

USNESENÍ

Okresní soud v Kladně rozhodl JUDr. Evou Kučerovou ve věci

žalobce / žalobkyně: **BUSHMAN CZ s.r.o.**, IČO: 27599442
sídlem Nové Bránice 221, 664 64, Nové Bránice
zastoupený / zastoupená advokátem Mgr. Tomáš Urban
sídlem AK Vřesová 685/16, 181 00, Praha 8 - Troja

proti

žalovanému

B **C** **a.s.**, IČO:

sídlem

žalovanému

LP K, IČO:

sídlem

žaloba na ochranu držby

takto:

I. Žalovaní jsou povinni:

- a) vyklidit nebytové prostory - obchodní jednotku – č. 1. , o výměře 87,8m², umístěné v prvním nadzemním podlaží Obchodního centra Centrální Kladno, Petra Bezruče 3388, Kladno a tuto obchodní jednotku předat žalobci;
- b) zdržet se rušení držby nebytových prostor . obchodní jednotky – č. 1. , o výměře 87,8m², umístěné v prvním nadzemním podlaží Obchodního centra Centrální Kladno, Petra Bezruče 3388, Kladno

II. Žalovaný č. 1) je povinen nahradit žalobci na nákladech řízení 5 888 Kč do tří dnů od právní moci usnesení k rukám právního zástupce žalobce.

III. Žalovaný č. 2) je povinen nahradit žalobci na nákladech řízení 5 888 Kč do tří dnů od právní moci usnesení k rukám právního zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou proti žalovaným domáhal vyklizení ve výroku označených nebytových prostor a jejich předání žalobci; rovněž zdržení se dalšího rušení držby těchto nebytových prostor. Uvedl, že na základě smlouvy o franchisingu ze dne 28. 12. 2015, uzavřené mezi žalovaným č. 1) jako poskytovatelem a žalobcem jako nabyvatelem, převedli žalovaní na žalobce oprávnění k prodeji zboží s označením BUSHMAN, dále též k provozování prodejen s tímto zbožím jako tzv. master franšizant. Na základě citované smlouvy získal žalobce výhradní právo prodávat a distribuovat zboží značky BUSHMAN na celém území České republiky. Několik dnů předtím, dne 22. 12. 2015, došlo mezi žalovaným č. 2) jako prodávajícím, žalobcem jako kupujícím a žalovaným č. 1) jako vedlejším účastníkem. k uzavření smlouvy o koupi části závodu žalovaného č.2). Na základě této smlouvy nabyl žalobce část tohoto závodu, sestávající zejména z maloobchodního prodeje v prodejnách České republiky. Dne 21. 9. 2017 vnikly osoby, označené jako zástupci žalovaného č. 1), popřípadě žalovaného č.2), do 16 maloobchodních prodejen žalobce - mimo jiné též do

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Čadová

prodejny v nebytových prostorách, označených ve výroku tohoto usnesení - kde pod hrozbou násilí vykazaly z prodejen zaměstnance žalobce, odebraly veškeré zboží, vybavení a pokladní hotovost a výměnou zámkových vložek žalobci i jeho zaměstnancům znemožnily přístup do prodejen. Tím došlo k násilnému vypuzení žalobce z držby práva. Žalobce se proto domáhá ochrany této držby, uplatňuje svá práva k držbě užívacího práva k nebytovým prostorům, označeným ve výroku usnesení.

2. Žalovaní se k obsahu žaloby vyjádřili tak, že navrhli žalobu zamítnout. Úvodem vznesli námitku nedostatku pravomoci soudu věc projednat, protože ve smlouvě (o prodeji části podniku žalovaného č. 2), o kterou žalobce opírá své nároky, si strany v článku 13. 2. sjednali rozhodčí doložku, podle níž mají být spory řešeny u Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky. Dále namítli místní nepřislušnost zdejšího soudu, s argumentací, že spor se netýká existence práv k nemovitostem, pouze práv a povinností z toho plynoucích. Místně příslušným soudem k projednání předmětné věci je tak dle žalovaných Okresní soud Brno - venkov, v jehož obvodu má žalobce sídlo. Ohledně věci samé připustili, že žalovaný č. 2) ode dne 21. 9. 2017 předmětné nebytové prostory převzal od žalobce do užívání. Uvedli, že žalobce předmětné nebytové prostory užíval na základě smlouvy o podnájmu nebytových prostor ze dne 2. 11. 2016, uzavřené mezi žalovaným č. 1) jako nájemcem a žalobcem jako podnájemcem. Vzhledem k prodlení žalobce s plněním svých smluvních povinností (*např. opakovaným neplacením podnájemného*) žalovaný č. 1) dne 21. 9. 2017 od smlouvy o franchisingu ze dne 28. 12. 2015 odstoupil, odstoupení žalobci písemně oznámil řádným doručením téhož dne na adresu sídla žalobce. V souladu se smlouvou o podnájmu nebytových prostor ukončením smlouvy o franchisingu automaticky a okamžitě zanikla též smlouva o podnájmu. Odstoupením od smlouvy o franchisingu ze strany žalovaného č. 1) ke dni 21. 9. 2017 žalobce ztratil oprávnění užívat předmětné nebytové prostory. Oba žalovaní dne 21. 9. 2017 vůči žalobci uplatnili zadržovací právo ke všem movitým věcem žalobce, které se v předmětných nebytových prostorách nacházely; důvodem zadržení bylo zajištění jejich splatných pohledávek vůči žalobci - v případě žalovaného č. 1) se jednalo o splatné pohledávky, přesahující 5 mil. Kč, v případě žalovaného č. 2) o splatné pohledávky ve výši necelých 5 mil. Kč. Oznámení o uplatnění zadržovacího práva bylo ze strany žalovaných žalobci v týž den rovněž řádně doručeno. Žalovaní odmítli, že by při uplatňování zadržovacího práva použili násilí, případně pohrůžky násilí. Vycházeli z toho, že žalobce nebyl v pozici držitele práva, pouze v pozici detentora, který právo nevykonával pro sebe.
3. Podle § 178 odst. 1) o. s. ř. domáhá-li se žalobce ochrany rušené držby, soud o žalobě rozhodne do 15 dnů od zahájení řízení. Žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby. Jednání není třeba nařizovat. Podle § 178 o. s. ř. v řízení se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. Podle § 180 odst. 1) o. s. ř. ve věci samé rozhoduje soud usnesením.
4. Podle § 993 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. (dále jen OZ), neprokáže-li se, že se někdo vetřel v držbu svémocně nebo že se v ni vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu.
5. Podle § 1007 odst. 1) OZ 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. Podle odst. 2) citovaného ustanovení vypuzení z držby práv nastane, když druhá strana odepře plnit, co dosud plnila, když někdo zabrání výkonu práva nebo již nedbá zdržet se nějakého konání.
6. Podle § 1008 odst. 1) OZ 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. Podle odst. 2) citovaného ustanovení k námitce vypuzení z držby soud nepřihlédne, pokud ji žalovaný uplatní po uplynutí lhůt stanovených v odstavci 1).

7. Soud se nejprve zabýval otázkou včasnosti podané žaloby, přičemž dospěl k závěru, že žaloba včas podána byla – z důkazů předložených žalobcem, konkrétně z oznámení žalovaných o uplatnění zadržovacího práva ze dne 28.9.2017 a zejména z protokolu o zadržení movitých věcí žalobce ze dne 21.9.2017 bylo vzato za prokázané, že k jednání žalovaných, žalobcem označenému jako rušení držby, došlo dne 21. 9. 2017; žaloba byla zdejšímu soudu prostřednictvím datové schránky podána dne 4. 10. 2017.
8. Rovněž bylo třeba reagovat na námitky žalovaných, týkající se nedostatku pravomoci soudu rozhodovat ohledně uvedené věci a na námitky místní nepřislušnosti zdejšího soudu. Pokud jde o pravomoc soudu o věci rozhodnout, nutno zdůraznit, že se nejedná o majetkový spor, nýbrž o ochranu držby práva, o čemž strany nemohou uzavřít smír. Nejedná – li se o majetkový spor a nelze –li uzavřít smír, ve smyslu § 2 z. č. 216/1994 Sb. a contrario se strany nemohou dohodnout na tom, že spor bude řešen rozhodcem (více rozhodci) anebo Stálým rozhodčím soudem. Na uvedenou problematiku se tudíž rozhodčí doložka nevztahuje. Námitka nedostatku pravomoci soudu k projednání předmětné věci tak nebyla shledána důvodnou.
9. Ohledně námitky nedostatku místní příslušnosti Okresního soudu v Kladně, podle § 88 písm. b) o. s. ř. namísto obecného soudu, popřípadě namísto soudu uvedeného v § 85a, je k řízení příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitá věc, týká-li se řízení práva k ní. Podle § 88 písm. i) o. s. ř. namísto obecného soudu, popřípadě namísto soudu uvedeného v § 85a, je k řízení příslušný soud, který je obecným soudem žalobce, jde-li o ochranu držby práva k věci, není-li touto věcí věc nemovitá. Jde –li o ochranu držby práva k nemovité věci, posuzuje se místní příslušnost podle § 88 písm. b) o. s. ř. V posuzované věci je předmětem žaloby o ochraně před vypuzením z držby nemovitost - obchodní jednotka č. ■■■■■, umístěná v obchodním centru Centrál v Kladně, ulice Cyrila Boudy 3388. Místně příslušným je tudíž zdejší soud jako soud, jehož obvodu se uvedená obchodní jednotka nachází. Námitka nedostatku místní příslušnosti proto rovněž nebyla shledána důvodnou.
10. Předpokladem úspěchu žalobce v řízení, které žalobou vyvolal, bylo splnění jeho důkazní povinnosti prokázat, že byl držitelem práva držby a že toto právo bylo žalovanými svémocně rušeno.
11. Ve smyslu shora citovaného ustanovení § 178 o. s. ř. se soud zaměřil pouze na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. Žádnými jinými skutečnostmi se soud v tomto řízení nezabýval.
12. Smlouvou o franchisingu ze dne 28. 12. 2015 bylo prokázáno, že uvedeného dne došlo k uzavření smlouvy mezi žalobcem (dříve pod jménem BL Park Real Estate s.r.o.) jako nabyvatelem a žalovaným č. 1) jako poskytovatelem, a to na dobu od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2026, přičemž žalovaný č. 1) v uvedené smlouvě vystupoval jako výhradní vlastník ochranné známky, jakož i označení, vztahujícího se k výrobě a prodeji výrobků. Uvedenou smlouvou poskytl žalovaný č. 1) žalobci právo prodávat výrobky společně se zbožím a používat podstatné znaky systému. Dále se zavázal dodávat výrobky a k nim příslušející dokumenty žalobci do jeho provozoven (jejich výčet byl součástí smlouvy jako příloha a mezi provozovny byla zařazena též předmětná provozovna v obchodním centru Centrál Kladno).
13. Smlouvou o koupi části závodu žalovaného č. 2) ze dne 22. 12. 2015 ve znění Dodatku č. 1) ze dne 28. 12. 2015 a Dodatku č. 2 ze dne 30. 12. 2015 bylo vzato za zjištěné, že tohoto dne došlo k uzavření smlouvy mezi žalovaným č. 2) jako prodávajícím, žalobcem jako kupujícím a

žalovaným č. 1) jako vedlejším účastníkem. Žalobce smlouvou nabyl část závodu žalovaného č.2), včetně veškerých práv s částí závodu spojených, vyjma těch, které jsou dohodou z převodu vyloučeny. Předmětem smlouvy byl zejména maloobchodní prodej v označených prodejnách České republiky, kam patří i prodejna v obchodním centru Centrální Kladno.

14. Smlouvou o podnájmu nebytových prostor ze dne 2. 11. 2016 bylo osvědčeno, že mezi žalovaným č. 1) jako nájemcem a žalobcem jako podnájemcem byla uzavřena smlouva o podnájmu nebytových prostor, nacházejících se obchodním centru Kladno. Obsahem smlouvy mimo jiné bylo, že podnájemní smlouva zaniká rovněž v případě ukončení smlouvy o franchisingu, uplynutím sjednané doby, ukončením nájemní smlouvy a také v případě, kdy nájemce nezíská souhlas s podnájemem od vlastníka pronajímaných prostor.
15. Z Odstoupení od smlouvy o franchisingu ze dne 28.12.2015, ukončení smlouvy o podnájmu nebytových prostor a ukončení Rámcové kupní smlouvy na kolekci W17 uzavřené 28.2.2017 bylo zjištěno, že žalovaný č. 1) dne 21.9.2017 sdělil žalobci, že odstupuje od smlouvy o franchisingu ze dne 28.12.2015, ukončuje smlouvu o podnájmu nebytových prostor a zároveň ukončuje Rámcovou kupní smlouvu na kolekci W17m uzavřenou se žalobcem 28.2.2017.
16. Z Oznámení žalovaného č. 2), adresovaného žalobci, o uplatnění zadržovacího práva k movitým věcem žalobce, bylo prokázáno, že dne 28.9.2017 oznamuje žalovaný č. 2), že žalobci zadržuje movité věci, nacházející se v čtyřech prodejnách, mezi nimi v prodejně na adrese OC Centrální Kladno, k zajištění splatných dluhů žalobce vůči žalovanému č. 2).
17. S ohledem na výše citované listiny, předložené žalobcem, soud po jejich zhodnocení dospěl k závěru, že žalobce je oprávněným držitelem práva k předmětným nebytovým prostorům č. [REDAKCE] o výměře 87,8m², umístěným v prvním nadzemním podlaží Obchodního centra Centrální Kladno. přičemž nebylo zjištěno, že by od 2. listopadu 2016 (kdy podnájemní vztah žalobce k uvedeným prostorům vznikl) až do dne 21. 9. 2017 tuto držbu kdokoliv zpochybnil či narušil. Vzhledem k tomu, že žalobce zde sám pro sebe provozoval svou obchodní činnost, jednalo se stav, kdy žalobce byl držitelem užívacího práva k této obchodní jednotce.
18. Pokud jde o svémocný zásah do držby žalobce, soud vycházel z obsahu pojmu slova "svémoc", což je takové jednání, které spočívá v jednostranném mocenském výkonu práva, přesněji řečeno výkonu subjektivního práva – ať už skutečného či domnělého. Jedním z typických pojmových znaků svémoci je, že takovému jednání zásadně chybí opora v zákoně, zákonné zmocnění. Svých práv se každý může domoci u nezávislého a nestranného soudu, ve stanovených případech pak u jiného orgánu. Pouze ve výjimečných situacích (viz § 14 OZ) zákon připouští fakticky vymoci právo i jiným způsobem nežli u soudu či u jiného správního orgánu (třeba v případě krajní nouze). To však není posuzovaný případ, ostatně žalovanými ve vyjádření ani nebyl tvrzen. Proto soud uzavřel, že ze strany žalovaných se o svémocný zásah do držby žalobce jednalo.
19. Pokud žalovaní vstoupili do prostoru, užívaného žalobcem a teprve zde na tomto místě zadrželi movité věci žalobce, pak v rozporu se zákonem zadržovací právo realizovali na věcech, které měl u sebe žalobce. Podle § 1395 OZ se ale výkon zadržovacího práva připouští pouze u cizích movitých věcí, které má ten, kdo realizuje zadržovací právo, již u sebe (blíže srov. § 1395 odst. 1) OZ).
20. Jak uvedeno shora, soud se nezabýval zkoumáním platnosti či neplatnosti odstoupení od smlouvy ani zkoumáním tvrzených pohledávek žalovaných za žalobcem a jejich splatnosti. Předmětem sporu nebylo zjišťování obchodních vztahů mezi účastníky.
21. Z hlediska § 178 o. s. ř. soud . na rozdíl od žalovaných – dospěl k závěru, že žalobce vykonal právo pro sebe, nikoliv pro třetí osobu - předmětnou provozovnu užíval tím způsobem, že

zde provozoval **svou** obchodní činnost. Je nepochybné, že byl držitelem a jako držitel mu ochrana ve smyslu § 1007 OZ proti jakémukoliv rušení jeho držby, náleží.

22. Soud na základě citovaných listinných důkazů i z vyjádření všech účastníků učinil závěr, podle něhož byl žalobce dne 21.9.2017 jednáním obou žalovaných svémocně vypuzen z držby užívacího práva k nebytovým prostorům, specifikovaným ve výroku tohoto usnesení, proto soud oběma žalovaným uložil, aby obnovili původní stav, tzn. aby předmětné nebytové prostory vyklidili a předali zpět žalobci, dále aby se zdrželi dalších zásahů do žalobcovy držby.
23. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1) o. s. ř. Náklady úspěšného žalobce se skládají ze zaplaceného soudního poplatku 5.000 Kč a odměny advokáta podle § 6, §7 a § 9 odst. 1) vyhlášky č. 177/1996 Sb. advokátního tarifu, v platném znění. Jedná se o částku 2.500 Kč za každý ze dvou úkonů (převzetí zastoupení a sepsí žaloby) a 2 režijní paušály po 300 Kč. Celkem jde o částku 11 776 Kč včetně DPH (§ 137 odst. 3) o. s. ř.
24. Jelikož se nejedná o nerozlučné společenství žalovaných ve smyslu § 91 odst. 2) o. s. ř., postupoval soud podle § 140 odst. 1) o. s. ř. a uložil každému ze žalovaných nahradit žalobci 50% nákladů řízení. O splatnosti k rukám právního zástupce bylo rozhodnuto podle § 149 odst. 1 o.s.ř., žádné důvody pro odepření náhrady nákladů podle § 150 o.s.ř. soud neshledal.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím zdejšího soudu ve dvojím vyhotovení.

Kladno 04. ledna 2018

JUDr. Eva Kučerová
soudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Petra Čadová