

USNESENÍ

Okresní soud v Českém Krumlově rozhodl samosoudcem Mgr. Františkem Strouhou ve věci

žalobkyně:

K P, narozená
bytem
zastoupená obecným zmocněncem J P
bytem

proti

žalované:

LATRÁN s.r.o., IČO 00476404
sídlem Příční 600, 381 01 Český Krumlov - Horní Brána
zastoupen advokátem Mgr. Petrem Nesporým
sídlem Puklicova 52, České Budějovice

na ochranu držby, na uchování držby, zdržení se dalšího vypuzení, obnovení původního stavu

takto:

- I. Návrh, aby byla žalovanému určena povinnost na uchování držby na pozemku parc. č. zahrada povinnost zdržení se dalšího vypuzení a obnovení původního stavu a dalšímu vypuzení z držby bez zákonem předepsaných postupů po dobu sjednanou, se zamítá.
- II. Žalobkyně je povinna zaplatit žalované náhradu nákladů řízení ve výši 5 324 Kč ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného

Odůvodnění:

Navrhovatel se domáhá vydání rozhodnutí, kterým by byla žalované uložena povinnost na uchování držby na pozemku parc. č. zahrada v k. ú. , obec Český Krumlov, okres Český Krumlov, povinnost zdržení se dalšího vypuzení a obnovení původního stavu a dalšímu vypuzení z držby bez zákonem předepsaných postupů po dobu sjednanou. Návrh je odůvodněn tím, že žalovaná na základě kupní smlouvy z 2. 3. 2007 získala majetek pozemek č. stavební zastavěná plocha a nádvoří, stavbu budovy č. p. rodinný dům v části obce a pozemek parc. č. zahrada. Dne 27. 6. 2018 jednatel žalované společnosti v rozporu s § 1003 zákona č. 89/2012 Sb. občanského zákoníku (dále jen „OZ“) násilně vypudil žalobkyni jako držitele a zamezil jí vstup k drženému pozemku parc. č. zahrada. Zároveň si přisvojil bez náhrady výpěstky, zničil permakulturu a trvale uzamkl přístup na zahradu. Žalobkyně je tak rušena v držbě zahrady. Žalobkyně odkazuje na své užívací právo doložené ve spise v věci vedené Okresním soudem v Českém Krumlově pod sp. zn. 9 C 410/2017, kde prokazoval vznik nájemního poměru, na nějž se váže ochrana držby. Žalobkyně držela nemovitost po dobu 35 let. Kromě ochrany držby navrhuje žalobkyně určit i možnost uchování držby a to v podobě ochrany s odkazem na § 1006 o. z. a žaloby proti opakovanému vypuzení z držby podle § 1007 o. z. Žalobkyně se tak domáhá s odkazem na § 1003 zaprvé zdržení se konkrétního rušení držby, zadruhé uvedení v předešlý stav a zatřetí ochrany proti dalšímu vypuzení z držby podle § 1007 o. z. Případnou námitku vypuzení podle § 1008 odst. 2 o. z. uplatňuje žalobkyně nejpozději ve lhůtách stanovených v § 1008 odst. 1 o. z., tj. do jednoho roku, vázáno na rozhodnutí ve věci

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Bubleová.

vedené Okresním soudem v Českém Krumlově pod sp. zn. 9 C 233/2018. Žalobkyně je přesvědčena, že nedošlo k prekluzi jejího nároku, neboť tato lhůta se váže k dopisu žalovaného ze dne 27. 6. 2018 a s odkazem na § 1008 občanského zákoníku tak uplynule-li jeden rok od tohoto data. Pokud žalobkyně žalobu podala 26. 6. 2019 je lhůta zachována. V řízení vedeném Okresním soudem v Českém Krumlově pod sp. zn. 9 C 410/2017 soud nevyloučil jiný právní titul k užívání objektu žalobce, což platí i pro žalobkyni. Titulem jsou tak nájemní smlouvy z roku 20096, u nichž došlo k novaci 31. 9. 2015.

Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby. Předně poukazuje na to, že žalobkyně nemá žádné právo držby, neboť žalovaná je výlučným vlastníkem všech nemovitostí včetně pozemku parc. č. na základě kupní smlouvy uzavřené se společností ALBIXIAL s.r.o. ze dne 2. 3. 2017 s právními účinky vkladu z téhož dne. Protože žalované nespovědí žádná držba zahrady, žalovaná ani žalobkyni ke dni 27. 6. 2018 nikoho jiného „násilně nevypudila“ a nedošlo ke svémocnému rušení držby, jak tvrdí žalobkyně. Především žalovaná poukázala na prekluzivní subjektivní lhůtu stanovenou § 1008 odst. 1 občanského zákoníku. Od června 2018 uplynulo více jak šest týdnů před podáním žaloby a již v době června 2018 tedy musela žalobkyně se dozvědět o svém právu i osobně, která držbu údajně ohrožuje a ruší. Žalobkyně již v odvolání proti rozsudku ve věci vedené Okresním soudem v Českém Krumlově pod č. j. 9 C 233/2018-141 podané 14. 11. 2018 popisuje stejné skutkové okolnosti jako v projednávané žalobě, týkající se likvidace permakultury na zahradě atd. Pokud žalobkyně odkazuje na řízení vedená Okresním soudem v Českém Krumlově pod sp. zn. 9 C 233/2018, pak v tomto řízení byla žaloba žalobkyně a dalších žalobců zamítnuta pro nedostatek naléhavého právního zájmu. Ve věci vedené pod sp. zn. 9 C 410/2017 pak soud dovodil, že nájemní poměr, pokud pro žalobkyni existoval, zanikl výpověďmi z nájmu bytu datovanými 15. 9. 2016, proti nimž nebyla podána žaloba na jejich neplatnost. Tento závěr potvrdil i Krajský soud v Českých Budějovicích.

Dopisem z 27. 6. 2018 je prokázáno, že byl doručován K P J F , J P R P i a B L a byli společností Latrán s.r.o. vyzýváni k vyklizení pozemku parc. č. v k. ú. Český Krumlov s upozorněním, že věci, které se tam nachází, mají být odvezeny nejpozději do 2. 7. 2018 s tím, že 3. 7. 2018 bude zahrada uzamčena.

Podle § 1008 odst. 1 OZ soud zamítne žalobu na ochranu nebo na 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 nebo ruší, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé. Zákon stanoví zánik práva na ochranu držby pro případ, že nebylo vykonáno ve stanovené lhůtě. Jde tedy o prekluzi (§ 654 OZ). Držitel při žalobě na ochranu držby musí dodržet obě prekluzivní lhůty stanovené komentovaným ustanovením. Pokud zmešká subjektivní šestitýdenní lhůtu, není rozhodující, že roční objektivní lhůta dosud neuplynula.

Žalobkyně váže běh lhůty pro podání žaloby na dopis žalované ze dne 27. 6. 2018. Lze přisvědčit tomu, že tohoto data měla šest týdnů na podání žaloby na ochranu držby podle § 1003 OZ, pokud je takový dopis považován za svémocné rušení držby. Odvoláním žalobkyně ve věci vedené Okresním soudem v Českém Krumlově po sp. zn. 9 C 233/2018 ze dne 13. 11. 2018 je prokázáno, že nejpozději k tomuto datu žalobkyně věděla o tom, že došlo ke „kácení a likvidaci 35 let staré permokultury, spálení zahradního domku, zničení všeho, co bylo 35 let pěstováno bez výpovědi (plody a náklady)“, tedy k rušení držby podle § 1007 OZ žalovanou a běžela jí tak lhůta šesti týdnů k podání žaloby na uchování držby. Protože obě lhůty šesti týdnů uplynuly před podáním projednávané žaloby podané soudu 26. 6. 2019, soud žalobu zamítnul.

Žalovaná byla ve věci plně úspěšná, uložil proto soud žalobkyni povinnost zaplatit žalované podle § 142 odst. 1 o.s.ř. náhradu nákladů řízení, kterou představuje odměna za právní

Shodu s prvopisem potvrzuje Pavla Bubleová.

zastoupení advokátem podle § 12 odst. 3 ve spojení s § 9 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve výši 3 800 Kč za dva úkony právní služby po 1 900 Kč (příprava a převzetí věci, vyjádření ve věci), náhrada hotových výdajů 600 Kč za dva úkony právní služby po 300 Kč, to vše navýšeno o 21% DPH, jehož je zástupce žalované plátcem, tedy o 924 Kč. Celkem činí náklady řízení 5 324 Kč.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českém Krumlově.

Český Krumlov 26. srpna 2019

Mgr. František Strouha v. r.
samosoudce