva úkony právní služby (příprava a převzetí zastoupení a podání žaloby) po 2 500 Kč podle § 7 bod 5 ve spojení s § 9 odst. 3 písm. a) vyhl. č. 177/1996 Sb., v platném znění, 2x náhrada hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., v platném znění. Na nákladech řízení byla dále přiznána částka 5 000 Kč za zaplacený soudní poplatek podle § 13 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. Celková výše nákladů řízení tak představuje částku 10 600 Kč. Lhůta splatnosti byla určena podle § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Hradci Králové prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

Pardubice 9. listopadu 2018

JUDr. Renata Polanská v.r.
samosoudkyně