

## U S N E S E N Í

Okresní soud Praha-západ rozhodl samosoudkyní Mgr. Marcelou Marouskovou v právní věci žalobce: T ■■■ S ■■■, nar. ■■■, bytem ■■■ zastoupeného JUDr. Michalem Steinerem, advokátem se sídlem Praha 1, Platněská 88/9, proti žalovanému: J ■■ P ■■■, nar. ■■■, bytem ■■■, zastoupenému Lenkou Kadlčíkovou Mohylovou, nar. 29.12.1965, bytem Praha 5 – Hlubočepy, Lumierů 427/18, jako obecnou zmocněnkyní, o ochranu rušené držby,

### t a k t o :

- I. Žalovaný je povinen zdržet se vnikání na pozemek parc. č. st. ■■■ o výměře 258 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - ■■■ č.p. ■■■, rod. dům, a na pozemek parc. č. ■■■ o výměře 1054 m<sup>2</sup> – zahrada, obojí v držbě žalobce, katastrální území ■■■, obec ■■■, část obce ■■■, zapsáno na LV č. ■■■ u Katastrálního úřadu pro ■■■, katastrální pracoviště ■■■.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci 13.228,- Kč na nákladech řízení, a to do tří dnů od právní moci tohoto usnesení, k rukám právního zástupce žalobce.

### O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se svou žalobou domáhá ochrany rušené držby dle ust. § 176 a násl. o.sř. Žalobu odůvodnil tím, že žalovaný je vlastníkem shora specifikovaných nemovitostí v obci ■■■, Kat. území ■■■, žalobce má tyto nemovitosti v nájmu. Dne 24.10.2016 převzal žalobce od žalovaného dopis nazvaný „Výpověď nájmu domu“ ze dne 21.10.2016, kterým žalovaný měl žalobci vypovědět nájemní smlouvu ze dne 5.2.2014, na základě které má být žalobce nájemcem domu č. p. ■■■ na adrese ul. ■■■, a to pro tvrzené neplacení nájemného za dobu šesti předcházejících měsíců roku 2016, čímž měl žalobce porušit svou povinnost vyplývající z nájmu zvláště závažným způsobem, a žalobci byl proto nájem vypovězen bez výpovědní doby. Žalobce nesouhlasí s výpovědí, k Obvodnímu soudu pro Prahu 9 podal návrh na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu. Žalovaný, přestože je si vědom práva žalobce podat ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení výpovědi z nájmu návrh na přezkum její oprávněnosti, pokusil se dne 25.11.2016 vniknout společně se svými komplici do uvedených nemovitostí, v čemž mu zabránila Policie ČR, která byla přivolána matkou žalobce. Policie žalovaného z nemovitosti vykázala s odůvodněním, že nelze svémocně zasahovat do domovní svobody. O této akci pořídila záznam, který však matce žalobce odmítla vydat, ani žalobce jej dosud nemá k dispozici. Žalobce navrhl, aby si tento záznam vyžádal soud. Žalobce v žalobě dále uvedl, že žalovaný, přes poučení policií, že svého nároku se nemůže svémocně domáhat, má možnost podat žalobu na vyklizení, a zejména vyčkat rozhodnutí soudu o přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu, dopisem ze dne 3.12.2016 oznámil žalobci, že si dne 23.12.2016 dům převezme a požaduje, aby dům byl vyklizen, s tím, že nestane-li se tak, zpřístupní si dům sám. Žalobce a jeho matka již 25.11.2016 vyzvali žalovaného, aby zanechal tohoto svémocného jednání a obrátil se na soud s řádnou žalobou, žalovaný však již dopisem ze dne 3.12.2016 dal jasné

najevo, že se hodlá znovu pokusit o svémocné převzetí nemovitosti. Žalobce se tak obává dalších zákroků ze strany žalovaného, přičemž jeho obava je umocněna tím, že nemovitost s ním obývá je ho nezletilá dcera [REDACTED], které je necelých [REDACTED] let.

Z výpisu z katastru nemovitostí soud zjistil, že žalovaný je vlastníkem pozemku parc. č. st. [REDACTED] o výměře 258 m<sup>2</sup> – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba - [REDACTED] [REDACTED] č.p. [REDACTED], rod. dům, a pozemku parc. č. [REDACTED] o výměře 1054 m<sup>2</sup> – zahrada, vše v obci [REDACTED], katastrální území [REDACTED], vše zapsáno na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro [REDACTED], katastrální pracoviště [REDACTED], a to na základě kupní smlouvy ze dne 7.7.2014 (právní účinky zápisu ke dni 9.9.2014). Z dopisu ze dne 21.10.2016 adresovaného žalobci bylo zjištěno, že tímto dopisem žalovaný vypovídá nájemní smlouvu uzavřenou dne 5.2.2014 z důvodu porušení povinnosti žalobcem (nezaplacení nájemného za dobu šesti měsíců roku 2016). Podáním datovaným dne 16.12.2016 adresovaným Obvodnímu soudu pro Prahu 9 se žalobce domáhá přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu. Z občanského průkazu žalobce vyplývá, že žalobce je hlášen k trvalému pobytu na adrese [REDACTED]. Z listiny nazvané „Oznámení o zahájení správního řízení“ ze dne 8.12.2016 bylo zjištěno, že Městský úřad [REDACTED] zahájil správní řízení o návrhu na zrušení trvalého pobytu žalobce na adrese [REDACTED], a to na základě podání žalovaného. Dopisem ze dne 3.12.2016 oznámil žalovaný žalobci, že na základě uplynutí výpovědní lhůty dojde dne 23.12.2016 ve 13,00 hod. k převzetí domu žalovaným. Žalobce byl vyzván, aby dům zpřístupnil, vyklidil a připravil k převzetí. Z dopisu [REDACTED] (matky žalobce) ze dne 13.12.2016 bylo zjištěno, že tímto dopisem žádá matka žalobce Policii ČR, která na její zavolání zasahovala v předmětné nemovitosti, když majitelem domu bylo vyhrožováno násilným vniknutím do domu, o zaslání protokolu o uvedeném zásahu. Z čestného prohlášení [REDACTED] ze dne 14.12.2016 bylo zjištěno, že dne 25.11.2016 kolem 13,00 hod. zjistila, že žalovaný se svou zástupkyní Lenkou Kadlíkovou Mohylovou se pokouší vniknout do předmětné nemovitosti, svého jednání zanechali až na základě pokynů příslušníků PČR, které [REDACTED] zavolala. Ještě před jejich příjezdem jí bylo těmito osobami sděleno, že si přijdou převzít nemovitost jindy.

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.

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

Z provedeného dokazování vzal soud za prokázané, že žalobce užívá předmětnou nemovitost v [REDACTED], na této adrese je hlášen k trvalému pobytu. Z dopisu žalovaného ze dne 21.10.2016 nazvaného „Výpověď nájmu domu“ vyplývá, že dle názoru žalovaného byla mezi účastníky uzavřena nájemní smlouva, žalobce porušuje povinnosti ze smlouvy tím, že po dobu šesti měsíců roku 2016 neplatil nájem, a proto žalovaný nájem vypověděl. Žalovaný zároveň v tomto dopise poučil žalobce o tom, že se může domáhat přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem (což žalobce učinil – podáním Obvodnímu soudu pro Prahu 9). Z dalších provedených důkazů však vyplynulo, že žalovaný již 25.11.2016 učinil pokus vniknout do předmětné nemovitosti, v čemž mu zabránila přivolaná Policie ČR, která jej zároveň poučila o tom, že se nemůže svémocně domáhat svých práv. Žalovaný pak dopisem ze dne 3.12.2016 vyzval žalobce k vyklizení nemovitosti do

23.12.2016, následně podal návrh Městskému úřadu [REDACTED] na zrušení trvalého pobytu žalobce na uvedené adrese.

Soud zhodnotil provedené důkazy a dospěl k závěru, že návrh žalobce je důvodný, když žalobce užívá předmětnou nemovitost dle dohody účastníků, žalovaný se domáhá výpovědi žalobce z nájmu a aniž vyčkal rozhodnutí soudu o návrhu žalobce na přezkum oprávněnosti výpovědi z nájmu, snaží se svémocně žalobce z nemovitosti vyklidit. Lze tedy uzavřít, že žalobce jako držitel nemovitosti je žalovaným rušen a žalobce se tak důvodně domáhá ochrany rušené držby. Soud proto návrhu vyhověl v celém rozsahu.

O povinnosti žalovaného zaplatit žalobci náklady řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř., když žalobce měl ve věci plný úspěch. Náklady řízení žalobce představují zaplacený soudní poplatek 5.000,- Kč, odměnu právního zástupce žalobce za dva hlavní úkony po 3.100,- Kč podle § 9 odst. 4 písm. b), § 7 vyhl. č. 177/1996 Sb., 2x režijní paušál po 300,- Kč podle § 13 odst. 3 o.s.ř., DPH 21% ve výši 1.428,- Kč podle § 137 odst. 3 o.s.ř., celkem náklady řízení žalobce činí 13.228,- Kč.

**P o u ě n í:** Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudu zdejšího.

V Praze dne 10. ledna 2017

**Mgr. Marcela Marousková, v.r.**  
samosoudce

Za správnost vyhotovení:  
Martina Bělohlávková