

USNESENÍ

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

žalobkyně: **PJ GROUP INVESTMENT, s.r.o.**, IČO 02578352
sídlem Chelčického 3119, 415 01 Teplice

proti
žalované: **Magnesium Elektron CZ s.r.o.**, IČO 26449218
sídlem Nádražní 214, 435 33 Louka u Litvínova

o: ochrana rušené držby

takto:

- I. Žaloba, na uložení povinnosti žalované, zdržet se rušení držby žalobce spočívající v přerušení dodávek vody, plynu a elektrické energie do budovy č.p. [REDACTED] která je součástí pozemku parcelní číslo [REDACTED] v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov se zamítá.
- II. Žaloba na uložení povinnosti žalovanému spočívající v zákazu dalšího rušení držby se odmítá.
- III. Žaloba na uložení povinnosti žalovanému uvést dodávky vody, plynu a elektrické energie do budovy č.p. [REDACTED] která je součástí pozemku parcelní číslo [REDACTED] v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov v předešlý stav (dodávky obnovit) se zamítá.
- IV. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Žalobce se svou žalobou na ochranu rušení držby dle ustanovení § 176 o.s.ř. domáhal uložení povinnosti žalovanému zdržet se rušení držby žalobce spočívající v přerušení dodávek vody, plynu a elektrické energie do budovy č.p. [REDACTED] která je součástí pozemku parc.č. [REDACTED] i držby žalobce a uložení povinnosti žalovanému uvést dodávky vody, plynu a elektrické energie do budovy č.p. [REDACTED] která je součástí pozemku parcelní č. [REDACTED] v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov, předešlý stav (dodávky obnovit). Žalobce argumentoval tím, že je obchodní korporací a současně je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. [REDACTED] parc. č. [REDACTED] v katastrálním území Horní Litvínov, obec Litvínov, jehož součástí je budova č.p. [REDACTED] – stavba občanského vybavení. Žalovaný je obchodní korporací zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem a současně je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. st. [REDACTED]

[REDACTED] se zapsáno na listu vlastnictví č. [REDACTED] v katastru nemovitostí pro k.ú. Louka u Litvínova vedeném Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most. Objekt žalobce a areál žalovaného jsou protilehlé objekty, celý areál žalovaného je napojen na vodovodní řad a má vlastní vedení pro odběr elektrické energie a plynu z veřejné sítě vedoucí

z areálu žalovaného až k napojení do páteřních řadů těchto sítí. Žalovaný jako vlastník celého areálu umožňuje svým prostřednictvím odběr třetím uživatelům a to na základě smluv uzavřených mezi vlastníky jednotlivých nemovitých věcí a žalovaným. Žalobce jako faktický odběratel uzavřel dne 12.11.2014 se žalovaným jako faktickým dodavatelem smlouvu o umožnění odběru vody, plynu a elektrické energie odebírat jednotlivé energie přímo od dodavatelů (nikoliv prostřednictvím žalovaného) by bylo s ohledem na lokalizaci nemovitosti a rozložení celého areálu jen stěží zjistitelné. Smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou a to počínaje od 1.11.2014. Žalobce odebíral prostřednictvím žalovaného jednotlivé energie až do měsíce dubna 2018, kdy žalovaný žalobci svévolně přerušil dodávky vody v důsledku údajné poruchy na části vodovodního řadu za ventilem ve vlastnictví žalobce. V důsledku přerušení dodávek pitné vody do objektu žalobce pak došlo ke komplikaci při užívání budovy žalobce. Nájemce, který měl se žalobcem jako pronajímatelem platně uzavřenou nájemní smlouvu na objekt žalobce (ubytovací zařízení) až do 30.9.2019 se dožadoval zajištění dodávek vody. Dne 29.6.2018 byla žalobci doručena písemná výpověď smlouvy o umožnění odběru vody, plynu a elektrické energie ze strany žalovaného datovaná dne 22.6.2018 s měsíční výpovědní dobou. Žalovaný žalobci sdělil, že v souladu s článkem V. (tento článek však ve verzi smlouvy, kterou má k dispozici žalobce, obsažen není) ukončuje trvání smlouvy bez udání důvodu. Žalobce s výpovědí smlouvy a ukončením dodávek energií nesouhlasil, což sdělil žalovanému dopisem ze dne 10.7.2018, ke dni 1.8.2018 však došlo k faktickému ukončení dodávek všech energií (vody, plynu a elektrické energie) do objektu ve vlastnictví žalobce ze strany žalovaného. V důsledku této skutečnosti nájemce objektu od nájemní smlouvy odstoupil čímž žalobci vznikla škoda z důvodu ušlého zisku. Dle žalobce žalovaný tím, že svévolně přerušil a ukončil dodávky vody, plynu a elektrické energie počínaje 1.8.2018 do objektu žalobce, žalobci znemožnil řádné užívání nemovitých věcí v jeho vlastnictví, bytový dům, který není napojen na žádné energie, nelze užívat k účelům, pro které je stavebně a technicky určen. Žalobce má tedy za to, že žalovaný svým jednáním ruší svémocně řádnou, poctivou a pravou držbu žalobce.

Žalovaná se žalobou nesouhlasila, argumentovala tím, že žalobce své nároky opírá o existenci držby v souladu s ustanoveními § 987 až 1010 občanského zákoníku tedy od existence práva věcného jako absolutního práva majetkového, s tímto právním názorem žalobce se žalovaná neztotožňuje v žádném případě, neboť skutečnost, že žalobci žalovaná umožnila odběr vody, plynu a elektrické energie se neodvíjí od žádného práva věcného ale od smluvního vztahu mezi dvěma podnikatelskými subjekty, tedy od relativního majetkového práva, které bylo založeno smlouvou. Dále žalovaná ve svém vyjádření uvedla, že je skutečně pravdou, že mezi účastníky byla dne 12.11.2014 uzavřena „smlouva o umožnění odběru vody, plynu a elektrické energie“, smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou, tuto smlouvu však žalovaná od počátku považovala za provizorní řešení, neboť při uzavření smlouvy žalobce přislíbil, že si zajistí vlastní napojení na síť jednotlivých dodavatelů těchto služeb. Ve smlouvě bylo sjednáno, že smlouvu lze ukončit výpovědí a to i bez udání důvodu, výpovědní doba byla smluvními stranami dohodnuta v délce jednoho měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé smluvní straně. Výpověď si žalobce převzal, jak sám uvádí v žalobě dne 29.6.2018, výpovědní doba uplynula dnem 31.7.2018. Dle žalované tedy ukončením dodávek ke dni 1. srpna 2018 žádnou svoji povinnost neporušili. Dále žalovaná uvedla, že nezastírá, že jedním z důvodů výpovědi byla skutečnost, že žalobce po dobu účinnosti smlouvy sice hradil spotřebované energie, nečinil však ničeho pro to, aby si zajistil vlastní napojení na síť, nereagoval ani na opakované výzvy týkající se nutnosti údržby a oprav jednotlivých sítí, situace vyvrcholila v dubnu 2018, kdy došlo k poruše na vodovodním vedení, a žalobce žalované na výzvu k urychlenému řešení situace sdělil, že jej to nezajímá a že nemá čas. Již tehdy žalobce upozornili na to, že mají v úmyslu smlouvu ukončit, žalobce přesto neučinil ničeho a na nabídku jednání za účelem vyřešení této situace nereagoval.

O žalobě na ochranu rušené držby rozhoduje soud podle § 177 o.s.ř., žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby, jednání není třeba nařizovat. Podle § 180 odst. 1 o.s.ř. ve věci samé rozhoduje soud usnesením. Podle § 178 o.s.ř. se v řízení soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.

Dle ustanovení § 987 o.z. držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe. Podle § 988/1 o.z. držet lze právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon. Dle ustanovení § 990 odst. 1 o.z. držbu lze nabýt bezprostředně tím, že se jí držitel ujme svou mocí. Bezprostředně se držba nabývá v rozsahu, v jakém se jí držitel skutečně ujal. Dle odst. 2 uvedeného ustanovení lze držbu nabýt odvozeně tím, že dosavadní držitel převede svou držbu na nového držitele nebo tím, že se nový držitel ujme držby jako právní nástupce dosavadního držitele. Podle § 991 o.z. držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem. Podle § 992 odst. 1 o.z. kdo má z přesvědčivého důvodu za to, že mu náleží právo, které vykonává, je poctivý držitel. Nepoctivě drží ten, kdo ví nebo komu musí být z okolností zjevné, že vykonává právo, které mu nenáleží. Podle § 992 odst. 3 o.z. poctivému držiteli náleží stejná práva jako držiteli řádnému. Podle § 993 o.z. neprokáže-li se, že se někdo vetřel držbu svémocně nebo že se v ní vloudil potajmu nebo lstí, anebo že někdo usiluje proměnit v trvalé právo to, co mu bylo povoleno jen výprosou, jde o pravou držbu. Podle § 994 o.z. má se za to, že držba je řádná, poctivá a pravá. Dle ustanovení § 1003 o.z. držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav. Podle § 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 osobně, která držbu ohrožuje nebo ruší, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé. Podle § 1003 o.z. držbu není nikdo oprávněn svémocně rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav. Podle § 1007 odst. 1 o.z. 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 z držby vypudil. Podle § 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.

Z citované právní úpravy vyplývá, že předpokladem úspěšného uplatnění žaloby na ochranu držby je prokázání existence držby a jejího rušení a to při zachování lhůt stanovených v ustanovení § 1008 odst. 1 o.z. Žalobce – rušený držitel práva musí prokázat, že žalovaný držbu ruší. Žalovaný se nemůže bránit tím, že rušebním činem vykonává své právo, není-li součástí tohoto práva oprávnění zasáhnout svémocně do cizí držby, stejně tak nemůže v tomto řízení úspěšně uplatnit námitky, že žalobci ve skutečnosti věcné právo nenáleží. Proti žalobě na ochranu držby lze úspěšně namítat pouze to, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil.

Z listinných důkazů bylo zjištěno, že mezi účastníky byla uzavřena smlouva o umožnění odběru vody, plynu a elektrické energie ze dne 12.11.2014 a to na dobu neurčitou, současně bylo ujednáno, že smlouvu lze ukončit výpovědí a to i bez udání důvodu, výpověď musí být písemná a doručuje se stejným způsobem jako odstoupení od smlouvy, výpovědní doba je smluvními stranami dohodnuta v délce jednoho měsíce a počíná běžet prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé straně. Dále žalobce předložil informace o pozemku ohledně svého vlastnického práva k pozemku parcelní číslo [REDAKCE] kde na tomto pozemku stojí stavba č.p. [REDAKCE]. Dále žalobce předložil protokol o pravidelné revizi elektrické instalace ze dne 23.10.2014 a výpověď smlouvy o umožnění odběru vody, plynu a elektrické energie ze dne 22.6.2018. Dle

dodejky byla výpověď doručena žalobci dne 28.6.2018. Dále žalobce předložil listinný důkaz označený - nesouhlas s ukončením smlouvy a úhradou vzniklé škody adresovaný od žalobce žalovanému a datovaný dnem 10.7.2018.

Po provedení důkazů listinných soud žalobu na ochranu rušené držby zamítl s ohledem na uplynutí prekluzivní lhůty, soud má za to, že žaloba byla podána po uplynutí lhůty 6 týdnů ode dne, kdy se žalobce dozvěděl o možnosti rušení držby, sám žalobce uváděl, že výpověď smlouvy o umožnění odběru vody, plynu a elektrické energie ze strany žalovaného datovanou dne 22.6.2018 obdržel dne 29.6.2018. Soud má tedy za to, že nejpozději dne 29.6.2018, kdy dle žalobce mu byla doručena výpověď smlouvy se dozvěděl o rušení držby a od této doby počala běžet prekluzivní 6-ti týdenní lhůta k podání žaloby u soudu. Žalobci tedy nejméně od 29.6.2018 počala běžet subjektivní promlčecí lhůta 6-ti týdnů, během níž mohl žalobce podat žalobu na ochranu rušené držby. Lhůta uplynula dnem 10.8.2018, žaloba však byla podána až dne 27.8.2018. Již ze samotné výpovědi muselo být žalobci zřejmé, že je rušena jeho držba, již tehdy začala běžet 6-ti týdenní prekluzivní lhůta, ve které žalobce měl možnost včas podat žalobu na ochranu rušené držby (rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové sp.zn. 20 Co 168/2015).

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 17. října 2018

JUDr. Romana Malá v.r.
samosoudkyně