

U s n e s e n í

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Faktorové a soudů JUDr. Marie Rudolfové a Mgr. Tomáše Lisa v právní věci žalobce [REDACTED], IČO [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], zastoupeného [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], advokátem se sídlem v [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED], proti žalovanému [REDACTED] [REDACTED], nar. [REDACTED], [REDACTED], zastoupenému [REDACTED] [REDACTED] advokátem se sídlem v [REDACTED], [REDACTED], **o ochranu rušené držby**, o odvolání žalovaného proti usnesení Okresního soudu v Písku ze dne 7.6.2017, č.j. [REDACTED]

t a k t o :

- I. Usnesení soudu prvního stupně **se potvrzuje.**
- II. Žalovaný **je povinen** zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení 6.534 Kč, ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám [REDACTED] advokáta ve [REDACTED].

O d ů v o d n ě n í :

Odvoláním napadeným usnesením okresní soud vyhověl žalobě z rušené držby, žalovanému uložil povinnost zdržet se rušení držby žalobce na pozemcích KN parc. č. [REDACTED] [REDACTED], vše k.ú. [REDACTED], a to do doby sklizně tam žalobcem zasetých porostů. Žalovanému uložil povinnost zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku 6.356 Kč a žalobci pak uložil povinnost zaplatit České republice na účet Okresního soudu v Písku soudní poplatek z návrhu na zahájení řízení 2.000 Kč, vše ve lhůtě tří dnů od právní moci usnesení.

Žalobce se domáhal žalobou z 26.5.2017 ochrany rušené držby podle § 1003 o.z. s odůvodněním, že žalobci na základě podnájemní smlouvy pozemků ze 17.5.2010, uzavřené s bratrem žalovaného, svědčí užívající právo ke sporným pozemkům. Žalovaný si nechal zapsat pozemky jako jím užívané v evidenci využití půdy podle zemědělských vztahů, vedené Státním zemědělským intervenčním fondem (dále jen SZIF) bez upozornění žalobce na tuto skutečnost. K tomu došlo až dopisem z 15.5.2017, jímž žalovaný vyzval žalobce k odstranění porostů a uvedení pozemků do původního stavu, a to v termínu do 24.5.2017. Žalovaný

sděluje, že jinak odstraní porosty zemědělských plodin z pozemků na své náklady, které bude po žalobci požadovat. Žalobce tvrdí, že má oprávněnou družbu předmětných pozemků, kterou žalovaný dopisem z 15.5.2017 ruší. Případný zánik práva držitele není z hlediska podané žaloby významný. Žalobce přesto tvrdí, že nikdy nedošlo od roku 2010 ze strany [REDAKCE] k vypovězení podnájemní smlouvy. Výzva žalovaného k odstranění porostu a uvedení pozemku do původního stavu z 15.5.2017 není tak oprávněná. Žalobce se proto domáhal, aby se žalovaný zdržel dalšího rušení držby žalobce na předmětných pozemcích, a to do sklizně, tam žalobcem zasetých porostů.

Okresní soud zjistil, že žalovaný je vlastníkem sporných pozemků, žalobce uzavřel 17.5.2010 podnájemní smlouvu s [REDAKCE], ohledně pozemků v celkové míře 44,7047 ha, kromě jiného sporných pozemků v k.ú. Protivín za sjednaný nájem 1.600 Kč/ha na dobu od 1.1.2010 do 31.12.2010 s automatickým obnovením na stejnou dobu s možností písemné výpovědi, podané nejpozději jeden měsíc před 1.10. Cílem uzavření smlouvy bylo racionální využití půdy s tím, že podnajímateli budou ve stejné výměře poskytnuty náhradní pozemky další samostatnou smlouvou. Ta byla uzavřena 14.5.2010 mezi žalobcem jako podnajímatel a [REDAKCE] jako podnájemcem, ohledně jiných pozemků v téže celkové výměře 44,7047 ha, se sjednaným nájmem a za stejných podmínek. Podle upozornění na důsledné dodržování agrotechnických podmínek z důvodu sousedství užívaných bloků s pozemky EZ z 15.5.2017, který zaslal žalovaný žalobci, začal žalovaný užívat, kromě jiného, sporné pozemky v systému ekologického zemědělství a vyzval žalobce, aby se zdržel zásahu do půdy, aby nedošlo k újmě pozemků užívaných v ekologickém zemědělství. Z výzvy k odstranění porostů a uvedení pozemků do původního stavu z téhož data soud zjistil, že žalovaný vyzval žalobce k uvedení pozemků do původního stavu do 24.5.2017, jinak odstraní porosty na své náklady a tyto bude vymáhat po žalobci. Okresní soud postupoval podle § 176 a násl. o.s.ř., § 987 a § 988 o.z., § 1003 o.z. a § 1008 odst. 1 o.z. a podané žalobě z rušené držby vyhověl. V řízení nezjišťoval, zda v posuzovaném případě se na straně žalobce jedná o držbu řádnou, poctivou nebo pravou, neboť smyslem tohoto řízení není ochrana práva, ale pokojného stavu. Ochrany v tomto zkráceném řízení požívá nejen držba řádná, poctivá a pravá, ale i držba nepoctivá, neřádná a nepravá. Rušením držby je každé omezování držitele ve výkonu držení práva, soud nezkoumá právní otázky. Jde o ochranu při zásahu do posledního pokojného, tedy faktického stavu a jeho navrácení. Soud se omezuje výhradně na zjištění poslední držby a jeho svémocného rušení. Žalobce, dle závěru okresního soudu, podal žalobu včas ve smyslu § 1008 o.z. O rušení držby se mohl dozvědět nedříve 15.5.2017, kdy mu byl adresován dopis ze strany žalovaného, nazvaný upozornění na důsledky dodržování agrotechnických podmínek z důvodů sousedství užívaných bloků s pozemky EZ a dopis označený jako výzva k odstranění porostů a uvedení pozemků do původního stavu. Z podnájemní smlouvy ze 17.5.2010 pak vyplývá, že poslední držba sporných pozemků byla na straně žalobce. Ten měl pozemky v podnájmu od [REDAKCE], který podle podnájemní smlouvy disponoval souhlasem vlastníka (žalovaného) s podnájmem těchto pozemků. Na tom nic nemění, dle závěru okresního soudu, že podnájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31.12.2010, neboť mezi účastníky bylo dohodnuto automatické prodloužení platnosti smlouvy. Žalobce dostatečně doložil, že je držitelem práva užívat sporné pozemky. Doložil, že žalovaný výzvou k odstranění porostů a upozorněním na důsledné dodržování agrotechnických podmínek z 15.5.2017 zasáhl do pokojné držby žalobce, ten pozemky osel v souladu s právem držby ve smyslu § 987 a násl. o.z. Tímto jednáním žalovaného došlo k narušení pokojného stavu práva držby žalobce ke sporným pozemkům, ke svémocnému rušení držby ve smyslu § 1003 o.z. Toto rušení může spočívat i ve verbálním projevu, a proto se žalobce domáhal ochrany rušené držby po právu, a soud proto žalobě vyhověl. O náhradě nákladů řízení rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a úspěšnému žalobci přiznal právo na

náhradu nákladů jeho právního zastoupení a náhradu zaplaceného soudního poplatku. Současně rozhodl o povinnosti žalobce zaplatit soudní poplatek, když ten nemohl být zaplacen na výzvu soudu s ohledem na patnáctidenní lhůtu pro vyřízení věci stanovenou § 177 odst. 1 o.s.ř.

Proti tomuto usnesení včas podal odvolání žalovaný a namítal, že vlastník pozemků se žalobcem nikdy neuzavřel žádnou nájemní či pachtovní smlouvu. Podnájemní smlouvou žalobce nedoložil, že je k užívání pozemků oprávněn. Žalovaný žalobce již v roce 2014 upozornil, že je výlučným vlastníkem předmětných pozemků, k uzavření kupní smlouvy či nájemní smlouvy mezi účastníky však nedošlo. Žalovaný nahlásil pozemky do LPIS začátkem února 2017 a poté, kdy se o tom žalobce 13.2.2017 dozvěděl, zahájil jednání o případném pachtu nebo odkupu. O celé věci žalobce věděl nejpozději od 2.3.2017, kdy mu do datové schránky bylo doručeno oznámení SZIF o zahájení řízení o aktualizaci evidence půdy. Dozvěděl se, že jiný zemědělský podnikatel se chystá užívat jím užívané pozemky, a že doložil doklady. Není tedy pravdivé tvrzení žalobce, že o rušení držby se dozvěděl až 15.5.2017. Žalobce pak požadoval ochranu rušené držby i na pozemcích, které vynechal při setí kukuřice před datem 15.5.2017. Rozhodnutím soudu jsou tak blokovány pozemky, které žalobce zemědělsky neobhospodařuje. Jde o parcely [REDAKCE]. Žalobce jako podnikatel v zemědělské prvovýrobě ví, že všechny držené pozemky užívané k zemědělské prvovýrobě, musí mít nahlášený v evidenci, vedené Státním zemědělským a intervenčním fondem. Od 2.6.2017 je u SZIF vedeno řízení ve věci aktualizace evidence půdy. Žalobce se snaží na základě podnájemní smlouvy, podložené prohlášením [REDAKCE], domoci změny v evidenci půdy. O tom, že neexistuje nájemní či pachtovní smlouva, byl žalobce informován již v roce 2014. Žalovaný předpokládá, že po 26.6.2017 by měl SZIF potvrdit užívací právo vlastníkov, tedy žalovanému. Žalobce bez vědomí oprávněného uživatele a výlučného vlastníka, v rozporu s platnými pravidly, aplikoval na pozemcích hnojiva a pesticidy, což bylo řešeno při kontrole Ústředního kontrolního a zkušebního ústavu zemědělského (dále jen ÚKZUZ) dne 25.5.2017. Žalobce užíval pozemky a požíval požitky z pozemků bez právního důvodu. O tomto stavu byl informován již v říjnu roku 2014. Tuto informaci nerozporoval, nesnažil se s výlučným vlastníkem tento stav řešit. Reagoval až na ohlášení uživatele, výlučného vlastníka a zemědělského podnikatele (žalovaného), který si zaevidoval pozemky do systému LPIS, zahájil řízení u SZIF. V rámci tohoto řízení žalobce zahájil s žalovaným jednání o odkupu nebo pachtu pozemků, vědom si neoprávněného užívání těchto pozemků. Podnájemní smlouva z roku 2010 není podložena nájemním vztahem. Žalobce nedbal na užívací a vlastnické právo výlučného vlastníka. Žalobce se podáním žaloby účelově snaží dosáhnout zajištění sklizně plodin na neoprávněně osetých parcelách a vyhnout se sankcím ze strany ÚKZUZ a SZIF. Spoléhá na to, že než rozhodne odvolací soud, sklídí pozemky, přičemž záměrně blokuje i pozemky neoseté. Tím způsobuje oprávněnému vlastníkov další škody. Žalovaný se domnívá, že žalobce nedodržel zákonem požadovanou lhůtu podle § 1008 odst. 1, žaloba nebyla podána do 6 týdnů ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje. Prvoinstanční soud vyšel pouze z účelových tvrzení žalobce, předloženy byly pouze některé doklady. Žalovaný navrhl, aby usnesení soudu prvního stupně bylo změněno a žaloba byla zamítnuta, případně aby usnesení bylo zrušeno a věc vrácena okresnímu soudu k dalšímu řízení.

Žalobce se k podanému odvolání žalovaného vyjádřil tak, že usnesení soudu prvního stupně považuje za věcně správné a navrhl jeho potvrzení. Podaná žaloba představuje pouze provizorní ochranu držby, při které se zjišťuje pouze poslední pokojný stav držby a takovému výkonu práva se přiznává ochrana. Nezjišťuje se, kdo je držitelem silnějšího práva, není významná otázka prokázání právního titulu k předmětným pozemkům. V řízení se soud omezí

pouze na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. Rozhodnutí má povahu předběžného, zatímního rozhodnutí. Pokud se žalovaný brání tím, že žalobce užívá pozemky neoprávněně bez řádného nájemního či pachtovního vztahu, pak toto není pro věc podstatné. K úspěchu žaloby není třeba prokazovat kvalifikovanou držbu, ochrany požívá nejen držba řádná, poctivá a pravá, ale i držba nepoctivá, neřádná a nepravá. Podstatné je pouze zjištění posledního pokojného stavu. Tento pokojný stav nerozporuje ani žalovaný, potvrzuje, že žalobce užívá pozemky, hovoří o své benevolenci. Z podnájemní smlouvy je zřejmé, že stav trvá od počátku roku 2010. Za podnajaté pozemky žalobce hradil nájemné ve formě poskytnutí užívání jiných pozemků. Pokud žalovaný poukazuje na údajnou komunikaci v roce 2014, ta nesměřuje k ničemu, co by rušilo držbu žalobce. Výhrůžka ze strany žalovaného je obsažena až v dopise z 15.5.2017, kde žalovaný uvádí, že hodlá sklídit úrodu zasetou žalobcem, tedy rušit ho v držbě pozemků pokojně žalobcem užívaných od roku 2010. Žalovaný spekuluje ohledně pravosti smlouvy o podnájmu pozemků. Žalobce přebíral od družstva podkladové materiály, v družstvu byl žalovaný od roku 2009 členem představenstva. V materiálech byla i v tomto řízení předložená podnájemní smlouva uzavřená s ██████████ 17.5.2010. Pokud žalovaný argumentuje opožděností podané žaloby s tím, že žalobce 2.3.2017 se měl dozvědět o zahájení řízení na SZIF, žalobce znovu zdůrazňuje, že předmětem tohoto soudního řízení není právní vztah k předmětným pozemkům, ale fixace posledního pokojného stavu. Ten byl narušen až výhrůžným dopisem z 15.5.2017, obsahujícím informaci o záměru žalovaného sklídit žalobcem zasetou úrodu, tedy úmyslem žalovaného rušit žalobce ve faktické držbě. Pokud žalovaný tvrdí, že údajně mělo v minulosti docházet k právním pokusům o zásah do právního vztahu žalobce k pozemkům, nešlo o reálnou hrozbu rušení žalobce v držbě, která je předpokladem podání žaloby z rušené držby. Pokud jde o parcelu č. ██████████ a parc. č. ██████████ v k.ú. ██████████, ty byly součástí zemědělského bloku žalobce, zapsaného v LPIS do doby, než si tyto nechal zapsat žalovaný. Žalobce tyto pozemky obhospodařoval a počítal s tím i pro rok 2017. Z důvodu nepřízně počasí došlo k setí kukuřice až v květnu 2017, tehdy žalobce již dostal výhrůžný dopis a následně si žalovaný parcely vykolíkoval. V době setí byly předmětné pozemky vykolíkovány, nebylo jednoznačné, jak spor o bloky dopadne. Nedošlo proto k osetí kukuřicí. Předpoklad žalobce byl takový, že pokud dojde k rychlému vyřešení situace, pozemky následně oseje. K tomu vlivem zásahu do držby žalobce již nedošlo. Pozemek parc. č. ██████████ v k.ú. ██████████ byl rovněž součástí tzv. zemědělského bloku žalobce, žalobce jej zemědělsky obhospodařoval. V roce 2016 byla provedena obnova lučního porostu a v roce 2017 měl žalobce v úmyslu celou výměru trvalého travního porostu sklídit. Po faktickém zásahu ze strany žalovaného, poté kdy žalobce dostal výhrůžný dopis a žalovaný si i tuto parcelu vykolíkoval, byla při sklizni louky výměra ponechána nesklizená.

Odvolací soud zjistil, že přípustné odvolání bylo podáno osobou k tomu oprávněnou podle § 201 a 202 o.s.ř. v zákonem stanovené lhůtě podle § 204 odst. 1 o.s.ř. Odvolací soud přezkoumal odvoláním napadené usnesení soudu prvního stupně podle § 212 o.s.ř. a dospěl k závěru, že podané odvolání žalovaného není důvodné.

Podle § 1003 o.z. držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl z držby rušen, může se domáhat, aby se zrušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.

Tato posesorní ochrana je procesně upravena v občanském soudním řádu v § 176 -180. Jde o tzv. zkrácené řízení, v němž se soud omezí pouze na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení (§ 178 o.s.ř.). Z tohoto pohledu jsou zcela irelevantní odvolací námitky žalovaného, že žalobci nesvědčí žádné řádné nájemní právo či právo pachtu ke sporným pozemkům a vlastníkem těchto pozemků je žalovaný. Smyslem podané žaloby z rušené držby

není ochrana práva žalobce či žalovaného, ale posledního pokojného stavu. V tomto směru odvolací soud plně odkazuje na podrobné odůvodnění odvoláním napadeného usnesení soudu prvního stupně i na argumentaci žalobce obsaženou jak v podané žalobě z rušené držby, tak v podrobném vyjádření k podanému odvolání. Žalovaný v podaném odvolání poslední pokojný vztah, trvající zhruba 7 let, kdy žalobce na základě podnájemní smlouvy uzavřené s [REDAKCE] užíval sporné pozemky k zemědělské výrobě, nezpochybnil. Pokud účastníci v roce 2014 jednali o uzavření nájemní či pachtovní smlouvy, či o možném prodeji pozemků, není tato okolnost významná. Po celou dobu žalobce sporné pozemky pokojně užíval na základě původní podnájemní smlouvy ze dne 14.5.2010 (jakkoliv snad neplatné či neúčinné). Stejně tak z hlediska žalobou uplatněného nároku je zcela nevýznamné, zda SZIS zahájil na základě ohlášení žalovaného řízení o aktualizaci evidence půdy a zahájení tohoto řízení oznámil žalobci v březnu či v dubnu 2017, není významná ani kontrola provedená ÚKZÚZ dne 25.5.2017. Z hlediska předmětu sporu pak není významné, že dva ze sporných pozemků nebyly v době rušení držby osety zemědělskými plodinami a třetí z pozemků – louka – nebyl žalobcem sklizen v agrotechnických lhůtách (které zřejmě nastaly až po podání žaloby). Držbu ve smyslu § 987 a násl. o.z. lze u zemědělských pozemků vykonávat nejen užíváním, tedy osetím, sklizní, ale i pouhým ujmutím se držby na základě právního jednání, uzavření ponájemní smlouvy k zemědělským blokům pozemků. Důvody, které vedly žalobce k tomu, že dva z pozemků nebyly žalobcem osety a jeden z pozemků nebyl sklizen, spočívají ostatně výhradně v jednání žalovaného.

Pro posouzení včasnosti podané žaloby má význam pouze jednání ze strany žalovaného, které u žalobce vyvolalo důvodné obavy z rušení pokojné držby ze strany žalovaného, tedy dopis – Výzva k odstranění porostu a uvedení pozemku do původního stavu z 15.5.2017, v němž žalovaný vyzývá žalobce, aby odstranil z pozemků porosty a uvedl je do původního stavu v termínu do 24.5.2017 s tím, že po tomto datu žalovaný odstraní porosty a uvede pozemky do původního stavu na své náklady, které po žalobci bude požadovat. Není pochyb o tom, že teprve tento dopis důvodně vyvolal u žalobce přesvědčení, že jeho dosud pokojná držba je rušena, a to ze strany žalovaného. Žaloba z rušené držby byla žalobcem podána 26.5.2017, tedy v prekluzivní lhůtě 6 týdnů ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší podle § 1008 odst. 1 o.z. Žaloba z rušené držby byla tedy podána včas, jak správně dovodil soud prvního stupně. Pokud tedy soud prvního stupně poskytl ochranu rušené držbě žalobce, poslednímu pokojnému stavu užívání konkrétních zemědělských pozemků, je jeho rozhodnutí správné a odvolací soud jej proto potvrdil podle § 219 o.s.ř., včetně věcně správného výroku o nákladech řízení.

Usnesení soudu prvního stupně, jímž soud vyhověl žalobě z rušené držby, bylo časově omezeno do sklizně porostů zasetých na sporných pozemcích žalobcem, v době rozhodování odvolacího soudu tato doba již uplynula, usnesení soudu prvního stupně pozbylo účinnosti.

Výrok o nákladech odvolacího řízení je odůvodněn ustanovením § 224 odst. 1 a 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobce měl i v odvolacím řízení plný úspěch a náleží mu tedy právo na náhradu nákladů právního zastoupení v odvolacím řízení podle vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu. Zástupce žalobce učinil v odvolacím řízení celkem tři úkony právní služby po 1.500 Kč (dvě vyjádření k podanému odvolání, účast u odvolacího jednání), 3 x režijní paušál po 300 Kč, celkem 5.400 Kč. Zástupce žalobce je plátcem DPH, jak doložil, a žalobci tedy náleží 21% DPH z odměn a náhrad. Náklady odvolacího řízení představují 6.534 Kč a tuto částku je

žalovaný povinen zaplatit žalobci ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám [REDACTED] advokáta v [REDACTED].

Poučení: Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Krajský soud v Českých Budějovicích
dne 13. října 2017

JUDr. Jana F a k t o r o v á, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Lenka Zimmelová