

U S N E S E N Í

Krajský soud v Brně rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Libora Daňhela a soudkyň JUDr. Heleny Novákové a JUDr. Jitky Levové ve věci žalobce **K.H.**, narozeného XXXXX, bytem v XXXXX, zastoupeného JUDr. Zdeňkem Veselým, advokátem se sídlem v Hustopečích, Dukelské náměstí 1, proti žalovaným **1. Ing. arch. J.D.**, narozené XXXXX, bytem v XXXXX, a **2. K.D.**, narozenému XXXXX, bytem v XXXXX, oběma zastoupeným JUDr. Sabínou Hodoňovou, advokátkou se sídlem v Mostech u Jablunkova 936, o žalobě na ochranu držby, o odvolání žalobce proti usnesení Okresního soudu v Břeclavi z 8. 9. 2016, čj. 4 C 142/2016-31, t a k t o :

I. Usnesení soudu I. stupně se **m ě n í** jen tak, že se zamítá žaloba o uložení povinnosti žalovaným zdržet se vstupu na pozemky parcelní číslo XXXXX, parcelní číslo XXXXX a parcelní číslo XXXXX se stavbou rodinného domu číslo popisné XXXXX v katastrálním území a obci XXXXX, okres XXXXX, zdržet se chovu zvířat na těchto nemovitých věcech a zdržet se bránění ve vstupu žalobci na tyto pozemky včetně rodinného domu číslo popisné XXXXX nahrazením žalobcových technických zábran vlastními zábranami na vstupních dveřích a zahradní brance, jinak se **p o t v r z u j e**.

II. Žalobce je povinen zaplatit každému z žalovaných na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 9.415 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám advokátky JUDr. Sabíny Hodoňové.

O d ů v o d n ě n í :

Napadeným usnesením soud I. stupně zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal, aby soud uložil žalovaným povinnost zdržet se jednání, kterým by jakkoli rušili žalobcovu držbu pozemku parcelní číslo XXXXX, pozemku parcelní číslo XXXXX a pozemku parcelní číslo XXXXX, jehož součástí je stavba číslo popisné XXXXX, vše v katastrálním území a obci XXXXX okres XXXXX (výrok I), a žádnému z účastníků nepřiznal právo na náhradu nákladů řízení (výrok II).

Proti tomuto usnesení podal v zákonné lhůtě odvolání žalobce. Namítl, že faktickým ovládnutím věci není jen ovládnutí fyzické, ale i právní panství nad věcí. Obsahem práva nakládat s věcí je pak možnost vlastnické právo pozbýt. Soud I. stupně sice na jedné straně

konstatuje, že u žalobce není faktické ovládání věcí, na druhé straně však opomíjí fakt, že žalovaní nemají nad nemovitostmi právní panství na rozdíl od žalobce, který je v katastru nemovitostí uveden jako jejich vlastník. Žalovaní, pokud něco vůbec drží, tak nikoli vlastnické právo, naopak žalobce má právní panství nad věcí a existence smluvního zástavního práva ve prospěch Ing. M. je zcela závislá na jeho jednání. Žalovaní sice nemovitosti užívají a mají vůli je mít jako vlastníci, avšak chybí u nich nakládání s věcí. Žalobce přitom poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 22 Cdo 595/2001, dle něhož to, že se někdo chová způsobem, který naplňuje možný obsah práva odpovídajícího věcnému břemeni, ještě neznamena, že je držitelem věcného práva. Žalovaní se na základě smlouvy o zajišťovacím převodu vlastnického práva z 12. 6. 2013 stali pouhými detentory, zatímco držitelem vlastnického práva se stal Ing. M., jenž současně svolil k užívání nemovitostí žalovanými a jejich prostřednictvím vykonával jejich držbu. V důsledku prodeje nemovitostí žalobci přešla na něj i držba vlastnického práva. Žalovaní se držby vlastnického práva nechopili tím, že se rozhodli pokračovat v jejich bezplatném užívání a zabránit žalobci v přístupu k nim. Držitelem vlastnického práva dle žalobce nemůže být ten, kdo nemovitost fyzicky obsadil nebo v ní bez právního důvodu setrval, aniž má možnost s ní nakládat v právním slova smyslu. Jeho dočasná nemožnost věci užívat, kterou vyvolávají žalovaní svým vlastním neoprávněným jednáním, nezpůsobuje na jeho straně absenci faktického ovládání věci, protože fyzické ovládání je jen jedním z možných způsobů nakládání s věcí. Pokud nelze nemovitosti fyzicky držet, má držbu vlastnického práva ten, kdo je schopen s nimi právně nakládat. Proto držitelem vlastnického práva nejsou žalovaní, nýbrž žalobce. Jednání žalovaných proto není svépomocnou ochranou jejich držby vlastnického práva, ale rušením držby žalobce. Nelze pak souhlasit dle žalobce ani se závěrem soudu I. stupně, že jeho žaloba je šikanózní, když byla podána současně s žalobou o vyklizení nemovitostí, neboť v tomto řízení se domáhá efektivnějšího řešení právně závadného stavu. Žalobce proto navrhl změnu napadeného usnesení tak, že jeho žalobě bude vyhověno.

V doplnění odvolání z 10. 10. 2016 žalobce upřesnil petit žaloby tak, že žalovaní jsou povinni zdržet se vstupu na sporné pozemky včetně rodinného domu, zdržet se zde chovu zvířat i zdržet se bránění ve vstupu žalobci nahrazením žalobcových technických zábran vlastními zábranami na vstupních dveřích a zahradní brance.

Žalovaní ve vyjádření k odvolání žalobce navrhli potvrzení napadeného usnesení. Uvedli, že žalobce si mylně vykládá závěry soudu I. stupně, který netvrdí, že žalobce není vlastníkem sporných nemovitostí a že jejich vlastníkem je 1. žalovaná. Žalobce do držby nemovitostí nikdy nevstoupil, Ing. M. nebyly nikdy předány a žalobce se pokoušel do nich vniknout násilím a opakovaně v nepřítomnosti žalovaných vyměnil zámky. Byl si vědom toho, že do držby nevstoupil, o čemž svědčí to, že podal žalobu o vyklizení. Návrh na nařízení předběžného opatření, který podal spolu s žalobou o vyklizení, byl soudem zamítnut. Žalobce nabyl vlastnické právo k nemovitostem, které je zpochybněno v řízení vedeném u Okresního soudu v Břeclavi pod sp. zn. 10 C 45/2015 bez držby a dokonce omezené zástavním právem ve prospěch Ing. M. Spekulativnímu jednání žalobce ve vztahu k žalobě na ochranu držby nasvědčuje i podání žaloby o vyklizení i to, že Okresní soud v Břeclavi vydal předběžné

opatření, jímž žalobci uložil povinnost strpět užívání nemovitostí 1. žalovanou. Žalobce se snaží získat pro sebe rozhodnutí o žalobě o ochraně držby, o níž by soud byl povinen rozhodnout dříve, než odvolací soud rozhodne o odvolání proti předběžnému opatření, tedy získat pro sebe rozhodnutí, které by existující předběžné opatření zvrátilo. V tom dle žalovaných tkví jeho spekulativní jednání. Žalobce nikdy neměl nemovitosti v držbě ani ji nevykonával prostřednictvím třetí osoby, fyzicky je neobsadil mimo vstupu do nich po výměně zámků. Nezajímal se o ni do okamžiku, kdy se Ing. M. dozvěděl, že 1. žalovaná se u soudu domáhá vydání rozhodnutí o určení neplatnosti smlouvy o půjčce a o zajišťovacím převodu práva v červnu 2016. Už v kupní smlouvě byl přitom informován, že žalovaní v nemovitosti bydlí a tento nerušený stav trval až do okamžiku, kdy se do držby snažil vetřít žalobce. Žalobce nikdy zřejmě neměl v úmyslu nemovitosti skutečně držet, nikdy neměl ani skutečný zájem zaplatit kupní cenu, prakticky je neustále bloku Ing. M., který se jejich prodejem žalobci měl uspokojit na své pohledávce vůči žalovaným. Je nepochopitelné, proč je neprodal někomu, kdo by byl schopen zaplatit kupní cenu bez jejich pronájmu.

Odvolací soud přezkoumal napadené usnesení a řízení jeho vydání předcházející (§ 212 věta první, § 212a odstavec 1, 5 občanského soudního řádu, dále jen o. s. ř.), a po zjištění, že odvolání je podáno oprávněným subjektem (§ 201 o. s. ř.), je přípustné (§ 201, § 202a contrario o. s. ř.), je podáno včas (§ 204 o. s. ř.). je odůvodněno způsobilými odvolacími důvody (§ 205 odstavec 2 písmeno g/ o. s. ř.), dospěl k závěru, že odvolání žalobce není důvodné.

Žalobce se v dané věci domáhá ochrany držby shora uvedených nemovitých věcí na základě tvrzení, že kupními smlouvami z 21. 12. 2015 a 25. 3. 2016 je nabyt do svého vlastnictví od předcházejícího vlastníka Ing. M.M., v té době byly užívány žalovanými, s nimiž se pokusil dohodnout na uzavření nájemní smlouvy, k čemuž však nedošlo a žalovaní je užívají bez právního důvodu a brání mu ve vstupu a v jejich užívání. Soud I. stupně žalobu zamítl s odůvodněním, že žalobce držbu nemovitostí nenabyl a panství nad nimi vykonávají žalovaní. S tímto závěrem se odvolací soud ztotožňuje.

Dle ustanovení § 177 odstavec 1 věta první a druhá 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.

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

Smyslem posesorní žaloby je ochrana či obnovení posledního stavu držby, soud proto v řízení o žalobě na ochranu držby zkoumá pouze existenci poslední držby a její svémocné rušení, přičemž obojí prokazuje žalobce. Posesorní žaloby obecně poskytují jednak ochranu preventivní (předcházející rušení držby) a represivní (reagující na rušení již nastalé). Jedná se o žaloby represivní, neboť držitel jimi reaguje na to, že je ve své držbě rušen nebo z ní byl dokonce již vypuzen. Žalobcem je držitel nebo jeho universální právní nástupce, žalovaným

je ten, kdo držitele v jeho držbě ruší anebo jeho právní nástupce. Vlastníkem a držitelem věci zpravidla bývá tatáž osoba, specifikem držby je však právě to, že ji může vykonávat i jiná osoba než vlastník věci, tedy že může existovat odděleně od vlastnického práva, tedy samostatně. Pokud je držitelem jiná osoba než vlastník věci, jde o faktický stav, který sice nemusí být v souladu s objektivním právem, ale který je přesto zákonem chráněn. Podstatou držby, ať už je či není součástí vlastnického či jiného práva, je existence dvou základních předpokladů, jež musí být dány kumulativně. Držitel musí mít věc ve své moci, tedy vykonávat nad ní faktické panství, musí mít možnost kdykoli vykonat právo. Faktické panství přitom neznamená fyzické ovládání věci vždy samotným držitelem, protože ten se může držby ujmout například prostřednictvím zástupce. Druhým předpokladem je vůle nakládat s věcí jako s vlastní, tedy vykonávat právo pro sebe. K úspěchu posesorní žaloby není třeba prokazovat kvalifikovanou držbu, ochrany požívá nejen držba řádná, poctivá a pravá, ale i držba nepoctivá, neřádná a nepravá, nicméně v takovém případě je třeba přihlídnout i k ustanovení § 6 odstavec 2 občanského zákoníku, podle něhož nikdo nesmí těžit ze svého nepoctivého nebo protiprávního činu, proto smyslem řízení o ochraně držby nemůže být ochrana zcela zřejmého protiprávního stavu, tedy procesní ochrana práva, které zjevně neexistuje. Soudy pak poskytují prozatímní ochranu jen takové držbě, která po určitou dobu před podáním žaloby trvala a měla znak pokojnosti. Držba totiž vznikne tehdy, když věc je „ovládána“, nikoliv tehdy, když je věc jen na krátký časový úsek svémocně „ovládána“.

Držbu lze nabýt buď bezprostředně anebo odvozeně, přičemž při odvozeném nabytí držby nový držitel nabývá držbu právě v tom rozsahu, v jakém na něj byla převedena anebo v jakém na něj přešla coby na právního nástupce.

Soud I. stupně na základě listin založených do spisu zjistil, že žalovaná dne 12. 6. 2013 prodala sporné nemovité věci smlouvou o zajišťovacím převodu práva Ing. M.M. a ve smlouvě bylo ujednáno, že kupující může nemovité věci prodat v případě prodlení 1. žalované se splácením dluhu ze smlouvy o půjčce uzavřené mezi účastníky řízení a žalovaní byli oprávněni nemovité věci užívat do doby, než kupující vlastnické právo k nim převede na třetí osobu. Žalobce jako kupující uzavřel s Ing. M.M. jako prodávajícím ve dnech 21. 12. 2015 a 25. 3. 2016 kupní smlouvy, jimiž nabyl do svého vlastnictví sporné nemovité věci. V té době byly užívány žalovanými, kdy 1. žalovaná byla do 23. 7. 2013 zapsána v katastru nemovitostí jako jejich vlastnice a 2. žalovaný je užíval na základě odvozeného práva jako její manžel, tato skutečnost byla uvedena i v kupních smlouvách, v nichž bylo rovněž zřízeno zástavní právo a zákaz zcizení a zatížení předmětu prodeje jako věcné právo ve prospěch prodávajícího. 1. žalovaná podala žalobu na určení vlastnického práva k nim dne 5. 8. 2016 a v rámci tohoto řízení bylo vydáno předběžné opatření, jímž bylo žalobci uloženo zdržet se jakéhokoli nakládání s nimi, dále zdržet se vstupu na ně a strpět jejich užívání žalovanou. Žalobce se pokusil chopit se faktické držby nemovitých věcí poprvé 15. 7. 2016, což se mu nepodařilo, vyjma opakované výměny zámků následované výměnou zámků ze strany žalovaných se mu to nezdařilo ani prostřednictvím zástupce Ing. M.M. v následujících červencových a srpnových dnech tak, je uvádí v žalobě a fyzická držba i nadále zůstala zachována žalovaným.

Na základě shora uvedených skutkových zjištění dospěl soud I. stupně ke zcela správnému závěru o nedůvodnosti podané posesorní žaloby. Žalobce je sice katastrálním vlastníkem sporných nemovitých věcí, nicméně jejich faktické držby se nikdy neujal a držba na něj nebyla převedena ani jeho právním předchůdcem Ing. M.M. Ze shora uvedeného je totiž zjevné, že tento předcházející katastrální vlastník sice vykonával panství nad věcmi prostřednictvím žalovaných jako detentorů, neboť s nimi uzavřel smlouvu o jejich užívání do doby, než vlastnické právo převede na třetí osobu. Převodem vlastnického práva na žalobce však takto vykonávané panství nad věcí zaniklo, protože došlo k zániku uvedeného smluvního vztahu (což je zřejmé i z toho, že žalobce s dalším užíváním nemovitých věcí žalovanými nesouhlasil, byl zpočátku ochoten jednat s nimi o uzavření nájemní smlouvy a posléze přistoupil k podání žaloby o jejich vyklizení). Žalobce se tak nechopil držby ani z vůle předcházejícího vlastníka a současně nedošlo jednáními popisovanými v žalobě ani k vypuzení žalovaných z držby. Žalobce tak není aktivně legitimován k podání posesorní žaloby, jsou to naopak žalovaní, kteří nemovité věci dlouhodobě drželi, a to původně z titulu vlastnického práva a odvozeného rodinně právního vztahu, poté jako detentoři na základě závazkově právního vztahu a jejich držba až července 2016 nerušeně pokračovala. Za této situace by se naopak žalovaní, pokud by byli z držby žalobcem vypuzeni nebo by byli v držbě rušeni, mohli domáhat její ochrany posesorní žalobou.

Otázka, zda je žalovaný pravým vlastníkem (nikoli však dosavadním držitelem) nemovitostí, bude vyřešena v řízení o žalobě žalovaného na vyklizení žalobců z předmětných nemovitostí.

S ohledem na vše shora uvedené bylo proto usnesení soudu I. stupně dle ustanovení § 219 o. s. ř. jako věcně správné potvrzeno, a to včetně věcně správného výroku o náhradě nákladů řízení účastníků, na niž dle ustanovení § 142 odstavec 1 o. s. ř. vzniklo právo žalovaným, avšak žalovaným v řízení před soudem I. stupně žádné náklady nevznikly. Formální změna usnesení se týká pouze upřesnění petitu rozhodnutí tak, jak odpovídá žalobnímu podání učiněnému v průběhu odvolacího řízení, jímž byla odstraněna původní vada žaloby spočívající v neurčitosti vymezení jednání, povinnost, k jehož zdržení měla být žalovaným uložena.

Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení je odůvodněn ustanovením § 224 odstavec 1 a § 142 odstavec 1 o. s. ř. V odvolacím řízení úspěšní žalovaní mají právo na náhradu nákladů odvolacího řízení tvořených odměnou zástupce za pět úkonů právní služby po 1.200 Kč za převzetí a přípravu zastoupení, vyjádření k odvolání z 24. 10. 2016 a podání ve věci ze 7. 11. 2016 a 30. 1. 2017 a účast zástupce žalovaných u jednání odvolacího soudu konaného 2. 2. 2017, kdy odměna ve výši 1.500 Kč je při společném zastupování dvou osob snížena o 20 %, tedy 3.000 Kč, což činí pro každého z žalovaných celkem 6.000 Kč (§ 9 odstavec 1, § 7 bod 4., § 11 odstavec 1 písmeno a/, d/ a g/ vyhlášky č. 177/1006 Sb., dále jen „advokátní tarif“), dále pěti paušálními částkami náhrady hotových výdajů zástupkyně žalovaných po 300 Kč, celkem 1.500 Kč pro každého z žalovaných (§ 13 odstavec 3

advokátního tarifu). Dále jsou náklady zástupce žalovaných tvořeny ztrátou času za 12 půlhodin po 100 Kč, celkem 1.200 Kč, z toho na každého z žalovaných připadá polovina této částky, tedy 600 Kč (§ 14 odstavec 1 písmeno a/ advokátního tarifu) a náhradou cestovních výloh vzniklých při použití osobního automobilu SAAB na cestě zástupce žalovaných z Mostů u Jablunkova do Brna a zpět k jednání odvolacího soudu konanému 2. 2. 2017. Sazba základní náhrady za 1 km jízdy činí 3,80 Kč (§ 1 písmeno b/ vyhlášky č. 385/2012 Sb.), v dané věci tedy při ujetí 432 km činí celkem 1.642 Kč. Výše náhrady za spotřebované pohonné hmoty při průměrné spotřebě 7,7 l/100 km (zjištěno z technického průkazu číslo PA 310182), ceně benzínu automobilového 29,70 Kč/l (§ 4 písmeno c/ vyhlášky č. 385/2012 Sb.) a ujetých 432 km činí 988 Kč. Na každého z žalovaných tak připadá polovina z celkové částky 2.630 Kč (988 + 1.642), tedy částka 1.315 Kč. Celkem tak náklady odvolacího řízení každého z žalovaných činí částku 9.415 Kč (6.000 + 1.500 + 600 + 1.315) splatných k rukám jejich zástupce (§ 149 odstavec 3 o. s. ř.).

Proti tomuto usnesení **n e n í** dovolání přípustné.

Nebudou-li povinnosti vyplývající z vykonatelného rozhodnutí plněny dobrovolně, mohou oprávnění podat návrh na soudní výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Brno 9. února 2017

JUDr. Libor Daňhel, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Renata Kobzová