

USNESENÍ

Okresní soud v Českém Krumlově rozhodl samosoudcem JUDr. Danielem Levým ve věci

žalobce: J P narozený
bytem
zastoupený obecným zmocněncem J P:
narozený , bytem

proti

žalované: **LATRÁN s.r.o.**, IČO 00476404
sídlem Příční 600, 381 01 Český Krumlov - Horní Brána
zastoupená advokátem Mgr. Petrem Nesporým
sídlem Puklicova 1069/52, 370 04 České Budějovice

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

takto:

- I. Žaloba, aby se žalovaná zdržela rušení nájmu bytu v Českém Krumlově, a uvedla vše do původního stavu, se zamítá.
- II. Žaloba, aby se žalovaná zdržela dalšího vyklizení a obnovení původního stavu nájmu bytu v Českém Krumlově, se zamítá.
- III. Žalobce je povinen zaplatit žalované na náhradu nákladů řízení k rukám Mgr. Petra Nesporého, advokáta se sídlem v Českých Budějovicích, 5 324 Kč, do tří dnů od právní moci usnesení.

Odůvodnění:

Žalobce se žalobou domáhá, aby se žalovaná zdržela rušení a uvedení všeho do původního stavu a zdržení se dalšího vyklizení a obnovení původního stavu ohledně nájmu bytu v Českém Krumlově, založený smlouvou z roku 2011 mezi žalobcem jako nájemcem a pronajímající společností Albixial, s. r. o. K násilnému vyklizení žalobce a zamezení vstupu do předmětného bytu došlo jednatelem žalované společnosti dne 27. 6. 2018. Žalobce dále uvedl, „že si žalovaná přisvojila bez náhrady byt 3+1, zničila rekonstruovanou rozpracovanost a trvale uzamkla přístup“.

Žalovaná navrhlá zamítnutí žaloby. Vlastnické právo k pozemku, jehož součástí je předmětná stavba, nabyta na základě kupní smlouvy od společnosti Albixial, s. r. o. ze dne 2. 3. 2017 s právními účinky vkladu ke dni 3. 3. 2017. Byt označený žalobcem je ve skutečnosti v havarijním stavu, jím samotným opuštěným, nikým jiným neužívaný nejméně od okamžiku, kdy žalovaná nabyta vlastnické právo k nemovitostem. Dalšími důvody pro zamítnutí je, že žalobci uplynula prekluzivní subjektivní lhůta k podání předmětné žaloby a sám neoprávněně užívá byt označený jako o velikosti 2+1, umístěný v podkroví třetího nadzemního podlaží domu. Žalovaná komunikuje s příslušnými správními orgány, zejména pak se stavebním úřadem a s Hasičským záchranným sborem Jihočeského kraje. V objektu bylo těmito orgány provedeno místní šetření a dosud nebylo shledáno žádné pochybení na straně žalované. Vylučuje, že by jakýmkoliv způsobem poškozovala jakákoli práva žalobce, a to ani ve správně právní ani v civilně právní rovině. Zejména z řízení vedeného u Okresního soudu v Českém Krumlově pod spisovou

Shodu s prvopisem potvrzuje Hana Kourová

značkou 9 C 410/2017 vyplývá, že mezi účastníky řízení neexistuje nájemní vztah a žalobce nejpozději k datu 12. 9. 2017 již nebyl nájemníkem. Žalobci nesvědčí k nemovitosti žádné věcné ani závazkové právo, a to ani jakékoliv právo odvozené. Skutkové okolnosti ohledně údajného násilného vstupu do bytu popisuje žalobce již v řízení shora uvedené s výslovnou citací čl. 149. Žalovaná předložila návrh na zahájení správního řízení podané žalobcem dne 1. 11. 2018 u Hasičského záchranného sboru Jihočeského kraje. V podání tvrdí skutečnosti totožné s tvrzeními v tomto řízení (ohledně údajného násilného vyklizení předmětného bytu). Tuto listinu vyhotovil a za žalobce podal J. P. : v postavení zmocněnce a je rovněž založena v předmětném spise.

Z návrhu na zahájení správního řízení ze dne 1. 11. 2018, které bylo HZS Jihočeského kraje, územnímu odboru Český Krumlov doručeno dne 2. 11. 2018, vyplývá, že žalobce spolu s dalšími osobami tvrdí, že se žalobkyně dne 7. 10. 2018 vloupala vyražením vchodových dveří bez přítomnosti nájemce do bytu , vysadila a odvezla okenní křídla „pro záměrné vytvoření cílené savé infiltrace s nadměrnou intenzitou a v suterénu odstranila další dvě okna a vyrvala vstupní dveře, aby tak spojila schodiště s průvanem velké intenzity“.

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, nebo ruší, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé (§ 1008 odst. 1 o. z.). Žalobce v žalobě konstatuje, že k citovanému zásahu do jeho nájemního práva došlo jednatelem žalované společnosti již dne 27. 6. 2018. V každém případě lze za nejpozdější datum, kdy se žalobce dozvěděl o osobě, která ohrožuje držbu, nebo mu jí ruší, dne 1. 11. 2018, tedy v den, kdy byl sepsán návrh na zahájení správního řízení adresovaný HZS Jihočeského kraje. Jelikož byla žaloba podána 26. 6. 2019, došlo k zániku práva na ochranu držby z důvodu uběhnutí subjektivní lhůty k jejímu podání. Za daného stavu soud nepovažuje za nutné provádět hodnocení všech předložených listinných důkazů. Nad rámec hmotně právního závěru soud konstatuje nepřípadnost žaloby podle § 1003 o. z. s ohledem na skutečnost, že držba netrvá. Občanský zákoník upravuje dvě kategorie žalob na ochranu držby před jejím porušováním. Žalobu na ochranu držby před rušením (§ 1003) a žalobu na ochranu před vypuzením z držby (§ 1007). Rozdíl mezi nimi je v trvání držby. V případě ochrany poskytované ustanovením § 1003 je sice držba rušena, ale trvá, naproti tomu v případě ochrany před vypuzením byl o ni držitel připraven.

O nákladech řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o. s. ř. Úspěšné žalované soud přiznal právo na jejich náhradu, které je tvořeno dvěma úkony advokáta (příprava a převzetí, písemné vyjádření ze dne 8. 8. 2019) v řízení o dvou nárocích s tarifní hodnotou 20 000 Kč (§ 9 odst. 1, § 12 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.) a dvěma režijními paušály po 300 Kč, to vše zvýšené o 21 % DPH.

O lhůtě plnění soud rozhodl podle § 160 odst. 1 o. s. ř.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českém Krumlově. Nebude-li usnesením uložena povinnost dobrovolně splněna, lze podat návrh na exekuci nebo na výkon rozhodnutí.

Český Krumlov 26. srpna 2019

JUDr. Daniel Levý v. r.
samosoudce