

## U s n e s e n í

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jaroslavy Štítkovcové a soudkyň JUDr. Ivety Jiřkové a Mgr. Ing. Martiny Lacinové v právní věci žalobce [REDAKCE], se sídlem v [REDAKCE], IČ [REDAKCE], zastoupeného [REDAKCE] advokátem [REDAKCE], proti žalovanému [REDAKCE], nar. [REDAKCE] bytem [REDAKCE], zastoupenému [REDAKCE], advokátem v [REDAKCE], o ochranu rušené držby, o odvolání žalovaného proti usnesení Okresního soudu v Písku ze dne 18.3.2015 č.j. 6 C 33/2015-106, **t a k t o :**

Usnesení soudu prvního stupně se ve výroku v odstavci I. a II. **p o t v r z u j e** v tom správném znění, že ve výroku v odstavci II. bod b) se jedná o nájemní smlouvu ze dne 1.8.2005.

Usnesení soudu prvního stupně se ve výroku v odstavci III. **m ě n í** takto:

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně 8.626,50 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám právního zástupce žalobce [REDAKCE], advokáta v Praze 3.

Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů odvolacího řízení 8.739,80 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám právního zástupce žalobce [REDAKCE], advokáta v Praze 3.

## O d ů v o d n ě n í :

Napadeným usnesením soud prvního stupně vyhověl žalobě, kterou se žalobce domáhal ochrany rušené držby týkající se nemovitosti – domu čp. [REDAKCE] na pozemku stavební parcela č. [REDAKCE], pozemku stavební parcela č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE], zapsaných na LV [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích, Katastrální pracoviště v [REDAKCE], když žalovanému uložil povinnost zdržet se svévolného vstupování do této nemovitosti, tedy [REDAKCE] nad rámec svých práv vymezených v nájemní smlouvě ze dne 1.8.2005, okupovat [REDAKCE] a bránit podnikatelské činnosti žalobce v [REDAKCE] prováděné v souladu s nájemní smlouvou ze dne 1.8.2015 (správně mělo být 2005), vykazovat zaměstnance žalobce, zakazovat jim vstup do [REDAKCE] a znemožňovat jim výkon pracovních povinností, vykazovat hotelové hosty a omezovat jejich pohyb, vpouštět třetí osoby, které nejsou klienty [REDAKCE] a nemají svolení žalobce ke vstupu do [REDAKCE], vyměňovat zámky na [REDAKCE] za účelem znemožnění vstupu do hotelu a šířit nepravdivé a poplašné zprávy o technickém stavu [REDAKCE], ovlivňovat hosty hotelu a jinak mařit výkon podnikatelské činnosti žalobce v [REDAKCE] prováděné v souladu s nájemní smlouvou

ze dne 1.8.2005. Dále žalovanému uložil zaplatit žalobci na nákladech řízení 34.399,- Kč do tří dnů od právní moci usnesení k rukám právního zástupce žalobce, když o náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 o.s.ř. a náklady představují zaplacený soudní poplatek z žaloby 2.000,- Kč, zaplacený soudní poplatek za návrh na vydání předběžného opatření 1.000,- Kč a náklady za právní zastoupení advokátem dle vyhlášky č. 177/1996 Sb. za 2,5 úkonu právní služby (převzetí zastoupení, seps návrhu a návrh na předběžné opatření ve výši poloviny) po 10.000,- Kč, dále 3 x 300,- Kč režijní paušál a 21% DPH. Ve věci samé bylo žalobě na ochranu rušené držby vyhověno s ohledem na ust. § 177 odst. 1 a § 178 a násl. o.s.ř. Soud nezjišťuje, zda se jedná o držbu podle občanského zákoníku, žalobce pouze prokazuje to, že byl držitelem práva a že toto právo žalovaný ke dni vyhlášení rozhodnutí ruší. Soud má doloženo nájemní smlouvou uzavřenou dne 1.8.2005, že žalovaný pronajal žalobci na dobu neurčitou předmětné nemovitosti – ██████████ v ██████████. Nemovitosti byly pronajaty za účelem provozování podnikatelské činnosti. Po 9.2.2015 žalovaný vyměnil zámky u vchodových dveří hotelu, i zámky od kanceláře jednatelky žalobce a fakticky tak znemožnil žalobci podnikání. Do té doby žalobce své právo pokojně vykonával. Ta skutečnost, že žalovaný dal žalobci výpověď z nájmu nemovitosti, s níž žalobce nesouhlasí, není rozhodující. Otázka platnosti či neplatnosti výpovědi se bude řešit jako samostatný spor.

Proti tomuto usnesení podal žalovaný odvolání. Jako odvolací důvody uplatnil žalovaný důvody uvedené v § 205 odst. 2 písm. c), e), f) a g) o.s.ř. Soud prvního stupně nesplnil svou zákonnou poučovací povinnost vůči žalovanému, když zaslal žalovanému text žaloby bez jakéhokoliv poučení o jeho procesních právech a povinnostech ve smyslu ust. § 5 o.s.ř. To je vadou řízení. Soud tak jednal v rozporu s § 5 o.s.ř., § 119a o.s.ř., čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, čl. 2 odst. 2 Listiny a čl. 2 odst. 3 Ústavy ČR. Soud zcela pominul skutečnost, že dne 20. ledna 2015 žalovaný uzavřenou nájemní smlouvu ze dne 1.8.2005 vypověděl a vyzval žalobce k předání nemovitosti po uplynutí výpovědní doby, tj. dne 28.2.2015. Nejpozději uplynutím dne 28.2.2015 se považuje nájemní smlouva za ukončenou. Nejpozději dne 28.2.2015 tak odpadl elementární předpoklad rozhodnutí o žalobě na ochranu rušené držby, kterou je samotná oprávněná držba na straně žalobce. Soud prvního stupně rozhodl o údajném rušení držby žalobce žalovaným pouze a jen na základě jednostranných subjektivních a nikterak neověřených tvrzení žalobce. Žalovaný byl nucen přistoupit k uzavření hotelu z důvodu bezpečnosti. Byl upozorněn plynářem na to, že nedojde-li k odstranění zjištěných závad na plynových kotlích, nelze garantovat bezpečnost osob nacházejících se v hotelu. Dále technik (plynář) upozornil na to, že nejsou-li revize provedeny, není kotelna schopna bezpečného provozu. Je-li potřeba provést nezbytnou opravu věci, kterou nelze odložit na dobu po skončení nájmu, musí jí nájemce strpět, i když mu provedení opravy způsobí obtíže nebo omezí využívání věci. Počínaje 9.2.2015 asi do 20.3.2015 byl ██████████ z technických důvodů uzavřen a nebyl provozován. Po tuto dobu zajišťoval žalovaný odstranění existujících závad kotelny a kotlů. Uzavření hotelu není projevem svévole žalovaného, ale pouze a jen uplatněním zákonem daného práva vlastníka a pronajímatele nemovitosti provést nezbytnou a neodkladnou opravu věci, resp. dodržení obecně platné povinnosti předcházení škodám na majetku a zdraví. Žalovaný v té době byl v dobré víře, že je výlučným vlastníkem celých nemovitostí, když rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, které se týkalo vlastnictví nemovitosti bylo vydáno až později. Poté, co byla provedena rekonstrukce prostor, byly provedeny nové revize kotlů a kotle byly opět zapojeny. To se stalo po ukončení nájemní smlouvy uzavřené s žalobcem. Po skončení této nájemní smlouvy žalovaný pronajal předmětné prostory jiné firmě. Mohlo proto dojít k navýšení spotřeby plynu právě touto jinou firmou. Pokud jde o trestní stíhání žalovaného, musí soud

vycházet z presumpce nevinny, dokud soud nerozhodne o jeho vině. K činnosti, které se měl dle policie žalovaný dopustit, docházelo za účasti hlídky policie. Těch činů, ze kterých ho policie obviňuje, se žalovaný nedopustil, naopak služba, která chránila jednatelku žalobce, ho napadla, byl v pracovní neschopnosti. Žalovaný také nesouhlasí s výrokem o náhradě nákladů řízení, když soud prvního stupně nesprávně považoval tarifní hodnotu 10.000,- Kč za mimosmluvní odměnu za jeden úkon právní služby, což je v rozporu s vyhláškou č. 177/1996 Sb., správná výše nákladů řízení měla činit pouze 8.626,50 Kč. Žalovaný proto navrhuje, aby bylo změněno napadené usnesení soudu prvního stupně a žaloba byla zamítnuta.

Žalobce k odvolání žalovaného uvedl, že žalovaný v rámci jednoho procesního podání uplatňuje opravný prostředek proti dvěma rozhodnutím vydaným soudem prvního stupně a domáhá se toho, aby Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl o obou těchto odvoláních v rámci jednoho rozhodnutí. Takový postup nepovažuje žalobce v souladu s procesními pravidly stanovenými občanským soudním řádem. Odvolání žalovaného považuje za formálně vadné a neurčité, což znemožňuje odvolacímu soudu ve věci rozhodnout. Pokud žalovaný z § 5 o.s.ř. dovozuje specifickou povinnost soudu poučit jej o jeho procesních právech a povinnostech při zaslání žaloby k vyjádření, pak tento závěr nemá žádnou oporu v odborné literatuře ani v judikatuře, navíc žalovaný blíže nspecifikoval, jaká konkrétní procesní práva měl soud prvního stupně svým postupem porušit. Žalobce jako nájemce považuje výpověď nájmu nemovitosti za neplatnou a v tomto smyslu podal i příslušnou žalobu k soudu. Žalovaný ve výpovědi z nájmu neuvádí žádné konkrétní výpovědní důvody, takže výpověď je nepřezkoumatelná, neurčitá, nesrozumitelná. I kdyby nevykazovala tyto formální vady, byla by stejně neopodstatněná, protože žádné výpovědní důvody dány nebyly. V řízení o žalobě z rušené držby zkoumá soud pouze to, kdo byl posledním držitelem předtím, než byla držba svémocně rušena. Žalovaný svým svévolným jednáním od 9.2.2015 brání žalobci v užívání hotelu a opakovaně se vyjadřuje v tom smyslu, že žalobce a jeho jednatelku do hotelu již nikdy nepustí. Žádný „výbuch“ kotlů v hotelu v žádném případě nehrozil, plynový kotel měl řádnou revizi a byl v dobrém stavu. Pokud jde o zbývající kotle, tyto byly mimo provoz a takto byly také řádně označeny. Protože žalovaný měl do hotelu přístup, podařilo se mu zřejmě toto označení odstranit, čímž získal zdánlivý důvod pro legitimaci svého protiprávního jednání. Plynář v přítomnosti dalších osob prohlásil, že funkční kotel má další revizi a ostatní kotle jsou mimo provoz, takže žádné nebezpečí osobám ani majetku nehrozí. Plynář ve své zprávě hodnotil toliko kotle, které jsou mimo provoz, když toto označení bylo žalovaným úmyslně strženo, takže plynář se mohl domnívat, že jsou funkční. Zdání „nebezpečnosti“ tedy žalovaný vyvolal sám. Nejvyšší soud ČR dne 28. května 2015 vydal rozhodnutí č.j. [redacted], kterým bylo zrušeno rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích a tudíž spoluvlastníky předmětných nemovitostí jsou s podílem poloviny [redacted] a žalovaný [redacted]. Ze strany žalovaného se jedná o svévolné chování, které není činěno ani z pozice výlučného vlastníka nemovitosti. Žalovaný přes to, že hrozí nebezpečí výbuchu, do současné doby kotle nijak neopravil, když za dobu od 9.2.2015 do 12.5.2015 dle stavu plynoměru a záznamu policie celkem bylo spotřebováno 7.012,4 m<sup>3</sup> plynu. V souvislosti s obsazením hotelu se žalovaný dopustil trestných činů, pro které ho nyní policie stíhá. Jde o trestné činy vyhrožování, útok, vydírání, poškození věci, neoprávněné bránění ve výkonu práva nájmu atd. Žalobce navrhuje, aby bylo napadené usnesení soudu prvního stupně potvrzeno, neboť žalovaný se dopustil svémocného chování a narušil tím držbu žalobce. Žalobce vznesl i námitku podjatosti Krajského soudu v Českých Budějovicích, ale později sdělil soudu, že na této námitce podjatosti netrvá.

Po zjištění, že odvolání žalovaného bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou a je přípustné, odvolací soud přezkoumal napadené usnesení soudu prvního stupně dle § 212 a 212a odst. 1 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalovaného ve věci samé je projednatelné, ale není důvodné. Důvodné je odvolání žalovaného pouze pokud jde o výrok o náhradě nákladů řízení.

Při poskytování právní ochrany v řízení podle § 1007 o.z. soud nezkoumá právní otázky. Úkolem soudu je pouze poskytnout ve zkráceném řízení právní ochranu před zřejmým zásahem do posledního pokojného a tedy faktického stavu a tak zabezpečit mezi dotčenými osobami pořádek a klid. Soud tedy při rozhodnutí o žalobě na ochranu rušené držby nezkoumá právní vztahy, ale vychází pouze z faktického stavu. Z § 180 o.s.ř. vyplývá, že usnesení, jímž soud poskytuje ochranu držby, i když formálně vzato jde o rozhodnutí ve věci samé, má jen relativní (provizorní) podstatu, a proto se soud při projednání věci omezí jen na zjištění existence držby a jejího svémocného rušení. Soud by měl poskytnout prozatímní ochranu takové držbě, která po určitou dobu před podáním žaloby trvala a měla znak pokojnosti. Nemělo by se dostat ochrany „držitelů“, který věc zjevně bez právního důvodu usurpoval pro sebe.

Podle § 1007 zákona č. 89/2012 Sb. (o.z.) platí, že byl-li držitel z držby vypuzen, může se na vypuditeli domáhat, aby se zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav. Odrazem této úpravy je zavedení nového procesního institutu do občanského soudního řádu, konkrétně řízení o žalobě z rušené držby (§ 176 a násl. o.s.ř.). Tato žaloba směřuje pouze k ochraně posledního stavu držby a jeho navrácení. Nejde o žalobu o právo, ale o žalobu o faktickém stavu. I odvolací soud se proto při rozhodování v dané věci omezil jen na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. Podstatné je pouze prokázání poslední držby ve smyslu posledního pokojného stavu. V posuzovaném případě je proto podstatný závěr soudu prvního stupně, že žalobce se ujal držby předmětných nemovitostí na základě nájemní smlouvy ze dne 1.8.2005 a na základě této nájemní smlouvy užíval předmětné nemovitosti bezproblémově až do února 2015, kdy žalovaný začal rušit držbu předmětných nemovitostí ze strany žalobce, dokonce i žalobce této držby zbavil a znemožnil žalobci vstup do nemovitostí. Jak uvedl i sám žalovaný, dokonce pronajal předmětné nemovitosti jinému subjektu. Existence faktického stavu pokojné držby a jeho svémocné rušení ze strany žalovaného je důvodem pro vyhovění návrhu žalobce na ochranu pokojného stavu, který v tomto řízení uplatnil, a proto odvolací soud napadené usnesení soudu prvního stupně dle § 219 o.s.ř. jako věcně správné potvrdil. Na tomto závěru nic nemění námitka žalovaného o tom, že dal žalobci výpověď z nájmu nemovitostí či námitky ohledně technického stavu nemovitostí, plynových kotlů atd. Řízení o neplatnosti výpovědi z nájmu u soudu zatím probíhá, žalovaný nepodal proti žalobci žalobu na vyklizení nemovitostí, eventuelně žalobu na umožnění přístupu za účelem odstranění závad, ale svémocně zbavil žalobce držby, zasáhl do faktického stavu pokojné držby. Jak již bylo zjištěno, soud nezkoumá právní vztahy, ale vychází pouze z faktického stavu. Z tohoto pohledu není podstatné ani to, zda byl žalovaný výlučným vlastníkem předmětných nemovitostí nebo zda s ohledem na rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. [REDAKCE] ze dne 28.5.2015 byli spoluvlastníky žalovaný a [REDAKCE]. Předmětem řízení je držba a její rušení, případně odnětí, jiné otázky zásadně nejsou připuštěny. Rozhodnutí o podané žalobě v této věci však nezakládá překážku litispendence ani věci rozhodnuté pro spor o právo (petitorní řízení), zejména pokud jde o žalobu na neplatnost výpovědi z nájmu, žalobu na vyklizení nemovitosti, atd. Také námitka, že soud prvního stupně neposkytl žalovanému poučení o jeho procesních právech a povinnostech,

a tudíž zatížil řízení vadou, není důvodná. Soud prvního stupně rozhodl o žalobě v souladu s ustanovením § 177 odst. 1 o.s.ř. bez jednání a žalovaný v odvolání neuvedl, jaké poučení mu měl soud poskytnout.

Dle § 220 o.s.ř. byl změněn pouze výrok soudu prvního stupně o náhradě nákladů řízení, neboť soud prvního stupně tyto náklady řízení nesprávně vyčíslil. Žalobce byl v řízení úspěšný, a proto je dle § 142 odst. 1 o.s.ř. žalovaný povinen zaplatit žalobci náklady řízení, a to jak před soudem prvního stupně, tak náklady odvolacího řízení. Náklady řízení před soudem prvního stupně tvoří zaplacený soudní poplatek z žaloby 2.000,- Kč, soudní poplatek z předběžného opatření 1.000,- Kč a dále odměna za právní zastoupení advokátem podle vyhl. č. 177/1996 Sb. za 2,5 úkonu právní služby (převzetí zastoupení, seps návrhu a návrhu na předběžné opatření ve výši poloviny). Jeden úkon právní služby činí dle § 9 odst. 1 a § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb. 1.500,- Kč, nikoliv 10.000,- Kč, jak rozhodl soud prvního stupně. Za 2,5 úkonu tedy jde o částku 3.750,- Kč, dále 3 režijní paušály po 300,- Kč, tedy 900,- Kč, z toho 21% DPH je 976,50 Kč, tedy celkem jde o částku za právní zastoupení 5.626,50 Kč a po připočtení soudních poplatků jde o částku 8.626,50 Kč. Tuto částku bylo žalovanému uloženo zaplatit žalobci v zákonné třídenní lhůtě od právní moci rozhodnutí k rukám právního zástupce žalobce. Náklady odvolacího řízení pak tvoří náklady za právní zastoupení advokátem v odvolacím řízení, tedy za 2 úkony po 1.500,- Kč, tedy 3.000,- Kč, 2 režijní paušály po 300,- Kč, tedy 600,- Kč, ztráta času za 10 započatých půlhodin 1.000,- Kč, jízdné z Prahy do Českých Budějovic a zpět k odvolacímu jednání ve výši 2.623,- Kč a 21% DPH ve výši 1.516,80 Kč, takže celkem náklady odvolacího řízení činí 8.739,80 Kč, když i tuto částku je povinen žalovaný zaplatit k rukám jeho právního zástupce v zákonné třídenní lhůtě od právní moci usnesení. Žalobci byly přiznány v odvolacím řízení pouze dva úkony právní služby, tedy vyjádření k odvolání ze dne 27.4.2015 a účast u odvolacího jednání dne 28.7.2015. Pokud jde o další vyjádření žalobce z 27.7.2015, tak tento úkon dle odvolacího soudu nebyl účelný za situace, kdy již následující den 28.7.2015 probíhalo odvolací jednání, takže toto druhé vyjádření mohl již učinit právní zástupce žalobce přímo při tomto odvolacím jednání. O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle § 224 odst. 1, 2 a § 142 odst. 1 o.s.ř.

**P o u č e n í :** Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Nebude-li povinný plnit dobrovolně tímto rozhodnutím mu uloženou povinnost, může být rozhodnutí k návrhu oprávněného vykonáno.

Krajský soud v Českých Budějovicích  
dne 28. července 2015

JUDr. Jaroslava Š t í t k o v c o v á v.r.  
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:  
Lenka Holá