

## USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Vladimíra Fučíka a soudců JUDr. Elišky Mrázkové a JUDr. Pavla Vlacha v právní věci

žalobce: **DNA Hotels, spol. s r.o.**, IČ 05174821,  
se sídlem Praha 2, Salmovská 1517/14,  
zastoupeného Mgr. Pavlem Fexou, advokátem,  
se sídlem Praha 1, Melantrichova 20,

proti  
žalovaným:

- 1/ **D** [redacted] **Č** [redacted], narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]
- 2/ **B** [redacted] **K** [redacted] narozená dne [redacted]  
bytem [redacted]
- 3/ **O** [redacted] **K** [redacted] narozený dne [redacted]  
bytem [redacted]  
všem zastoupeným JUDr. Igorem Velebou, advokátem,  
se sídlem Brno, Koliště č. 55,

o ochranu držby podle §§ 176 až 180 o.s.ř., k odvolání žalovaných proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 11. Května 2018, č.j. 26 C 89/2018 – 20,

**takto:**

**I.** Usnesení soudu prvního stupně se **potvrzuje**.

**II.** Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů odvolacího řízení

**Odůvodnění:**

1. V záhlaví uvedeným usnesením soud prvního stupně vyhověl žalobě a zavázal žalované zdržet se rušení držby žalobkyně k nemovitostem specifikovaným ve výroku tohoto usnesení. Takto rozhodl v tomto řízení o žalobě z rušené držby podle §§ 176 až 180 o.s.ř. o provizorním právu na uchování držby dle §§ 1003 a násl. o.z., které soud prvního stupně bez vazby na prokázané vlastnické nebo jiné (nájemní) právo k držené věci, poskytl žalobci napadeným usnesením v řízení podle §§ 176 a násl. o.s.ř. Nejde o definitivní ochranu držby (§§ 1040 a násl. o.z.), o níž soud rozhodne na podkladě žaloby rozsudkem v běžném nalézacím řízení. Z ust. § 180 o.s.ř. vyplývá, že usnesení, jímž soud poskytuje ochranu držbě, je formálně vzato rozhodnutím ve věci samé, ne specifickým předběžným opatřením, jak se nesprávně domnívali žalovaní. Přesto 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 námitkám o právu k držbě a

o povaze držby (§ 178 o.s.ř.). Usnesení vydané v řízení podle § 176 a násl. o.s.ř. lze přemoci pozdější skutečně meritorní žalobou napadající držbu a její poctivost, a také aktivní legitimaci žalobce.

2. Podle odůvodnění žalobkyně v žalobě požádala soud, aby ochránil její žalovanými rušenou držbu nemovitostí označených ve výroku napadeného usnesení. Uvedla, že provozuje podle nájemní smlouvy ze dne 22.9.2016 uzavřené na dobu pěti let s tříletou opcí mezi J. F. jako jednatelem a společníkem žalobce a druhou žalovanou jako tehdejší vlastníci nemovitostí, v pronajatých prostorách na adrese hotel. Smlouva prý byla se souhlasem druhé žalované převedena na žalobkyni, vlastnické právo k pronajatým nemovitostem bylo převedeno na prvního žalovaného. Všichni žalovaní, z nichž třetí žalovaný je manželem druhé žalované, ruší držbu nemovitostí žalobkyni způsobem popsáním v napadeném usnesení. Hrozí nebezpečí, že žalobce bude žalovanými jako vypuditeli z pronajatých prostor vypuzen. Žalobce podal proti žalovaným trestní oznámení, příslušné součásti Policie ČR, která provádí úkony trestního řízení ve věci oznámení jednání žalovaných pro možný přečin podvodu. Stav vypuzení by podle § 1007 odst. 2 o.z. nastal, když by druhá strana (zde žalovaní) odepřela plnit, co dosud plnila, když by zabránila výkonu práva nebo nedbala povinnosti zdržet se nějakého jednání. Žalobkyně tvrdila, že k rušení její držby došlo od 29.3.2018 do 31.3.2018, a žaloba na ochranu držby byla v této věci podána dne 3.8.2018, lhůta k podání žaloby byla tedy zachována. Žalobkyně předložila nájemní smlouvu, potvrdila faktický stav, tedy že pronajaté prostory užívá a prokázala, že žalovaní ruší její pokojnou držbu. Do vydání napadeného usnesení se žalovaní k žalobě nevyjádřili. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že je na místě žalovanými rušenou držbu vzít v ochranu, a proto s odkazem na ust. §§ 176 až 180 o.s.ř. vydal napadené usnesení, kterým vyhověl návrhu a bez nařízení jednání uložil žalovaným, aby se zdrželi jakéhokoli jednání směřujícího k rušení pokojné držby označených nemovitostí. Výrok o nákladech řízení odůvodnil ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a úspěšné žalobkyni přiznal proti neúspěšným žalovaným náklady řízení.
3. Proti tomuto usnesení podali včas odvolání žalovaní. Vytkli soudu prvního stupně, že prvnímu a druhé žalované dosud nedoručil žalobu, ani usnesení o výzvě k vyjádření podle § 114a odst. 2 o.s.ř. Tyto písemnosti doručil jen třetímu žalovanému, postrádajícímu však pasivní věcnou legitimaci. Dále namítl, že žalobkyně DNA Hotels, spol. s r.o. není v této věci nositelkou aktivní věcné legitimace, protože není nájemkyní bytových a nebytových prostor. Smlouvu nájmu totiž uzavřela s druhou žalovanou jen fyzická osoba J. P. a ne žalobce. Ten bez souhlasu žalovaných na adresu domu přenesl jeho sídlo. Žalobkyně již nemá žádný právní důvod k užívání nemovitostí, protože žalovaní 1 a 2 doručili J. P. a jeho tehdejší právní zástupkyni dne 4.4.2018 odstoupení od nájemní smlouvy uzavřené dne 22.9.2016. Žalovaní se také ohradili proti tvrzení, že se k žalobě nevyjádřili. Učinili tak do datové schránky soudu prvního stupně dne 16.5.2018. V polovině roku 2017 se stal vlastníkem domu na adrese první žalovaný. Třebaže žalobce nebo J. P. neměl v nájmu všechny bytové a nebytové prostory v domě v protiprávně se vloupali, obsadili a začali od počátku nájmu užívat prostory pronajaté třetím v odvolání vyjmenovaným osobám, čímž vznikla žalovaným 1 a 2 škoda. Žalovaní odkázali na tvrzení a důkazy, zejména obsažené v jejich vyjádření k žalobě, z nichž vyplývá, že nárok žalobkyně na ochranu držby neexistuje a jsou to naopak žalovaní, kteří jsou poškozeni ve svých právech žalobkyní. Proto žalovaní navrhli změnu usnesení soudu prvního stupně tak, že by žaloba na ochranu držby byla zamítnuta a žalovaným byly přiznány náklady řízení před soudy obou stupňů.
4. Z podnětu podaného odvolání přezkoumal odvolací soud napadené usnesení soudu prvního stupně včetně řízení, které jejich vydání předcházelo (§§ 212, 212a odst. 1, 5 a 6 o.s.ř.), a aniž nařídil odvolací jednání (§§ 177 odst. 1 věta třetí, 211 o.s.ř.), dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Shodu s prvopisem potvrzuje Anna Mítková.

5. V této věci oprávnění směřující k provizorně ochraně rušené držby je bez vazby na prokázané vlastnické nebo jiné (nájemní) právo k držené věci. Soud se při projednání věci omezil jen na zjištění existence držby a jejího svémocného rušení. Pro rozhodnutí v této věci bylo tedy bezvýznamné, zda aktivně legitimovaným subjektem je fyzická osoba J. P. který s druhou žalovanou uzavřel nájemní smlouvu, nebo žalobce, na něhož prý byla nájemní smlouva převedena. Přezkoumávané usnesení bylo vydáno dne 11.5.2018 a vyjádření k žalobě ze dne 16.5.2018 bylo doručeno soudu prvního stupně v den jeho sepsání. Proto je v odůvodnění napadeného usnesení soud prvního stupně nemohl vzít v úvahu. Ani námitka, že žaloba a usnesení se žádostí o vyjádření (§ 114a odst. 2 o.s.ř.) žalovaným 1 a 2 nebyly doručeny není důvodná. Žalovaným byly tyto písemnosti doručeny v obálkách III namísto do datových schránek do místa jejich bydliště a tyto zásilky je třeba mít za doručené podle § 49 odst. 4 o.s.ř. (viz usnesení NS ČR sp. zn. 23 Cdo 2425/2011 a ÚS ČR sp. zn. IV. ÚS 3807/11). Tvrzení žalovaných, že je J. P. nebo žalobce poškozují, je nevýznamné, protože o ochranu rušené držby požádal jen žalobce. Žalovaní tak učinit již ani s úspěchem nemohou, protože podle § 1008 o.z. soud zamítne žalobu na ochranu nebo na uchování držby, pokud bude žaloba podána do 6 týdnů ode dne, kdy se žalobce (ne držitel) dověděl 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. Přitom první žalovaný má v domě v [redacted] bydliště a žalobci tvrdili v odvolání, že již od počátku nájmu, tedy od 22.9.2016, se žalobkyně nebo J. P. protiprávně vloupali do prostor užívaných jinými nájemci a na jejich úkor a na úkor žalovaných 1 a 2 se obohacovali. Protože odvolací soud žádnou z odvolacích námitek neshledal důvodnou, napadené usnesení podle § 219 o.s.ř. jako věcně správné potvrdil, a to včetně výroku o nákladech řízení.
6. Výrok o nákladech odvolacího řízení vyplývá ze skutečnosti, že žalovaní s jejich odvoláním procesně neuspěli a náhrada nákladů řízení jim nenáleží a úspěšnému žalobci žádné náklady odvolacího řízení nevznikly.

#### Poučení:

Protí tomuto usnesení dovolání **není** přípustné.

Praha dne 17. září 2018

JUDr. Vladimír Fučík v.r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Anna Mitkovová.