

U S N E S E N Í

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Oto Kubeše a soudkyň JUDr. Zlatuše Jíchové a Mileny Tatičkové **v právní věci žalobkyně D [REDACTED] V [REDACTED], nar. [REDACTED], bytem K [REDACTED], zastoupené JUDr. Janem Holubem, LL.M., advokátem se sídlem Kladno, ul. Kleinerova 24, proti žalované J [REDACTED] N [REDACTED], nar. [REDACTED] bytem K [REDACTED], zastoupené JUDr. Miroslavem Mojžíšem, advokátem se sídlem Praha 1 – Nové Město, ul. Revoluční 1546/24, o ochranu rušené držby, o odvolání žalované proti usnesení Okresního soudu v Kladně ze dne 6.11.2014, č.j. 22 C 78/2014-9,**

t a k t o :

- I. Usnesení soudu prvního stupně **s e p o t v r z u j e .**
- II. Žalovaná **j e p o v i n n a** zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 2.662,- Kč, do tří dnů od právní moci usnesení k rukám advokáta.

O d ů v o d n ě n í :

Usnesením uvedeným v záhlaví rozhodl soud prvního stupně tak, že žalované uložil povinnost zpřístupnit žalobkyni byt č. 6 v 1. patře domu č.p. [REDACTED] v ulici [REDACTED] K [REDACTED] a umožnit jí tento byt užívat (výrok I.). Dalším výrokem (II.) vyslovil vykonatelnost výroku I. usnesení doručením usnesení žalované. Posledním výrokem (III.) uložil žalované povinnost nahradit žalobkyni náklady řízení v částce 6.356,- Kč, do tří dnů od právní moci usnesení, k rukám advokáta.

Proti tomuto usnesení podala včas odvolání žalovaná. Ve svém odvolání namítá, že ve smlouvě o podnájmu, uzavřené dne 19.6.2014 se žalobkyní, byla upravena možnost odstoupit od podnájemní smlouvy za předpokladu, že podnájemce nehradí nájemné déle než 7 dní. Žalovaná od podnájemní smlouvy platně odstoupila, a to listinou odeslanou žalobkyni dne 29.9.2014 na adresu faktického bydliště a listinou odeslanou dne 3.10.2014 na druhou adresu žalobkyně, která byla žalované známa. V souladu s ustanovením § 2004 odst. 1 o.z. odstoupením od smlouvy nemá žalobkyně právo byt držet, předmět držby neexistuje. Není-li tedy předmět držby, právo užívat byt, není ani možno tuto držbu chránit zákonem. V důsledku odstoupení od smlouvy žalobkyně nebyla držitelkou práva spojeného s užíváním bytu a od této doby se nemůže domáhat jakékoliv ochrany. Účelová a nepravdivá jsou tvrzení žalobkyně, že se žalovanou byla problematická spolupráce od samého uzavření podnájemní smlouvy, naopak žalobkyně si po dobu užívání bytu nepočínala ohleduplně vůči ostatním

nájemcům. Dne 22.10.2014 našla žalobkyně na dveřích bytu vzkaz žalované o vyklizení bytu. Když se o této skutečnosti dozvěděla, polekala se, jelikož si byla vědoma, že je na ní žalovanou podán podnět pro podezření ze spáchání trestného činu, a to neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytového prostoru, tudíž se rozhodla do bytu nevstupovat a žalované se pomstít. Z tohoto důvodu si vymyslela, že má do bytu odepřen přístup z důvodu výměny zámku u vchodových dveří od bytu. Žalobkyně však do bytu mohla vstoupit až do 21.11.2014, kdy tohoto dne se žalovaná rozhodla vyměnit zámek od dveří bytu s ohledem na fakt, že ten nyní užívá nový podnájemce. Důvodem pro vyklizení bytu žalovanou byla i ta skutečnost, že se důvodně domnívala, že žalobkyně již byt neužívá. Při vyklizení bytu si žalovaná povšimla, že v bytě je pouze pár igelitových tašek a pytlů navršených v jedné místnosti. Byl zde přítomen pes, ten však měl prázdnou misku a po bytě byly jeho výkaly. Žaloba podaná žalobkyní je aktem msty, v rozporu s dobrými mravy. Žalovaná tak navrhla, aby odvolací soud usnesení soudu prvního stupně změnil tak, že žalobu v plném rozsahu zamítne.

Žalobkyně se k podanému odvolání vyjádřila v průběhu odvolacího jednání s tím, že z držby byla evidentně vypuzena, přičemž na její straně rozhodně nešlo o držbu nepravou. Žalobkyně tak navrhla, aby odvolací soud usnesení soudu prvního stupně potvrdil.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně v intencích ustanovení § 212 věty první o.s.ř. dle ustanovení § 212a odst. 1,5 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalované není důvodné.

Z obsahu spisu má odvolací soud zjištěno, že žalobkyně se žalobou, podanou dne 27.10.2014 k soudu prvního stupně proti žalované, domáhala ochrany rušené držby tak, že žalovaná je povinna zpřístupnit a umožnit žalobkyni užívat byt č. 6 v 1. patře domu č.p. ■■■ v ulici ■■■, K■■■, přičemž současně navrhovala předběžnou vykonatelnost tohoto usnesení. Žalobu odůvodnila tím, že dne 19.6.2014 uzavřela se žalovanou smlouvu o podnájmu bytu na základě které jí žalovaná dala do podnájmu byt č. 6 v domě č.p. ■■■ v ulici ■■■ K■■■. Byt žalovaná užívala až do 22.10.2014, kdy po návratu domů zjistila, že je vyměněný zámek u vstupních dveří do bytu. Od té doby přespává v provizorních podmínkách, spí na podlaze u svého známého. Veškeré její osobní věci, doklady a peníze zůstaly v uzavřeném bytě. Přestože se žalobkyně pokoušela dne 24.10.2014 zajistit otevření bytu odborným zámečníkem svépomocí, nebylo to technicky možné bez poškození dveří, a tak od tohoto úmyslu odstoupila.

Soud prvního stupně žalobě v plném rozsahu vyhověl, když dospěl k závěru, že žalobkyně byla držitelem práva podnájmu předmětného bytu, a to až do 30.6.2015. Před uplynutím této doby však do držby bytu žalobkyní neoprávněně zasáhla žalovaná tím, že žalobkyni znemožnila vstup do bytu. Po právní stránce soud prvního stupně věc posoudil dle ustanovení § 1007 odst. 1,2 o.z., přičemž současně rozhodl o vykonatelnosti výroku I. doručením usnesením žalované (§ 171 odst. 2 o.s.ř.).

Pokud soud prvního stupně žalobě žalobkyně vyhověl, rozhodl správně.

Ze smlouvy o podnájmu bytu uzavřené mezi žalobkyní jako nájemcem a žalovanou jako pronajímatelem dne 19.6.2014 má odvolací soud za prokázané, že podnájemní poměr k předmětnému bytu č. 6 v 1. patře domu č.p. ■■■ ulice ■■■, K■■■, byl sjednán na dobu určitou od 1.7.2014 do 30.6.2015.

Ze zápisu o podaném vysvětlení ze dne 23.10.2014 má odvolací soud za prokázané, že dne 22.10.2014 žalovaná žalobkyni vstup do tohoto bytu odepřela tím, že vyměnila buď vložku zámku od vchodových dveří do bytu či případně celé tyto dveře.

Odvolací soud doplnil dokazování zprávou zanechanou žalovanou žalobkyni, datovanou dne 22.10.2014, nalepenou na vchodových dveřích do předmětného bytu. Z této zprávy zjistil, že žalovaná žalobkyni napsala, že vzhledem k tomu, že došlo k odstoupení od podnájemní smlouvy, je žalobkyně v bytě neoprávněná a vzhledem k tomu, že žalovanou ani jejího advokáta nekontaktuje, byt vyklidila. Současně v této zprávě žalovaná napsala, že věci žalobkyně jsou uskladněny ve sklepe a pes je k vyzvednutí na konkrétním telefonním čísle s tím, že klíče od sklepa a kol jsou ve schránce.

Dle ustanovení § 1007 odst. 1 o.z. byl-li držitel z držby vypuzen, může se na vypuditeli domáhat, aby se zdržel dalšího vypuzení a obnovit původní stav. Proti žalobě na ochranu držby lze namítnout, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil.

Dle ustanovení § 1007 odst. 2 o.z. 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.

Dle ustanovení § 1008 odst. 1 o.z. soud zamítne žalobu na ochranu nebo 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, drží, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé.

Dle ustanovení § 1008 odst. 2 o.z. k námitce vypuzení z držby soud nepřihlédne, pokud jí žalovaný uplatní po uplynutí lhůt stanovených v odstavci 1.

O vypuzení z držby jde v těch případech, kdy se někdo zmocní držby násilím, lstí nebo zneužitím výprosy, nebo při použití uvedených skutečností jiného z držby vypudí, aniž by se jí sám ujal.

O vypuzení z držby jde i v případě, že z detence (faktického ovládní) je vypuzen ten, kdo má věc se souhlasem držitele (i např. podnájemník jako je tomu v projednávané věci). Žaloba z odňaté držby dle ustanovení § 1007 odst. 1 o.z. je obdobou žaloby reivindikační. Dle této žaloby je na žalobci, aby prokázal rušenou držbu, a to že ji žalovaný ruší tím, že žalobce z držby vypudil.

Smlouvou o podnájmu bytu ze dne 19.6.2014 žalobkyně prokázala oprávněnost držby předmětného bytu. Sdělení žalované pro žalobkyni nalepené na vchodových dveřích, kde žalovaná výslovně píše, že byt žalobkyně vyklidila, a ze kterého lze jednoznačně dovodit, že jí znemožňuje další užívání předmětného bytu, prokazuje vypuzení žalobkyně z držby.

Námítka uváděná žalovanou v jejím odvolání, včetně toho, že od podnájemní smlouvy před zásahem do práva držby žalovaná platně odstoupila, nejsou relevantními námitkami umožňujícími zvrátit rozhodnutí soudu prvního stupně.

Jak upraveno v ustanovení § 1007 odst. 1, větě druhé o.z., proti žalobě na ochranu držby lze namítnout pouze to, že žalobce získal proti žalovanému držbu nepravou nebo že ho z držby vypudil.

Tyto skutečnosti v odvolání žalované tvrzeny nebyly. Žalovaná netvrdila, že by žalobkyně získala nepravou držbu (§ 993 o.z.), pouze tvrdila, že se nejedná o držbu řádnou (§ 991 o.z.), zakládající se na právním důvodu, a to právě v důsledku odstoupení žalované od podnájemní smlouvy.

Za situace, kdy žalobkyně jako detentor (držitel podnájemního práva) prokázala, že žalovaná svémocně žalobkyni z držby předmětného bytu vypudila (přičemž opět není podstatné, zda došlo k výměně vložky od dveří bytu, ale podstatné je, že žalovaná jak uvádí ve svém sdělení ze dne 22.10.2014, byt vyklidila a věci žalobkyně umístila do sklepa, čímž jí znemožnila byt užívat), nezbývá než uzavřít, že podmínky ochrany žalobkyně zakotvené v ustanovení § 1007 odst. 1 o.z. byly naplněny.

Za situace, kdy soud prvního stupně nepochybil ve výroku o předběžné vykonatelnosti ani ve výroku o náhradě nákladů řízení mezi účastníky odvolací soud, s poukazem na výše uvedené, usnesení soudu prvního stupně v jeho věcně správných výrocích potvrdil (§ 219 o.s.ř.), tak jak uvedeno ve výroku I. tohoto usnesení.

O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo rozhodnuto za použití ustanovení § 224 odst. 1 o.s.ř. v souladu s ustanovením § 151 odst. 1, věty před středníkem o.s.ř. dle ustanovení § 142 odst. 1 o.s.ř. když i v odvolacím řízení úspěšná žalobkyně má právo na náhradu nákladů řízení, které jí v této fázi řízení vznikly.

Náklady žalobkyně představují náklady jejího právního zastoupení sestávající z odměny advokáta za jeden úkon právní pomoci ve výši 1.500,- Kč dle ustanovení § 11 odst. 1 písm. g), § 7 bodu 4. vyhl.č. 177/1996 Sb. v platném znění, jednoho režijního paušálu ve výši 300,- Kč dle § 13 odst. 1,3 této vyhlášky a náhrady za promeškaný čas za 4 půlhodiny ve výši 400,- Kč dle ustanovení § 14 odst. 1 písm. a), odst. 3 vyhlášky.

Celkem přiznanou náhradu nákladů odvolacího řízení v částce 2.662,- Kč uložil odvolací soud žalované zaplatit žalobkyni v obecné parciální lhůtě tří dnů (§ 160 odst. 1, věta před středníkem o.s.ř.), k rukám advokáta žalobkyně (§ 149 odst. 1 o.s.ř.).

Náhrada cestovních výdajů požadovaná žalobkyní jí nebyla přiznána, neboť ke dni vyhlášení tohoto usnesení advokát žalobkyně nebyl schopen tyto náklady specifikovat ani doložit.

Poučení: Proti tomuto usnesení lze podat dovolání do dvou měsíců ode dne jeho doručení k Nejvyššímu soudu České republiky v Brně prostřednictvím Okresního soudu v Kladně, pokud napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Nebude-li povinnost tímto usnesením stanovená splněna dobrovolně a v určené lhůtě **l z e** se jejího plnění domoci návrhem na soudní výkon rozhodnutí či exekuci.

V Praze dne 17. února 2015

JUDr. Oto Kubeš, v.r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Lucie Jiráňková