

USNESENÍ

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Kateřiny Burešové a soudců JUDr. Tomáše Němce a JUDr. Petra Wulkana ve věci

žalobce: S [redacted], IČO [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupený JUDr. Radkou Konečnou, advokátkou
sídlem Lazarská 1718/3, 110 00 Praha 1 – Nové Město

proti

žalovanému: T [redacted], IČO [redacted]
sídlem [redacted]
zastoupený JUDr. Simonou Raškovou, advokátkou
sídlem Krkonošská 1512/11, 120 00 Praha 2

o žalobě z rušené držby, o odvolání žalobce proti usnesení Okresního soudu Praha – západ ze dne 6.9.2019, č.j. 5 C 318/2019-36,

takto:

- I. Usnesení soudu prvního stupně se mění tak, že žalovanému se ukládá zdržet se vnikání a umožnit žalobci užívání pozemku parc. č. st. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku par. Č. [redacted] – lesní pozemek, a stavby č. ev. [redacted] stojící na pozemku p. č. st. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. [redacted] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted], pro obec a katastrální území [redacted].
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů částku 11 200 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám právní zástupkyně žalobce.

Odůvodnění:

1. Shora označeným usnesením soud I. stupně ve výroku I. rozhodl tak, že návrh žalobce, aby žalovanému bylo uloženo zdržet se vnikání a umožnit žalobci užívání pozemku parc. č. st. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří, pozemku par. Č. [redacted] – lesní pozemek, a stavby č. ev. [redacted] stojící na pozemku p. č. st. [redacted] – zastavěná plocha a nádvoří, to vše zapsáno na listu vlastnictví č. [redacted] v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [redacted], Katastrální pracoviště [redacted], pro obec a katastrální území [redacted], se zamítá. Ve výroku II. uložil žalobci zaplatit žalovanému na náhradě nákladů řízení částku 6 776 Kč do tří dnů od právní moci usnesení k rukám právní zástupkyně žalované.
2. Své rozhodnutí odůvodnil soud I. stupně tím, že žalobce uplatnil žalobu z rušené držby po uplynutí subjektivní prekluzivní lhůty šesti týdnů ode dne, kdy se dozvěděl o svém právu a o

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

osobě, která jeho držbu ohrožuje (§ 1008 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník). Žalobce odůvodnil svou žalobu tím, že pokojně drží a užívá předmětné nemovitosti. Z předložených listin vzal soud I. stupně za prokázáno, že k rušení držby ze strany žalovaného došlo na základě jeho dopisu adresovaného žalobci ze dne 5.4.2019, v němž žalovaný žalobci oznámil, že s jeho držbou zmíněných nemovitostí nesouhlasí a že se hodlá domáhat jejich vyklizení. Nejpozději z tohoto dopisu se žalobce dozvěděl o rušení držby a kdo ji ruší. Pokud žalobce podal žalobu z rušené držby až dne 20.8.2019, učinil tak dle soudu I. stupně nepochybně po uplynutí šestitýdenní prekluzivní lhůty dle § 1008 občanského zákoníku (dále jen „o. z.“).

3. Proti tomuto usnesení podal žalobce v zákonné lhůtě odvolání. Dle žalobce soud I. stupně nesprávně odvíjel počátek běhu prekluzivní lhůty dle § 1008 o. z. od doručení dopisu žalovaného ze dne 5.4.2019. V tomto dopise totiž žalovaný pouze avizoval, že pokud nedojde k dobrovolnému vyklizení předmětných nemovitostí ze strany žalobce, bude se žalovaný domáhat vyklizení soudní cestou. Tato formulace však nezakládá ohrožení držby ve smyslu § 1003 o. z. K tomuto závěru dospěl i soud I. stupně (Okresní soud Praha-západ), byť v jiném senátě, a to v usnesení ze dne 24.5.2018, sp. zn. 7 C 154/2018, kterým zamítl předchozí žalobu žalobce z rušené držby vůči žalovanému právě s odůvodněním, že k právně kvalifikovanému rušení držby nedošlo, protože žalovaný ve svém dopise adresovaném žalobci pouze uvedl, že se hodlá domoci svého práva soudní cestou. Žalobce v této souvislosti poukázal na ustanovení § 13 o. z., podle kterého má každý právo důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut jako jiný právní případ, který se s jeho právním případem v podstatných znacích shoduje. Dle žalobce tak bylo na místě odvíjet prekluzivní lhůtu dle § 1008 o. z. až od doručení přípisu žalovaného adresovaného žalobci ze dne 12.8.2019 s tím, že v tomto případě by byla nyní projednávána žaloba z rušené držby podána z hlediska ustanovení § 1008 o. z. včas. Žalobce navrhl, aby odvolací soud napadené usnesení soudu I. stupně změnil tak, že jeho žalobě bude zcela vyhověno.
4. Žalovaný v písemném vyjádření k odvolání žalovaného zejména uvedl, že se závěrem soudu I. stupně o opožděnosti posuzované žaloby z rušené držby souhlasí. Poukázal na to, že již v jednom z prvních písemných oznámení adresovaných žalobci v této věci ze dne 12.2.2018 uvedl, že z titulu vlastnických práv k předmětným nemovitostem opakovaně žádá žalobce o předání všeho nemovitého a movitého majetku. Z hlediska věcného má pak žalovaný za to, že držba žalobce předmětných nemovitostí nebyla nikdy držbou pravou, poctivou a ani řádnou. Ze strany žalovaného se přitom nejedná o svémocné rušení držby, naopak byl to žalobce, kdo svémocně zasáhl do práv žalovaného. Dle žalovaného žalobce v době podání nyní projednávané žaloby sám ani fakticky držbu nevykonával. Ke dni 4.9.2019, při výměně zámků v budově č. ev. ■■■■■ uskutečněném žalovaným, byla notářsky osvědčena přítomnost čtyřčlenné ukrajinské rodiny. Není rovněž pravdou, že by před tím objekt obývali manželé H■■■■■ (pan H■■■■■ je předsedou spolku žalobce). Ti objekt pouze příležitostně navštěvovali za účelem pořádání sportovních aktivit či za účelem předání klíčů třetím osobám. Pokud žalovaný provedl výše zmíněnou výměnu zámků v areálu předmětných nemovitostí, nelze to považovat za svémocné jednání, protože žalobce je vlastníkem těchto nemovitostí a je oprávněn v mezích právního řádu s nimi libovolně nakládat. Žalovaný navrhl, aby odvolací soud napadené usnesení soudu I. stupně jako správné potvrdil.
5. Odvolací soud poté, co shledal, že odvolání bylo podáno osobou oprávněnou, a že je přípustné, doplnil dokazování níže uvedeným způsobem (§ 213a o.s.ř.), a poté přezkoumal napadené usnesení soudu I. stupně, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo (§ 212, § 212a o.s.ř.), a dospěl k závěru, že odvolání žalobce je důvodné.
6. Podle § 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje ■■■■■

7. Podle § 178 o.s.ř.: V řízení se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.
8. 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.
9. Podle § 1007 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 (odst. 1). 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 (odst. 2).
10. Podle § 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 (odst. 1). K námitce vypuzení z držby soud nepřihlédne, pokud ji žalovaný uplatní po uplynutí lhůt stanovených v odstavci 1 (odst. 2).
11. Podle § 1009 o. z.: Držba zaniká, vzdá-li se jí držitel, nebo ztratí-li trvale možnost vykonávat obsah práva, které dosud vykonával. Držba rovněž zaniká, je-li z ní držitel vypuzen a neuchová si ji svépomocí nebo žalobou (odst. 1). Nevykonává-li držitel držbu, držba tím nezaniká. Ani smrt držitele nebo jeho zánik nepůsobí zánik držby (odst.2).
12. Podle § 993 o. z.: Neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.
13. Podle § 13 o. z.: Každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích; byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky.
14. Podle komentářové literatury k právní úpravě ochrany proti rušení držby (viz *Spáčil, J. a kol. Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976-1474). Komentář. 1. vydání. Praha : C. H. Beck. 2013 a Petrov, J., Vjítko, M., Beran, V. a kol. Občanský zákoník. Komentář. I. vydání. Praha : C. H. Beck, 2017*) žalobce domáhající se ochrany rušené držby musí být držitelem práva, přičemž k úspěchu žaloby není třeba prokazovat kvalifikovanou držbu; ochrany tak požívá nejen držba řádná, poctivá a pravá, ale i držba nepoctivá, neřádná a nepravá s výjimkou úspěšného uplatnění námítky nepravé držby žalovaným dle § 1007 odst. 1 věta druhá o. z. Rušením se rozumí každé omezování držitele ve výkonu drženého práva. Rušení může spočívat i ve verbálním projevu. Rušením držby může být i zákaz držbu dále vykonávat či protiprávní výhrůžka pro případ jejího výkonu; rušením držby však není samotné tvrzení, že držitel právo ve skutečnosti nenáleží, nebo pohrůžka uplatnění práva u soudu.
15. Soud I. stupně opřel svůj závěr o opožděnosti žaloby z rušené držby o obsah dopisu žalovaného adresovaného žalobci ze dne 5.4.2019. Z obsahu tohoto dopisu odvolací soud v rámci doplnění dokazování zjistil, že v něm právní zástupce žalovaného uvědomuje právního zástupce žalobce, že žalovaný z důvodu neoprávněnosti držby nadále trvá na vyklizení žalobce a předání předmětných nemovitostí do deseti dnů od doručení tohoto přípisu s tím, že v opačném případě je žalovaný připraven domáhat se tohoto vyklizení soudní cestou.
16. Rušením držby ve smyslu § 1003 o. z. musí být takové jednání rušitele, které představuje skutečné omezování držitele práva v jeho výkonu. Rušením sice může být i verbální zákaz držbu vykonávat, musí se však jednat o natolik intenzivní projev, že ho již lze považovat za omezení držitele ve výkonu drženého práva. Za takto intenzivní projev zákazu výkonu držby práva však dle názoru odvolacího soudu nelze považovat situaci, kdy žalovaný sice ve zmíněném přípisu požaduje vyklizení žalobce z předmětných nemovitostí, zároveň však dodává, že v opačném

případě nepřistoupí k faktickému, bezodkladnému vyklizení žalobce vlastními prostředky, nýbrž že učiní kroky k vyklizení žalobce soudní cestou. Žalobce tak neměl důvod považovat tento přípis za reálné a intenzivní ohrožení své držby, když podle obsahu tohoto přípisu důvodně očekával, že v případě nesplnění výzvy k jeho svémocnému vyklizení ze strany žalobce nedojde, nýbrž věc bude žalovaným řešena soudní cestou.

17. Doručení přípisu žalovaného ze dne 5.4.2019 žalobci tedy dle názoru odvolacího soudu nezakládá situaci, kdy se žalobce ve smyslu § 1008 odst. 1 o. z. kvalifikovaně dozvěděl o rušení držby a o tom, kdo tuto držbu ruší. S doručením toho přípisu žalobci proto nelze spojovat počátek běhu prekluzivní šestitýdenní lhůty k podání žaloby z rušené držby. Tento závěr učinil i Okresní soud Praha-západ ve svém usnesení ze dne 24.5.2018, sp. zn. 7 C 154/2018, (byť ve vztahu k jinému přípisu žalovaného adresovaného žalobci ze dne 14.5.2018), a odvolací soud nemá z výše podaných důvodů příčinu se od tohoto závěru v tomto řízení odchylovat.
18. Dle mínění odvolacího soudu v souhlasu se žalobcem je tak třeba odvíjet počátek šestitýdenní prekluzivní lhůty k podání žaloby z rušené držby až od doručení přípisu žalovaného ze dne 12.8.2019. Z obsahu tohoto přípisu (sděleného rovněž odvolacím soudem k důkazu) se podává, že žalovaný tímto přípisem vyzývá žalobce k vyklizení předmětných nemovitostí do 31.8.2019 s tím, že pokud k vyklizení ve stanovené lhůtě nedojde, provede vyklizení žalovaný sám, bez součinnosti se žalobcem, tzn. bez vyčkání na případné soudní rozhodnutí o vyklizení. Tato verbální výzva k vyklizení, spojená s pohružkou svémocného vyklizení zakládá pro žalobce kvalifikované ohrožení výkonu práva držby. Pokud, jak se podává z obsahu spisu, žalobce podal předmětnou žalobu z rušené držby u soudu dne 20.8.2019, učinil tak nepochybně ve zmíněné subjektivní prekluzivní lhůtě. Jestliže žalovaný namítal, že počátek běhu prekluzivní lhůty je třeba odvíjet od doby, kdy byl žalobci doručen přípis žalovaného ze dne 12.2.2018, tuto námitku neshledal odvolací soud jako důvodnou, a to již s ohledem na žalovaným tvrzený obsah tohoto přípisu, který zákonem kvalifikované rušení držby nezakládá (v tomto přípisu je prezentován požadavek na vyklizení žalobce, avšak bez pohružky svémocným vyklizením).
19. Poté, co odvolací soud shledal, že žalobce uplatnil žalobu z rušené držby včas, zabýval se dále i její věcnou důvodností.
20. Jak bylo uvedeno výše, zákonným předpokladem úspěšnosti žaloby z zrušené držby je z hlediska věcné legitimace skutečnost, že žalobce je držitelem určitého práva (v daném případě práva užívacího) a že žalovaný výkon tohoto práva svémocně ohrožuje. Existenci tohoto práva dle názoru odvolacího soudu žalobce prokázal listinou nazvanou Dohoda o převodu nemovitostí, která byla účastníky podepsána žalobcem dne 7.4.2016 (předsedou výboru V [redacted] H [redacted]) a žalovaným dne 24.3.2016 (místopředsedou výboru Mgr. M [redacted] T [redacted]), respektive dne 29.4.2016 (tajemníkem R [redacted] K [redacted]). Z obsahu této listiny odvolací soud zjistil, že se účastníci dohodli na bezúplatném převodu předmětných nemovitostí do vlastnictví žalobce a na jejich předání. Na základě této smlouvy se žalobce držby předmětných nemovitostí ujal. Skutečnost, že k tomu převzetí držby došlo, žalovaný ani nepopírá. Uvedené skutečnosti zároveň prokazují, že takto vzniklá držba není držbou nepravou ve smyslu § 993 o. z. (tzn. držbou, do které by se žalobce vloudil potajmu, lstí, nebo držbou založenou vůli držitele přeměnit v trvalé právo to, co získal pouhou výprosou) ani držbou založenou na vypuzení žalovaného (§ 1007 odst. 1 o. z.). Navíc námitka vypuzení z držby by byla žalovaným podána opožděně, po uplynutí subjektivní šestitýdenní prekluzivní lhůty § 1008 odst. 2 o. z.), za situace, kdy k uchopení držby předmětných nemovitostí ze strany žalobce došlo na základě zmíněné dohody již v roce 2016. Z hlediska prokázání existence držby práva ve smyslu výše uvedeném je přitom bez právního významu, že později došlo ze strany žalovaného k odstoupení od zmíněné smlouvy o převodu nemovitostí, od níž se držba žalobce odvíjí, z tvrzeného důvodu, že nebyly splněny podmínky pro její realizaci, které si účastníci v jiné smlouvě sjednali. Právně významná není ani námitka žalovaného, že žalobce předmětné nemovitosti sám neužívá, když z ustanovení § 1009 odst. 2 o.

Shodu s prvopisem potvrzuje [redacted]

z. vyplývá, že nevykonáváním držby držba nezaniká, přičemž z postojů žalobce v tomto řízení je prokázáno, že se této držby ani nevzdal (§ 1009 odst. 1 o. z.).

21. Svémocné rušení držby, jako další zákonný předpoklad dle § 1003 o. z. prokázal žalobce obsahem přípisu žalovaného ze dne 12.8.2019, jak již bylo zdůvodněno výše. O svémocné rušení držby ze strany žalovaného se jedná za situace, kdy nebylo prokázáno, že by toto rušení bylo založeno na existenci práva umožňujícího zásah do cizí držby, kterým je zejména právo založené vykonatelným soudním rozhodnutím; v žádném případě jím však nemůže být samo o sobě právo tzv. „nedržícího“ vlastníka. Na tomto místě je pak třeba uvést, že existence svémocného rušení držby ze strany žalovaného, v podobě vypuzení z držby ve smyslu § 1007 o. z., byla v posledku prokázána i obsahem (odvolacím soudem k důkazu sděleným) notářského zápisu sepsaného dne 4.9.2019 Mgr. Martinem Kopalem, notářem se sídlem v Kladně, sp. zn. NZ 454/2019, z něhož se podává svémocné převzetí držby předmětných nemovitostí ze strany žalovaného za pomoci výměny zámků od vstupů.
22. Ze všech uvedených důvodů odvolací soud uzavírá, že v daném případě byly splněny všechny zákonné podmínky pro to, aby žalobě z rušení držby bylo vyhověno, přičemž i navržený žalobní petit obsahu práva na nerušenou držbu odpovídá.
23. Z podaných důvodů odvolací soud změnil usnesení soudu I. stupně tak, jak je ve výroku I. tohoto usnesení uvedeno (§ 220 o.s.ř. *per analogiam*).
24. O náhradě nákladů řízení před soudy obou stupňů bylo rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a 2 ve spojení s § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobce byl v konečném výsledku v řízeních před soudy obou stupňů úspěšný, má proto vůči žalovanému právo na náhradu nákladů prvoinstančního řízení za právní zastoupení advokátem v rozsahu dvou úkonů právní služby po 1 500 Kč dle § 9 odst. 1 a § 7 bod 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za přípravu a převzetí zastoupení a za podání žaloby, dále v rozsahu dvou režijních paušálů po 300 Kč (§ 13 odst. 3 zmíněné vyhlášky) a za uhrazený soudní poplatek ve výši 2 000 Kč.; za odvolací řízení mu náleží rovněž náhrada odměny za právní zastoupení v rozsahu dvou úkonů právní služby po 1 500 Kč (sepis odvolání, účast na jednání u odvolacího soudu), dvou režijních paušálů po 300 Kč a za uhrazený soudní poplatek z odvolání ve výši 2 000 Kč.

Poučení:

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Praha 18. prosince 2019

JUDr. Kateřina Burešová v. r.
předsedkyně senátu