

# USNESENÍ

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Zuzany Krejsové a soudkyň JUDr. Ireny Paterové a JUDr. Aleny Fintové ve věci

žalobkyň:

a) **RS Czech Republic, s.r.o., IČO 27588131**  
sídlem V Lukách 132, 267 01 Králův Dvůr

b) **Plzeňské šterkopísky, s.r.o.**, IČO 64830322  
sídlem Křimice 61, 322 00 Plzeň - Křimice

zastoupeny advokátem Mgr. Jaromírem Kalužikem, LL.M.  
sídlem Na Příkopě 1583/15, 110 00 Praha 1

proti

žalované:

**EUROVIA Kamenolomy, a.s.,** IČO 27096670  
sídlem Londýnská 637/79a, 460 01 Liberec  
zastoupená advokátem Mgr. Lukášem Zdvihalem  
sídlem Dušní 907/10, 110 00 Praha 1

**o žalobu na ochranu držby podle § 176 a následující o. s. ř.**

o odvolání žalované proti usnesení Okresního soudu Plzeň-sever č. j. 25 C 4/2018-177 ze dne 19. 1. 2018

**takto:**

- I. Usnesení soudu prvního stupně se v napadené části, tj. ve výroku I. mění tak, že žaloba, kterou by byla žalovaná uložena povinnost zdržet se vníkaní na pozemky, které jsou v držbě žalobkyně a kterou by jí bylo zakázáno bránit užívání těchto pozemků žalobkyněmi (včetně vjezdu a vstupu na tyto pozemky): jedná se o pozemky p. č. st. ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, ■■■■, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, katastrální území ■■■■, na listu vlastnictví č. ■■■■, a o pozemky p. č. ■■■■, ■■■■ zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, katastrální území ■■■■, na listu vlastnictví č. ■■■■, se zamítá.
- II. Žalobkyně jsou povinny nahradit žalované společně a nerozdílně náklady řízení za řízení před soudy obou stupňů ve výši 8 712 Kč k rukám advokáta žalované.

## Odůvodnění:

1. Napadeným rozhodnutím soud prvního stupně uložil žalované povinnost zdržet se vnikání na níže specifikované pozemky, které jsou v držbě žalobkyně a jakékoliv bránění užívání těchto pozemků ze strany žalobkyně (včetně vjezdu a vstupu na tyto pozemky): pozemky p.č. st. [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-

Shodu s prvopisem potvrzuje Ludmila Velková.

sever, katastrální území ■■■■■, na listu vlastnictví č. ■■■■■, a pozemky p.č. ■■■■■, ■■■■■ zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, katastrální území ■■■■■, na listu vlastnictví č. ■■■■■ (výrok I), zároveň bylo žalované uložena povinnost zaplatit žalobkyni a) a žalobkyni b) náklady řízení ve výši 8 534 Kč do tří dnů od právní moci usnesení k rukám zástupce žalobkyň advokáta Mgr. Jaromíra Kalužíka LL.M. (výrok II). Žalobkyni a) a žalobkyni b) byla uložena povinnost společně a nerozdílně zaplatit České republice na účet Okresního soudu Plzeň-sever soudní poplatek ve výši 2 000 Kč do tří dnů od právní moci usnesení (výrok III). Soud prvního stupně v rozhodnutí konstatuje, že v řízení o žalobě z zrušené držby je dokazování omezeno toliko na prokázání poslední držby a jejího svémocného rušení ve smyslu ustanovení § 178 o. s. ř., přičemž za držbu se považuje faktické ovládání věci v úmyslu mít věc nebo právo pro sebe a svémocné rušení držby znamená, že žalovaní ví, že zasahují do cizí držby, nemusí však vědět, či držba to je a nemusí mít zlý úmysl. Žalobkyně a) a žalobkyně b) se ujalý držby nemovitostí ve smyslu ustanovení § 990 odst. 1 občanského zákoníku od účinnosti smlouvy o nájmu a podnájmu ze dne 25. 8. 2006, která nastala dnem 1. 9. 2006. Žalovaná nepopírala, že žalobkyně b) má předmětné nemovitosti v držbě, namítala však, že se dne 3. 1. 2018 ujalá držby předmětných pozemků a následně byla dne 8. 1. 2018 vypuzena, přestože jí žalobkyně a) předmětné nemovitosti předala. Žalovaná nedoložila oprávnění osob jednajících za žalobkyni a) a žalovanou samostatně jednat. Soud shledal námitku žalované, že v případě žalobkyně b) se jedná o nepravou držbu, jako nedůvodnou a pokud jde o námitku prekluze práva žalobkyň, dospěl k závěru, že právo na poskytnutí ochrany rušené držby nebylo prekludováno, když k rušení držby došlo až dne 2. 1. 2018, kdy se žalovaná pokusila zabránit žalobkyním v přístupu k předmětu nájmu. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle zásady úspěchu ve věci a poplatková povinnost byla žalobkyním uložena ve smyslu ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 549/1991 Sb. o soudních poplatcích.

2. Rozhodnutí soudu prvního stupně napadla žalovaná včasným odvoláním, které směřovalo do výroku I a II rozhodnutí soudu prvního stupně. Soud vychází z toho, že žalobkyně měly pozemky v držbě, tedy že držely vlastnické právo k pozemkům. Tento závěr je nesprávný, když není možné, aby vlastnické právo k pozemkům držela jiná osoba než její vlastník. Žalobkyně nedrží ani žádné jiné právo k pozemkům a soud prvního stupně se s držbou nájemního práva nevypořádal, když uvádí, že otázka nájemního práva mezi účastníky je irelevantní. Po 31. 12. 2017, tj. poté, co žalovaná oznámila žalobkyním, že nemá zájem na pokračování nájemního vztahu, nejsou předpoklady pro existenci držby nájemního a podnájemního práva. Žalobkyním žádná ochrana držby nepřisluší ani z jiných důvodů. Ochranu nelze přiznat držiteli, který věc zjevně bez právního důvodu užívá. Tímto způsobem postupovaly žalobkyně, které v nájmu pokračovaly i přes obdržení výpovědi nájemní smlouvy. V žádném případě se nemohlo jednat o pravou držbu. Žalovaná dále namítla, že výrokem usnesení soud překročil své oprávnění postupovat dle ustanovení o. s. ř. o řízení o žalobě zrušené držby. Výrok neodpovídá znění § 1003 občanského zákoníku, které umožňuje domáhat se zdržení se rušení a uvedení v předešlý stav. Výrok usnesení je na tento rámeček, když žalované zakazuje jakékoliv vníkaní na pozemky. Žalovaná přitom byla po celou dobu trvání nájemní smlouvy oprávněna na pozemky vníkat v souladu s ustanovením článku 10 odst. 3 nájemní smlouvy. Žaloba byla podána opožděně, když nebyla podána nejpozději do 6 týdnů od 27. 9. 2017, tedy soud měl žalobu zamítnout s odkazem na ustanovení § 1008 odst. 1 občanského zákoníku. Nebyla rovněž podána oprávněnou osobou, když právní zástupce žalobkyň nebyl oprávněn žalobu podat neboť plná moc byla udělena pouze jedním z jednatelů, přestože měli jednat společně. Usnesení je zmatečné a nesprávné, je založeno na nesprávném posouzení, když soud nebyl oprávněn jej v rámci řízení o žalobě zrušené držby vydat. Navrhla, aby rozhodnutí soudu prvního stupně bylo změněno tak, že žaloba se zamítá a aby jí byly přisouzeny náklady řízení.
3. Žalobkyně s k odvolání žalované vyjádřily podáním z 12. 3. 2018 a z 5. 4. 2018. Z žaloby je nesporné, že žalobkyně se domáhaly poskytnutí ochrany jejich držby nájemního a podnájemního práva dle smlouvy o nájmu a nikoliv z titulu vlastnického práva. Závěr soudu prvního stupně, že dokazování je omezeno toliko na prokázání poslední držby a jejího svémocného rušení, je

správný, a textace petitu, na kterou žalovaná poukazuje, na tom nemůže nic změnit a nezakládá ani jakoukoliv překážku výkonu rozhodnutí. Jedná se čistě o účelovou a formální argumentaci žalované. Žalobkyně se ujalý držby nájemního práva uvedených pozemků počínaje účinností smlouvy o nájmu ke dni 1. 9. 2006 a tuto držbu vykonávají dosud. Mezi účastníky je spor o tom, zda smlouva o nájmu nadále trvá, jedná se o právní otázku, kterou soudu prvního stupně nepřísluší v rámci stávajícího řízení o ochraně držby posuzovat. Není významné, zda žalobkyně jsou také subjektem držení práva, podstatné je, že jsou jeho držitelem. K úspěchu žaloby z rušení držby není třeba prokazovat kvalifikovanou držbu, ochrany požívá nejen držba řádná, poctivá, pravá, ale i nepoctivá, neřádná a nepravá. Argumentace žalované je tak v tomto směru irelevantní. Žalobkyně byly nuceny domáhat se žalobou ochrany, neboť považují výpovědi smlouvy o nájmu za neplatné a považují se za řádné, poctivé a pravé držitele. Výrok usnesení soudu nepřekročil návrhy účastníků, když je formulovaný jako povinnost zdržet se vnikání na pozemky a jakékoliv bránění užívání pozemků. Žaloba nebyla podána opožděně, neboť k rušení držby došlo poprvé až dne 2. 1. 2018, a byla podána oprávněnou osobou, když udělení plné moci k zastupování mohlo být učiněno pouze jedním jednatelem. Navrhly, aby rozhodnutí soudu prvního stupně bylo potvrzeno.

4. Odvolací soud přezkoumal rozhodnutí soudu prvního stupně dle ustanovení § 212 o. s. ř., přihlédl k odvolání a poté dospěl k závěru, že odvolání žalované je důvodné.
5. Z obsahu spisu odvolací soud zjistil, že žalobou, doručenou soudu 5. 1. 2018, domáhaly se žalobkyně vydání rozhodnutí, jímž by byla chráněna jejich držba s tvrzením, že uzavřely s žalovanou dne 25. 8. 2006 smlouvu o nájmu a podnájmu pozemků v žalobě specifikovaných, na nichž prováděly svou podnikatelskou činnost. Tato smlouva byla uzavřena v návaznosti na smlouvu Joint Venture uzavřenou mezi společnostmi SP Bohemia a žalovanou ve stejný den. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou do 31. 12. 2016 s možností prolongace sjednanou tak, že smlouva se prolonguje, nebude-li oznámeno tři měsíce předem, že některý z účastníků trvá na jejím ukončení. Žalovaná oznámila dne 25. 9. 2017 ukončení smlouvy a toto oznámení žalobkyně považují za neplatné. Jejich pokojnou držbu pozemků narušila žalovaná dne 2. 1. a i v následujících dnech, když na pozemky vnikla a obsadila je, proto požadují poskytnutí ochrany ve smyslu zákazu vznikání žalované na pozemky a zákazu bránění žalobkyním v užívání těchto pozemků.
6. Žalovaná s žalobou nesouhlasila a navrhovala její zamítnutí. Namítala, že žaloba byla podána osobou neoprávněnou, neboť plná moc byla udělena advokátovi žalobkyň jen jedním ze dvou jednatelů, kteří měli jednat společně a k dohodě mezi nimi nedošlo. Žaloba byla rovněž podána opožděně, když nebyla podána do šesti týdnů od doručení výpovědi. Žalobkyně žalovanou vypudily z její držby a jedná se o nepravou držbu. Žalovaná se dovolávala i toho, že právní titul užívání - nájemní smlouvy - zanikly a nejsou podmínky pro poskytnutí posesorní ochrany. Ze strany žalobkyn jde o zneužití práva.
7. Soud prvního stupně žalobu zaslal žalované k vyjádření a poté na základě obsahu spisu rozhodl, jak shora uvedeno.
8. Závěr soudu prvního stupně, že právo žalobkyň podat žalobu na ochranu držby nezaniklo z důvodu prekluze s ohledem na ustanovení § 1008 odst. 1 občanského zákoníku je správný, a odvolací soud se s tímto závěrem ztotožnil. K rušení držby spočívajícím buď ve vypuzení z držby nebo v úplném odnětí držby či v jiném porušování držby by došlo až dne 2. 1. 2008, kdy se žalovaná pokusila zabránit žalobkyním v přístupu k předmětu nájmu, tedy byla-li žaloba podána dne 5. 1. 2018, byla podána včas.
9. Přisvědčit nelze ani námitce žalované, že žaloba byla podána osobou neoprávněnou, a to s ohledem na judikaturu Nejvyššího soudu ČR uveřejněnou pod č. 58/2000 Sb. Soudních rozhodnutí a stanovisek, dle které určuje-li společenská smlouva, že jménem společnosti jedná více jednatelů společně, nejde o omezení jednatele oprávnění ve smyslu ustanovení § 133 odst. 2 obchodního zákoníku, ale o určení způsobu jednání jménem společnosti dle ustanovení §

133 odst. 1 obchodního zákoníku. Uvedenému ustanovení koresponduje ustanovení § 195 odst. 1 zákona o obchodních korporacích a tato úprava se aplikuje v hmotněprávních vztazích. V procesním předpise je úprava obsažena v ustanovení § 21 odst. 1 písm. a) o. s. ř., jedná se o úpravu autonomní, jež hmotněprávní úpravu jednání za právnickou osobu nepřejímá. Jestliže plnou moc advokátu žalobkyní udělil pouze jeden jednatel, jednala za žalobkyně osoba oprávněná, neboť udělení procesní plné moci k zastupování je svou povahou procesním úkonem, který mohl být vzhledem k specifikům procesně-právní úpravy podepsán pouze jedním jednatelem.

10. Správné jsou i závěry soudu prvního stupně, že v řízení o žalobě z rušené držby je dokazování omezeno na prokázání poslední držby a jejího svémocného rušení ve smyslu ustanovení § 178 občanského soudního řádu, přičemž za držbu se považuje faktické ovládání v úmyslu mít právo pro sebe a svémocné rušení držby znamená, že žalovaná ví, že zasahuje do cizí držby. Soudní řízení na ochranu držby je zvláštním řízením, v němž se klade velký důraz na naléhavost, resp. rychlost řízení, tomu odpovídá i okruh dokazovaných skutečností. Posesorní řízení má předběžnou provizorní povahu a dokazování, jak shora uvedeno, je omezeno. Ve vztahu k petitornímu řízení právní moc posesorního usnesení nevytváří překážku věci pravomocně rozsouzené a je možné, že bude rozhodnuto v obou řízeních rozdílně. Pokud jde o věcné námitky uplatněné žalovanou, spočívající v tom, že se nejedná o držbu poctivou, řádnou a pravou, uplatnění těchto námitok do řízení o posesorní žalobě nenáleží. Podle § 1007 odst. 1 občanského zákoníku proti žalobě na ochrany držby lze namítnout, že žalobkyně získaly proti žalované nepravou držbu, nebo že ji z držby vypudily. Předmětem zkoumání je pouze existence pokojné držby, tj. zda držitel vykonává právo pro sebe na základě důvodných předpokladů o existenci tohoto práva a zda je tato držba rušena.
11. V přezkoumávané věci se jedná o držbu obligačního práva nájemního a podnájemního a právním titulem vzniku držby byla smlouva o nájmu a podnájmu. Označený závazkový vztah založil právo držby žalobkyní a toto právo žalobkyně vykonávaly řadu let. Pro rozhodnutí v dané věci je však zásadně významné, že nájemní vztah byl uzavřen pouze na dobu určitou do 31.12.2016 s možností prolongace, která byla založena na nečinnosti žalované, když bylo sjednáno, že pokud žalovaná nesdělí, že na prodloužení smlouvy nemá zájem, smlouva se prodlužuje. Jestliže žalovaná v souladu se zněním nájemní smlouvy žalobkyním oznámila, že na prodloužení smlouvy netrvá, nemohly žalobkyně vykonávat držbu práva nájmu pro sebe s vědomím existence držby a s vědomím, že pokračují v pokojné držbě. Došlo-li oznámením žalované k jakékoliv změně ve smluvním vztahu a potažmo k drženímu právu (přičemž změna smluvního vztahu byla účastníci proponována), nelze držbu žalobkyní hodnotit jako držbu pokojnou a úkony vlastníka činěné 3 měsíce po oznámení ukončení vztahu jako rušení pokojné držby. Žalobkyně nemohly existenci práva držby důvodně předpokládat. Námitky žalobkyní o neplatnosti oznámení žalované nejsou namístě, neboť mají petitorní charakter a v daném posesorním řízení je nelze zkoumat.
12. Odvolací soud si je vědom specifčnosti právní úpravy a nutnosti přistupovat k rozhodnutí v dané věci zcela uvážlivě. Obezřetný přístup k rozhodování je nutný i s ohledem na případnou modifikaci práv vlastníků. Výše uvedené okolnosti projednávané věci vedou odvolací soud k závěru, že podmínky pro vyhovění žalobě na ochranu držby nejsou dány. Za stavu kdy existence nájemního práva zakládajícího držbu práva byla ukončena, bylo by v přezkoumávané věci namístě podání žaloby petitorní, tj. žaloby na vydání věci, rep. vyklizení, kdy v řízení by byla zkoumána námitka platnosti smlouvy či jejího ukončení jako otázka předběžná. Uvážlivý a přísný přístup soudu v hodnocení právního institutu žaloby na ochranu držby je nutný zejména proto, že kterýkoliv nájemce či podnájemce by se mohl dovolávat existence své pokojné držby a jejího rušení při jakémkoliv ukončení nájemního vztahu. Obecně se v případě žaloby na ochranu držby jedná se institut velmi zneužitelný.
13. Z důvodů shora uvedených odvolací soud rozhodnutí soudu prvního stupně dle ustanovení §

220 o. s. ř. změnil tak, že žalobu na ochranu držby zamítl.

14. Odvolací soud změnil rozhodnutí soudu prvního stupně, proto rozhodoval o náhradě nákladů řízení za řízení před soudy obou stupňů. Žalovaná byla v řízení úspěšná, proto má právo na náhradu nákladů řízení za řízení u soudu prvního stupně i za řízení odvolací. Náklady řízení za řízení před soudem prvního stupně sestávají z odměny advokáta žalované za 2 úkony právní služby (převzetí a vyjádření z15.1.2018), 2 režijní paušály po 300 Kč, za řízení odvolací odměna rovněž za dva úkony po 1500 Kč ( odvolání a písemné vyjádření z17.5.2018), 2 režijní paušály po 300 Kč, včetně DPH činí odměna advokáta částku 8 712 Kč. V souladu s usta. § 149 o.s.ř. bylo žalobkyním uloženo nahradit náklady k rukám advokáta žalované.

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Plzeň 25. května 2018

JUDr. Zuzana Krejsová v.r.  
předsedkyně senátu