

USNESENÍ

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Alexandra Šímy a soudkyň JUDr. Vladimíry Ladmanové a Mgr. Miroslavy Jarošové ve věci

žalobce: **DS Training center z. s.**, IČO 01918192
sídlem Ořechová 1346/4, 326 00 Plzeň
zastoupený advokátem JUDr. Robertem Vargou
sídlem Zbrojnická 299/1, 301 00 Plzeň

proti
žalovanému: **TJ Božkov z. s.**, IČO 45330972
sídlem Poříční 215/6, 326 00 Plzeň
zastoupený advokátem JUDr. Ivo Žižkovským
sídlem Martinská 10, 301 00 Plzeň

o ochranu držby

o odvolání žalovaného proti usnesení Okresního soudu Plzeň-město ze dne 21. 11. 2018, č. j. 11 C 223/2018-104

takto:

- I. Usnesení soudu prvního stupně se potvrzuje.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady odvolacího řízení ve výši 4 356 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení advokátovi JUDr. Robertu Vargovi.

Odůvodnění:

1. Soud prvního stupně napadeným usnesením vyhověl žalobě, uložil tedy žalovanému spolku povinnost zdržet se rušení žalobcovy držby spočívající v bránění užívat budovu bez č. p. na p. p. č. ■■■ a pozemek – zastavěnou plochu a nádvoří p. č. ■■■, vše v k. ú. ■■■■■, obec ■■■■■. Dalším výrokem uložil žalovanému, aby žalobci umožnil užívání uvedených nemovitostí, zastavil řízení o ochranu držby k dalším pozemkům a vyslovil, že na náhradu nákladů řízení nemá žádný z účastníků právo.
2. V odůvodnění soud prvního stupně uvedl, že žalobce od konce roku 2013 nemovitosti užíval pro své členy na základě nájemní smlouvy z 12. 12. 2013. Dne 27. 9. 2018 ale žalovaný zamezil členům žalobce přístup do budovy s odůvodněním, že nájemní smlouva je neplatná, neboť ji za žalovaného podepsal tehdejší předseda bez souhlasu členské schůze a výboru. Soud prvního stupně dále poukázal na obsah dalších nájemních smluv (z 25. 11. 2013 a 14. 5. 2014), i na výpověď z nájmu z 19. 10. 2017, v níž žalovaný uvedl i další důvody pro skončení nájmu a neplatnost nájemní smlouvy. Žalobcův návrh soud posoudil dle § 176 až 180 o. s. ř. se zdůrazněním, že v projednávané věci jde o provizorní ochranu rušené držby bez vazby na prokázané vlastnické nebo jiné věcné právo k držené věci. Jde tedy o ochranu prozatímní, když definitivní ochrany držby se lze domáhat podáním žaloby na ochranu vlastnického či domnělého vlastnického práva (§ 1040, § 1043 o. z.). Dovodil, že bylo prokázáno, že žalobce budovu užíval na základě nájemní smlouvy a byl v dobré víře, že tak činí po právu, naopak žalovaný mu držbu

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Vocelková.

dne 27. 9. 2018 znemožnil bez důvodu. Zabýval se i otázkou výpovědi z nájmu, uzavřel ale, že nájemní smlouva byla uzavřena na dobu určitou a nájem by bylo možné vypovědět jen, pokud by to bylo výslovně sjednáno – to však není obsahem žádné z předložených nájemních smluv. Žalobcová držba byla tedy do 27. 9. 2018 řádná a poctivá a je nutno jí poskytnout prozatímní ochranu, jak to upravuje § 1007 o. z. Proto žalobě vyhověl a vzhledem k tomu, že částečně bylo řízení o návrhu žalobce zastaveno, rozhodl o nákladech dle § 142 odst. 2 o. s. ř.

3. Ve včasném odvolání žalovaný uvedl, že s žalobcem neuzavřel žádnou smlouvu, nic neví o smlouvách, které měl podepsat pan A■■■■ B■■■■. Je pravda, že účastníci jednali o pronájmu tělocvičny, smlouva ale nebyla schválena ani uzavřena a předložené listiny žalovaný považuje za padělané. Uvedl dále, že žalobce si v jeho nemovitosti dělal co chtěl, proto se žalovaný bez ohledu na smlouvu rozhodl dát výpověď z nájmu. Ve věci probíhá trestní řízení a z výpovědi svědků je zřejmé, že smlouvy jsou padělané, je tedy nutné, aby soud v nyní projednávané věci „sestudoval“, výpovědi členů žalovaného, projektanta, koordinátora, případně dalších svědků. Dále žalovanému není jasné, kterou z padělaných smluv považuje soud za titul k užívání tělocvičny, nerozumí tomu, proč soud prvního stupně vycházel právě ze smlouvy s datem 12. 12. 2013 a neví, zda je žalobce něčím vázán, či zda může nemovitost užívat podle své libovůle včetně stavebních úprav. Žalovaný proto žádal, aby odvolací soud napadené rozhodnutí bylo zrušen a žalobu zamítl.
4. Žalobce ve vyjádření k odvolání zdůraznil, že argumenty v něm obsažené jsou mimo rámec předmětu řízení o ochraně držby, resp. pokojného stavu. V řízení dle § 178 o. s. ř. se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. Nejde o ochranu subjektivních práv účastníků, ale jen o poskytnutí ochrany poslednímu faktickému stavu. Účastníci při jednání dne 15. 11. 2018 učinili nesporným, že žalobce od konce roku 2013 označenou budovu užíval a že žalovaný žalobci zamezil v přístupu dne 27. 9. 2018. Tím je vymezen předmět nynějšího řízení, a platnost nájemního vztahu je předmětem jiného soudního řízení. Žádal, aby odvolací soud napadené usnesení potvrdil.
5. Odvolací soud napadené usnesení včetně obsahu spisu přezkoumal, přihlédl ke stanoviskům účastníků a dospěl k závěru, že odvolání žalovaného není důvodné.
6. Soud prvního stupně správně zjistil skutkový stav věci v rozsahu, který vyžaduje ust. § 177 odst. 1 o. s. ř. a zjištěný skutkový stav vyložil odpovídajícím způsobem. Ze žaloby – ve znění po částečném zpětvzetí – vyplývá, že žalobce usiluje o ochranu držby dle § 176 a násl. o. s. ř. s tím, že užívá pozemek a budovu (zejména tělocvičnu) ve vlastnictví žalovaného od konce roku 2013 pokojně pro své členy v přesvědčení, že držba je založena nájemní smlouvou a je tedy hodna ochrany. Žalobcová rozhodná tvrzení obsažená v žalobě byla prokázána, je nepochybné, že žalobce pozemek s budovou téměř čtyři roky nerušeně užíval jako nájemce v přesvědčení, že jedná po právu. Předložené nájemní smlouvy jsou podepsané, všechny se týkají mimo jiné nájmu pozemku p. č. ■■■■ a budovy bez č. p. na tomto pozemku na dobu určitou 50 let, je tedy zřejmé, že na základě kterékoli z těchto smluv byl žalobce v dobré víře, že je oprávněn nemovitosti užívat. Šlo tedy o držbu pravou, tj. držbu, která nebyla získána svémocně, tajně nebo lstí a nešlo ani o výprosu (§ 993 o. z.). To ostatně potvrdil žalovaný při ústním jednání 15. 11. 2018, když uvedl, že může učinit nesporným, že žalobce budovu užíval od konce roku 2013 do 27. 9. 2018 pro provoz sportovního oddílu a cvičení zájemců.
7. Soud prvního stupně tedy přílehavě aplikoval § 1007 odst. 1,2 o. z., podle něhož platí – 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. 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. Z toho vyplývá, že smyslem žaloby z rušené držby není ochrana práva, ale pokojného stavu. Soud proto nezjišťuje, zda se jedná o držbu podloženou platnou smlouvou, tyto zásadní předběžné otázky se řeší až v následném petitorním řízení, které musí vyvolat žalovaný. Žaloba z rušené držby směřuje pouze k ochraně posledního pokojného stavu a k jeho navrácení,

rozhoduje se tedy o faktickém stavu. Proto také rozhodnutí o nyní projednávané žalobě proti rušení držby nevytváří překážku věci rozhodnuté pro pozdější petitorní žalobu.

8. Soud prvního stupně, ani soud odvolací tedy neřešil, zda a která z nájemních smluv je platná, ani nezkoumal, zda byly dány důvody pro výpověď z nájmu, omezil se pouze na zjištění poslední nerušené držby vykonávané žalobcem a na to, že šlo o držbu pravou, tedy žalobce ji vykonával v přesvědčení, že jedná v souladu s právem a dle dohody s vlastníkem. Žalovaný ostatně, jak uvedl správně soud prvního stupně, ani netvrdil, že by ho žalobce z jeho držby vypudil (§ 1007 odst. 1 věta druhá o. z.).
9. K dalším námitkám uplatněným v odvolání lze dodat, že je tedy žalobce oprávněn nemovitosti užívat v rozsahu, který odpovídá poslednímu pokojnému stavu – v žádné z předložených nájemních smluv ostatně není údaj o časovém rozvržení využití tělocvičny mezi účastníky.
10. Rozhodnutí soudu prvního stupně je z výše uvedených důvodů zcela správné, proto odvolací soud postupoval dle § 219 o. s. ř. a napadené usnesení potvrdil. To se týká i výroku o nákladech účastníků, který je správně odůvodněn dle § 142 odst. 2 o. s. ř. V odvolacím řízení byl ale žalobce úspěšný zcela, má proto právo dle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř. na náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Ty spočívají v odměně advokáta za zastoupení, a to za dva úkony právní služby dle § 9 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. po 1 500 Kč, za dvě paušální náhrady hotových výdajů dle § 13 odst. 3 téhož předpisu po 300 Kč a za částku odpovídající dani z přidané hodnoty dle § 137 odst. 2 o. s. ř. ve výši 756 Kč, celkem tedy 4 356 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí není dovolání přípustné.

Plzeň 27. února 2019

JUDr. Alexander Šíma v. r.
předseda senátu