

USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem JUDr. Tomášem Bělohlávkem v právní věci

žalobce: **Společenství vlastníků pro dům** [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupen Mgr. Jakubem Schejbalem, advokátem
se sídlem Na Poříčí 19, 110 00 Praha 1

proti
žalovaný: **R** [redacted] **Š** [redacted] nar. [redacted]
bytem [redacted]

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

takto:

- I. Žalovaný je **povinen se zdržet rušení žalobcovy držby** společných částí bytového domu v ulici [redacted] stojícího na pozemku parc. č. [redacted] nacházejícího se v obci [redacted] zapsaného na LV č. [redacted] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. [redacted] Katastrální pracoviště [redacted] včetně provádění stavebních prací, jimiž by ohrožoval, měnil nebo poškozoval společné části bytového domu.
- II. Žalovaný je **povinen uvést společné části bytového domu** v ulici [redacted] č.p. [redacted] stojícího na pozemku parc. č. [redacted] nacházejícího se v obci [redacted] k.ú. [redacted] zapsaného na LV č. [redacted] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. [redacted] Katastrální pracoviště [redacted] **do původního stavu**, tedy zazdít nosnou zeď mezi jednotkou č. [redacted] v bytovém domě, zapsané na LV č. [redacted] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a společnou částí označenou na půdorysu [redacted] podzemního podlaží [redacted] a zazdít otvor v podlaze mezi jednotkou č. [redacted] v bytovém domě, zapsané na LV č. [redacted] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hl. m. [redacted], Katastrální pracoviště [redacted] a společnou částí označenou na půdorysu [redacted] podzemního podlaží [redacted] (technická místnost).
- III. Žalovaný je povinen zaplatit k rukám právního zástupce žalobce náhradu **nákladů řízení** ve výši 9 356 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou ze dne 21. 7. 2020 domáhá ochrany z rušené držby dle ust. § 176 a násl. o. s. ř. Žalobce uvádí, že je společenstvím vlastníků jednotek spravujícím bytový dům v ulici [redacted] k. ú. [redacted], obec [redacted]. Žalovaný je vlastníkem garáže, konkrétně jednotky č. [redacted] v tomto domě. Žalobce uvádí, že žalovaný provedl stavební úpravy této garáže a neoprávněně zasahuje do společných částí bytového domu, když tyto neschválenými zásahy poškozuje jejich probouráváním. Dále žalovaný vyhtozuje odstraněním všech společných

Shodu s prvopisem potvrzuje Anežka Blažková.

rozvodů z prostor garáže a odmítá instalaci protipožárních opatření v garáži. Žalobce tak žádá, aby soud zakázal rušení držby společných částí bytového domu žalovaným, když toto rušení držby žalobce spočívá v provádění stavebních úprav žalovaným, a dále se domáhá, aby soud uložil žalovanému uvést dotčené společné části tohoto domu do původního stavu. Žalobce uvádí, že žalovaný se hlasováním per rollam v květnu 2020 domáhal souhlasu shromáždění SVJ se zřízením přívodu vody a odvodu kanalizace z garáže, žalovaný však tento souhlas nezískal a žalobce doplňuje, že žalovaný nedisponuje ani stavebním povolením pro takovéto stavební úpravy. Žalobce zjistil dne 11. 6. 2020, že žalovaný v garáži buduje toaletu a v jednotce provedl rozvody vody. Dále bylo zjištěno, že začal budovat koupelnu a proboural nosnou zeď za účelem zajištění přívodu vody, rovněž proboural podlahu do druhého podzemního podlaží. Žalobce se o rušení držby dozvěděl dne 11. 6. 2020. Žalobce pak shrnuje, že žalovaný tedy neoprávněně a svémocně vyboural 2 otvory do nosné zdi, které jsou společnými částmi předmětného domu, a dále zasáhl do podlahy a vytvořil otvor mezi garáží a sklepem označeným č. [REDAKCE]. Probouraná nosná zeď se nachází v prvním podzemním podlaží mezi jednotkami [REDAKCE] a [REDAKCE] (technická místnost); tato je společnou částí domu. Probouraná podlaha se nachází mezi garáží v prvním podzemním podlaží a jednotkou označenou [REDAKCE] v druhém podzemním podlaží (označena jakožto sklep). Žalobce opakuje, že žalovaný vyhrožuje odstraněním společných rozvodů vody a odpadů z jeho jednotky, pokud mu nebudou úpravy dodatečně schváleny. Žalobce uvádí, že důsledky tohoto protiprávního jednání žalovaného stále přetrvávají. Z tohoto důvodu požaduje uvedení do původního stavu.

2. Žalovaný se k podané žalobě nevyjádřil. Žalovanému byla žaloba zaslána spolu s výzvou k vyjádření (č.l. 38) a obě tyto písemnosti byly žalovanému doručeny do datové schránky dne 30. 7. 2020. Lhůta k vyjádření uplynula marně dne 3. 8. 2020, když žalovaný nikterak nereagoval.

3. Ze založených listinných důkazů soud zjistil následující. Z LV č. [REDAKCE] pro k. ú. [REDAKCE] soud zjistil, že budova č. p. [REDAKCE] na adrese [REDAKCE] je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] v k. ú. [REDAKCE]. Z hlasovacího lístku a protokolu o hlasování per rollam z 12. 6. 2020 soud zjistil, že žalobce je společenstvím vlastníků jednotek, kterému je svěřena správa právě tohoto domu č. p. [REDAKCE] pro k. ú. [REDAKCE]. Soud zjistil, že žalovaný je vlastníkem jednotky č. [REDAKCE] (označena jako rozestavěná jednotka). Z hlasovacího lístku a příložené projektové dokumentace soud zjistil, že žalovaný, jakožto vlastník jednotky č. [REDAKCE] v předmětném domě, žádal shromáždění SVJ o udělení souhlasu pro napojení jeho garáže na společný přívod vody dle příložené projektové dokumentace, a dále o souhlas se zřízením kanalizace. Připojení kanalizace má být realizováno přes čerpací box do stoupačích potrubí K4, samotné napojení proběhne ve druhém podzemním podlaží za vodoměrnou soustavu celého objektu. Z protokolu o hlasování per rollam z 12. 6. 2020 pak soud zjistil, že žalovanému nebyl potřebný souhlas s připojením na přívod vody a kanalizaci udělen. Z úředního záznamu o podání vysvětlení z 3. 7. 2020 soud zjistil, že paní H. [REDAKCE] G. [REDAKCE] jakožto předsedkyně SVJ, oznámila policii poškození společných částí budovy, když uvedla, že ve společných prostorách domu byla způsobena škoda v jedné z místností, když došlo k provrtání otvoru ve zdi, byly poškozeny dlaždice, to vše s tím, že má podezření, že škodu způsobil právě žalovaný. K tomu uvedla, že toto podezření zakládá to, že žalovaný žádal jak úřady, tak shromáždění SVJ o udělení souhlasu s právě takovýmto zásahem, který však nezískal. Součástí tohoto záznamu je i vyznačení místa průrazu zdi mezi garáží žalovaného a místností [REDAKCE] v prvním podzemním podlaží a místností [REDAKCE] v druhém podzemním podlaží. Z dopisu nazvaného „Výzva k jednání“ podepsaného žalovaným a adresovaného žalobci soud zjistil, že žalovaný žádá žalobce, aby mu byl udělen souhlas s připojením na vodovodní a kanalizační přípojku, jak navrhoval, s tím, že v opačném případě bude požadovat odstranění společných vedení, které bez právního důvodu vedou jeho jednotkou. Ze založených fotografií na č. l. 23-30 soud učinil závěr, že došlo k zásahům do stěn předmětného domu, a že v jednotce žalovaného je chystána příprava na zbudování koupelny a WC.

4. Ze souhrnu provedených listinných důkazů tak bylo možno učinit skutkový závěr o tom, že žalobce je skutečně správcem společných částí domu č. p. [REDAKCE] který se nachází na adrese [REDAKCE] a že žalovaný je vlastníkem jednotky č. [REDAKCE] v tomto domě. Soud dále zjistil, že přede dnem 10. 6. 2020 byl pokojný stav takový, že ve společných částech domu nebyly zásahy účinné žalovaným, které by se týkaly zbudování vodovodní a kanalizační přípojky k jeho jednotce. Soud dále zjistil, že po 11. 6. 2020 došlo k zásahům na společných částech domu, tj. k zásahům do držby žalobce v tom směru, že došlo k probourání nosné zdi mezi jednotkou žalovaného, tj. jednotkou č. [REDAKCE] a společnou částí budovy v prvním podzemním podlaží označenou jakožto [REDAKCE]. Dále má soud za prokázané, že rovněž byl vytvořen otvor v podlaže mezi jednotkou žalovaného č. [REDAKCE] a prostorem nacházejícím se pod touto jednotkou ve druhém podzemním podlaží, tj. místností označenou jakožto [REDAKCE] (technickou místností). Vzhledem k tomu, že vlastníkem předmětné jednotky č. 333/5 je žalovaný a vzhledem k tomu, že žalovaný žádal o umožnění realizace kanalizační přípojky a vodovodní přípojky právě a přesně tímto způsobem má soud za prokázané, že tyto zásahy v dřívější nerušené držbě žalobce učinil skutečně žalovaný. Soud má rovněž za prokázané, a to zejména z výzvy žalovaného adresované žalobci, že žalovaný má v úmyslu pokračovat v zásazích do společných částí domu, a to zejména pokud jde o odstranění vedení, které je vedeno přes jeho jednotku. Předchozí pokojný stav má přitom soud za zjištěný takový, že tyto rozvody v této jednotce umístěny byly.

5. Po právní stránce posoudil soud věc podle následujících ustanovení:

Podle § 176 o.s.ř. se ustanovení § 177 až 180 použijí, je-li z žaloby zřejmé, že se žalobce domáhá ochrany rušené držby. Dle § 177 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; dle odst. 2 domáhá-li se žalobce zákazu provádění nebo odstraňování stavby z důvodů, že může být provedením nebo odstraněním stavby ohrožen nebo hrozí omezení jeho vlastnického práva, soud rozhodne o žalobě do 30 dnů od zahájení řízení a předvolání k jednání musí být účastníkům doručeno nejméně 3 dny předem. Dle § 178 o.s.ř. se v řízení soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. Dle § 180 odst. 2 o.s.ř. soud vyhlásí usnesení ihned po skončení jednání. Ustanovení § 156 odst. 2 se nepoužije.

Dle ustanovení § 1190 občanského zákoníku (o. z.), osobou odpovědnou za správu domu a pozemků je společenství vlastníků. Dle § 1196 o. z. společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Dle § 1160 odst. 1 o. z. společně jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební částí podstatné pro zachování domu včetně jeho konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu jakož i pro zachování vzhledu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

Podle § 1003 o.z. držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předchozí stav. Dle § 1004 o.z. odst. 1 je-li držitel prováděním stavby ohrožen v držbě nemovité věci nebo může-li se pro to důvodně obávat následků uvedených v § 1013 a nezajistí-li se proti němu stavebník cestou práva, může se ohrožený držitel domáhat zákazu provádění stavby; zákazu se držitel domáhat nemůže, jestliže ve správním řízení, jehož byl účastníkem, neuplatnil své námítky k žádosti o povolení takové stavby, ač tak učinit mohl; dle odst. 2 pak dokud není o záležitosti rozhodnuto, může soud zakázat, aby se stavba prováděla (hrozí-li však přímé nebezpečí, nebo dá-li žalovaný přiměřenou jistotu, že věc uvede v předchozí stav a nahradí škodu, ale žalobce jistotu za následky svého zákazu nedá, soud nezakáže, aby se zatím v provádění stavby pokračovalo, ledaže zákaz odůvodňují okolnosti případu). Dle § 1008 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.

6. Soud postupoval dle ustanovení § 176 až § 180 o. s. ř., žalovanému doručil žalobu a vyzval ho k vyjádření. Soud k rozhodnutí nenařizoval ústní jednání a rozhodl na základě předložených listinných důkazů ve stanovené 30 denní lhůtě, neboť tento postup § 177 odst. 1, 2 o.s.ř. umožňuje, dále neboť soud mohl plně vyjít z listinných důkazů (pokud jde o zjištění skutkového stavu) a dále neboť žalovaný nercagoval, tedy neuvedl soudu tvrzení ani důkazy, jež by žalobní tvrzení a žalobcem založené důkazy zpochybňovaly.

7. V daném případě soud nejprve zkoumal, zda byla žaloba podána v šestitýdenní prekluzivní době. Žalobce tvrdí, že k zjištění rušení držby dne 11. 6. 2020, což potvrzují i založené listinné důkazy. Žaloba na ochranu rušené držby byla podána dne 22. 7. 2020, tedy lhůta k podání žaloby byla zachována.

8. Z provedených důkazů (viz výše) soud učinil závěr, že žalobkyně měla (před zásahem zjištěným dne 11. 6. 2020) v narušené držbě společné části předmětného bytového domu, přičemž do této držby nebylo žalovaným zasahováno. Z provedeného dokazování má soud dále za prokázané, že žalovaný svémocně do této držby žalobkyně zasáhl, a to konkrétně tím, že provrtal nosnou zeď mezi jeho garáží (jednotka č. 333/5) a společným prostorem označeným [REDAKCE] a dále tím, že provrtal podlahu garáže a prostor v podlaží nacházejícím se pod jeho garáží označený jakožto [REDAKCE]. Soud nezjistil přesně, kdy k těmto zásahům došlo, nicméně má za prokázané, že předchozí držba žalobce trvala tak jak uvedeno výše a nejpozději dne 11. 6. 2020 byla žalovaným narušena výše popsaným způsobem. Stanovení přesného data zásahu do držby nemá soud za nezbytné pro rozhodnutí ve věci, když klíčovým je zjištění, že držba žalobce nebyla dříve rušena a nyní (po 11. 6. 2020) rušena žalovaným je a žalobce svá práva (viz výše) žalobou hájí závčas po zjištění tohoto zásahu. V řízení naopak nebylo prokázano, že by žalovaný k zjištěným zásahům do společných částí domu měl příslušné oprávnění, zejména stavební povolení, a ani toto jeho právo (rušit držbu tímto způsobem) nevyplývá obecně z právních předpisů. Soud z provedeného dokazování dále učinil závěr, že žalobci hrozí ze strany žalovaného další svémocný zásah do držby žalobce, když žalovaný sám uvádí, že přistoupí k odstranění vedení tvořících společné vybavení předmětného domu. Jelikož soud je ve věci povinen zkoumat pouze otázky týkající se zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení, pak není věcí soudu, aby se nyní zabýval tím, zda lze po žalobci spravedlivě požadovat, aby žalovanému připojení na vodovodní či kanalizační přípojku umožnil, ani to, zda má žalobce oprávnění k umístění společných vedení do jednotky žalovaného. Soud se proto omezil na závěr, že žalobce byl pokojným držitelem společných částí předmětného bytového domu a žalovaný do této držby ve vymezeném rozsahu svémocně zasáhl a má v úmyslu do tohoto zasahovat dále, a proto soud ve smyslu § 1003 a § 1004 dospěl k závěru, že je třeba držbu žalobce uvedeným způsobem ochránit. Proto soud žalovanému uložil povinnost zdržet se nejen rušení žalobcovy držby ohrožováním, měněním nebo poškozováním společných částí bytového domu, ale uložil mu dále i povinnost uvést společné části bytového domu ve vymezeném rozsahu do původního stavu.

9. Soud proto dospěl k závěru, že je třeba tuto rušenou držbu žalobce ochránit, a proto vydal toto rozhodnutí, kterým žalovanému uložil povinnost zdržet se rušení žalobcovy držby prováděním dalších stavebních prací, kterými by ohrožoval, měnil, nebo poškozoval společné části bytového domu, a dále žalovanému uložil povinnost uvést společné části bytového domu v rozsahu žalovaným učiněných zásahů do původního stavu.

10. Ohledně náhrady nákladů řízení soud rozhodoval dle ustanovení § 142 odst. 1 o. s. ř. a přiznal zcela úspěšnému žalobci 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, tj. 9 356 Kč s DPH.

Poučení:

Odvolání proti tomuto usnesení lze podat k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2 do patnácti dnů od jeho doručení.

Praha dne 18. 8. 2020

JUDr. Tomáš Bělohlávek v. r.
soudce

Usnesení

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl samosoudcem Mgr. Martinem Trepkou ve věci

žalobce: **i4 Portfolio, s.r.o.**, IČO 27174913
sídlem Olšanská 2898/4h, 130 00 Praha 3
zastoupený advokátem Mgr. Petrem Machem
sídlem Slezská 1297/3, 120 00 Praha 2

proti

žalovanému: **P S** narozený dne
bytem

o ochranu rušené držby

takto:

- I. Žaloba s tím, že žalovaný je povinen zdržet se rušení řádné držby práv žalobce k nemovitosti, bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vpravo) budovy č. p. [redacted] která je součástí pozemku parc. č. [redacted] vše v katastrálním území [redacted] se zamítá.
- II. Žaloba s tím, že žalovaný je povinen zdržet se následujícího jednání:
 - a) svévolně vstupovat do bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vpravo) budovy č. p. [redacted] která je součástí pozemku parc. č. [redacted] vše v katastrálním území [redacted] nad rámec svých práv vyplývajících z nájemního vztahu,
 - b) vyměňovat zámky k bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vpravo) budovy č. p. [redacted] která je součástí pozemku parc. č. [redacted] a k budově č. p. [redacted] která je součástí pozemku parc. č. [redacted] vše v katastrálním území [redacted] za účelem znemožnění vstupu statutárního zástupce a zaměstnanců žalobce do specifikované nemovitosti,
 - c) odstraňovat či jinak poškozovat označení žalobce na poštovní schránce a na zvoncích u vstupu do budovy č. p. [redacted] která je součástí pozemku parc. č. [redacted] vše v katastrálním území [redacted]se zamítá.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.
- IV. Po právní moci výroků č. I. až III. tohoto usnesení bude žalobci z účtu soudu vrácena jistota složená s návrhem na nařízení předběžného opatření ve výši 10 000 Kč.
- V. Po právní moci výroků č. I. až III. tohoto usnesení bude žalobci z účtu soudu vrácen zaplacený soudní poplatek za návrh na nařízení předběžného opatření ve výši 1 000 Kč.

Odůvodnění:

1. Žalobou došlou soudu dne 25. 11. 2021 se žalobce domáhal vůči žalovanému ochrany rušené držby.
2. Žalobce uvedl, že se žalovaným uzavřel dne 1. 9. 2013 smlouvu o nájmu, na základě které žalovaný jako vlastník a pronajímatel přenechal žalobci jako nájemci k užívání jednotku č. [redacted] ve [redacted] nadzemním podlaží (dále jen „byt“) domu na adrese [redacted] (dále jen „dům“), a to na dobu určitou do 1. 10. 2023. Nájemní smlouva dosud žádným zákonem předvídaným způsobem nezanikla, a žalobce je tak oprávněným držitelem a uživatelem bytu. Od září 2021 spolu účastníci z podnětu žalovaného jednali o podmínkách možného ukončení nájemní smlouvy, nicméně bez jakéhokoli finálního výsledku. Žalovaný začal tvrdit, že žalobci doručil výpověď z nájmu bytu, což se však nikdy nestalo, v případě jejího doručení by se žalobce zákonným způsobem bránil, ať již námitkami či příslušným návrhem na soud. Žalobce byl i přesto ochoten za stanovených podmínek uzavřít dohodu o ukončení nájemní smlouvy ke dni 31. 12. 2021. Z toho důvodu, v očekávání akceptace návrhu ze strany žalovaného, započal stěhování části svých věcí dne 17. 11. 2021. V důsledku žalovaným protiprávně instalované kamery do společných prostor domu se tento o stěhování dozvěděl, neoprávněně vniknul do bytu, fyzicky napadl statutárního zástupce žalobce a zavolal příslušníky Policie ČR, to vše ve svém mylném přesvědčení, že žalobce stěhuje též věci žalovaného. O tomto konfliktu byl ze strany Policie ČR sepsán úřední záznam, věc je vedena Policií ČR, Obvodní ředitelství policie Praha II pod sp. zn. [redacted]. Následně dne 21. 11. 2021 jednatel žalobce při návratu do bytu zjistil, že si žalovaný při neoprávněném sledování pohybu jednatele žalobce v domě vyčkal na okamžik, kdy tento byt a dům opustil, vyměnil zámky od vstupních dveří do bytu a domu, čímž již opakovaně a naprosto zásadním způsobem neoprávněně narušil oprávněnou držbu bytu ze strany žalobce, který jej užívá na základě platné nájemní smlouvy. Rovněž tak opakovaně zasáhl do práva k bytu ve smyslu § 208 odst. 2 tr. zákoníku a porušil domovní svobodu ve smyslu § 178 téhož zákona. Ze strany přivolané Policie ČR byl o této záležitosti sepsán záznam, zástupce žalobce též učinil oznámení o skutečnostech, které nasvědčují tomu, že byl spáchán trestný čin. Žalovaný dále na zvoncích u vstupu do domu a na poštovních schránkách v domě odstranil označení žalobce, přičemž tomuto jsou všechny obvyklé zásilky zasílány na adresu domu. Odstraněním označení žalobce žalovaný podstatným způsobem zasahuje do práv žalobce, které mohou mít zásadní negativní dopady do majetkové i nemajetkové sféry žalobce.
3. Žalobce tak shrnul, že žalovaný opakovaně a zásadním způsobem omezuje resp. znemožňuje držbu bytu ze strany žalobce, který je oprávněným nájemcem bytu, čímž porušuje právo žalobce na nerušený výkon nájemního práva a porušuje pokojný stav. Žalobce je tak oprávněn se domáhat ve smyslu § 1003 o. z., aby se rušitel (žalovaný) rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.
4. Dále žalobce uvedl, že popsáním jednáním žalovaného a ze strany Policie ČR zadokumentovanými konflikty vě. fyzického napadení žalobce je osvědčen naléhavý právní zájem a potřeba, aby byly zatímne upraveny poměry účastníků. Pro případ, že by věci samé nebylo rozhodnuto ve lhůtě stanovené pro rozhodnutí o návrhu na nařízení předběžného opatření, tak žalobce navrhl, aby soud nařídil předběžné opatření, dle kterého by byl žalovaný povinen
 1. zdržet se rušení řádné držby práv žalobce k nemovitosti, bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vpravo) budovy č. p. [redacted] která je součástí pozemku parc. č. [redacted] vše v katastrálním území [redacted]
 2. umožnit vstup statutárního zástupce žalobce do bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vpravo) budovy č. p. [redacted] která je součástí pozemku parc. č. [redacted] vše v katastrálním území [redacted]
 3. zdržet se následujícího jednání:

- a) svévolně vstupovat do bytu č. [REDAKCE] nacházejícího se ve [REDAKCE] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vpravo) budovy č. p. [REDAKCE] která je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] vše v katastrálním území [REDAKCE] nad rámec svých práv vyplývajících z nájemního vztahu,
- b) vyměňovat zámky k bytu č. [REDAKCE] nacházejícího se ve [REDAKCE] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vpravo) budovy č. p. [REDAKCE] která je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] a k budově č. p. [REDAKCE] která je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] vše v katastrálním území [REDAKCE] za účelem znemožnění vstupu statutárního zástupce a zaměstnanců žalobce do specifikované nemovitosti,
- c) odstraňovat či jinak poškozovat označení žalobce na poštovní schránce a na zvoncích u vstupu do budovy č. p. [REDAKCE] která je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] vše v katastrálním území [REDAKCE].
5. Žalovanému soud nezasílal žalobu k vyjádření, neboť již na základě žalobních tvrzení a k žalobě předložených důkazů bylo zřejmé, že žalobě nelze vyhovět. Z uvedeného důvodu pak soud postupoval dle § 177 odst. 1 věty třetí o. s. ř. a k projednání věci samé nenařizoval jednání.
6. Na základě žalobcem předložených listin učinil soud následující skutková zjištění:
7. Žalovaný je vlastníkem předmětného domu (*zjištěno z informace o pozemku*).
8. Na základě smlouvy ze dne 1. 9. 2013 je žalobce nájemcem předmětného bytu, který je užíván jako kancelář. Nájem byl sjednán na dobu určitou od 1. 10. 2013 do 1. 10. 2023 s možností prodloužení (*zjištěno ze smlouvy o nájmu*).
9. V průběhu září až listopadu 2021 probíhala mezi účastníky komunikace nejprve stran výpovědi z nájmu a její existence a vyklizení bytu, následně stran dohody o ukončení nájmu (*zjištěno z e-mailové komunikace právních zástupců účastníků ze dnů 8. 9., 10. 9., 22. 9., 25. 10., 27. 10. a 3. 11. 2021*).
10. Mezi účastníky zřejmě dochází ke konfliktům ve vztahu k užívání předmětného bytu, když dne 17. 11. 2021 mělo dojít k napadení jednatele žalobce žalovaným při stěhování věcí z bytu a ke dni 21. 11. 2021 měly být vyměněny zámky na vstupních dveřích do bytu a měly být vyměněny, resp. strženy jmenovky žalobce na dveřích, zvoncích a schránce (*zjištěno z úředního zápisu o vysvětlení podávaném jednatelem žalobce dne 22. 11. 2021, t. j. [REDAKCE]*).
11. Takto zjištěný skutkový stav soud posoudil dle následujících ustanovení právních předpisů.
12. Dle § 987 o. z. je držitelem ten, kdo vykonává právo pro sebe.
13. Dle § 988 odst. 1 o. z. lze držet právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon.
14. Dle § 989 o. z. vlastnické právo drží ten, kdo se věci ujal, aby ji měl jako vlastník. Jiné právo drží ten, kdo je počal vykonávat jako osoba, jíž takové právo podle zákona náleží, a komu jiné osoby ve shodě s ním plní.
15. Dle § 1003 není nikdo oprávněn držbu svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.
16. Dle § 177 odst. 1 věty druhé o. s. ř. žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby.
17. Dle § 178 o. s. ř. se soud v řízení (o žalobě na ochranu rušené držby) omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení
18. Držba je věcným, tj. absolutním právem, a její podstatou je existence dvou základních předpokladů, jež musí být dány současně (kumulativně). Zaprvé držitel musí mít věc ve své moci, musí tedy nad věcí vykonávat faktické panství (*corpus possessionis*), musí mít možnost kdykoli vykonat právo. Druhým předpokladem je vůle nakládat s věcí jako s vlastní (*animus possidendi*)

neboli vykonávat právo pro sebe. Kde není vůle vykonávat právo pro sebe, nemůže jít o držbu (ale nanejvýš o pouhou detenci).

19. Předmětem držby mohou být práva, která připouštějí trvalý nebo opakovaný výkon. Takových práv, jež připouštějí opětovný výkon, je celá řada - např. právo nájemní, práva existující na základě licenční smlouvy apod. Přesto však nejde o práva, jež by mohla být předmětem držby, protože např. nájemce nenakládá s předmětem nájmu jako s vlastním, ale jeho práva k předmětu nájmu jsou založena na tom, že mu tento předmět nepatří. Podmínkou držby je přitom výkon práva pro sebe (viz např. rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 22 Cdo 728/2000). Předmětem držby je tedy jen takové právo, které lze vydržet.
20. Žalobce netvrdí, že by na jeho straně byla vůle vykonávat právo (užívat předmětný) byt pro sebe, tj. užívat byt jako vlastní, naopak tvrdí a prokazuje existenci relativního práva byt užívat vzniklého na základě smlouvy o nájmu. Žalobce tedy není držitelem, ale detentorem.
21. Jelikož žalobce neprokázal existenci držby, soud žalobu, aniž by se zabýval dalšími podmínkami, za kterých lze rušené držbě poskytnout ochranu, jako nedůvodnou zamítl. K ochraně svého nájemního práva může žalobce užít jiných právních/procesních prostředků, nikoliv však žaloby na ochranu rušené držby.
22. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle § 142 odst. 1 o. s. ř., když žalovaný měl ve věci plný úspěch. Žalovanému, který by měl právo na náhradu nákladů, však v řízení žádné náklady nevznikly.
23. Pokud jde o návrh na nařízení předběžného opatření, tento žalobce vázal na splnění podmínky, proto soud k takovému úkonu dle § 41a odst. 2 o. s. ř. nepřihlížel a nijak o něm nerozhodoval. Nemělo-li by se pak jednat o úkon, ke kterému soud dle odkazovaného ustanovení o. s. ř. nepřihlíží, jednalo by se o návrh, který nebyl podán, neboť soud rozhodl ve věci samé ve lhůtě stanovené v § 75c odst. 2 o. s. ř. pro rozhodnutí o návrhu na nařízení předběžného opatření, a podmínka, na kterou bylo podání návrhu na nařízení předběžného opatření vázáno, tak nebyla splněna a splněna být již ani nemůže.
24. Žalobce složil spolu s návrhem na nařízení předběžného opatření jistotu zajištění náhrady škody nebo jiné újmy, která by vznikla předběžným opatřením, ve výši 10 000 Kč. Jelikož k návrhu na nařízení předběžného opatření soud nepřihlížel a o tomto nerozhodoval, bude žalobci složená jistota vrácena.
25. Stejně pak platí i pro žalobcem zaplacený soudní poplatek za návrh na nařízení předběžného opatření ve výši 1 000 Kč, když poplatková povinnost v takovémto případě vzniká dle § 4 odst. 1 písm. h) zákona o soudních poplatcích až uložením povinnosti zaplatit poplatek v souvislosti s rozhodnutím soudu o návrhu na nařízení předběžného opatření, k čemuž v dané věci nedojde. Soud tak rozhodl o vrácení zaplaceného poplatku dle § 10 odst. 1 zákona o soudních poplatcích žalobci jako osobě, která zaplatila poplatek, aniž k tomu byla povinna.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2.

Praha 1. prosince 2021

Mgr. Martin Trepka v.r.
soudce

USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl samosoudkyní Mgr. Lucií Kuchaříkovou ve věci

žalobkyně: **EUROMATIC spol. s r.o.**, IČO 44848757
sídlem Vyšehradská 1446/53, 128 00 Praha 2

proti

žalované: **Hlista & Pril, v.o.s.**, IČO 29059054
sídlem Opletalova 1417/25, 110 00 Praha 1

o žalobě na ochranu rušené držby

takto:

- I. Žaloba, kterou se žalobkyně domáhá, aby byla žalované uložena povinnost zdržet se rušení žalobkyně v držbě budovy č. p. [REDAKCE] (jiná stavba), která je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE], budova zapsaná na LV č. [REDAKCE] pro k.ú. [REDAKCE] to vše zapsáno na LV vedené Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu z důvodů uvedených v odstavci 1 a 3 tohoto usnesení, **se zastavuje**.
- II. Žaloba, kterou se žalobkyně domáhá, aby byla žalované uložena povinnost zdržet se rušení žalobkyně v držbě budovy č. p. [REDAKCE] (jiná stavba), která je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE], část obce [REDAKCE] obec Praha, budova zapsaná na LV č. [REDAKCE] pro k.ú. [REDAKCE] to vše zapsáno na LV vedené Katastrálním úřadem pro hl. m. Prahu z důvodů uvedených v odstavci 2 tohoto usnesení, **se zamítá**.
- III. Řízení o žalobě, kterou by soud vyslovil, že žalovaný nemá nárok na náhradu nákladů ve výši 11 989,50 Kč přisouzených mu rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 2, čj. [REDAKCE] ze dne 8. 6. 2021 ve znění rozsudku Městského soudu v Praze sp. zn. [REDAKCE] ze dne 2. 12. 2021, **se zastavuje**.
- IV. Žádný z účastníků **nemá právo** na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se svou žalobou ze dne 22. 4. 2022, doručnou soudu dne 25. 4. 2022, domáhá vůči žalované ochrany před rušením držby nemovitosti uvedené ve výroku (dále jen jako „nemovitost“). Svou žalobu zdůvodil tím, že dne 21. 3. 2022 obdržel od soudního exekutora Mgr. Dušana Šnaidera, Exekutorský úřad Praha – západ vyrozumění o zahájení exekuce, sp. zn. [REDAKCE] ze dne 15. 3. 2022, kterou se žalovaná domáhá vyklizení nemovitosti a vymožení nákladů oprávněného účelně vynaložených v exekučním řízení a nákladů exekuce.
2. Žalobkyně dále uvedla, že dne 25. 9. 2019 obdržela prostřednictvím datové schránky žalobu, kterou se žalovaná domáhala po žalované vyklizení nebytových prostor, které žalobkyně užívá

Shodu s prvopisem potvrzuje Ekrťová Lucie

v nemovitosti. Žalobkyně zaslala dne 15. 10. 2019 ve věci sp. zn. [REDAKCE] své písemné vyjádření, ve kterém uváděla důvody pro které je přesvědčena o tom, že podaná žaloba není důvodná. Ve svém vyjádření ze dne 23. 8. 2020 informovala soud o nových skutečnostech ve věci tzv. „uživacích titulů“ vztahujících se k nemovitosti. V uvedené věci nejprve rozhodl Obvodní soud pro Prahu 2 dne 8. června 2021 rozsudkem čj. [REDAKCE] kterým uložil žalobkyni povinnost vyklidit nemovitost do 15 dnů od právní moci rozsudku. Tento rozsudek soudu prvního stupně byl následně potvrzen dne 2. 12. 2021 rozsudkem odvolacího soudu. Přestože bylo ve věci žalobního návrhu podaného žalobcem u Obvodního soudu pro Prahu 2 ve věci již rozhodováno, žalobkyně je přesvědčena o tom, že je oprávněným držitelem užívacího práva k uvedené nemovitosti, který nemůže být z držby vypuzen. Žalobkyně má za to, že již v řízení ve věci vyklizení vedeného pod sp. zn. [REDAKCE] soudu doložil, na základě jakých užívacích titulů užívá nemovitost, odkázala na nezbytnou podmínku pro rozhodnutí o vyklizení, kterou je pravomocné rozhodnutí o neplatnosti tzv. užívacích titulů vydaných insolvenčním soudem, kterým však žalovaná nedisponuje. Žalobkyně odkazuje na podání ze dne 22. 8. 2020 učiněné ve věci [REDAKCE] v němž zmiňuje, že užívá nemovitosti od 1. 5. 2020 na základě smlouvy o finančním zápůjčce zajištěné zajišťovacím převodem práva vlastnického k pohledávce ze dne 30. 11. 2015 uzavřené mezi společnostmi ALTER EGO H+H s.r.o. a žalobkyní, kdy společnost ALTER EGO H+H s.r.o., užívá nemovitost na základě dohody o narovnání ze dne 2. 2. 20210. Tento užívací titul nebyl soudem v řízení o vyklizení přezkoumáván a žalobkyně se tak domnívá, že je řádným uživatelem nemovitosti a žalovaná nemá právo se domáhat vyklizení, jak učinila svým návrhem na zahájení exekučního řízení. Svémocnost postupu žalované spočívá v tom, že žalovaná sepsala do majetkové podstaty dlužníka J. [REDAKCE] II. [REDAKCE] nemovitosti a nedomáhá se určení neplatnosti tzv. užívacích titulů k této nemovitosti v insolvenčním řízení, což je v rozporu s judikaturou Nejvyššího soudu ČR. Žalobkyně je přesvědčena, že se žalovaná dopouští svévolného vypuzení žalobkyně z držby nemovitosti. Svémocnost postupu žalované dokládá žalobkyně tím, že žalovaná sepsala toliko ideální jednu polovinu nemovitosti do majetkové podstaty dlužníka J. [REDAKCE] H. [REDAKCE] ale v řízení sp. zn. [REDAKCE] kterým se snažila vypudit žalobkyni z držby nemovitosti, vystupuje žalovaná jako jediný účastník na straně žaloby. Svémocnost postupu žalované dále dokládá žalobkyně tím, že druhý insolvenční správce Ing. Jiří Krejčířík – dnes TP Insolvence, v. o. s., který disponuje druhou ideální polovinou majetkové podstaty, účastníkem řízení sp. zn. [REDAKCE] o vyklizení nemovitosti vůbec není a nebyl. Žalovaná tak není oprávněna k soupisu nemovitosti do majetkové podstaty dlužníka J. [REDAKCE] H. [REDAKCE] a to ani v rozsahu jedné ideální poloviny, neboť do dnešního dne nebylo insolvenčním soudem pravomocně rozhodnuto o neplatnosti smluv uzavřených dlužníkem II. [REDAKCE] a jeho manželkou, které byly uzavřeny mnoho let předtím než bylo zahájeno insolvenční řízení.

3. Žalobkyně má dále za to, že je otázkou, zda řízení vedené pod sp. zn. [REDAKCE] pravomocně skončilo, když ani rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 2, čj. [REDAKCE] ze dne 8. 6. 2021 ani rozsudek čj. [REDAKCE] ze dne 2. 12. 2021, oba doručované žalobkyni prostřednictvím datové schránky, nesplňují zákonné podmínky pro doručování elektronického stejnopisu rozsudku.
4. V průběhu řízení bylo soudem zjištěno, že tvrzení a důvody uvedené v odstavci 2 tohoto usnesení, byly již žalobkyní uplatněny v žalobě na ochranu rušné držby vůči téže žalované k totožné nemovitosti, vedené zdejší soudem pod sp. zn. [REDAKCE] o níž již bylo soudem pravomocně rozhodnuto.
5. Dle ustanovení § 103 občanského soudního řádu (dále jen „o.s.ř.“) kdykoli za řízení přihlíží soud k tomu, zda jsou splněny podmínky, za nichž může rozhodnout ve věci samé (podmínky řízení).
6. Dle ustanovení § 104 odst. 1 o.s.ř. jde-li o takový nedostatek podmínky řízení, který nelze odstranit, soud řízení zastaví.

7. Dle ustanovení § 159a odst. 5 o.s.ř. jakmile bylo o věci pravomocně rozhodnuto, nemůže být v rozsahu závazností výroku rozsudku pro účastníky a popřípadě jiné osoby věc projednávána znovu.
8. Ohledně důvodů uvedených v odstavci 2 bylo rozhodnuto zdejší soudem usnesením ze dne 6. 1. 2022, čj. [REDAKCE]. Proti tomuto usnesení se žalobkyně odvolala a odvolání bylo usnesením Městského soudu v Praze ze dne 12. 4. 2022, čj. [REDAKCE] odmítnuto. Obě rozhodnutí nabyly právní moci dne 25. 4. 2022. Rozhodnutí z těchto důvodů proto zakládá překážku věci rozhodnuté a soud ve výroku I. řízení pro tyto důvody zastavil.
9. Totéž platí o nároku žalobkyně, kterým by soud vyslovil, že žalovaná nemá právo na náhradu nákladů uložených pravomocně soudem (odst. II. petitu žaloby). Tyto náklady byly pravomocně přisouzeny. Pokud s takto uloženou povinností k náhradě nákladů řízení nesushlasila, měla a mohla vůči tomuto výroku podat řádné a odůvodněné odvolání, což žalobkyně neučinila. Soud se touto otázkou proto nezabýval a řízení o tomto nároku bez dalšího pro překážku věci rozhodnuté zamítl.
10. Soud se dále zabýval pouze důvody uvedenými v odstavci 1 a 3 tohoto usnesení, tj. rušení držby, k němuž mělo dojít tím, že žalovaná se domáhá exekučního vyklizení žalobkyně z nemovitosti na základě rozhodnutí zdejšího soudu o vyklizení dle rozsudku ze dne 8. 6. 2021, čj. [REDAKCE] a usnesení Městského soudu v Praze o zamítnutí odvolání proti tomuto rozsudku ze dne 2. 12. 2021, [REDAKCE].
11. Z vyrozumění soudního exekutora Mgr. Dušana Šnaidera, Exekutorský úřad Praha – západ, o zahájení exekuce ze dne 15. 3. 2022, čj. [REDAKCE] soud zjistil, že ve věci povinné žalobkyně a oprávněné žalované bylo pod sp. zn. [REDAKCE] vydáno dne 21. 2. 2022 Obvodním soudem pro Prahu 2 usnesení o nařízení exekuce. Exekučním titulem je rozsudek čj. [REDAKCE] který vydal Obvodní soud pro Prahu 2 dne 8. 6. 2021 a který se stal pravomocným dne 27. 12. 2021 a vykonatelným dne 12. 1. 2022, rozsudek čj. [REDAKCE] který vydal Městský soud v Praze dne 2. 12. 2021 a který se stal pravomocným dne 27. 12. 2021 a vykonatelným dne 31. 12. 2021. Soudní exekutor předmětným podáním vyrozuměl žalobkyni jako povinnou, že dnem 15. 2. 2022 proti ní bylo zahájeno exekuční řízení k vymožení nároku žalované jako oprávněné k vymožení povinnosti žalobkyně vyklidit nemovitost, k vymožení nákladů oprávněného účelně vynaložených v exekučním řízení a nákladů exekuce. Současně byla žalobkyně poučena, že proti vyrozumění může podat u soudního exekutora návrh na zastavení exekuce nebo její části. Po uplynutí této lhůty může návrh na zastavení exekuce podat do 15 dnů ode dne, kdy se dozvěděl o důvodu zastavení exekuce.
12. Podle § 1003 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen obč. zák.), držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.
13. Podle ust. § 177 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. v řízení se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. V této věci soud nenařizoval jednání s odkazem na ust. § 177 o. s. ř., věty třetí, zejména pak z důvodu patnáctidenní lhůty pro vydání rozhodnutí od zahájení řízení (§ 177 o. s. ř., věta první), když vycházel pouze z výše uvedených citovaných listinných důkazů. Soud se tak při svém rozhodování omezil pouze na zjištění existence držby a jejího svémocného rušení po zjištění, že žaloba byla podána včas § 1008 odst. 1 obč. zák.
15. Soud má za to, že žalobkyni nesevďčí žádný titul k užívání nemovitosti a proto žalobu zamítl.

16. Smyslem žaloby na ochranu rušené držby podle § 1003 obč. zák. je poskytovat provizorní ochranu držbě před svémocným uplatňováním práva. Účelem držební ochrany tak není řešení podstaty (existence) práva, tj. zda tomu, kdo tvrdí, že mu právo patří a bylo dotčeno, skutečně patří. Účelem držební ochrany je poskytnout ochranu pokojnému stavu, tj. stavu, který existoval před tím, než došlo k zásahu do pokojné držby. Jedná se tak o řízení, které nerozhoduje o tom, kterému z účastníků náleží právo, má zajistit pouze poslední pokojnou držbu do autoritativního rozhodnutí o sporném právu mezi osobou, jejíž držba je rušena a rušitelem. Rozhodnutí o žalobě na ochranu rušené držby pak nevytváří překážku věci rozhodnuté, definitivní ochrany držby je možné se domáhat v řádném soudním řízení.
17. Soud se tak při svém rozhodování omezil pouze na zjištění existence držby a jejího svémocného rušení.
18. Podle § 987 obč. zák. držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe.
19. Podle § 988 odst. 1 obč. zák. držet lze právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon.
20. Jak sama žalobkyně ve své žalobě uvádí, v řízení vedeném zdejším soudem pod sp. zn. [REDAKCE] bylo rozhodnuto o vyklizení žalobkyně z nemovitosti. V řízení o vyklizení soud posuzuje prejudiciální otázku práv účastníků nemovitost užívat. Naznal-li, že žalobkyni toto právo v řízení nenáleží, rozhodl o jejím vyklizení. Z interního systému soudu bylo zjištěno, že rozsudek o vyklizení žalobkyně nabyl právní moci dne 27. 12. 2021 a vykonatelností dne 12. 1. 2022. Pokud žalobkyně ve stanovené lhůtě nemovitost dobrovolně nevyklidila, ačkoliv k tomu byla povinna, nelze v nuceném výkonu rozhodnutí/exekuci spatřovat svémocné rušení držby. Žalovaná byla oprávněna žalobkyni nechat vyklidit z nemovitosti na základě pravomocného autoritativního rozhodnutí soudu, kterého žalobkyně dobrovolně nedbala. Ostatně smyslem výkonu rozhodnutí a exekuce je vynutit plnění stanovené pravomocným rozhodnutím i proti vůli toho, vůči němuž směřuje.
21. Uvádí-li žalobkyně, že rozsudky soudu I. a II. stupně o vyklizení nesplňují zákonné podmínky pro doručování elektronického stejnopisu rozsudku, jedná se o námitku nedůvodnou a zjevně obstrukční.
22. Dle § 19a odst. 1 Instrukce Ministerstva spravedlnosti čj. 505/2001 – Org, kterou se vydává vnitřní a kancelářský řád pro okresní, krajské a vrchní soudy (dále jen „VKŘ“), bude-li rozhodnutí doručováno prostřednictvím datové schránky nebo elektronickou poštou, soud vyhotoví elektronický stejnopis (opis) rozhodnutí (elektronická podoba stejnopisu rozhodnutí) podle ustanovení pro vyhotovování rozhodnutí v listinné podobě (§ 14 až § 17), který ten, kdo jej vyhotoví, podepíše svým uznávaným elektronickým podpisem, případně označí uznávanou elektronickou značkou²). Za elektronický stejnopis rozhodnutí se považuje až stejnopis převedený do formátu PDF podepsaný uznávaným elektronickým podpisem nebo označený uznávanou elektronickou značkou.
23. Z uvedeného plyne, že takto vyhotovený stejnopis (opis) má být podepsán osobou, která vyhotovila stejnopis, nikoliv osobou, která vyhotovila originál rozhodnutí, jak žalobkyně účelově dovozuje. Podpisem soudce, který ve věci rozhodl, je tak opatřen pouze originál rozhodnutí. Stejnopisy však na základě jeho pokynu vyhotovuje vedoucí kanceláře, potažmo na základě jejího pokynu zapisovatelka. Pokud je tedy stejnopis opatřen podpisem osoby, která stejnopis vyhotovila, v případě nastíněném žalobkyní to byla u rozhodnutí soudu I. stupně H [REDAKCE] K [REDAKCE], rejstříková vedoucí předsedy senátu 10 C JUDr. Tomáše Bělohlávka, nelze takto podepsanému rozhodnutí ničeho vytknout. Z interního systému soudu bylo tak zjištěno, že stejnopis byl H [REDAKCE] K [REDAKCE] podepsán, podpis byl kvalifikovaný a platný, identita autora podpisu byla platná a podpis obsahoval vložené časové razítko (24. 6. 2021 12:49:03). Pokud se

jedná o stejnopis rozhodnutí soudu II. stupně, tento podepsala H. R. pracovnice odvolacího soudu, které již soud I. stupně při rozesílání nemění. I tento podpis byl kvalifikovaný a platný. Rozhodnutí o vyklizení tak byla podepsána řádně, byla řádně doručena a nebyla zde překážka, pro kterou by nenabyla právní moci. Na základě těchto pravomocných rozhodnutí je exekuce vedená proti žalobkyni oprávněná a důvodná, pokud žalobkyně nemovitosti nevyklidila sama a dobrovolně v pariční lhůtě.

24. S ohledem na uvedené soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.
25. Ve výroku o nákladech řízení soud rozhodl v souladu s ust. § 142 odst. 1 o. s. ř., tedy dle úspěchu účastníků ve věci. Ve věci byla zcela úspěšná žalovaná, které však žádné náklady v řízení nevznikly. Soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Poučení:

Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2.

Praha 10. května 2022

Mgr. Lucie Kuchaříková v. r.
samosoudkyně

U S N E S E N Í

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudkyní Mgr. Markétou Jiráskovou ve věci žalobce **Grandi Stazioni Česká republika, s.r.o.**, IČO 270 88 715, se sídlem Žitná 1578/52, 120 00 Praha 2, zastoupeného JUDr. Danielem Weinholdem, Ph.D., advokátem se sídlem Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha 1, proti žalovaným **1) Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, IČO 709 94 234, se sídlem Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1, **2) České dráhy, a.s.**, IČO 709 94 226, se sídlem Nábřeží L. Svobody 1222, 110 15 Praha 1, **o ochranu rušené držby**

t a k t o :

- I. Žaloba, kterou se žalobce domáhá, aby první žalované byla uložena povinnost zdržet se jakéhokoli právního či faktického jednání umožňujícího druhému žalovanému rušit držbu nájemního práva žalobce spočívajícího v užívání prostor a) v budově č.p. 300 (Fantovy budovy), která je součástí pozemku parc. č. 4354/1, obojí zapsáno na LV č. 199, vše v katastrálním území Vinohrady, okres Hlavní město Praha, obec Praha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 6842 vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, b) v nové odbavovací hale (objektu občanské vybavenosti) nacházející se na stavební parcele č. 2314, vše zapsané v katastrálním území Nové Město, okres Hlavní město Praha, obec Praha, na listu vlastnictví č. 3104 vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, se **z a m í t á**.
- II. Žaloba, kterou se žalobce domáhá, aby druhému žalovanému byla uložena povinnost zdržet se rušení držby nájemního práva žalobce spočívajícího v užívání prostor a) v budově č.p. 300 (Fantovy budovy), která je součástí pozemku parc. č. 4354/1, obojí zapsáno na LV č. 199, vše v katastrálním území Vinohrady, okres Hlavní město Praha, obec Praha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 6842 vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, b) v nové odbavovací hale (objektu občanské vybavenosti) nacházející se na stavební parcele č. 2314, vše zapsané v katastrálním území Nové Město, okres Hlavní město Praha, obec Praha, na listu vlastnictví č. 3104 vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, se **z a m í t á**.
- III. Žaloba, kterou se žalobce domáhá, aby druhému žalovanému byla uložena povinnost vyklidit prostory a) v budově č.p. 300 (Fantovy budovy), která je součástí pozemku parc. č. 4354/1, obojí zapsáno na LV č. 199, vše v katastrálním území Vinohrady, okres Hlavní město Praha, obec Praha, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 6842 vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, b) v nové odbavovací hale (objektu

občanské vybavenosti) nacházející se na stavební parcele č. 2314, vše zapsané v katastrálním území Nové Město, okres Hlavní město Praha, obec Praha, na listu vlastnictví č. 3104 vedeném Katastrálním úřadem Praha-město, se **z a m í t á**.

IV. Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d ň ě n í :

Žalobce se svou žalobou ze dne 11. 8. 2016 domáhal, aby žalovaným byla uložena povinnost specifikovaná ve výročích I. až III. tohoto usnesení s odůvodněním, že na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 17. 12. 2003 mezi druhým žalovaným a společností Grandi Stazioni S.p.A., DIČ 05129581004, se sídlem v Římě, via Giolitti 34, Itálie, a v důsledku postoupení práv a povinností z této nájemní smlouvy, je žalobce od roku 2004 nájemcem prostor Hlavního nádraží Praha. Předmět nájmu je v nájemní smlouvě vymezen jako „část předmětu revitalizace vyjma provozních prostor“, přičemž předmět revitalizace je v nájemní smlouvě vymezen schválenou dokumentací stavby jako budova č.p. 300 (Fantova budova, LV č. 6842) nacházející se na parcelách č. 4105/4 (LV č. 2178), č. 4105/5 (LV č. 2178) a č. 4354 (LV č. 6842) s tím, že LV č. 6842 je pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, dále jako nová odbavovací hala (objekt občanské vybavenosti) nacházející se na stavební parcele č. 2314, vše zapsané na LV č. 3104 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha a nakonec veřejnosti přístupná místa. V nájemní smlouvě bylo též ujednáno, že místo a rozsah provozních prostor (definovaných jako nebytové prostory určené pro zajištění železničního provozu a odbavení cestujících a jiných souvisejících činností), které předmětem nájmu nejsou, se bude měnit v závislosti na prováděné revitalizaci v souladu se schválenou dokumentací stavby. Žalobce dne 7. 7. 2016 zjistil, že první žalovaná vložila do sbírky listin obchodního rejstříku smlouvu o koupi části závodu, podle které se stala zřejmě již od 1. 1. 2016 vlastníkem výše specifikovaných budov (tj. budovy č.p. 300 a nové odbavovací haly). Tato smlouva je ve sbírce listin založena bez příloh, ze kterých by bylo možné s jistotou určit, zda součástí prodeje byly i uvedené budovy, nicméně dne 26. 7. 2016 podala první žalovaná návrh na vklad vlastnického práva k budovám, proto žalobce vychází z toho, že budovy na první žalovanou převedeny byly a první žalovaná se tak stala jejich novým pronajmatelem. Žalobce obdržel informaci, že v případě převodu části závodu na první žalovanou, hodlá druhý žalovaný uzavřít s první žalovanou nájemní smlouvu k předmětným budovám, na jejímž základě má druhý žalovaný získat právo užívat prostory v budovách. Druhý žalovaný si od žalobce vyžádal písemné svolení s takovým postupem, žalobce svolení neudělil, dle veřejných informací však druhý žalovaný od svého záměru neupustil. Druhý žalovaný k okamžiku převodu vlastnického práva pozbyl oprávnění užívat prostory v budovách, tuto povinnost nerespektuje a narušuje tak dosud pokojnou a trvalou držbu nájemního práva žalobce k předmětu nájmu. Žalobce poukazuje na to, že prostory pro svou činnost mají v budovách i další provozovatelé železniční dopravy, konkrétně společnosti RegioJet a Leo Express, a to na základě

podnájemních smluv uzavřených se žalobcem za tržních podmínek. Pokud by o to druhý žalovaný usiloval, mohl by prostory v budovách užívat v souladu s právními předpisy, jak to učinili ostatní dopravci působící v železniční dopravě na stanici Praha Hlavní nádraží, a to s ohledem na rovnost podmínek dopravců, jak vyžaduje i evropská právní úprava. Není sebemenší důvod, aby pro druhého žalovaného mělo platit cokoliv jiného, tedy aby užíval budovy bez podnájemní smlouvy se žalobcem. Ke dni podání této žaloby druhý žalovaný část předmětu nájmu neoprávněně užívá, v důsledku čehož ji nemůže užívat žalobce nebo ji dát do podnájmu. Druhý žalovaný tak ruší žalobce v držbě nájemního práva k předmětu nájmu, když mu brání ve výkonu nájemního práva v celém rozsahu. K rušení držby nájemního práva žalobce došlo dne 1. 7. 2016 zveřejněním informace o údajném uložení dokladu o koupi části závodu do sbírky listin. Od tohoto dne první žalovaná porušila držbu nájemního práva žalobce tím, že umožnila druhému žalovanému neoprávněně užívat část předmětu nájmu.

Z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 17. 12. 2003 soud zjistil, že druhý žalovaný je vlastníkem budovy č.p. 300 na parcelách č. 4105/4 (I.V: 2178), č. 4105/5 (LV: 2178) a č. 4354 a parcely č. 4354, vše zapsáno na LV č. 6842 pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, Katastrální úřad Praha-město a budovy bez čp/če na parcele č. 2314 a parcely č. 2314, vše zapsáno na I.V č. 3104 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, Katastrální úřad Praha-město.

Z nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2003 soud zjistil, že druhý žalovaný jako pronajímatel uzavřel se společností GRANDI STAZIONI S.p.A. jako nájemcem nájemní smlouvu k v rozsahu přesně vymezeném schválenou Dokumentací stavby budova č.p. 300 (Fantova budova) nacházející se na parcelách č. 4105/4 (LV č. 2178), č. 4105/5 (I.V č. 2178), č. 4354, vše v katastrálním území Vinohrady, okres Hlavní město Praha, obec Praha; parcela č. 4354 a budova č.p. 300 jsou zapsány na Listu vlastnictví č. 6842 vedeném pro Pronajímatele Katastrálním úřadem Praha-město (čl. 2.2.1), v rozsahu přesně vymezeném schválenou Dokumentací stavby nová odbavovací hala (objekt občanské vybavenosti) nacházející se na stavební parcele č. 2314, vše zapsané v katastrálním území Nové Město, okres Hlavní město Praha, obec Praha, na Listu vlastnictví č. 3104 vedeném pro Pronajímatele Katastrálním úřadem Praha-město (čl. 2.2.2) a v rozsahu přesně vymezeném schválenou Dokumentací stavby – zastřešení 1. nástupiště přilehlé k Fantově budově nad parcelou č. 4354 v k.ú. Vinohrady, okres Hlavní město Praha, obec Praha, zapsaném na Listu vlastnictví č. 6842 vedeném pro Pronajímatele Katastrálním úřadem Praha-město (čl. 2.2.3; tento článek byl zrušen dodatkem č. 4 ze dne 7. 6. 2012). Předmětem nájmu nejsou Provozní prostory, jejichž bližší popis je obsažen v Příloze č. 3 této Smlouvy. Místo a rozsah Provozních prostor se bude měnit v závislosti na prováděné Revitalizaci v souladu se schválenou Dokumentací stavby. Místa veřejnosti přístupná jsou součástí nájmu a jsou součástí Předmětu nájmu užívaného Nájemcem (čl. 2.2.4). Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu 10 let ode dne nabytí právní moci Stavebního povolení na první Fázi a bude prodloužena o dobu, po kterou Nájemce nemohl prokazatelně bez svého zavinění provádět Revitalizaci, resp. na dobu 30 let od posledního nabytí právní moci Kolaudačního rozhodnutí. Účelem nájmu je umožnit Nájemci komerční využití Předmětu nájmu po Nájemcem provedené Revitalizaci, tzn. přenechávat třetím stranám do podnájmu částí Předmětu nájmu za účelem provozování jejich podnikatelské, popř. charitativní činnosti. Základní účel užívání budovy pro provoz dráhy zůstane zachován. Zároveň si smluvní strany dohodly výši a splatnost nájemného.

Z dohody o postoupení práv a převzetí závazků ze dne 31. 5. 2004 a z dodatků k nájemní smlouvě ze dne 17. 12. 2003 soud zjistil, že novým nájemcem se stal žalobce na základě dohody o postoupení veškerých práv a povinností z nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2003 společností Grandi Stazioni S.p.A.

Z e-mailů ze dne 10. 11. 2015 a ze dne 16. 11. 2015 soud zjistil, že D. F. z advokátní kanceláře Weinhold Legal, v.o.s. komunikoval s Mgr. J. B. z advokátní kanceláře ohledně znění zápisu z jednání mezi žalobcem a druhým žalovaným, které se týkalo plánovaného převodu části závodu, který zahrnuje mimo jiné i budovy Hlavního nádraží v Praze z druhého žalovaného na první žalovanou, a případného dalšího užívání prostor druhým žalovaným.

Ze smlouvy o koupi části závodu ze dne 24. 6. 2016 soud zjistil, že druhý žalovaný jako prodávající a první žalovaná jako kupující uzavřeli kupní smlouvu k části závodu označeného jako „Železniční stanice“ a specifikovaného v příloze č. 1 smlouvy, zejména nemovité věci zapisované do katastru nemovitostí uvedené v příloze č. 3 smlouvy. Smluvní strany uvedly, že si jsou vědomy, že je uzavřena nájemní smlouva č. 0151/03 ze dne 17. 12. 2003 mezi prodávajícím a společností Grandi Stazioni S.p.A., přičemž do práv a povinností z této smlouvy vstoupila se souhlasem prodávajícího společnost Grandi Stazioni Česká republika, s.r.o. Kupující se tak stane dnem nabytí účinků této smlouvy smluvní stranou nájemní smlouvy v pozici pronajímatele.

Z výpisu z Obchodního věstníku soud zjistil, že první žalovaná oznámila dne 1. 7. 2016, že uzavřela dne 24. 6. 2016 jako kupující smlouvu o koupi části závodu označenou jako „Železniční stanice“, která představuje samostatnou organizační složku, s druhým žalovaným jako prodávajícím, a že smlouvu založila dne 1. 7. 2016 do sbírky listin obchodního rejstříku vedené Městským soudem v Praze.

Z informací o pozemcích v katastru nemovitostí ze dne 10. 8. 2016 soud zjistil, že budova č.p. 300 (stavba pro dopravu), která je součástí pozemku parc. č. 4354/1, vše zapsáno na LV č. 199 pro k.ú. Vinohrady, obec Praha, a budova bez čísla popisného nebo evidenčního (objekt občanské vybavenosti), která je součástí pozemku parc. č. 2314, vše zapsáno na LV č. 3104 pro k.ú. Nové Město, obec Praha, a které jsou ve vlastnictví druhého žalovaného, jsou dotčeny změnou právního vztahu: V-53033/2016. Z informací o řízení V-53033/2016 soud zjistil, že řízení se týká mimo jiné nemovitostí v k.ú. Vinohrady a v k.ú. Nové Město, účastníky řízení jsou žalovaní a Česká republika a bylo zahájeno dne 26. 7. 2016.

Z nedatovaných fotografií Hlavního nádraží Praha soud zjistil, že druhý žalovaný užívá prostory v budově tohoto nádraží.

Podle § 1003 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „obč. zák.“), držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.

Podle § 177 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.

Podle § 178 o.s.ř. v řízení se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.

V této věci soud nenařizoval jednání s odkazem na § 177 o.s.ř. věty třetí, zejména pak z důvodu patnáctidenní lhůty pro vydání rozhodnutí od zahájení řízení (§ 177 o.s.ř. věta první), když vycházel pouze z výše citovaných listinných důkazů předložených žalobcem, ze kterých má za prokázané, že žalobce je od 31. 5. 2004 nájemcem budovy č.p. 300 (stavba pro dopravu), která je součástí pozemku parc. č. 4354/1, vše zapsáno na LV č. 199 pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, budovy bez čp/če (objekt občanské vybavenosti), která je součástí pozemku parc. č. 2314, vše zapsáno na LV č. 3104 pro katastrální území Nové Město, obec Praha, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, jakož i veřejnosti přístupných míst, a to na základě nájemní smlouvy uzavřené dne 17. 12. 2003 mezi druhým žalovaným jako pronajímatelem a společností GRANDI STAZIONI S.p.A. jako původním nájemcem, který veškerá práva a povinnosti postoupil na žalobce. Soud má též za prokázané, že druhý žalovaný na základě smlouvy o koupi části závodu ze dne 24. 6. 2016 převedl na první žalovanou mimo jiné budovu č.p. 300 (stavba pro dopravu), která je součástí pozemku parc. č. 4354/1, vše zapsáno na LV č. 199 pro katastrální území Vinohrady, obec Praha, a budovu bez čp/če (objekt občanské vybavenosti), která je součástí pozemku parc. č. 2314, vše zapsáno na LV č. 3104 pro katastrální území Nové Město, obec Praha, vše vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, čímž zároveň první žalovaná vstoupila do práv a povinností pronajímatele z nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2003 namísto druhého žalovaného. Žalobce tvrdí, že druhý žalovaný část předmětu nájmu neoprávněně užívá, což mu umožňuje první žalovaná, v důsledku čehož ji nemůže užívat žalobce nebo ji dát do podnájmu.

Smyslem žaloby na ochranu rušené držby podle § 1003 obč. zák. je poskytnout provizorní ochranu jakékoliv držbě, ať již řádné, poctivé a pravé, ale i nepoctivé, nefádné a nepravé, před svémocným uplatňováním práva, a zajistit tak pokojný stav ve společnosti. Rozhodnutí o takové žalobě pak nevytváří překážku věci rozhodnuté, kdy definitivní ochrany držby je možné se domáhat v řádném soudním řízení. Soud se tak při svém rozhodování omezil pouze na zjištění existence držby a jejího svémocného rušení poté, když zjistil, že žaloba byla podána včas (§ 1008 odst. 1 obč. zák.).

Podle § 987 obč. zák. držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe. Podle § 988 odst. 1 obč. zák. držet lze právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon.

Právem, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon, je i nájem, který tak může být předmětem držby (§ 988 odst. 1 obč. zák.). Jak je uvedeno výše, soud má za prokázané, že žalobce je držitelem nájemního práva k budově čp. 300 v k.ú. Vinohrady, která je součástí pozemku parc. č. 4354/1, a k budově bez

čp/če v k.ú. Nové Město, která je součástí pozemku parc. č. 2314. Vzhledem k tomu, že žalobce prokázal existenci držby nájemního práva, je aktivně legitimován k podání žaloby podle § 1003 obč. zák.

Soud se tak dále zabýval tím, zda jde ze strany žalovaných o svémocné rušení držby nájemního práva žalobce (§ 1003 obč. zák.). Rušením držby je každé omezování držitele ve výkonu drženého (nezáleží tedy, zda také existujícího) práva, ať již vlastnického, či jiného, nejde-li ovšem o vypuzení z držby (proti tomu poskytuje ochranu žaloba podle § 1007). Rušením je každé zamezení nebo faktické ztížení výkonu práv. Rušení držby musí být svémocné; takovým je každý zásah do držby, ať se stal v jakékoli formě, s výjimkou zásahu dovoleného právem (Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 114 s). V literatuře se shodně uvádí, že žalovaným může být i spoludržitel, který „o své újmě podniká činy, dosavadní stav měnící, k nimž souhlasu spoludržitelů zapotřebí jest, anebo žalujícímu spoludržiteli brání v činech, které každý samostatně vykonávat smí“ (Randa, Šíkl, 1890, s. 129; stejně Knapp, 1993) (Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck, 2013, 116 s).

Pokud druhý žalovaný na základě smlouvy o koupi části závodu ze dne 24. 6. 2016 převedl na první žalovanou mimo jiné budovu č.p. 300 (stavba pro dopravu), která je součástí pozemku parc. č. 4354/1, a budovu bez čp/če (objekt občanské vybavenosti), která je součástí pozemku parc. č. 2314, vše vedené Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, čímž zároveň první žalovaná vstoupila do práv a povinností pronajímatele z nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2003 namísto druhého žalovaného, pak uzavřením takové smlouvy nedošlo ke svémocnému rušení držby žalobce. Práva a povinnosti žalobce z nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2003 totiž zůstala nezměněna.

Pokud má žalobce informaci, že druhý žalovaný hodlá s první žalovanou uzavřít nájemní smlouvu k předmětným budovám bez svolení žalobce, pak správně poukazuje na § 1763 obč. zák., podle kterého poskytně-li strana postupně uzavřenými smlouvami různým osobám právo užívat nebo požívat tutéž věc v tutéž dobu, nabývá takové právo osoba, které převodce poskytl věc k užívání nebo požívání nejdříve. Není-li někdo takový, náleží právo osobě, s níž byla uzavřena smlouva, která nabyla účinnosti jako první. V případě, že by první žalovaná uzavřela s druhým žalovaným nájemní smlouvu ke shodnému předmětu nájmu, který je předmětem nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2003, pak by i přesto nájemní právo stále svědčilo žalobci. Uzavření nájemní smlouvy mezi žalovanými k předmětu nájmu nebo jeho částí nebylo prokázáno.

Žalobce však tvrdí, že druhý žalovaný ke dni podání žaloby „část předmětu nájmu i nadále, ovšem neoprávněně, užívá, v důsledku čehož příslušnou část předmětu nájmu nemůže žalobce užívat přímo nebo dát do podnájmu“. Pokud druhý žalovaný „i nadále“ užívá blíže nespecifikovanou část předmětu nájmu, pak tuto část zřejmě užíval i v minulosti před uzavřením smlouvy o koupi části závodu ze dne 24. 6. 2016, což svědčí spíše o tom, že druhý žalovaný neužívá předmět nájmu nebo jeho část, ale naopak provozní prostory, které dle nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2003 předmětem nájmu nebyly a žalobce k nim nemá žádné právo užívání. Ke svémocnému rušení držby žalobce tak nemohlo dojít.

Žalobce dokládá neoprávněné užívání části předmětu nájmu druhým žalovaným fotografiemi hlavního nádraží Praha a informacemi druhého žalovaného o nákupu jízdenek a místenek na jeho internetových stránkách. Z nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2003 vyplývá, že předmětem nájmu nejsou provozní prostory (čl. 2.2.4, následně změněn 4. dodatkem na čl. 2.2.3), které jsou v nájemní smlouvě definovány jako „nebytové prostory zahrnující i spojovací chodby, které nejsou předmětem nájmu a jsou určeny dokumentací stavby k užívání pronajímatelem pro zajištění železničního prostoru a odbavění cestujících a jiných souvisejících činností“. Z fotografií předložených žalobcem vyplývá, že druhý žalovaný užívá nebytové prostory či spojovací chodby, které jsou určeny pro zajištění železničního prostoru a odbavení cestujících a jiných souvisejících činností, a které nejsou předmětem nájmu žalobce.

Soud se neztotožňuje se závěrem žalobce, že jakmile se první žalovaná stala vlastníkem předmětných budov, přestaly být prostory v budovách do té doby užívané druhým žalovaným provozními prostory a staly se předmětem nájmu. Jak je uvedeno výše, změnou v osobě vlastníka nemovitosti a pronajímatele nemohlo dojít ke změně nájemní smlouvy ze dne 17. 12. 2003, když ke změně této nájemní smlouvy může dojít pouze písemným dodatkem (čl. 21.10 smlouvy). Uzavření dodatku k nájemní smlouvě žalobce netvrdí ani neprokazuje, nadále tak platí, že provozní prostory nejsou předmětem nájmu žalobce.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti dospěl soud k závěru, že žalobce neprokázal svémocné rušení držby nájemního práva žalovanými, zejména přesně nespecifikoval, jakou konkrétní část předmětu nájmu druhý žalovaný neoprávněně užívá, a pokud měl na mysli provozní prostory, pak ty nejsou předmětem držby nájemního práva žalobce, proto nezbylo, než žalobu na ochranu rušené držby v celém rozsahu zamítnout (výroky I., II., III.).

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. za použití § 151 odst. 1 o.s.ř., podle něhož účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přizná soud náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování nebo bránění práva proti účastníku, který ve věci úspěch neměl. V souzeném případě byli zcela úspěšní žalovaní, proti kterým byla žaloba v celém rozsahu zamítnuta, měli by tak proti žalobci právo na náhradu nákladů řízení. Vzhledem k tomu, že žalovaným dosud žádné náklady nevznikly, soud rozhodl, že žádný z účastníků nemá na náhradu nákladů řízení právo (výrok IV.).

Poučení: Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do patnácti dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2.

V Praze dne 25. srpna 2016

Mgr. Markéta Jirásková, v. r.
s o u d k y n ě

Za správnost vyhotovení:
Bc. Hana Novotná

U s n e s e n í

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Blanky Chvojové a soudců JUDr. Olgy Petrové a Mgr. Pavly Polednové v právní věci žalobce: **Grandi Stazioni Česká republika, s.r.o.**, se sídlem Praha 2, Žitná 1578/52, IČO 27088715, zast. JUDr. Danielem Weinholdem, Ph.D., advokátem, se sídlem Praha 1, Na Florenci 2116/15, proti žalovaným: **1) Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**, se sídlem Praha 1, Dlážděná 1003/7, IČO 70994234, **2) České dráhy, a.s.**, se sídlem Praha 1, Nábřeží. L. Svobody 1222, IČO 70994234, **o ochranu držby**, k odvolání žalobce proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 25. srpna 2016 č.j. 10C 180/2016-94

t a k t o :

- I. Usnesení soudu prvního stupně se **z r u š u j e** a řízení se **z a s t a v u j e**.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

O d ů v o d n ě n í

Žalobou došlou soudu dne 11.8.2016 se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovaným, spočívající v zákazu rušení držby, realizované žalobcem na základě nájemního práva.

Napadeným usnesením soud prvního stupně zamítl žalobu, již se žalobce domáhal uložení povinnosti žalovaným zdržet se jakéhokoliv právního nebo faktického jednání umožňujícího druhému žalovanému rušit držbu nájemního práva žalobce spočívajícího v užívání prostor a) v budově čp. 300 (Fantovy budovy), která je součástí pozemku parc.č. 4354/1, obojí zapsáno na LV č. 199, vše v kat. ú. Vinohrady, okres HL. m. Praha, obec Praha, vše zapsáno na LV č. 6842, vedeném Kat. úřadem Praha – město, b) v nové odbavovací hale (objektu občanské vybavenosti), nacházející se na st. parc. č. 2341, vše zapsané v kat. ú. Nové Město, okres HL. m. Praha, obec Praha, na LV 3104, vedeném Kat. úřadem Praha – město (výrok I., II.) a již se domáhal uložení povinnosti druhému žalovanému vyklidit prostory a) v budově čp. 300 (Fantovy budovy), která je součástí pozemku parc.č. 4354/1, obojí zapsáno na LV č. 199, vše v kat. ú. Vinohrady, okres HL. m. Praha, obec Praha, vše zapsáno na LV 6842, vedeném Kat. úřadem Praha-město, b) v nové odbavovací hale (objektu občanské vybavenosti) nacházející se na stavební parcele č. 2314, vše zapsané v kat. ú. Nové Město, okres HL. m. Praha, obec Praha, na LV 3104, vedeném Kat. úřadem Praha- město (výrok III.). O nákladech řízení rozhodl, že žádný z účastníků nemá na jejich náhradu právo (výrok IV.).

Proti tomuto usnesení podal žalobce včas odvolání.

Podáním došlým soudu dne 21.10.2016 vzal žalobce zpět žalobu.

Podle § 222a odst. 1 o.s.ř. vezme-li žalobce za odvolacího řízení zpět návrh na zahájení řízení, odvolací soud zcela popřípadě v rozsahu zpětvzetí návrhu zruší rozhodnutí soudu prvního stupně a řízení zastaví; to neplatí, bylo-li odvolání podáno opožděně nebo někým, kdo k odvolání nebyl oprávněn, anebo proti rozhodnutí proti němuž není přípustné.

Podle § 222a odst. 2 o.s.ř. jestliže ostatní účastníci se zpětvzetím návrhu z vážných důvodů nesouhlasí, odvolací soud rozhodne, že zpětvzetí návrhu není účinné; v takovém případě po právní moci usnesení pokračuje v odvolacím řízení.

V této právní věci žalobce podal odvolání včas a je oprávněnou osobou, takže nastaly jeho suspenzivní účinky. Současně souhlasné stanovisko žalovaných se zpětvzetím žaloby je zřejmě z celého obsahu spisu, neboť s tvrzením žalobce o rušené držbě nesouhlasily.

Odvolací soud tedy poté postupoval podle shora uvedeného zákonného ustanovení, a aniž nařizoval jednání (§ 214 odst. 2 písm. c/ o.s.ř.), usnesení soudu prvního stupně zrušil a řízení zastavil.

O nákladech řízení před soudy obou stupňů odvolací soud rozhodl způsobem odpovídající tomu, že žalobce zastavení řízení zavinil, ale žalovaným žádné náklady řízení nevznikly (§ 224 odst. 1 ve spojení s § 146 odst. 2 o.s.ř.).

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení lze podat dovolání do dvou měsíců od jeho doručení k Nejvyššímu soudu ČR, prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2, pouze však za podmínek § 237 o.s.ř.

V Praze dne 11. dubna 2017

JUDr. Blanka Chvojová, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Helena Rezková

USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl samosoudkyně JUDr. Janou Hercíkovou ve věci

žalobce: J. H. [redacted] narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Ing. Janem Fišerem
se sídlem Dukelských hrdinů 406/23, 170 00 Praha 7

proti
žalované: **Městská část Praha 2, IČO 00063461**
se sídlem nám. Míru 600/20, 120 39 Praha 2
zastoupená advokátem JUDr. Zdeňkem Veselým
se sídlem Panská 895, 110 00 Praha 1 Nové Město

ochraně držitele podle ust. § 1007 obč. zák.

takto:

- I. Žalovaná je povinna odstranit kovové dveře s mříží o rozměrech 106 cm x 222,5 cm instalované ve sklepních prostorách na rozhraní hranice domu č.p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted], zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] a domu č.p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted]
- II. Žalovaná je povinna zdržet se další instalace překážek ve sklepních prostorách na rozhraní hranice domu č.p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] a domu č.p. [redacted], který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted]
- III. Žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady řízení ve výši 8.600 Kč do tří dnů od právní moci k rukám právního zástupce.

Odůvodnění:

1. Žalobce podal žalobu, kterou se domáhal, aby žalované bylo uloženo odstranit kovové dveře s mříží o rozměrech 106 cm x 222,5 cm instalované ve sklepních prostorách na rozhraní hranice domu č.p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] a domu č.p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] a zdržet se další instalace překážek ve sklepních prostorách na rozhraní hranice domu č.p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] a domu č.p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] s odůvodněním, že žalobce je vlastníkem pozemku parc. č. [redacted] v k.ú.

██████████, jehož součástí je dům č.p. ██████ na základě smlouvy o převodu nemovitosti ██████████, když záznam práva vlastnického byl v katastru nemovitostí proveden pod sp. zn. ██████████. Předchozím vlastníkem předmětného pozemku a domu č.p. ██████ byla matka žalobce, která nemovitostí získala na základě dohody o vydání věci ve smyslu zákona č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích. Celý dům, tak jak byl předán, užívali žalobce a jeho matka v dobré víře, že jsou vlastníky všech prostor, které jim byly předány. V týdnu od 26. 3. 2018 žalobce zjistil, že ve sklepení domu, které žalobce (a předtím jeho právní předchůdkyně), více než 26 let nepřetržitě užívá, byly instalovány kovové mřížové dveře o rozměrech 106 cm x 222,5 cm, znemožňující žalobci přístup do částí jeho sklepení, které žalobce užívá jako součást domu č.p. ██████ a tedy i jako své vlastnictví. Právní zástupce žalobce se proto dopisem ze dne 29. 3. 2018 obrátil na žalovanou s dotazem, zda byla mříž instalována žalovanou a se žádostí o vysvětlení. Dopisem ze dne 18. 4. 2018 žalovaná žalobci sdělila, že to byla skutečně žalovaná, která instalovala předmětnou mříž ve sklepení domu č.p. ██████ k.ú. ██████████ s odůvodněním, že v říjnu roku 2017 provedla nové geodetické zaměření sklepních prostorů, které se nacházejí v domě č.p. ██████ (tj. bezprostředně sousedícího domu k domu č.p. ██████, který je ve vlastnictví Hlavního města Praha a žalovaná vykonává svěřenou správu této nemovitosti. Podle žalované mělo z nového geodetického zaměření vyplynout, že sklepní prostory, které byly odděleny dveřmi s mříží, tvoří součást domu č.p. ██████ nikoliv domu č.p. ██████ a proto žalovaná instalovala u vstupu do prostor, které mají být součástí domu č.p. ██████ uzamykatelné dveře s mříží. Žalobce má za to, že vlastníkem předmětných sklepních prostor je on. I pokud by nebyl vlastníkem předmětných prostor, je zcela jistě jejich držitelem, neboť je od roku 1991 (nejprve jeho matka a poté žalobce sám) užívá jako vlastní a vykonává právo pro sebe. Žalobcova držba se zakládá na platném právním důvodu (dohoda o vydání věci) a držba je proto dle ust. § 911 občanského zákoníku řádná. Žalobce (nejprve jeho matka a potom žalobce sám) užívá předmětné sklepní prostory v rozsahu, v jakém byl dům vrácen v roce 1991 v restituci jeho matce. Posledním držitelem předmětných prostor ve smyslu ust. § 178 občanského soudního řádu tak byl žalobce. Z dopisu žalované jednoznačně vyplývá, že osobou, která se dopustila svémocného rušení, je žalovaná, když tato skutečnost byla v dopise přiznána. Osvětlení předmětných prostor, z jejichž užívání byl žalobce vypuzen, je napojeno na rozvody elektřiny v domě č.p. ██████ který ve vlastnictví žalobce. Fakticky tak žalovaná odebírá elektrickou energii, přičemž náklady tohoto odběru nese žalobce. K žalobě žalobce doložil výpis z katastru nemovitostí pro LV č. ██████ k.ú. ██████████ dohodu o vydání ze dne 22. 10. 1991, kopii katastrální mapy, fotografie mříže 3x, dopis JUDr. Ing. Jana Fišera ze dne 29.3.2018, dopis žalované ze dne 18. 4. 2018.

2. Žalovaná ve svém vyjádření ze dne 2.5.2018 odmítla veškeré právní nároky žalobce, které jsou obsaženy v žalobním návrhu. Žalovaná považuje za vylučného vlastníka sklepních prostorů, které se nacházejí v domě č.p. ██████ hlavní město Praha. Žalovaná proto považuje žalobu za neopodstatněnou a navrhl, aby jí soud v celém rozsahu zamítl. Zároveň žalovaná požádala o prodloužení lhůty k vyjádření se k žalobě nejméně o 7 dní.
3. Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 4.5.2018 byla žádost žalované o prodloužení lhůty k podání vyjádření k žalobě zamítnuta s ohledem na zákonem stanovenou lhůtu danou soudem pro rozhodnutí o předmětné žalobě.
4. Z dohody o vydání věci ve smyslu zák. č. 87/1991 Sb. ze dne 22.10.1991 bylo zjištěno, že na základě této dohody OPBH jako předávající, vydal oprávněné J. ██████ II. ██████ dům č.p. ██████ v ██████████, kat. území ██████████ č. parc. ██████ zaps. na LV č. ██████ ██████████
5. Z podání žalobce ze dne 29.3.2018 soud zjistil, že úmto podáním se žalobce domáhal po žalované, aby se zdržela dalších zásahů do práva žalobce a obnovila původní stav, když

žalobce zjistil, že ve sklepení domu č.p. [REDACTED], které od restituce nepřetržitě užívá byly instalovány kovové mříže, které mu znemožňují přístup do části jeho sklepení.

6. Z podání žalované ze dne 18.4.2018 bylo zjištěno, že tímto podáním žalovaná sdělila žalobci, že v říjnu r. 2017 provedla nové geodetické zaměření sklepních prostorů, které se nacházejí v domě č.p. [REDACTED], které je vlastnickém hl.m. Praha, svěřenou správu v této nemovitosti vykonává MČ Praha 2. Z nového geodetického zaměření dle žalované mimo jiné vyplynulo, že sklepní prostory, které jsou v současné době odděleny dveřmi s mříží, tvoří součást domu č.p. [REDACTED], nikoliv domu č.p. [REDACTED]. Žalovaná se proto rozhodla instalovat u vstupu do těchto prostorů uzamykatelné dveře s mříží.
7. Z informace o pozemku bylo zjištěno, že vlastníkem parc. č. [REDACTED], obec Praha, kat. území [REDACTED] jehož součástí je stavba č.p. [REDACTED] je žalobce.
8. Z výpisu katastru nemovitostí LV [REDACTED] okres hl. m. Praha, [REDACTED] bylo zjištěno, že vlastníkem parc. č. [REDACTED] jehož součástí je budova č.p. [REDACTED] je žalobce.
9. Podle ust. § 1007 odst. 1 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 pouze to, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil. Vypuzení z držby práv nastane, když druhá strana odepře plnit, co dosud plnila, když někdo zabrání výkonu práva, nebo již nedbá povinnost zdržet se nějakého jednání.
10. Podle ust. § 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.
11. Na základě provedeného dokazování dospěl soud k závěru, že žaloba je důvodná. V předmětném řízení, v němž soud zkoumá pouze existenci poslední držby (bez ohledu na její nabytí) a jejího svémocného rušení, bylo prokázáno, že posledním držitelem sklepních prostor v domě mu č.p. [REDACTED] který je součástí pozemku parc. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED] zapsaném na listu vlastnictví č. [REDACTED] je žalobce. Žalovaná tuto držbu svémocně ruší, když ve sklepení domu, které žalobce (a předtím jeho právní předchůdkyně), více než 26 let nepřetržitě užívá, nainstalovala kovové mřížové dveře. S ohledem na výše uvedené skutečnosti, soud rozhodl tak, jak ve výroku usnesení uvedeno. Dočasné upravení skutečné držby pak nebrání tomu, aby byl v budoucnosti veden spor o vlastnické právo a nároky s tím související.
12. O nákladech řízení rozhodl soud dle úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o. s. ř.). Náklady tvoří zaplacený soudní poplatek 5 000 Kč, odměna advokáta dle § 7 a § 9 odst. 1 advokátního tarifu za dva úkony právní služby (převzetí a příprava, podání žaloby) po 1 500 Kč a dvě paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu po 300 Kč, celkem 8 600 Kč.

Poučení:

Odvolaání proti tomuto usnesení lze podat k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2 do patnácti dnů od jeho doručení ve dvojím vyhotovení.

Praha 7. května 2018

JUDr. Jana Hercíková v. r.
soudkyně

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Ivany Kotrčové a soudců Mgr. Pavly Polednové a JUDr. Olgy Petrové ve věci

žalobce: J. H. [redacted] narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Ing. Janem Fišerem
sídlem Dukelských hrdinů 406/23, 170 00 Praha 7

proti
žalované: **Městská část Praha 2, IČO 00063461**
sídlem náměstí Míru 600/20, 120 39 Praha 2
zastoupená advokátem JUDr. Zdeňkem Veselým
sídlem Panská 895/6, 110 00 Praha 1

o žalobě z rušené držby,

k odvolání žalované proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 7. května 2018, č. j. 17 C 84/2018-33,

takto:

- I. Usnesení soudu prvního stupně se **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je **povinna** zaplatit žalobci náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši **6 534 Kč** do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám JUDr. Ing. Jana Fišera, advokáta.

Odůvodnění:

1. Napadeným usnesením soud prvního stupně rozhodl, že žalovaná je povinna odstranit kovové dveře s mříží o rozměrech 106 cm x 222,5 cm instalované ve sklepních prostorách na rozhraní hranice domu č. p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] a domu č. p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] (výrok I.), uložil žalované povinnost zdržet se další instalace překážek ve sklepních prostorách na rozhraní hranice domu č. p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] a domu č. p. [redacted] který je součástí pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] zapsaném na listu vlastnictví č. [redacted] (výrok II.) a rozhodl, že žalovaná je povinna nahradit žalobci náklady řízení ve výši 8 600 Kč do tří dnů od právní moci usnesení k rukám právního zástupce (výrok III.).
2. Soud prvního stupně takto v plném rozsahu vyhověl žalobcem podané žalobě z rušené držby. Vyšel z toho, že na základě dohody o vydání věci ze dne 22.10.1991 Obvodní podnik bytového hospodářství jako předávající vydal oprávněně J. H. [redacted] dům č. p. [redacted] na adrese [redacted] katastrální území [redacted] a pozemek parc. č. [redacted] zapsané na LV č. [redacted]. Podáním ze dne 29.3.2018 se žalobce domáhal po žalované, aby se zdržela dalších zásahů do jeho práva a obnovila původní stav, když zjistil, že ve sklepení domu č. p. [redacted] které od restituce nepřetržitě užívá, byly instalovány kovové mříže, které mu znemožňují přístup do částí jeho sklepení. Podáním ze dne 18.4.2018 žalovaná sdělila žalobci, že v říjnu roku 2017 provedla nové geodetické zaměření sklepních prostorů nacházejících se v domě č. p. [redacted] ve vlastnictví hlavního města Prahy, z něhož mimo jiné vyplynulo, že sklepní

Shodou s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

prostory, které jsou v současné době odděleny dveřmi s mříží, tvoří součást domu č. p. [REDACTED] a nikoliv domu č. p. [REDACTED]. Z uvedeného důvodu se žalovaná rozhodla u vstupu do těchto prostor instalovat uzamykatelné dveře s mříží. Vlastníkem pozemku parc. č. [REDACTED] v [REDACTED] [REDACTED] jehož součástí je stavba č. p. [REDACTED] je žalobce.

3. Na základě uvedených skutečností soud prvního stupně s odkazem na ust. § 1007 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „o.z.“) a ust. § 177 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) dospěl k závěru, že žaloba je důvodná. Konstatoval, že v předmětném řízení soud zkoumá pouze existenci poslední držby (bez ohledu na její nabytí) a její svémocné rušení. Měl přitom za prokázané, že žalobce je posledním držitelem sklepních prostor v domě č. p. [REDACTED] který je součástí pozemku parc. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED] [REDACTED] zapsaném na listu vlastnictví č. [REDACTED] přičemž žalovaná tuto držbu svémocně ruší, když ve sklepení domu, které žalobce (a předtím jeho právní předchůdkyně) více než 26 let nepřetržitě užívá, nainstalovala kovové mřížové dveře. Z uvedených důvodů žalobě vyhověl a konstatoval, že dočasné upravení skutečné držby nebrání tomu, aby byl v budoucnosti veden spor o vlastnické právo a nároky s tím související. O nákladech řízení rozhodl soud prvního stupně podle úspěchu ve věci s odkazem na ust. § 142 odst. 1 o. s. ř.
4. Usnesení soudu prvního stupně napadla žalovaná včasným odvoláním. Namítala, že soud prvního stupně neúplně zjistil skutkový stav, neboť neprovedl všechny navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností a jeho rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Poukazovala na to, že jako jeden z účastníků řízení neměla dostatečný časový prostor pro vypracování kvalifikovaného vyjádření k žalobě, která jí byla doručena dne 27.4.2018. Uvedla, že jí byla soudem prvního stupně poskytnuta k vyjádření ve věci lhůta pěti dnů od doručení žaloby, přičemž 3 dny z této lhůty byly dny pracovního volna. Dne 2.5.2018, tj. poslední den lhůty se žalovaná podařilo zajistit převzetí právního zastoupení v této věci a právní zástupce žalované požádal soud prvního stupně o prodloužení lhůty k prostudování veškerých materiálů a podání vyjádření ve věci o maximálně 7 dnů. Dne 7.5.2018 v 13.50 hodin bylo soudu prvního stupně doručeno kvalifikované vyjádření žalované k žalobě, soud prvního stupně však na něj nevyčkal a dne 7.5.2018 vydal napadené rozhodnutí, přestože do konce zákonem stanovené 15 denní lhůty pro vydání rozhodnutí zbývaly ještě 3 dny, respektive 2 pracovní dny. Žalovaná vyjádřila přesvědčení, že soud prvního stupně měl počkat na její vyjádření k žalobě a vzít v potaz, že během 15 denní lhůty pro vydání rozhodnutí celkově 6 dnů připadlo na dny pracovního volna, a to zvláště v situaci, kdy byl informován o tom, že mu bude kvalifikované vyjádření žalované k žalobě doručeno nejpozději v pondělí 7.5.2018. Žalovaná v tomto směru odkázala na nálezc Ústavního soudu ze dne 1.9.2019 sp. zn. II. ÚS 1874/16 s tím, že ze závěrů Ústavního soudu lze dovodit, že žalované straně musí být v zájmu zachování principu rovnosti stran poskytnut dostatečný prostor k úkonům, kterými by se mohla proti žalobě na ochranu držitele procesně bránit. K věcné stránce napadeného rozhodnutí pak žalovaná vytýkala soudu prvního stupně, že pouze jednostranně vycházel z informací a důkazů obsažených v žalobě, aniž žalobce v řízení předložil jakoukoliv relevantní technickou dokumentaci, která by prokazovala, že předmětné sklepní prostory tvoří součást jin vlastněné nemovitosti. Poukázala na to, že z geodetického zaměření sklepních prostorů ze dne 5.10.2017 vyplynulo, že předmětné sklepní prostory jsou součástí domu č. p. [REDACTED] jehož vlastníkem je hlavní město Praha. Zdůraznila, že instalace kovových mříží je projevem absolutního práva vlastníka nakládat se svou vlastní věcí. Vyjádřila pochybnost, jak může probíhat ze strany žalobce domnělý nepřetržitý výkon práva držby sklepních prostorů, když žalobce dlouhodobě pobývá v [REDACTED] a sklepní prostory jsou z vizuálního hlediska ve velmi zanedbaném stavu, tj. že je nikdo dlouhodobě nevyužívá. S odkazem na judikaturu Nejvyššího soudu pak žalovaná odmítla tvrzení žalobce, že by mohl předmětné sklepní prostory vydržet, neboť oprávněný držitel musí být nositelem vydržecích práva pro celou věc, nikoli pouze pro její neoddělitelnou součást. Vzhledem ke skutečnosti, že jak

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

bytový dům č. p. [REDAKCE] tak pozemek parc. č. [REDAKCE] jehož je tento dům součástí, jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, je dle žalované právně nemožné, aby žalobce, respektive v minulosti jeho matka byli oprávněnými držiteli předmětných sklepních prostorů, tj. že by jejich držba byla ve smyslu ust. § 994 o. z. řádná, pocívá a pravá. Ze všech uvedených důvodů žalovaná navrhl, aby odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně tak, že se žaloba v plném rozsahu zamítá a přiznal žalované náhradu nákladů řízení.

5. Žalobce s odvoláním žalované nesouhlasil a shledal jej nedůvodným. Ve vyjádření k podanému odvolání uvedl, že soud prvního stupně řádně zjistil skutkový stav věci potřebný pro vydání rozhodnutí a jeho rozhodnutí je plně v souladu s právními předpisy. Konstatoval, že soud prvního stupně poskytl žalované prostor k vyjádření ve věci, který byl adekvátní ke lhůtám, které zákon určuje soudu pro vydání rozhodnutí. Poukázal na to, že stav předmětných prostor je zcela stejný jako stav ostatních prostor pod domem žalobce č.p. [REDAKCE]. Uvedl, že předmětné prostory jsou průběžně využívány k uskladnění materiálu a případně náradí řemeslníků. Zdůraznil důvody, pro které neměl jinou možnost, než dospět k závěru, že je držitelem předmětných prostor. Uvedl, že předmětné prostory byly jeho právní předchůdkyni předány k užívání společně s domem č. p. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] na základě dohody o vydání věci z 22.10.1991. Podle plánů domu z doby výstavby [REDAKCE] patří předmětné prostory k domu č. p. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] a to jako náhrada za sklepní prostory pod domem č. p. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] zabrané dopravním podružkem při výstavbě [REDAKCE]. Elektřina a osvětlení předmětných prostor byla před zásahem žalované napojena na rozvody domu č. p. [REDAKCE]. Předmětné prostory byly propojeny s domem č. p. [REDAKCE] a přístup do předmětných prostor byl pouze z domu č. p. [REDAKCE] o čemž svědčí i skutečnost, že žalovaná musela vybourat zeď, aby do předmětných domů získala přístup. Žalobce dále vyjádřil přesvědčení, že je vlastníkem předmětných sklepních prostor a pokud by nebyl vlastníkem, pak je zcela jistě jejich držitelem. Zdůraznil, že proti žalobě na ochranu držby lze namítnout pouze to, že žalobce získal proti žalované nepravou držbu nebo že ji z držby vypudil. Jiné námítky, především peritorního charakteru, jsou dle žalobce v posesorním sporu vyloučeny. Závěrem navrhl, aby odvolací soud usnesení soudu prvního stupně jako věcně správné potvrdil.
6. Odvolací soud o odvolání žalované rozhodl usnesením ze dne 18. října 2018 č. j. 17 Co 245/2018-99, kterým usnesení soudu prvního stupně změnil tak, že se žaloba zamítá. Vyšel z toho, že žalobce se podanou žalobou domáhá ochrany držby vlastnického práva ke sklepním prostorům, jež tvoří část sklepních prostor domu č. p. [REDAKCE] který je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] jehož vlastníkem je hlavní město Praha. Vyjádřil názor, že je z podstaty věci vyloučeno, aby předmětem držby vlastnického práva žalobce byla část věci, tj. část sklepních prostor, které jsou nedílnou součástí domu a pozemku ve vlastnictví hlavního města Prahy. Na základě uvedeného pak dospěl k závěru, že v řízení nebylo prokázáno, že by žalobce byl posledním držitelem dotčených sklepních prostor, a tudíž nebyly splněny zákonné podmínky pro vyhovění žalobcem podané žalobě z rušené držby.
7. Na základě ústavní stížnosti žalobce bylo nálezem Ústavního soudu z 21. května 2019 sp. zn. IV. ÚS 4306/18 usnesení odvolacího soudu ze dne 18. října 2018 č. j. 17 Co 245/2018-99 zrušeno s tím, že jím bylo porušeno právo stěžovatele na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny základní práv a svobod. Ústavní soud mimo jiné uzavřel, že pro úspěšnost žaloby z rušené držby je nutné (postačí), aby žalobce prokázal, že je držitelem věci a že žalovaný jeho držbu svémocně ruší; obecný soud zkoumá zejména skutkový stav a přihlídně ke všem podstatným okolnostem posuzované věci. V řízení nejde primárně o poskytnutí ochrany subjektivních práv, nýbrž o poskytnutí obrany poslednímu faktickému stavu. Dále Ústavní soud ve vztahu k posuzované věci konstatoval, že v řízení před obecnými soudy bylo prokázáno, že stěžovatel sporné sklepní prostory nerušeně držel po řadu let a byl z nich vedlejší účastníci vypuzen. Vložil, že obecně

Shodu s prepisem potvrzuje Helena Rezková.

soudy v takovém případě mohou zamítavý výrok svého rozhodnutí opřít jediné o marné uplynutí prekluzivní lhůty podle § 1008 o. z. či o skutečnost, že rušitel (vedlejší účastnice) nevypudil držitele (stěžovatele) svémocně. Rušitel se případně může ještě bránit námitkou, že byl ze své držby žalobcem vypuzen nebo že žalobce získal držbu nepravou (§ 1007 odst. 1 o. z.); nic takového se však v projednávané věci nestalo. Žalobu z rušení držby naopak nelze zamítnout na základě právního hodnocení, že v řízení nebylo prokázáno, že by stěžovatel byl posledním držitelem dotčených sklepních prostor (a tudíž nebyly splněny zákonné podmínky pro vyhovění podané žalobě z rušení držby), neboť předmětné sklepní prostory jsou součástí domu č. p. [REDAKCE] který je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] ve vlastnictví vedlejší účastnice. Uvedený závěr dle Ústavního soudu překračuje vymezenou výšecí problémů, jež soudu v předmětném řízení náleží řešit a navíc v projednávané věci ani neodpovídá zjištěnému skutkovému stavu.

8. Odvolací soud v intencích pro něj závazných závěrů Ústavního soudu vyjádřených v nálezu z 21. května 2019 sp. zn. IV. ÚS 4306/18 znovu přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212 a § 212a o.s.ř.), podle ust. § 213 odst. 4 o.s.ř. doplnil dokazování a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.
9. Odvolací soud se na základě odvolacích námitek žalované zabýval tím, zda v řízení před soudem prvního stupně bylo porušeno právo žalované na spravedlivý proces. Námitkám žalované lze přisvědčit ponad, že na řízení o žalobě z rušení družby ve smyslu ust. § 176 a násl. o.s.ř. lze přiměřeně vztáhnout judikatorní závěry Ústavního soudu vztahující se k řízení o vydání předběžného opatření, ze kterých plyne, že i v řízení o žalobě z rušení držby, ve kterém je soud prvního stupně vázán zákonnou lhůtou pro vydání rozhodnutí, je třeba umožnit žalované straně ve srovnatelném rozsahu uplatnit před soudem svá tvrzení a námitky (srovnej nálezy Ústavního soudu z 1.9.2016 sp. zn. II. ÚS 1847/16). Lze rovněž souhlasit se žalovanou, že postup soudu prvního stupně v tomto směru nelze označit za vstřícný. Soud prvního stupně v zájmu zachování zákonem stanovené lhůty dostatečně nevzal v úvahu reálné časové možnosti žalované se v jím stanovené lhůtě ve věci vyjádřit a ve věci rozhodl před koncem stanovené lhůty, aniž vyčkal doručení avízovaného vyjádření žalované, a to v den, kdy bylo žalované teprve doručeno jeho rozhodnutí o nevyhovění žádosti o prodloužení lhůty k podání vyjádření, a kdy také žalovaná své vyjádření ve věci soudu prvního stupně doručila. Nicméně žalovaná proti rozhodnutí soudu prvního stupně podala odvolání, ve kterém svou obranu proti podané žalobě uplatnila. Odvolací soud ve věci nařídil jednání, doplnil dokazování účastníky navrženými důkazy a umožnil oběma stranám se k věci vyjádřit. Právo žalované uplatnit před soudem ve srovnatelném rozsahu svá tvrzení a námitky tak zůstalo zachováno.
10. V řízení bylo výpisy z katastru nemovitostí prokázáno, že žalobce je v katastru nemovitostí zapsán jako vlastník pozemku parc. č. [REDAKCE] jehož součástí je stavba domu č. p. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE]. Jako vlastník sousední nemovitosti pozemku parc. č. [REDAKCE] jehož součástí je stavba domu č. p. [REDAKCE] v katastrálním území [REDAKCE] je v katastru nemovitostí zapsáno hlavní město Praha, přičemž správa nemovitosti je svěřena žalované. Listinami výzva k obnovení původního stavu z 29. 3. 2018, odpověď na výzvu z 18. 4. 2018, geodetické zaměření sklepních prostor, fotografie sklepních prostor, katastrální mapa, plán [REDAKCE] jakož i nespornými tvrzeními účastníků bylo prokázáno, že žalovaná na základě geodetického zaměření sklepních prostorů, provedeného společností BROKIŠ – ZÁZVORKA zeměměřičská kancelář s.r.o. z 5. 10. 2017, instalovala ve sklepních prostorách na rozhraní domu č. p. [REDAKCE] který je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] a domu č. p. [REDAKCE] který je součástí pozemku parc. č. [REDAKCE] vše v katastrálním území [REDAKCE] kovové dveře s mříží. Instalací kovových dveří s mříží byl žalobci zamezen přístup do sklepních prostor označených v projektové dokumentaci vypracované v rámci výstavby [REDAKCE] jako náhradní sklepy pro dům č. p. [REDAKCE] nacházející se pod domem č. p. [REDAKCE] v zastavěné části

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted] (dále jen „předmětné sklepní prostory“). Listinou zpráva o provedení elektroinstalačních prací na objektu [redacted] bylo prokázáno, že osvětlení předmětných sklepních prostor bylo původně napojeno na rozvody v domě č. p. [redacted] v katastrálním území [redacted]. Toto napojení bylo přerušeno a napojeno na rozvody domu č. p. [redacted] v katastrálním území [redacted] a to tak, že zůstaly využity stávající rozvody osvětlení ve sklepě a došlo pouze k napojení těchto rozvodů novým přívodním kabelem na dům č. p. [redacted] v katastrálním území [redacted]. Výpovědi svědka J. [redacted] L. [redacted] má odvolací soud za prokazané, že od roku 2004 zajišťuje pro žalobce údržbu a úklid domu č. p. [redacted] v katastrálním území [redacted]. V domě se nachází 12 bytů a kancelář žalobce, který žije v [redacted] do České republiky dojíždí přibližně jednou za půl roku. Byty, nacházející se v domě, jsou pronajímány, tři byty jsou pronajaty stálým nájemníkům, ostatní byty jsou pronajímány studentům. Nájemci bytů nevyužívají sklepní prostory. Sklepní prostory domu, respektive předmětné sklepní prostory, jsou prázdné a jsou využívány pouze příležitostně k uskladnění materiálu, nářadí řemeslníků apod. Před třemi až čtyřmi lety žalobce na své náklady zrekonstruoval elektrické rozvody ve sklepních prostorách. Elektrické rozvody v předmětných sklepních prostorách byly napojeny na elektrické rozvody domu č. p. [redacted] v katastrálním území [redacted]. Instalací mříží byl zamezen přístup z domu ve vlastnictví žalobce do předmětných sklepních prostor a došlo také k přerušení napojení elektrických rozvodů v předmětných sklepních prostorách na rozvody domu ve vlastnictví žalobce. Před instalací mříží nebyl do předmětných sklepních prostor možný vstup z domu č. p. [redacted] v katastrálním území [redacted], tento byl zbudován v souvislosti s instalací mříží. Za dobu, po kterou svědek vykonává pro žalobce údržbu domu, se rozsah a způsob užívání sklepních prostor přístupných z domu žalobce nezměnil.

11. Na základě takto zjištěného skutkového stavu posuzoval odvolací soud naplnění zákonných předpokladů pro ochranu rušené držby, a to z hlediska otázek, které jsou ve smyslu závazných závěrů nálezu Ústavního soudu 21. 9. 2019 sp. zn. IV. ÚS 4306/18 pro řízení o žalobě z rušené držby relevantní. Vyšel z toho, že žaloba z rušené držby ve smyslu § 176 a násl. o.s.ř. je žalobou směřující k ochraně faktického pokojného stavu proti svémocnému jednání, jež má svůj hmotněprávní základ v ust. § 1003 až § 1007 o. z. Žalobce musí v řízení prokázat, že jde o svémocné rušení držby a soud se omezí toliko na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.
12. Držba věci předpokládá vůli (animus possidendi) a faktické ovládnutí věci (corpus possessionis). Držební vůle je vůle držet věc pro sebe a svým jménem, tedy nakládat s ní jako s vlastní, a corpus possessionis představuje nakládání s věcí. Podstata tohoto nakládání (corpus) není jen v jejím fyzickém ovládnutí. Corpus possessionis má ten, kdo vstupuje ohledně věci do takových společenských vztahů, které jsou obecně považovány za projev právní moci nad věcí, tedy za „nakládání s věcí“. To je samozřejmě ten, kdo věc fyzicky ovládá a má ji pro sebe. Fyzické ovládnutí je však jen jedním z možných způsobů nakládání s věcí, a to již proto, že některé věci (např. nemovitosti) prostě fyzicky držet nelze. Záleží tedy na objektivním společenském posouzení, zda někdo – s ohledem na zvyklosti, zkušenosti a obecné názory – nakládá s věcí (srovnej rozsudek Nejvyššího soudu z 12. 9. 2002 sp. zn. 22 Cdo 2302/2000).
13. V posuzované věci žalobce projevuje vůli nakládat s předmětnými sklepními prostorami jako s věcí vlastní. Z provedeného dokazování pak při objektivním společenském posouzení vyplývá, že žalobce před instalací kovových dveří s mříží předmětné sklepní prostory také fakticky ovládal a nakládal s nimi, když do těchto sklepních prostor byl možný přístup pouze z domu ve vlastnictví žalobce, když elektrické rozvody v těchto prostorách byly napojeny na elektrické rozvody domu žalobce a když prostory byly žalobcem využívány k příležitostnému uskladnění věcí. Současně z provedeného dokazování vyplynulo, že žalovaná svémocně narušila pokojný

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

stav, když instalovala ve sklepních prostorách na rozhraní domu ve vlastnictví žalobce a domu ve vlastnictví Hlavního města Prahy kovové dveře s mříží a zamezila tak žalobci ve vstupu do předmětných sklepních prostor.

14. Na základě shora uvedeného lze dospět k závěru, že žalobce je držitelem předmětných sklepních prostor a žalovaná jeho držbu svémocně ruší. Byly tak splněny zákonné předpoklady pro ochranu rušené držby a žalobce tak je ve smyslu ust. § 1003 o. z. oprávněn domáhat se, aby se žalovaná rušení zdržela a vše uvedla v předešlý stav. Soud prvního stupně proto nepochybil, pokud v dané věci shledal žalobu z rušené držby důvodnou a v plném rozsahu jí vyhověl. Správně rozhodl také o náhradě nákladů řízení mezi účastníky navzájem.
15. Z uvedených důvodů odvolací soud unesení soudu prvního stupně podle ust. § 219 o.s.ř. jako věcně správné potvrdil.
16. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 224 odst. 1 o.s.ř. ve spojení s ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. V odvolacím řízení úspěšnému žalobci bylo přiznáno právo na náhradu nákladů řízení spočívajících v nákladech jeho právního zastoupení. Náklady právního zastoupení žalobce v odvolacím řízení činí 6 531 Kč a jsou tvořeny odměnou advokáta 4 500 Kč za tři úkony právní služby (sepis vyjádření k odvolání, účast při ústním jednání před odvolacím soudem dne 18. 10. 2018 a 12. 9. 2019) po 1 500 Kč dle ust. § 9 odst. 1 ve spojení s ust. § 7 bod 4 vyhl. č. 177/1996 Sb., paušální náhradou hotových výdajů 900 Kč za tři úkony právní služby po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 4 vyhl. č. 177/1996 Sb. a náhradou 21% daně z přidané hodnoty ve výši 1 134 Kč dle ust. § 137 odst. 3 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné.

Praha 12. září 2019

JUDr. Ivana Kottčová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Helena Rezková.

USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl samosoudkyně Mgr. Zdeňkou Burdovou v právní věci žalobce **Společenství vlastníků Italská 12, IČO 27451046**, se sídlem v Praze 2, Italské 12, zastoupeného Mgr. Janem Rathem, advokátem se sídlem v Praze 1, Na Poříčí 19, proti žalované **SDB GROUP s. r. o., IČO 28895541** se sídlem v Praze 2, Italské 12 o zdržení se rušení držby a uvedení věci do původního stavu, t a k t o :

- I. Žalovaná je povinna se zdržet rušení žalobcovy držby společných částí bytového domu č.p. 1202 stojícího na pozemku parc. č. 65/1, v katastrálním území Vinohrady, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 7337, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Prahu, 727164, včetně provádění stavebních prací, jimiž by ohrožoval, měnil nebo poškozoval společné části bytového domu č.p. 1202 s výjimkou stavebních prací prováděných v souladu se stavebním povolením Úřadu městské části Praha 2, odbor výstavby ze dne 3. 10. 2016, čj. OV/048478/2016/Hr.
- II. Žalovaná je povinna uvést ihned společné části bytového domu č. p. 1202 do původního stavu, zejména pak obnovit nosnou zeď mezi nebytovými jednotkami č. 1202/25 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.06) a 1202/26 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.07) a obnovit nosnou zeď mezi nebytovými jednotkami č. 1202/26 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.07) a 1202/27 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.08).
- III. Žalovaná je povinna zaplatit k rukám právního zástupce žalobce náhradu nákladů soudního řízení ve výši 8 600 Kč.

Odůvodnění:

Žalobce se v řízení domáhal ochrany rušené držby společných částí domu č. p. 1202 stojícího na pozemku č. 65/1 v katastrálním území Vinohrady na adrese Italská 12. Žalovaný, který je vlastníkem nebytových jednotek s čísly 1202/20 až 1202/43 a 1202/46 provádí v domě stavební úpravy nad rámec stavebního povolení vydaného Úřadem městské části Prahy 2, odborem výstavby dne 3. 10. 2016 č. j. V 048478/2016/Hr, a tím neoprávněně zasahuje do společných částí domu, respektive tyto bouráním nosných zdí domu a dalšími

neschválenými zásahy poškozují. O rušení držby se žalobce dozvěděl dne 12. 2. 2017 z výsledku kontrolní prohlídky stavebního úřadu provedené z jeho podnětu, neboť předtím obchodní společnost TELASS s. r. o., která je vlastníkem nebytové jednotky 1202/44 oznámila výskyt trhlin ve zdech prvního nadzemního podlaží, vymezujících prostor této nebytové jednotky a ve zdech prvního podlaží vymezujících chodbu za vstupními dveřmi objektu z ulice Italské. Při kontrolní prohlídce stavebním úřadem bylo zjištěno několik případů provádění stavby v rozporu se stavebním povolením, mezi které patří mimo jiné vybourání dvou nosných zdí. Vybourané nosné zdi jsou ze zákona společnými částmi bytového domu a jsou ve spoluvlastnictví všech vlastníků jednotek vymezených v domě. Tyto zdi se nacházely v prvním podzemním podlaží, mezi jednotkami 1202/25 a 1202/26 a mezi jednotkami 1202/26 a 1202/27. V plánu suterénu jsou tyto jednotky označeny jako 0.06, 0.07 a 0.08. Žalovaná dále neoprávněně a svémocně vytěžil z podlah svých jednotek cca 30 cm původního materiálu.

Žalovaný se ve věci samé nevyjádřil.

Dle ustanovení § 1190 občanského zákoníku (o. z.), osobou odpovědnou za správu domu a pozemků je Společenství vlastníků. Dle § 1196 o. z. Společenství vlastníků právně jedná v mezích svého účelu s vlastníky jednotek i s třetími osobami. Dle § 1160 odst. 1 o. z., společně jsou alespoň ty části nemovité věci, které podle své povahy mají sloužit vlastníkům jednotek společně. Společnými jsou vždy pozemek, na němž byl dům zřízen nebo věcné právo, jež vlastníkům jednotek zakládá právo mít na pozemku dům, stavební částí podstatné pro zachování domu včetně jeho konstrukcí a jeho tvaru i vzhledu jakož i pro zachování vzhledu jiného vlastníka jednotky a zařízení sloužící jinému vlastníku jednotky k užívání bytu. To platí i v případě, že se určitá část přenechá některému vlastníku jednotky k výlučnému užívání.

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

Z protokolu z kontrolní prohlídky stavby ze dne 12. 12. 2017 soud zjistil, že uvedeného dne byla provedena kontrolní prohlídka stavby: stavebních úprav, suterénu a částí přízemí domu č. p. 1202, související se změnou v užívání z kadeřnictví v přízemí (vchod z ulice Římské) a sklepů na kanceláře se zázemmím. Důvodem provedení kontrolní prohlídky bylo prověření podnětu zasláního stavebnímu úřadu ohledně provádění stavebních úprav v rozporu se stavebním povolením ze dne 3. 10. 2017 č. j. OV/048478/2016/HIR. Dle protokolu stavební úřad zjistil, že v prostorách přízemí, zejména na vnitřních nosných zdech u ulice Italské se vyskytují vlasové trhliny, které byly nahlášeny ze strany vlastníka v listopadu roku 2017. V prvním podzemním podlaží bylo zjištěno, že byly provedeny stavební úpravy v rozporu s dokumentací ověřenou při vydání stavebního povolení ze dne 3. 10. 2016. Tyto úpravy spočívají v odstranění dvou nosných stěn mezi prostory orientovanými do ulice Italské a snížení podlahy v prostorách tamtéž.

Z údajů v katastru nemovitostí soud ověřil vlastnické právo vlastníků jednotek a spoluvlastnické právo ke společným částem domu. Z předložených stanov společenství vlastníků plyne, že žalobce je subjektem oprávněným jednat za spoluvlastníky domu ve smyslu ust. § 1196 o. z. ve věcech týkajících se společných částí domu a pozemku, tedy i ve věci ochrany rušené držby.

Jak soud zjistil z protokolu o kontrolní prohlídce stavby provedené příslušným stavebním úřadem, žalovaný v rozporu se stavebním povolením, a tedy svémocně (bez opory v právu), odstranil dvě z nosných zdí, tedy společné části domu, čímž ruší držbu společných částí domu a je proto ve smyslu § 1003 o. z. povinen se takového rušení zdržet a uvést věc do předešlého stavu, neboli znovu vystavět zbourané zdi, a to ihned.

O nákladech řízení rozhodl soud dle úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o. s. í.). Náklady tvoří zaplacený soudní poplatek 5 000 Kč, odměna advokáta dle § 7 a § 9 odst. 1 advokátního tarifu za dva úkony právní služby (převzetí a příprava, podání žaloby) po 1 500 Kč a dvě paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu po 300 Kč, celkem 8 600 Kč.

Poučení: Odvolání proti tomuto usnesení lze podat k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2 do patnácti dnů od jeho doručení.

V Praze dne 3. ledna 2018

Mgr. Zdeňka Burdová, v.r.
soudkyně

USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Alče Nezdářila a soudkyní Mgr. Lucie Jackwerthové a JUDr. Blanky Trávníkové ve věci

žalobce: **Společenství vlastníků Italská 12, IČO 28895541,**
sídlem Italská 1202/12, Vinohrady, 120 00 Praha 2,

zastoupen advokátem JUDr. Adamem Kopeckým, LL. M.
sídlem Zlatnická 1582/10, 110 00 Praha 1

proti

žalované: **SDB GROUP s.r.o., IČO 28895541**
sídlem Italská 1202/12, Vinohrady, 120 00 Praha 2

zastoupena advokátem JUDr. Peterem Radošovským, Ph.D.
sídlem Nemocniční 758/6, 190 00 Praha 9

o zdržení se rušení držby a uvcdení věci do původního stavu

k odvolání žalované proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 2 ze dne 3. ledna 2018, č. j. 25 C 277/2017 - 26

takto:

- I. Usnesení soudu I. stupně se ve výroku I. **mění** tak, že se žaloba na povinnost zdržet se rušení žalobcovy držby **zamítá**.
- II. Usnesení soudu I. stupně se ve výroku II. **zrušuje** a řízení se v tomto rozsahu **zastavuje**.
- III. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.

Odůvodnění:

1. Napadeným usnesením uložil soud I. stupně žalované povinnost zdržet se rušení žalobcovy držby společných částí bytového domu č. p. 1202 stojícího na pozemku parc. č. 65/1, v katastrálním území Vinohrady, zapsaných v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 7337, vedcném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, pro obec Prahu, 727164, včetně provádění stavebních prací, jimiž by ohrožoval, měnil nebo poškozoval společné části bytového domu č. p. 1202 s výjimkou stavebních prací prováděných v souladu se stavebním povolením Úřadu městské části Praha 2, odbor výstavby ze dne 3. 10. 2016, č. j. OV/048478/2015/Hr. (výrok I). Dále soud I. stupně uložil žalované uvést ihned společné části bytového domu č. p. 1202 do původního stavu, zejména pak obnovit nosnou zeď mezi nebytovými jednotkami č. 1202/25 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.06) a 1202/26 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.07) a obnovit nosnou zeď mezi nebytovými jednotkami č. 1202/26 (v prohlášení vlastníka označená jako 0.07) a 1202/27 (v prohlášení vlastníka označená

Shodu s prvopisem potvrzuje Eva Barchánková.

jako 0,08 - výrok II.) O nákladech řízení rozhodl soud I. stupně tak, že bylo žalované uloženo zaplatit žalobci náhradu nákladů soudního řízení ve výši 8 600 Kč (výrok III.).

2. Soud I. stupně takto rozhodl o žalobě, kterou se žalobce proti žalovanému domáhal ochrany rušené držby společných částí domu č. p. 1202 stojícího na pozemku parc. č. 65/1, v katastrálním území Vínohrady na adrese Italská 12. Žalovaná je v tomto domě vlastnící nebytových jednotek s čísly 1202/20, 1202/43 a 1202/46 a provádí v domě stavební práce. Tyto stavební práce však provádí v rozporu se stavebním povolením vydaným Úřadem městské části Praha 2 dne 3. 10. 2016 pod č. j. V 048478/2016/Hr, a to zejména bouráním nosných zdí domu. O rušení držby se dověděl žalobce dne 12. 2. 2017, kdy mu vlastníci nebytové jednotky 1202/44 obchodní společností TELLAS s. r. o. byl oznámen vznik trhlin na zdech prvního nadzemního podlaží. Žalovaná vybourala neoprávněně společné zdi mezi jednotkami v prvním podzemním podlaží mezi jednotkami 1202/25, 1202/26 a mezi jednotkami 1202/26 a 1202/27. Žalovaná rovněž v rozporu s popsáním stavebním povolením svémocně vytěžila z podlah svých jednotek cca 30 cm původního materiálu. Soud I. stupně vzal tvrzení žalobce za doložená z protokolu o kontrolní prohlídce stavby provedené stavebním úřadem a uložil tak žalované zdržet se rušení držby dle návrhu žalobce a uvést věc do předešlého stavu, zde zejména znovu vystavět nosné zdi.
3. Výrok o náhradě nákladů řízení odůvodnil soud I. stupně § 142 odst. 1 o. s. ř. s tím, že procesně úspěšnému žalobci je povinna žalovaná zaplatit náklady řízení sestávající ze zaplaceného soudního poplatku 5 000 Kč a nákladů právního zastoupení za dva úkony právní služby v podobě převzetí věci a podání žaloby po 1 500 Kč a dvou paušálů hotových nákladů po 300 Kč.
4. Proti tomuto rozsudku podala žalovaná dne 13. 1. 2018 včasné odvolání. Namítla vadnost postupu soudu I. stupně, který stanovil žalované lhůtu k vyjádření k žalobě ve věci pouze v délce pěti dnů, z nichž jeden byl dokonce státním svátkem. Soud I. stupně však dle § 177 odst. 1 o. s. ř. měl k dispozici dobu třiceti dnů na rozhodnutí ve věci a nebylo tak nutné omezit práva žalované. Navíc měl soud I. stupně nařídit ve věci ústní jednání, což neučinil. Žalovaná namítla, že žaloba je nedůvodná, což je schopná podrobně tvrdit a prokázat.
5. Žalobce navrhl potvrzení napadeného rozhodnutí.
6. Odvolací soud přezkoumal podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o. s. ř. napadené usnesení soudu I. stupně i řízení, které jeho vydání předcházelo. V průběhu řízení před soudem odvolacím vzal žalobce žalobu zpět v části, ve které bylo o jeho návrhu rozhodnuto výrokem II. napadeného usnesení. Žalovaná se zastavením části řízení pro toto zpětvzetí souhlasila. Odvolací soud tedy v souladu s ustanovením § 222a odst. 1 věta první o. s. ř. usnesení soudu I. stupně ve výroku II. zrušil a řízení v tomto rozsahu zastavil (výrok ad II. usnesení odvolacího soudu). Ve zbývajících částí odvolací soud odvolání žalované projednal a po změně skutkového stavu, zjištěné v odvolacím řízení, dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.
7. V odvolacím řízení bylo nařízeno jednání v souladu s § 177 odst. 2 o. s. ř., neboť předmětem žaloby z rušené držby byl zákaz provádění nebo odstraňování stavby a neuplatní se tak ustanovení § 177 odst. 1 o. s. ř. Odvolací soud tak provedením svého jednání zhojil nedostatek postupu soudu I. stupně, který jednání nenařídil.
8. Odvolací soud pouze konstatuje, že soud I. stupně měl povinnost rozhodnout ve věci podle § 177 odst. 2 o. s. ř. do třiceti dnů od zahájení řízení.
9. Ve věci se rozhoduje usnesením dle § 180 odst. 1 o. s. ř.
10. V průběhu odvolacího řízení bylo doplněno dokazování o zprávu odboru výstavby Úřadu Městské části Praha 2 ze dne 9. 4. 2018, podle které obnovila žalovaná stavbu do předcházejícího stavu, tedy obě nosné zdi byly mezitím vyzděny a podlaha byla dorovnána. Podle vyjádření statika

je po provedených úpravách stavba předmětného domu zcela stabilizována a nehrozí žádné následné poruchy.

11. Podle § 1003 o. z. držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a věc uvedl v předešlý stav. Podle § 1004 odst. 1 o. z. je-li držitel prováděním stavby ohrožen v držbě nemovité věci nebo může-li se pro to důvodně obávat následků uvedených v § 1013 o. z. a nezajistí-li se proti němu stavebník cestou práva, může se ohrožený držitel domáhat zákazu provádění stavby. Zákazu se držitel domáhat nemůže, jestliže ve správním řízení, jehož byl účastníkem, neuplatnil své námitky k žádosti o povolení takové stavby, ač tak učinit mohl. Dle odst. 2 citovaného ustanovení dokud není o záležitosti rozhodnuto, může soud zakázat, aby se stavba prováděla. Hrozí-li však přímé nebezpečí, nebo dá-li žalovaný přiměřenou jistotu, že věc uvede v předešlý stav a nahradí škodu, ale žalobce jistotu za následky svého zákazu nedá, soud nezakáže, aby se zatím v provádění stavby pokračovalo, ledaže zákaz odůvodňují okolnosti případu.
12. Odvolací soud po provedení jednání ve věci zjistil, že žalobce v současné chvíli není v držbě rušen prováděním stavby žalované, neboť stavba je dle zjištění odboru výstavby Úřadu městské části Praha 2 zcela v souladu se stavebním povolením a pokud dříve došlo k porušení stavebního povolení zbouráním nosných zdí a vybouráním podlah, byl žalovanou zcela obnoven původní stav a dle vyjádření statika nyní není dům č. p. 1202 stojícího na pozemku parc. č. 65/1, v katastrálním území Vinohrady stavbou žalované narušován. Za této situace nejsou dány zákonné předpoklady dle § 1004 odst. 1, 2 o. z., neboť žalobce není prováděním stavby nikterak ohrožen ve své držbě a nejsou dány ani důvody pro poskytnutí speciální ochrany žalobce pro ochranu jeho držby. V řízení nebyly tvrzeny žádné důvody pro zamezení další stavby žalované, která je nyní dle nezpochybněného sdělení příslušného stavebního úřadu zcela v souladu se stavebním povolením.
13. Odvolací soud proto postupoval podle § 220 odst. 1 písm. b) o. s. ř. a rozhodnutí soudu prvního stupně změnil tak, že se žaloba žalobce na zdržení se rušení žalobcovy držby žalovanou v části dle výroku I. usnesení soudu I. stupně zamítá.
14. Výrok o náhradě nákladů řízení je odůvodněn § 142 odst. 2 o. s. ř. za použití § 224 odst. 1 a 2 o. s. ř., neboť žalobce byl procesně úspěšný jen v části svého nároku dle výroku II. usnesení soudu I. stupně. Žaloba byla v této části vzata zpět pro chování žalované po zahájení předmětného řízení, přičemž bylo plněno to, co bylo v této části předmětem řízení. V části dle výroku I. napadeného usnesení soudu I. stupně však byl žalobce neúspěšný, neboť jeho žaloba byla v tomto rozsahu zamítnuta. Procesní úspěch tak ve výsledku celého řízení nenáleží žádnému z účastníků, neboť procesní úspěch obou stran byl zhruba stejný.

Poučení:

Proti tomuto usnesení **není** dovolání přípustné /§ 238 odst. 1 písm. g) o. s. ř./.

Praha 30. května 2018

JUDr. Aleš Nezdařil v. r.
předseda senátu

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 nemovitosti 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. Ačkoliv 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 recepcie 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 povolat 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 zabráni 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 přiložených 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. K. a J. P. narozeným předmětem smlouvy byl nájem výše uvedených nemovitostí, a to dočasně na dobu pěti let. Smlouva byla podepsána dne 22. 9. 2016.
 - B. K. dne 22. 9. 2016 prohlásila, že pronajala společnosti DNA Hotels Management Company hotel Donatello na adrese
 - Z výpisu z katastru nemovitostí platného ke dni 10. 4. 2018 je na listu vlastnictví č. katastrální území, uveden jako vlastník předmětných výše uvedených nemovitostí D. C.

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 pohružkou jiné těžké újmy, konkrétně výhrůzkami 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] H [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

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. Č.** narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
- 2/ **B. K.** narozená dne [redacted]
bytem [redacted]
- 3/ **O. K.** narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
všem zastoupeným JUDr. Igorem Vlebou, 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 zdečet se rušení držby žalobkyně k nemovitostem specifikovaným ve výroku tohoto usnesení. Takto rozhodl v tomto řízení o žalobě z rušení 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 napadným 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. P. 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 popsaným 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 povinností 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. vydá 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. 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 prvopísem potvrzuje Anna Mitková.

5. V této věci oprávnění směřující k provizorně ochraně rušené držby je bez vazby na prokázání 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 přý 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). Tvzení žalovaných, že je J. P. nebo žalobce poškozují, je nevýznamné, protože o ochranu rušené držby požádal jen žalobce. Žalování 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, nejdříve 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 [redacted] 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 žalování s jejich odvoláním procesně neuspěli a náhrada nákladů řízení jim nenáleží a úspěšnému žalobci žádné náklady odvolacího řízení nevznikly.

Poučení:

Proti tomuto usnesení dovolání **není** přípustné.

Praha dne 17. září 2018

JUDr. Vladimír Fučík v.r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Anna Mitková.

USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl samosoudkyně Mgr. Kateřinou Mlčochovou ve věci

žalobkyně: **Komplexní poradenství s.r.o.**, IČO: 28141156
sídlem Vinohradská 343/6, 120 00 Praha 2
zastoupená advokátem JUDr. Michalem Kellnerem
sídlem Ohradní 1159/65, 140 00 Praha 4

proti
žalované: **Bellini s.r.o.**, IČO: 28129661
sídlem Opčtalova 1013/59, 110 00 Praha 1
zastoupená advokátem JUDr. Tomášem Farou
sídlem Na Květnici 713/7, 140 00 Praha 4

o žalobu na ochranu rušené držby,

takto:

- I. Žaloba na povinnost zdržet se rušení držby a užívání movitých věcí žalobkyně a o uložení povinnosti žalované umožnit k nim žalobkyni přístup **se zamítá**.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit k rukám právního zástupce žalované náhradu nákladů soudního řízení ve výši 4 356 Kč, a to do 3 dnů od právní moci usnesení.

Odůvodnění:

Žalobkyně se v řízení domáhala ochrany rušené držby a uložení povinnosti žalované zdržet se užívání movitých věcí uvedených pod bodem I./1./A)+B)+C) žaloby a uložení povinnosti žalované k nim umožnit žalobkyni přístup. Uvedla, že předmětné movité věci jsou v jejím vylučném vlastnictví, ale v současné době se nacházejí v provozovně žalované na adrese [REDAKCE]. Vysvětlila, že na této adrese užívaly žalobkyně i žalovaná nebytové prostory sloužící k podnikání ve vlastnictví třetí osoby, a to společnosti PROPERITY 276, s. r. o., IČO: 04472462 (dále jen „vlastník areálu“). Žalobkyně na základě nájemní smlouvy z 9. 12. 2015. Sdělila, že dříve byla uváděna na označení budov areálu včetně zvonků, avšak nyní je z označení místa i zvonku odstraněna a ke svým zařízením nemá přístup, neboť ze strany žalované došlo k výměně zámku. Na podporu svých tvrzení uvedla, že ani servisní společnosti NOMATECH s. r. o., IČO: 281752771 (dále jen „servisní společnost“) není v současné době umožněn přístup do místa, kde jsou zařízení žalobkyně umístěna. Tvrdila, že žalovaná užívá její zařízení neoprávněně bez existence právního titulu, čímž žalobkyni způsobuje škody. Jednak jí omezuje v podnikatelské činnosti a jednak se obává poškození a znehodnocení svých zařízení.

Žalovaná ve svém vyjádření uvedla, že tvrzení žalobkyně jsou ryze účelová a jsou vyvolaná sporem mezi bývalými partnery, když jednatel a společník žalobkyně byl dlouholetým partnerem jednatelky a společníka žalované a dokonce mají spolu [REDAKCE]. Uvedla, že s ohledem na skutečnost, že žalovanou společnost budovali bývalí partneři společně, přistoupila jednatelka žalované po jejich partnerském rozchodu v roce 2019 k převedení poloviny svého podílu na jednatele žalobkyně. Žalovaná nikterak nepochybně vlastnické právo žalobkyně k předmětným movitým věcem a ani skutečnost, že se zmíněné věci nacházejí na adrese [REDAKCE] avšak ostatní tvrzené skutečnosti popírala. Oslovila vlastníka areálu za účelem ověření existence Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Dvořáková.

nájemního vztahu k nebytovým prostorům, kde je zařízení žalobkyně umístěno a dle sdělení statutárního zástupce této společnosti ke dni podání žaloby neexistoval mezi vlastníkem areálu a žalobkyní žádný nájemní, podnájemní ani jiný právní vztah, jenž by žalobkyni opravňoval k užívání tohoto areálu. Tudíž nemůže být pravdivé tvrzení žalobkyně, že by to byla žalovaná, kdo brání žalobkyni vstupu do těchto prostor. K výměně klíčů došlo z důvodu jejich ztráty, o čemž byl pronajímatel (vlastník areálu) obratem informován a byl mu předán náhradní klíč. Dále žalovaná uvedla, že pokud byla nutnost servisních služeb, vždy byl servisní společností vstup do objektu a přístup k zařízením umožněn. Končně pak jde-li o samotné zařízení, žalovaná uvedla, že je užívá na základě ústní nájemní smlouvy, když s ohledem na dlouholetý intimní vztah jednatele účastníků sporu písemné smlouvy nebylo dříve zapotřebí. Za užívání strojů je žalobkyní pravidelně žalované fakturováno nájemné.

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

Mezi účastníky nebylo sporu, že vlastníkem movitých věcí je žalobkyně a že se tyto věci tč. nacházejí na adrese [REDAKCE] tedy v prostorách, které využívá ke své podnikatelské činnosti žalovaná. Z údajů v katastru nemovitostí soud ověřil vlastnické právo společnosti PROPERTY 276, s. r.o. k areálu na adrese [REDAKCE]. Ze smlouvy o nájmu nebytových prostor sloužících k podnikání z 9. 12. 2015 mezi žalobkyní a společností soud zjistil, že žalobkyně převzala areál k provozování své podnikatelské činnosti na dobu neurčitou. Z dohody o skončení nájmu prostor sloužících k podnikání soud zjistil, že nájemní vztah žalobkyně k prostorám skončil k 30. 6. 2019. V článku III. bodu 3 a 4 citované dohody vyplývá povinnost žalobkyně odstranit veškerá znamení, kterými předmět nájmu nebo jednotlivá místa v areálu opatřila s tím, že nebudou-li do 15 dnů po skončení nájmu odstraněny, je vlastník areálu oprávněn odstranit je sám nebo s pomocí další osoby. Z fotodokumentace objektu soud zjistil, že v určité době byl areál označován nejen obchodní firmou žalované, ale též žalobkyně. Z výpisu z obchodního rejstříku žalované soud zjistil, že společníky žalované jsou Pavel Hrádek, nar. [REDAKCE] a Simona Hošnová, nar. [REDAKCE] jež je současně i její jednatelkou. Z výpisu z obchodního rejstříku žalobkyně plyne, že jediným společníkem a současně jednatelem žalobkyně je Pavel Hrádek, nar. 1. 3. 1971. K výzvě soudu žalobkyně doplnila svá tvrzení tak, že konstatovala, že přístup ke svým movitým věcem měla naposledy koncem září a že v důsledku předchozí dobré spolupráce byla uváděna donedávna na zvoncích a označení areálu, přestože připustila, že již nebyla nájemcem nebytových prostor.

Servisní společnost sdělila, že servisní činnosti na movité zařízení žalobkyně umístěné v areálu v [REDAKCE] prováděla jak pro žalobkyni, tak pro žalovanou. K dotazu soudu, kdo servisní činnost zařízení objednával a komu bylo za servisní činnost fakturováno, doplnila, že servisní protokol za obě společnosti podepisoval p. II. [REDAKCE] a fakturace probíhala na obě společnosti s tím, že na žalobkyni jako odběratele bylo fakturováno dne 8. 3. 2018, 4. 10. 2018 a 27. 3. 2019 a na žalovanou dne 7. 6. 2019 (2x) a 6. 12. 2019.

Z emailové korespondence mezi žalovanou a vlastníkem areálu z 14. 10. – 16. 10. 2020 vyplývá, že mezi vlastníkem areálu a žalovanou byla dne 25. 6. 2019 uzavřena k nebytovým prostorům sloužícím k podnikání nájemní smlouva a žalobkyně nemá s vlastníkem areálu k 14. 10. 2020 žádný platný nájemní vztah.

Z výzvy k zaplacení nedoplatku splátek za pronájem výrobních linek z 27. 8. 2020 podepsané žalobkyní a adresované žalované vyplývá, že žalovaná má od žalobkyně v nájmu výrobní a balicí linku včetně váhy a že nedoplatek na nájmu činí 228 488 Kč. Jako projev dobré vůle nabízí ve výzvě jednatel žalobkyně uhradit žalované toliko 100 000 Kč. V závěru výzvy je uvedeno, že od

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Dvořáková.

září 2020 bude připravena nová nájemní smlouva. Z faktury [redacted] z 15. 9. 2020, [redacted] ze 17. 9. 2020, [redacted] z 31. 1. 2020, [redacted] z 28. 2. 2020, [redacted] z 31. 3. 2020, [redacted] z 30. 4. 2020, [redacted] z 31. 5. 2020, [redacted] z 30. 6. 2020 a z [redacted] z 31. 7. 2020 se podává, že žalobkyně pronajímá žalované výrobní a balicí linku a na nájem těchto zařízení jí pravidelně vystavuje faktury.

Jak soud konstatoval již výše, mezi účastníky nebylo sporu, že výlučným vlastníkem movitých věcí, ohledně nichž se žalobkyně domáhala ochrany rušné držby, je právě žalobkyně a že se zařízení v současné době nachází v areálu v [redacted]. Také nebylo sporu, že je to žalovaná, kdo je užívá ke své podnikatelské činnosti. Mezi účastníky nicméně zůstává sporným, zda je žalovaná užívá oprávněně nebo svémocně (bez opory v právu). S ohledem na specifickou úpravu ochrany držby, kdy se soud nemůže zabývat, jako by tomu bylo v případě žaloby petitorní, ochranou subjektivních práv (např. práva vlastnického), byl soud ve svém rozhodování omezen toliko na zjištění existence poslední držby a jejího svémocného rušení. Po zhodnocení předložených listinných důkazů má však soud za to, že žaloba není důvodná a proto ji výrokem I. zamítl.

Z výzvy k zaplacení nedoplatku splátek je potvrzena existence nájemního vztahu mezi žalobkyní a žalovanou, jehož předmětem je minimálně pronájem výrobní a balicí linky (na fakturách je účtováno i za další služby/věci, které nejsou předmětem sporu). Zmíněné je podpořeno výčtem shora uvedených faktur vystavených žalobkyní na žalovanou, jejichž obsahem je mj. povinnost zaplatit za pronájem výrobního a balicího zařízení, proto soud posoudil po právní stránce věc tak, že mezi účastníky byla skutečně uzavřena ústní nájemní smlouva, jak tvrdila žalovaná. Tudiž soud došel k závěru, že žalovaná užívá movité věci žalobkyně po právu. Tento závěr byl nakonec stvrzen i samotnou žalobkyní, jež až k vyjádření žalované k žalobě, předložila soudu dopis svého právního zástupce adresovaný žalované označený jako „výpověď ústní dohody nájmu linek a návrh nového řešení“. Právní posouzení věci nemůže ani nijak zvrátit okolnost, pokud žalovaná byla dána platná výpověď, neboť smyslem žaloby na ochranu rušené držby je ochrana posledního pokojného stavu a nikoliv obcházet řízení na vydání věci případně řízení o náhradu škody, došlo-li by hypoteticky k poškození zařízení žalobkyně. Je tedy třeba uzavřít, že poslední faktické ovládání věci svědčí žalované a nikoliv žalobkyni.

Nad rámec výše uvedeného soud dodává, že povinnost odstranit označení žalobkyně z areálu či zvonku vyplývá přímo z dohody o skončení nájmu a pokud je neodstranila sama žalobkyně, je zřejmé, že se dopustila porušení své smluvní povinnosti a k možnosti označení areálu či zvonku jí nesvědčí již žádný právní titul. Vlastník areálu sdělil, že s žalobkyní nemá uzavřen v současné době žádný platný nájemní vztah a proto je v podmínkách věci naprosto běžné, že v takovém případě není žalobkyni umožněn do areálu volný přístup. Z emailové korespondence mezi žalovanou a vlastníkem areálu je naopak zřejmé, že v roce 2019 uzavřeli vlastník areálu a žalovaná na areál novou nájemní smlouvu a proto právo nájmu a s tím související přístup k movitým věcem nacházejícím se v areálu svědčí žalované. Koncem konců sama žalobkyně ve své žalobě uvedla, že movité věci se nacházejí v provozovně žalované a ne v provozovně žalobkyně či jiném místě, ke kterému by jí vázal platný právní vztah. V neposlední řadě žalobkyně nepředložila ani žádný důkaz stran tvrzení, že by se na žalované marně domáhala umožnění přístupu servisní společnosti k zařízení. Ze zprávy jednatele servisní společnosti je naopak očividné, že servis zařízení probíhá, když nejprve byly služby účtovány žalobkyní a později právě žalované.

O nákladech řízení rozhodl soud dle úspěchu ve věci (§ 142 odst. 1 o. s. ř.). Náklady tvoří odměna advokáta dle § 7 a § 9 odst. 1 advokátního tarifu za dva úkony právní služby (převzetí a příprava, vyjádření k žalobě) po 1 500 Kč a dvě paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 advokátního tarifu po 300 Kč a DPH, celkem 4 356 Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Dvořáková.

Poučení:

Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2.

Praha 26. října 2020

Mgr. Kateřina Mlčochová v.r.
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Martina Dvořáková.

USNESENÍ

Obvodní soud pro Prahu 2 rozhodl soudcem JUDr. Tomášem Bělohávkem v právní věci

žalobce: J. S. [redacted] nar. [redacted]
bytem [redacted]
zastoupen Mgr. Petrem Machem, advokátem
se sídlem Slezská 1297/3, 120 00 Praha 2

proti
žalovaný: P. S. [redacted] nar. [redacted]
bytem [redacted]

žaloba o ochranu rušené držby s návrhem na vydání předběžného opatření

takto:

I. Zamítá se návrh na vydání usnesení podle § 177 odst. 1 o.s.ř., kterým se žalobce domáhá ve vztahu k žalovanému uložení:

- 1) Povinnosti zdržet se rušení řádné držby práv žalobce k nemovitosti, bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vlevo) budovy č.p. [redacted] která je součástí pozemku p.č. [redacted] vše katastrální území [redacted]
- 2) Povinnosti zdržet se následujícího jednání:
 - a) svévolně vstupovat do bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vlevo) budovy č.p. [redacted] která je součástí pozemku p.č. [redacted] vše katastrální území [redacted] nad rámec svých práv vyplývajících z nájemního vztahu;
 - b) vyměňovat zámky v bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vlevo) budovy č.p. [redacted] která je součástí pozemku p.č. [redacted] a k budově č.p. [redacted] která je součástí pozemku p.č. [redacted] vše katastrální území [redacted] za účelem znemožnění vstupu žalobce do specifikované nemovitosti;
 - c) odstraňovat či jinak poškozovat označení žalobce na poštovní schránce a na zvoncích u vstupu do budovy č.p. [redacted] která je součástí pozemku p.č. [redacted] vše katastrální území [redacted]

II. Nepřiblíží se k návrhu na vydání předběžného opatření, které je obsahem podání žalobce ze dne 24. 11. 2021, ve znění:

- 1) Žalovaný je povinen zdržet se rušení řádné držby práv žalobce k nemovitosti, bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vlevo) budovy č.p. [redacted] která je součástí pozemku p.č. [redacted] vše katastrální území [redacted]
- 2) Žalovaný je povinen umožnit žalobci vstup do bytu č. [redacted] nacházejícího se ve [redacted] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vlevo) budovy č.p. [redacted] která je součástí pozemku p.č. [redacted] vše katastrální území [redacted]
- 3) Žalovaný je povinen zdržet se následujícího jednání:

Shodu s prvopísem potvrzuje Hana Kucarová.

- a) svévolně vstupovat do bytu č. [REDAKCE] nacházejícího se ve [REDAKCE] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vlevo) budovy č.p. [REDAKCE] která je součástí pozemku p.č. [REDAKCE] vše katastrální území [REDAKCE] nad rámec svých práv vyplývajících z nájemního vztahu;
- b) vyměňovat zámky v bytu č. [REDAKCE] nacházejícího se ve [REDAKCE] nadzemním podlaží (při příchodu schodištěm z přízemí byt vlevo) budovy č.p. [REDAKCE] která je součástí pozemku p.č. [REDAKCE] a k budově č.p. [REDAKCE] která je součástí pozemku p.č. [REDAKCE] vše katastrální území [REDAKCE] za účelem znemožnění vstupu žalobce do specifikované nemovitosti;
- c) odstraňovat či jinak poškozovat označení žalobce na poštovní schránce a na zvoncích u vstupu do budovy č.p. [REDAKCE] která je součástí pozemku p.č. [REDAKCE] vše katastrální území [REDAKCE]

III. Žalobci se po právní moci tohoto usnesení vrací složená jistota ve výši 10 000 Kč.

IV. Žalobci se po právní moci tohoto usnesení vrací soudní poplatek ve výši 1 000 Kč.

V. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou ze dne 24. 11. 2021, podanou u zdejšího soudu dne 25. 11. 2021, domáhá ochrany rušené držby a vydání předběžného opatření. Žalobce uzavřel dne 1. 8. 2006 nájemní smlouvu se žalovaným, jakožto vlastníkem bytu č. [REDAKCE] v [REDAKCE] a to na dobu neurčitou. Žalobce a žalovaný jsou [REDAKCE] a vznikl mezi nimi spor o další trvání nájemního vztahu, přičemž o ukončení nájmu jednají od září 2021, nicméně nájemní vztah doposud ukončen nebyl a žalobci nikdy výpověď ani jiné ukončení nájemního vztahu doručeno nebylo. Tedy nájem bytu řádně trvá a žalobce má veškerá práva nájemce. Mezi účastníky pak vznikl konflikt ohledně užívání bytu dne 17. 11. 2021 a 21. 11. 2021, když došlo ke konfrontaci při stěhování vybavení bytu, žalovaný následně vyměnil zámky od bytu a žalobce tak nemá do bytu přístup, a dále žalovaný odstranil označení žalobce na poštovní schránce a zvoncích.
2. Žalovaný se k podané žalobě nevyjádřil, soud žalobu žalovanému zaslal až společně s tímto usnesením, neboť viz níže dospěl k závěru, že požadavku žalobce na ochranu rušené držby nelze pro povahu požadované ochrany vyhovět, a dále že k návrhu na vydání předběžného opatření se nepřihlíží. Soud tak rozhodl dle § 177 odst. 1 o.s.ř. ve věci bez jednání a bez vyjádření žalovaného.
3. Výrokem 1. zamítl soud návrh na vydání usnesení podle § 177 odst. 1 o.s.ř., kterým se žalobce domáhal ochrany rušené držby, konkrétně ochrany svých práv vyplývajících z nájemního vztahu k bytu [REDAKCE]
4. Podle § 176 o.s.ř. se ustanovení § 177 až 180 o.s.ř. použijí, je-li z žaloby zřejmé, že se žalobce domáhá 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. Dle § 178 o.s.ř. se v řízení soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.
5. Žalobce žalobu výslovně označil jako žalobu o ochranu rušené držby, a to s výslovným odkazem na § 177 o.s.ř. Soud se proto podaným návrhem zabýval právě jako požadavkem na tuto zvláštní ochranu držby a rozhodnutím o tomto požadavku byl proto předmět řízení vyčerpán. Tedy nebylo možné posoudit návrh žalobce dále např. jako žalobu na plnění, ani nebylo možné podání posoudit jen např. jako žalobu na plnění, neboť pak by soud nerozhodl o požadavku dle § 177 o.s.ř.
6. Žalobce se domáhá jakožto nájemce ochrany práv, vyplývajících z nájemního vztahu, a formuluje toto jako požadavek na ochranu před omezováním, resp. znemožněním držby bytu, čímž je Shodu s prvopísem potvrzuje Hana Kucarová.

- narušen jeho nerušený výkon nájemního práva a je porušen pokojný stav. Žalobce se tak s odkazem na § 1003 o.z. domáhá ochrany držby svých práv nájemce k bytu.
7. Podle § 1003 o.z. držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.
 8. Dle právní teorie je pro vznik držby nezbytné naplnění dvou předpokladů: vůle s věcí nakládat jako s vlastní (tj. vykonávat právo pro sebe) a faktické ovládnutí věci.
 9. Předmětem držby mohou být práva, která připouštějí trvalý nebo opakovaný výkon (§ 988 odst. 1 o.z.). Mezi práva připouštějící opětovný výkon patří mj. např. právě právo nájemní, přesto však nejde o právo, jež by mohlo být předmětem držby, protože nájemce nenakládá s předmětem nájmu jako s vlastním, ale jeho práva k předmětu nájmu jsou založena na tom, že mu tento předmět nepatří. Podmínkou držby je přítom výkon práva pro sebe (viz např. rozhodnutí NS sp. zn. 22 Cdo 728/2000). Předmětem držby je tedy jen takové právo, které lze vydržet. V rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2000, sp. zn. 26 Cdo 2080/98, vyslovil pak dovolací soud právní názor, že právo osobního užívání bytu (nyní právo nájmu) není právem věcným, nýbrž obligacním, a proto je nelze vydržet (k uvedenému názoru se Nejvyšší soud přihlásil dále např. ve svých rozsudcích sp. zn. 26 Cdo 187/99 nebo sp. zn. 26 Cdo 2958/2000).
 10. Z tohoto se podává, že kde není vůle vykonávat právo pro sebe, nemůže jít o držbu. Žalobce je jakožto nájemce v pozici detentora, přičemž detence je stav faktického ovládnutí nějaké věci či práva, ale bez vůle ji mít pro sebe. Tím se odlišuje od držby, protože držitel s věcí nakládá, jakoby mu patřila. Detentor, osoba, která věc fakticky ovládá, se k ní chová jako k cizí – takto je tomu právě u nájmu. Tedy žalobcem požadovaná ochrana práv vyplývajících z nájemního vztahu není ochranou držby práva nájmu, neboť tato práva nemohou být předmětem držby a tedy ani předmětem ochrany z rušené držby dle § 176 a násl. o.s.ř. Soud proto podanou žalobu v celém rozsahu zamítl.
 11. Vedle neexistence držby nemá soud za splněnou ani druhou z podmínek, tedy prokázání, že dochází k svémocnému rušení. Ze založených listinných důkazů soud zjistil, že žalobce je nájemcem bytu č. ■ v ■ jehož vlastníkem je žalovaný (zjištěno z nájemní smlouvy ze dne 1. 8. 2006 a ■ pro k.ú. ■). Dále soud zjistil, že strany vedou jednání týkající se ukončení nájemních vztahů k vícero bytům v předmětném domě, jejichž nájemcem je žalobce (zjištěno z emailové komunikace právních zástupců účastníků). Soud dále zjistil, že mezi účastníky došlo dne 17. 11. 2021 a 21. 11. 2021 ke konfliktu ohledně užívání bytu č. ■ nejprve pokud jde o vyklizení nábytku z tohoto bytu a následně ke zjištění ohledně výměny zámků od bytu a domu a ohledně odstranění označení žalobce na schránce a zvoncích (zjištěno z úředního záznamu PČR ze dne 22. 11. 2021). Soud tedy zjistil, že žalobce je v domě na adrese ■ jehož vlastníkem je žalovaný, nájemcem bytu č. ■ nicméně že ke konfliktům účastníků došlo ohledně užívání bytu č. ■ – tedy nemá soud za prokázané, že dochází žalovaným ke svémocnému rušení práv žalobce jakožto nájemce bytu č. ■.
 12. Výrokem II. soud deklaratorně, z důvodu právní jistoty žalobce, konstatoval, že k návrhu na vydání předběžného opatření se nepřihlíží. Tento závěr je odůvodněn § 41a odst. 2 o.s.ř., když návrh žalobce na vydání předběžného opatření je návrhem vázaným na splnění podmínky, tedy k takovému návrhu soud nepřihlíží. Žalobce svůj požadavek na vydání předběžného opatření totiž vázal na podmínku, že nebude o žalobě z rušené držby rozhodnuto (že nebude vydáno usnesení) do lhůty jinak stanovené pro vydání předběžného opatření. K tomuto podmíněnému úkonu soud proto nepřihlížel.
 13. Výrokem III. soud rozhodl o vrácení jistoty, kterou žalobce uhradil ve výši 10 000 Kč dne 25. 11. 2021. Podle § 75b odst. 4 věty první o. s. ř. byl-li návrh na nařízení předběžného opatření pravomocným usnesením soudu prvního stupně zamítnut, byl-li tento návrh pravomocně odmítnut nebo bylo-li řízení o tomto návrhu pravomocně zastaveno, soud složenou jistotu vrátí. Smyslem tohoto ustanovení je vrátit uhrazenou jistotu žalobci za situace, kdy již nehrozí vznik škody žalovanému v souvislosti s podaným návrhem na vydání předběžného opatření, či řízení o

něm vedeném. Tento předpoklad je splněn i za situace, kdy soud k návrhu na vydání předběžného opatření nepřihlížel, proto soud rozhodl o vrácení jistoty v uhrazené výši.

14. Výrokem IV. soud rozhodl o vrácení soudního poplatku ve výši 1 000 Kč. Žalobce zaplatil soudní poplatek za žalobu ve výši 2 000 Kč, a dále ve výši 1 000 Kč za podaný návrh na vydání předběžného opatření. Jelikož soud k návrhu na vydání předběžného opatření nepřihlíží, byl zaplacen poplatek z návrh, který se nestal předmětem soudního přezkumu, a proto soud rozhodl dle § 10 odst. 1 zák. č. 549/1991 Sb. o tom, že žalobci se soudní poplatek ve výši 1 000 Kč vrací.
15. Výrokem V. rozhodl soud o tom, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Výrok o nákladech řízení se opírá o § 142 odst. 1 o.s.ř. a § 151 odst. 1 o.s.ř., dle nichž by žalovanému sice náležel nárok na náhradu nákladů řízení, nicméně mu žádné náklady řízení nevznikly.

Poučení:

Proti výrokům I., III., IV. a V. tohoto usnesení lze podat odvolání k Městskému soudu v Praze prostřednictvím Obvodního soudu pro Prahu 2 do patnácti dnů od jeho doručení.

Proti výroku II. tohoto usnesení není odvolání přípustné (§ 202 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.).

Praha dne 29. listopadu 2021

JUDr. Tomáš Bělohávek v. r.
soudce