

## USNESENÍ

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní JUDr. Romanou Malou ve věci

žalobkyně: **Silenta group s.r.o.**, IČO 25404008  
sídlem Čistovická 1700/62, 163 00 Praha 6 - Řepy

proti  
žalované: **JORNEV a.s.**, IČO 28218281  
sídlem Korozluky 2, 434 01 Korozluky  
zastoupená advokátkou Mgr. Ing. Danielou Rybkovou  
sídlem J. Želivského 2385/11, 130 00 Praha 3

**o: ochrana rušené držby**

**takto:**

- I. Podání žalobce ze dne 18. 4. 2018 doplněné podáním ze dne 16. 11. 2018 se odmítá.
- II. Žalovaná má právo na náhradu nákladů řízení v plné výši, jež bude uvedena v doplňujícím usnesení, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

**Odůvodnění:**

Žalobkyně se svým návrhem z rušené držby domáhala původně uložení povinnosti žalované zdržet se rušení žalobcovy držby pronajatých prostor, jež byly vymezeny v úvodu žaloby ze dne 18.4.2018 tj. nemovitosti – pozemku parc. č. st. [redacted] v katastrálním území [redacted] [redacted] jejíž součástí je dům č.p. [redacted] kde se nacházejí kancelářské prostory, sklady, dílna a garáž (pronajaté prostory). Žalobce tvrdil, že jeho držba pronajatých prostor je řádná, poctivá a pravá a trvá již téměř šest let. Žalobce užívá pronajaté prostory na základě nájemní smlouvy ze dne 2. 5. 2012, nájem byl sjednán na dobu neurčitou, žalobce obdržel nájemní smlouvou dne 2. 5. 2012 od žalované již podepsanou a nezpochybnitelným faktem je dále skutečnost, že žalobce uhradil „předplacené nájemné“ v částce 1 584 000 Kč dne 3. 5. 2012. Dle žalobce i kdyby nájemní smlouva nebyla platná (z jakéhokoli důvodu) tak již téměř šestileté nerušené užívání pronajatých prostor ve spojení s předplacením nájemného a záloh na služby musí vést k závěru, že žalobci by nájem pronajatých prostor vznikl už tímto konkludentním jednáním stran. Ohledně rušení žalobcovy držby žalobce uvedl, že byl vyzván telefonicky dne 27. 3. 2018 k neprodlenému vyklizení pronajatých prostor s tím, že si je převezme údajně nový majitel.

Žalovaná se žalobou nesouhlasila, zpochybňovala nájemní smlouvu ze dne 2. 5. 2015 s tím, že podpis pana [redacted] předsedy představenstva žalované, není jeho pravým podpisem, dále žalovaná uvedla, že předmětná nájemní smlouva i kdyby snad byla podepsaná předsedou představenstva, což není, tak je absolutně neplatná pro vady smlouvy, které se týkají vymezení předmětu nájmu, kdy toto vymezení je zcela nejasné, dále vymezení účelu nájmu, neboť ve smlouvě je uvedeno, že prostory jsou pronajímány jako „kancelářské prostory“, sklady a garáž, toto je v rozporu s vymezením předmětných prostor v § 1 smlouvy, kde je uvedeno, že se jedná o dílnu a sklady. Dále je ve smlouvě uvedeno, že prostory budou užívány pro činnost v souladu s předmětem podnikání nájemce, předmětem podnikání v provozovně má být činnost technických poradců v oblasti stavebnictví a architektury, projektová činnost ve výstavbě, provádění staveb, jejich změna a odstraňování. Toto ovšem nekoresponduje s předmětem

podnikání žalobce, který má v obchodním a i živnostenském rejstříku zapsanou pouze živnost provádění staveb, jejich změn a odstraňování. V neposlední řadě je smlouva neurčitá ohledně stanovení doby nájmu, kdy v § 4 smlouvy je uvedeno, že je uzavřena na dobu neurčitou, zároveň ale, že po uplynutí doby pronájmu má nájemce přednostní právo na prodloužení smlouvy. Žalovaná má tedy za to, že nájemní smlouva je absolutně neplatná.

O žalobě na ochranu rušené držby bylo Okresním soudem v Mostě rozhodnuto dne 18. 7. 2018, proti usnesení žalovaná podala odvolání a usnesením Krajského soudu v Ústí nad Labem se dne 17. 10. 2018 bylo usnesení Okresního soudu v Mostě zrušeno a věc vrácena soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Z usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem vyplývá, že okresní soud je v tomto řízení vázán žalobním návrhem, v žalobě není určité vymezeno, jakých movitých věcí a jakých konkrétních osob se má zákaz (zdržení se) určitých jednání týkat, navíc dotčený výrok neodpovídá tomu, co žalobkyně v žalobě na ochranu rušené držby požadovala, pokud jde o vymezení chování žalované ve vztahu k předmětu (pronajatým prostorům), kterých se má zákaz ve výroku I. usnesení okresního soudu týkat.

Usnesením Okresního soudu v Mostě ze dne 12. 11. 2018 byla žalobkyně vyzvána k opravě podání a to konkrétnímu vymezení petitu žaloby, žalobkyně soudu zaslala doplnění žalobního petitu a ohledně žalobcových pronajatých prostor odkazovala na přílohu č. 1 k doplnění žaloby, ohledně konkretizace zaměstnanců a smluvních partnerů, jež se má taktéž zákaz rušení držby týkat stejně tak věcí žalobkyně, dále i jejich zaměstnanců a smluvních partnerů, žalobkyně odkázala na přílohu č. 2 doplnění podání.

Dle ustanovení § 43 odst. 1, 2 o.s.ř. předseda senátu usnesením vyzve účastníka, aby bylo opraveno nebo doplněno podání, které neobsahuje všechny stanovené náležitosti nebo které je nesrozumitelné nebo neurčité. K opravě nebo doplnění podání určí lhůtu a účastníka poučí, jak je třeba opravu nebo doplnění provést. Není-li přes výzvu předsedy senátu podání řádně opraveno nebo doplněno a v řízení nelze pro tento nedostatek pokračovat, soud usnesením podání, kterým se zahajuje řízení, odmítne. O těchto následcích musí být účastník poučen.

Dle názoru soudu i za situace, kdy žalobce měl snahu petit žaloby upravit (opravit), vymezení jednak prostor, dále i vyklizení věcí je velice neurčité, pokud žalobce odkazuje na přílohu č. 1, tak jak prostory, tak movité věci jsou stěží identifikovatelné, aby nebylo možno zaměnit s jinými, pokud soud přihlédne k potencionální materiální vykonatelnosti rozhodnutí, jehož by se žalobkyně mohla domáhat v případě nesplnění eventuální uložené povinnosti dobrovolně, tzn. způsobilosti navrhovaného žalobního petitu k eventuálnímu výkonu rozhodnutí, z těchto důvodů je nutné žalobu odmítnout. Pokud se žalobkyně dále domáhá, aby bylo rozhodnuto nebránit ve vstupu a vjezdu do prostor v příloze č. 1 a to žalobci, jeho zaměstnancům a smluvním partnerům uvedeným v příloze č. 2, opět i v této části je označený petit žaloby neurčitý, neboť sice zaměstnanci a smluvní partneři s přístupem do prostor jsou označeni jménem, datem narození i bydlištěm, navíc zde je však i jejich doprovod, což je naprosto neurčité, může se jednat o jednoho člověka, který ani není označen nebo neurčitou masu lidí.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle ustanovení § 146 odst. 3 o.s.ř., výše nákladů řízení bude uvedena v doplňujícím usnesení.

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do 15 dnů ode dne jeho doručení, ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím Okresního soudu v Mostě.

Most 4. prosince 2018

JUDr. Romana Malá v.r.  
samosoudkyně

Shodu s prvopisem potvrzuje Renata Petrovičová.