

USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Šárkou Henzlovou jako samosoudkyní v právní věci

žalobkyně: **DNA Hotels s.r.o.**, IČO 05174821
se sídlem Salmovská 1517/14, 120 00 Praha 2 - Nové město
zastoupená advokátem Mgr. Pavlem Fexou
se sídlem Melantrichova 20, 110 00 Praha 1

proti
žalovaným:

- 1) **D** [redacted] **Č** [redacted] narozený [redacted]
bytem [redacted]
- 2) **B** [redacted] **K** [redacted] narozená [redacted]
bytem [redacted]
- 3) **O** [redacted] **K** [redacted] narozený [redacted]
bytem [redacted]

ochrana držby dle § 176 a násl. o. s. ř.

takto:

I. Žalovaní jsou povinni zdržet se rušení držby žalobkyně k následujícím nemovitostem:

- nebytová jednotka č. [redacted] včetně veškerých součástí a příslušenství s výjimkou nebytového prostoru v 1. nadzemním podlaží vpravo a vlevo od schodiště (kosmetický a masážní salón),
- nebytová jednotka č. [redacted] včetně veškerých součástí a příslušenství
- nebytová jednotka č. [redacted] včetně veškerých součástí a příslušenství
- nebytová jednotka č. [redacted] včetně veškerých součástí a příslušenství
- bytová jednotka č. [redacted] včetně veškerých součástí a příslušenství
- nebytová jednotka č. [redacted] včetně veškerých součástí a příslušenství
- bytová jednotka č. [redacted] včetně veškerých součástí a příslušenství

vše v budově (bytovém domě) č.p. [redacted] v ulici [redacted]
[redacted] která se nachází na pozemku p.č. [redacted] o výměře [redacted] m², zastavěná plocha a nádvoří, vše zapsáno v k. ú. [redacted] obec Praha, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.

II. Žalovaní jsou povinni nahradit žalobkyni společně a nerozdílně náklady řízení ve výši 8 600 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou domáhá, aby soud ochránil její rušenou držbu, a to k výše uvedeným nemovitostem. Svou žalobu odůvodnila tím, že žalobkyně provozuje na základě nájemní smlouvy v prostorách hotel. Nájemní smlouva je ze dne 22. 9. 2016 a byla uzavřena mezi panem J. P. a paní B. K. to je žalovanou č. 2) jakožto tehdejší vlastníci budovy, pan J. P. je jednatelem a společníkem žalobkyně. Tato nájemní smlouva byla převedena se souhlasem žalované č. 2) na žalobkyni. Předmětem smlouvy je nájem bytových a nebytových prostor v budově č.p. v ulici , která se nachází na pozemku p.č. budova č.p. a pozemek p.č. , které jsou zapsány na LV č. pro katastrální území , obec Praha. Žalovaná č. 2) převedla podle výpisu z katastru nemovitostí nemovitostí na svého syna, to je žalovaného č. 1). Vůči žalobkyni však nadále jedná jako vlastnice těchto nemovitostí. Vzhledem k tomu, že oba výše jmenovaní, jak současný vlastník, tak bývalá vlastnice a s nimi i manžel žalované č. 2) ruší držbu žalobkyně, proto jsou žalováni všichni tři. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to na pět let s následnou tříletou opcí. V poslední době začala žalovaná č. 2) požadovat po žalobkyni nepřiměřené částky nájemného a platby dříve než ve sjednaný den splatnosti. Nejprve žalobkyně vyhovovala těmto požadavkům, avšak vzhledem k tomu, že se neustále stupňovaly, již žalobkyně není ochotna navyšujícím se požadavkům vyhovět. Dne 29. 3. 2018 až 31. 3. 2018 se žalovaná č. 2) pokusila o násilné převzetí hotelu bez jakéhokoli právního důvodu a od tohoto dne také dochází k porušení nájemní smlouvy a k jednání, kterým se pokouší převzít hotel. V tomto jednání jí dosud zabránila Policie ČR, v této souvislosti byly podány na všechny tři žalované trestní oznámení. Ke dni podání žaloby byla jednáním žalovaných způsobena žalobkyni škoda nejméně ve výši 100 tisíc Kč. Ačkoli policie dosud ochránila pokojný stav žalobkyně, žalobkyně se obává, že se žalovaní pokusí o násilné převzetí hotelu opět a obává se, že celá situace a jejich agrese budou eskalovat, proto se žalobkyně obrátila na soud a žádá o ochranu své držby proti svémocnému rušení ze strany žalovaných. Žalovaná například:

- Dne 29. 3. 2018 prostřednictvím svého zaměstnance odstranila platební terminál hotelu provozovaný žalobkyní a nahradila jej vlastním platebním terminálem. Žalobkyně pak zjistila, že takto bylo na účet žalované č. 2) neoprávněně inkasováno celkem 11 172 Kč.
- Žalovaná č. 2) zanechala na recepci hotelu listinu nazvanou odstoupení od smlouvy a výzvu k vyklizení hotelu žalobkyní, a to ke dni 6. 4. 2018. Žalobkyně je toho názoru, že toto odstoupení nemůže mít žádné právní účinky, toto také sdělila žalovaným.
- Dne 30. 3. 2018 se žalovaná č. 2) dostavila do hotelu a vyzvala recepčního, aby jí předložil interní dokumenty žalobkyně a vyhrožovala mu, přitom opakovaně prohlašovala, že hotel zavírá. Dále před svědky, a to zaměstnanci hotelu, telefonicky kontaktovala subdodavatele žalobkyně (zajišťující úklidové služby a prádelnu) sdělovala jim, že hotel přebírá ona, a že jej od této chvíle provozuje. Tímto přímo poškozují dobré jméno žalobkyně.
- Následně 31. 3. 2018 ráno žalovaná č. 2) telefonicky sdělila právní zástupkyni žalobkyně, že přijde v deset hodin převzít hotel. Kolem této doby se společně s žalovanou č. 2) domáhal vstupu do hotelu neidentifikovaný muž údajně za účelem stěhování. Zástupce žalobkyně sdělil, že hotel žalované nepředá, neboť zde byla uzavřena nájemní smlouva, na jejímž plnění žalobkyně trvá. Následně poté žalovaná č. 2) přivolala hlídku Policie ČR. Vzhledem k tomu, že žalovaná č. 2) nepředložila doklad o oprávnění ke vstupu, nebyl jí ze strany policie přístup umožněn.
- Žalovaná č. 2) dále usilovala o nastěhování objemných předmětů (chladících boxů) do foyer a dalších prostor hotelu, kde se nachází recepce a tedy prostor, který žalobkyně

užívá na základě nájemná smlouvy. Zaměstnanci žalobkyně pak byli nuceni fyzicky bránit prostor recepcy a majetek žalobkyně.

- Žalovaná č. 2) vyzývala hosty hotelu, aby odešli. Žalovaný č. 3) v hotelu hlasitě křičel a vyhrožoval recepčnímu fyzickým napadením, a přitom se hanlivě opakovaně vyjadřoval o židovském etniku a udeřil ho do obličeje. Poté se dostavila Policie ČR a po dalším verbálním útoku byl žalovaný č. 3) zajištěn a odvezen na policii.
- V této souvislosti byla žalobkyně nucena zdvojnásobit službu na recepci hotelu a povolát také ostrahu, čímž jí vznikly náklady ve výši přibližně 30 tisíc Kč.
- Žalobkyně tak vynaložila 56 250 Kč za právní služby v oblasti trestního práva a 17 500 Kč za služby obchodního práva.
- Žalovaní následně kontaktovali žalobkyni a vznášeli další požadavky za to, že budou respektovat nájemní smlouvu.

K žádné dohodě však nedošlo a vzhledem k tomu, že žalovaní v rozporu s nájemní smlouvou brání žalobkyni v pokojném užívání pronajaté nemovitosti za sjednaným účelem a vzhledem k tomu, že hrozí násilné převzetí hotelu, žádá žalobkyně soud o ochranu držby.

2. Žalovaní se k žalobě nevyjádřili.
3. Podle ustanovení § 1003 o. z. není nikdo oprávněn držbu svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.
4. Podle ustanovení § 1007 odst. 1 o. z. 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 vypuzení z držby práv nastane, když druhá strana odepře plnit, co dosud plnila, když někdo zabrání výkonu práva, nebo již nedbá povinnosti zdržet se nějakého konání.

5. Podle § 1008 odst. 1 o. z. 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.

Podle odst. 2 k námitce vypuzení z držby soud nepřihlédne, pokud ji žalovaný uplatní po uplynutí lhůt stanovených v odstavci 1.

6. V daném případě soud nejprve zkoumal, zda byla žaloba podána v šestitýdenní prekluzivní době. Žalobkyně tvrdí, že k rušení držby došlo dne 29. 3. 2018 až do 31. 3. 2018. Žaloba na ochranu rušené držby byla podána 3. 5. 2018, tedy lhůta k podání žaloby byla zachována.
7. Dále soud zjišťoval z příložených důkazů, zda je držba žalobkyně rušena a dále zda je třeba ochránit žalobce před touto rušenou držbou:

- Žalobce předložil soudu smlouvu o nájmu nemovitých věcí, která byla uzavřena v souladu s ustanovením § 2201 a následujících o. z. mezi B [redacted] K [redacted] a J [redacted] P [redacted], narozeným [redacted] předmětem smlouvy byl nájem výše uvedených nemovitostí, a to dočasně na dobu pěti let. Smlouva byla podepsána dne 22. 9. 2016.
- B [redacted] K [redacted] dne 22. 9. 2016 prohlásila, že pronajala společnosti DNA Hotels Management Company hotel Donatello na adrese [redacted]
- Z výpisu z katastru nemovitostí platného ke dni 10. 4. 2018 je na listu vlastnictví č. [redacted] katastrální území [redacted], uveden jako vlastník předmětných výše uvedených nemovitostí D [redacted] C [redacted].

8. Dále soudu žalobkyně předložila listiny, které dokládají tvrzení ohledně oznámení o odstoupení od smlouvy, výpisy z účtů žalobkyně apod.
9. Z trestního spisu vedeného Policií ČR, Obvodní ředitelství policie Praha II, Sokolská 1800/36, Praha 2, č.j. [REDAKCE], byly zahájeny úkony trestního řízení ve věci trestního oznámení proti žalovaným pro možný přečin podvodu tím, že:
 - Dne 29. 3. 2018 B [REDAKCE] K [REDAKCE] spolu s recepčním S [REDAKCE] I [REDAKCE] záměrně bez vědomí poškozené firmy DNA Hotels s.r.o. nahradila původně instalovaný platební terminál této společnosti, jež byl propojen s firemním účtem této firmy platebním terminálem jiným, který byl propojen s doposud neznámým bankovním účtem, a prostřednictvím nově instalovaného platebního terminálu zinkasovala takto podvodným způsobem od hostů hotelu neoprávněně částku 11 172 Kč, které původně náležely právní firmě DNA Hotels s.r.o.
 - V době od 29. 3. 2018 do 30. 3. 2018 prostřednictvím sítě internet neoprávněně získala přístup a kdy následně změnila přístupové heslo k těmto emailům, čímž zamezila oprávněnému uživateli potažmo majiteli těchto emailů řádně ji užívat.
 - Dne 30. 3. 2018 B [REDAKCE] K [REDAKCE] na recepci hotelu [REDAKCE] pod pohrůzkou jiné těžké újmy, konkrétně výhružkami propuštění ze zaměstnání, požadovala vydání interních dokumentů firmy DNA Hotels s.r.o. týkajících se hotelu, přičemž samotné vydání písemností dále podmiňovala slovy, že hotel zabírá, přičemž volala i poddodavatelům hotelu, kde se prezentovala jako nový majitel hotelu [REDAKCE]
 - Dne 31. 3. 2018 dorazila do recepce hotelu [REDAKCE] B [REDAKCE] K [REDAKCE] společně s osobami D [REDAKCE] Č [REDAKCE] a O [REDAKCE] K [REDAKCE] a aktivně se snažili o zabránění potažmo obsazení hotelu, a to bez vědomí a proti vůli poškozeného s cílem ukončit stávající nájem, při kterém násilně do prostoru recepce nastěhovali objemné boxy, čímž oprávněné osobě neoprávněně bránili v užívání pronajatého nebytového prostoru.
 - Trestní oznámení podala společnost DNA Hotels s.r.o. proti B [REDAKCE] K [REDAKCE] S [REDAKCE] L [REDAKCE]
 - Další trestní oznámení směřovalo již proti všem třem žalovaným.
 - Obě trestní oznámení pak Obvodní státní zastupitelství pro Prahu 2 postoupilo Policii ČR.
 - Dále proběhl výslech - P [REDAKCE] F [REDAKCE] dne 18. 4. 2018, dne 4. 5. 2018 vypovídal R [REDAKCE] R [REDAKCE]
10. Z úředního záznamu ze dne 3. 5. 2018 soud zjistil, že se B [REDAKCE] K [REDAKCE] nedostavila na policii k podání vysvětlení ani se předem neomluvila.
11. Žalobkyně dále předložila soudu k důkazu záznam z kamery recepce DNA Hotels s.r.o., který obsahuje také zvukový záznam, ze kterého je zřejmé, že v prostorách, které mohou být hotelové, došlo k hádce osob, které mohou být žalobcem označené osoby. Na místě byla také Policie ČR, která zúčastněným doporučila věc řešit pomocí předběžného opatření
12. Soud zjistil, že chování žalovaných je řešeno na základě oznámení žalobkyně Policií ČR. Žalovaní dosud nebyli vyslechnuti. Z kamerového záznamu je patrné, že došlo k jakémusi incidentu v prostorách, samozřejmě soud nemůže identifikovat, že to jsou prostory hotelu a o kterou osobu právě v incidentu jde, avšak smyslem žaloby na ochranu rušené držby je ochránit stávající stav, to je takový stav, který tu byl v době před vznikem údajného rušení. Žalobkyně předložila nájemní smlouvu a potvrdila faktický stav, že pronajaté prostory užívá a osvědčila, že ze strany žalovaných došlo k rušení této pokojné držby.
13. Soud dospěl k závěru, že je třeba tuto rušenou držbu ochránit, a proto vydal toto rozhodnutí, kterým uložil žalovaným, aby se zdrželi jakéhokoli jednání směřujícího k rušení pokojné držby předmětných nemovitostí.

14. Soud postupoval dle ustanovení § 176 až § 180 o. s. ř. k rozhodnutí nenařizoval ústní jednání a rozhodl na základě předložených listinných důkazů.
15. Soud na základě výše uvedeného odůvodnění žalobě v plném rozsahu vyhověl.
16. Ohledně náhrady nákladů řízení soud rozhodoval dle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal zcela úspěšné žalobkyni plnou náhradu nákladů řízení. Náklady řízení představují zaplacený soudní poplatek ve výši 5 000 Kč, odměnu advokáta podle § 7 a § 9 odst. 1 advokátního tarifu za dva úkony právní služby (převzetí a přípravu, podání žaloby) po 1 500 Kč a dvě paušální náhrady po 300 Kč dle ustanovení § 13 odst. 3 advokátního tarifu po 300 Kč, to je celkem 8 600 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu.

Nebudou-li žalovaní dobrovolně plnit, co jí ukládá vykonatelné rozhodnutí, lze nařídit jeho soudní výkon nebo exekuci.

Praha 11. května 2018

JUDr. Šárka Henzlová v.r.
předsedkyně senátu