

U S N E S E N Í

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudcem *Mgr. Vladimírem Dufkem* v právní věci žalobce: **Xella CZ, s.r.o.**, se sídlem Vodní 550, 664 62 Hrušovany u Brna, IČ 64832988, zast. Hansem-Ulrichem Theobaldem, advokátem se sídlem Praha 1, Platněřská 2, PSČ 110 00, proti žalovanému: **METAL-WIN SE**, se sídlem Klimentská 1746/52, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 24314854, o žalobě z rušené držby dle ustanovení § 176 o.s.ř., t a k t o:

I. Žalovaný je povinen zdržet se rušení žalobcovy držby práva nájmu

- pozemku parc.č.st. [REDACTED]
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, průmyslový objekt,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, výroba,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, výroba,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba Růžodol, č.p. 1, jiná stavba,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, průmyslový objekt,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, průmyslový objekt,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED], součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, jiná stavba,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, průmyslový objekt,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, průmyslový objekt,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED], součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, průmyslový objekt,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, průmyslový objekt
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, průmyslový objekt,
- pozemku parc.č.st. [REDACTED] součástí pozemku je stavba bez čísla popisného, průmyslový objekt,
- pozemku parc.č. [REDACTED]
- pozemku parc.č. [REDACTED]
- pozemku parc.č. [REDACTED]
- pozemku parc.č. [REDACTED]
- pozemku parc.č. [REDACTED]

všechny pozemky zapsané na listu vlastnictví č. [REDACTED] vedeném pro obec Litvínov a katastrální území [REDACTED], vedené Katastrálním úřadem pro Ústecký

kraj, Katastrální pracoviště Most, (dále jen „Pozemky“), žalovaný je povinen zdržet se jakéhokoliv zamezování a omezování žalobce v přístupu na Pozemky a žalovaný je povinen obnovit původní stav pokojného užívání Pozemků.

- II. Žalovaný je povinen zdržet se vnikání na Pozemky,** kromě případů prohlídky Pozemků a přístupu na Pozemky za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Pozemků po předchozím oznámení žalobci v přiměřené době a tím obnovit předešlý stav pokojného užívání.
- III.** Ve zbylé části se žaloba z rušené držby dle ustanovení § 176 o.s.ř. ze dne 18.7.2016 **zamítá.**
- IV.** Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na náhradě nákladů řízení částku ve výši **9.356,- Kč** do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

O d ů v o d n ě n í :

Návrhem ze dne 18.7.2016 se žalobce domáhal vydání rozhodnutí, kterým byl soud uložil žalovanému povinnost zdržet se rušení žalobcovy držby Pozemků, zdržet se jakéhokoliv zamezování a omezování žalobce v přístupu na Pozemky a žalovaný je povinen obnovit původní stav pokojného užívání Pozemků a dále povinnost zdržet se vnikání na Pozemky a tím obnovit předešlý stav pokojného užívání.

Svůj návrh žalobce odůvodnil tím, že den 31.10.2012 uzavřel právní předchůdce žalobce, společnost H + H Česká republika, s.r.o. IČ 27386821, se sídlem Litvínov – [REDAKCE] 1 okres Most, PSČ 436 01 (dále jen „H + H“) se společností EIQ Czech, s.r.o., IČ 24308374, se sídlem Praha 1, V Celnici 1031/4, PSČ 110 00, (dále jen „EIQ“) nájemní smlouvu (dále jen „Nájemní smlouva“).

Nájemní smlouva byla dále změněna dodatkem č. 1 uzavřeným mezi společnostmi H + H (tehdy Hebel CZ s.r.o.) se společností EIQ dne 31.1.2014, který plně nahradil znění Nájemní smlouvy (dále jen „Dodatek č. 1“). Předmětem Nájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1 je nájem Pozemků.

Dne 20.10.2014 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze sloučením společnosti H + H do žalobce, který se tak stal jejím univerzálním právním nástupcem a vstoupil do výše uvedeného nájemního vztahu. Na základě výše uvedeného má žalobce za to, že je řádným, poctivým a pravým držitelem předmětu nájmu (Pozemků) ve smyslu ustanovení § 991 a násl. z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“).

Dne 13.4.2016 byla mezi společnostmi EIQ a žalovaným uzavřena kupní smlouva o převodu nemovitých a movitých věcí (dále jen „Kupní smlouva“), na základě které se žalovaný stal vlastníkem předmětu nájmu (Pozemků) a nastoupil tak do postavení pronajímatele z Nájemní smlouvy ve znění dodatku č. 1. (V článku 5.6 Kupní smlouvy vzal žalovaný mimo jiné na vědomí, že předmět převodu je zatížen nájemním právem ve prospěch žalobce. Žalovaný dále výslovně prohlásil, že se s Nájemní smlouvou ve znění Dodatku č. 1 seznámil a souhlasí s přechodem práv a povinností z Nájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1.

V návaznosti na změnu vlastníka předmětu nájmu se žalobce rozhodl předmět nájmu vyklidit a Nájemní smlouvu ve znění dodatku č. 1 ukončit s tím, že počátek demontážních prací byl stanoven na 20.6.2016. Nájemní smlouva byla žalobcem (jako nájemcem) vypovězena s tím že nájemní vztah má v souladu s Nájemní smlouvou ve znění Dodatku č. 1 skončit k 30.9.2016 (dále jen „výpověď“)

Ke dni plánovaného počátku demontážních prací dne 20.6.2016 žalobce zjistil, že žalovaný bez jakéhokoliv informování nebo souhlasu žalobce poškozuje žalobcovo technické vybavení umístěné v předmětu nájmu. Poškození technického vybavení žalobce spatřuje v rozřezání a demontáži ocelových roštů a dopravníků (vozíků) žalobce a jejich následném sešrotování. Přičemž ze zápisu ze schůzky uskutečněné dne 20.6.2016 vyplývá, že hrozí riziko, že po uplynutí lhůty zde uvedené začne žalovaný svévolně ničit majetek žalobce v předmětu nájmu umístěný.

Dne 7.7.2016 obdržel žalobce od žalovaného nedatovaný přípis označený jako oznámení o uplatnění zadržovacího práva k souboru movitých věcí – technologie pro výrobu porobetonu, s nímž žalobce zásadně nesouhlasí a považuje je za bezpředmětné, což dal žalovanému najevo dopisem ze dne 7.7.2016.

Ode dne obdržení oznámení o uplatňování zadržovacího práva k souboru movitých věcí je žalobce žalovaným omezován v přístupu do předmětu nájmu a dochází k poškození movitých věcí ve vlastnictví žalobce, jak mimo jiné vyplývá z emailu společnosti, která byla žalobcem pověřena k demontáži movitých věcí ve vlastnictví žalobce. Průběh demontáže je neustále omezován zásahy a pokyny ze strany žalovaného. V důsledku zásahů ze strany žalovaného do průběhu demontáže žalobcových movitých věcí hrozí riziko, že žalobce nebude schopen ve výpovědní lhůtě všechny své věci demontovat a odvést.

Přístup k předmětu nájmu je plně kontrolován ze strany žalovaného, který kontroluje každý vstup a výstup z předmětu nájmu, mimo jiné i fotografováním, ke kterému nedal žalobce žádný souhlas, naopak je žalobci zamezováno v předmětu nájmu fotografovat.

Souběžně s demontážními pracemi žalobce probíhají i demontážní práce žalovaného a to přes stále trvající platnou nájemní smlouvu.

Do dnešního dne jej žalobce jako oprávněný nájemce a tedy i oprávněný držitel omezován v přístupu na předmět nájmu i v jeho užívání a současně dochází k poškození movitých věcí žalobce nacházejících se v předmětu nájmu.

Dne 15.7.2016 byl žalobci žalovaným předán dopis označený jako „Ukončení pronájmu nájemní smlouvy uzavřené dne 31.10.2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.1.2014“. Toto ukončení Smlouvy považuje žalobce za neplatné, neboť nájemné nebylo splatné, neboť mezi sebou strany zavedly praxi spočívající v delší době splatnosti nájemného a to 14 dní. Nad to nebyly plněny smluvní podmínky pro ukončení smlouvy pro porušení povinností nájemcem, neboť nájemce nebyl pronajímatelem vyzván ke sjednání nápravy a nebyla mu dána dodatečná 15 denní lhůta – podle ustanovení čl. 6.1. Nájemní smlouvy ve znění Dodatku č. 1. Existence tohoto dopisu však v každém případě dokládá, že žalovaný hodlá v rušení, resp. odebrání řádné, pravé a poctivé držby nájemce pokračovat.

Podle § 176 o.s.ř. ustanovené § 177 až 180 se použijí, je-li z žaloby zřejmé, že se žalobce domáhá ochrany rušené držby. Tak tomu je i v tomto případě.

Podle důvodové zprávy k tomuto ustanovení je žaloba z rušené držby žalobou, která směřuje pouze k ochraně posledního stavu držby a k jeho navrácení. Nejde tedy o žalobu o

právu, jíž by se žalobce domáhal petitorní ochrany, nýbrž o žalobu o faktickém stavu, jíž se žalobce domáhá posesorní ochrany. V důsledku toto může být žalobci posesorní ochrana poskytnuta i tam, kde je zjevné, že mu žádné subjektivní právo nepřísluší a že tedy např. držbu vlastnického práva vykonává jako nevlastník. Soud proto také není oprávněn zkoumat právní otázky, nýbrž omezí se jen na zjištění skutkového stavu. Tato žaloba je tak obdobou ochrany pokojného stavu podle § 5 z.č. 40/1964 sb., občanský zákoník (dále jen „obč.zák.“) srov. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19.4.2012 sp.zn. 22 Cdo 4115/2011, podle kterého ochrana pokojného stavu upravená v § 5 obč.zák. je modifikovaným způsobem ochrany držby (posesorní ochrany), kterou znal již obecný občanský zákoník z roku 1811 a ke které se vrací i nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen „NOZ“). Jejím předmětem není ochrana práva, ale pokojného stavu. Předpokladem pro poskytnutí ochrany je, že návrh je podán správním orgánu v době, kdy jde o aktuální zásah do pokojného stavu; pokud se nový stav, vyvolaný zásahem, stal pokojným, ochranu nelze poskytnout ... Nárok na ochranu pokojného stavu má jiný skutkový základ a ostatně i jiný účel než ochrana práva; nelze dovodit, že by ten, kdo žádá o ochranu pokojného stavu, musel současně žádat o ochranu práva. Žalovaný, kterému je pravomocným (meritorním a předběžně vykonatelným) rozhodnutím soudu uloženo zdržet se zásahů do držby, resp. umožnit nerušenou držbu, má možnost si následně podat proti žalobci žalobu o vydání věci (v tomto případě o vyklizení věci) a v následném petitorním řízení prokázat své vlastnické právo i to, že věc mu je žalovaným (původně žalobcem) bez právního důvodu zadržována (v tomto případě užívána).

Podle § 177 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. Tak jako v tomto případě, kdy je dle soudu prokázáno, že je žalovaným žalobci bráněno v užívání Předmětu nájmu.

Podle § 178 o.s.ř. se **soud v řízení omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.**

To znamená, že žalobce není povinen prokázat, zda se jedná o držbu řádnou (§ 991 NOZ), poctivou (§ 992 NOZ) nebo pravou (§ 993 NOZ). Tyto předběžné otázky se řeší až v případě následného petitorního řízení, které je vyvoláno žalovaným především na ochranu jeho vlastnického práva.

Žalobce je v řízení o žalobě z rušené držby úspěšný jestliže prokáže, že byl držitelem práva (před zásahem žalovaného jej pokojně vykonával) a že toto právo žalovaný ke dni rozhodnutí ruší, resp. postačí, že hrozí nebezpečí opakování rušivého zásahu.

Listinou Ukončení pronájmu nájemní smlouvy dne 31.10.2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.1.2014, kterým žalovaný jako pronajímatel žalobci jako nájemci oznamuje, že s okamžitou platností ukončuje nájemní smlouvu uzavřenou dne 31.10.2012 ve znění jejího dodatku č. z 31.4.2014, ve spojení s listinami Nájemní smlouva ze dne 31.10.2012, dodatek č. 1 k smlouvě o pronájmu ze dne 31.1.2014, Výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č. 2594 ze dne 15.7.2016, Úplný výpis z obchodního rejstříku společnosti H + H ze dne 15.7.2016, Kupní smlouva o převodu nemovitých a movitých věcí ze dne 13.4.2016, je prokázáno, že **žalobce je držitelem práva nájmu k Pozemkům rozsahu uvedeném v Nájemní smlouvě ve znění Dodatku č. 1.**

Na tomto místě je třeba zdůraznit, že “Držba hmotné věci byla tradičně chápána jako faktická moc nad věcí spojená s vůlí nakládat s věcí jako s vlastní; držba práv pak jako

„skutkem osvědčená možnost faktického výkonu práva pro sebe“. Držba práva a držba věci byly tedy tradičně pojmy souřadné, stojící vedle sebe, a tvořící pojem držby.

Tuto koncepci nový zákoník (NOZ) opouští a přebírá postoj vl. n. 1937, který vyšel z „vyššího pojmu držby“, nadřazeného dosavadní držbě věci a držbě práva. Na držbu věci nahlíží jako na držbu práva vlastnického; ten, kdo drží věc pro sebe, se totiž chová jako její vlastník, jeho chování odpovídá (do značné míry) obsahu vlastnického práva. Z tohoto pohledu je každá držba držbou práva – vlastnického nebo jiného. Toto pojetí se projevuje v § 987, ve kterém se uvádí: „Držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe“ (není zde již zmínka o držbě věci). Návrh tak zná kromě „vyššího“ pojmu držby práva dva „nižší“ druhy držby – držbu vlastnického práva a držbu „jiného práva“. (Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 68 s.)

Žalobce v žalobě tvrdí držbu Předmětu nájmu. Tedy dle terminologie NOZ držbou vlastnického práva Pozemků a movitých věcí označených jako předmět nájmu v Nájemní smlouvě ve znění Dodatku č. 1. Žalobce však prokazuje pouze držbu práva nájmu k předmětu nájmu vymezenému v Nájemní smlouvě ve znění Dodatku č. 1 (tedy i k Pozemkům), jehož hlavní složkou je právo předmět nájmu užívat. Rozsah tohoto žalobcem drženého práva je prokázán Nájemní smlouvou ve znění Dodatku č. 1. Proto byla žaloba v rozsahu přesahujícím přiznaný nárok ve výrocích I. a II. tedy v rozsahu přesahujícím pokojnou držbu nájemního práva k Pozemkům zamítnuta, neboť pokojná držba tohoto práva dle § 2219 NOZ nevylučuje vnikání žalovaného jako pronajímatele na Pozemky absolutně.

Listinami Fotografická dokumentace předmětu nájmu ze dne 20.6.2016, na které je vidět poškození technického vybavení žalobce rozřezáním a demontáží ocelových roštů a dopravníků (vozíků) žalobce, Zápis z jednání zástupců účastníků řízení ze dne 20.6.2016, ze kterého plyne, že žalovaný zahájil likvidaci roštů, emailem žalovaného jehož přílohou je listina Zadržení movitých věcí nacházejících se v prostorách společnosti METAL – WIN SE nedatovaná, kterým žalovaný informuje žalobce o zadržení všech movitých věcí nacházejících se v areálu společnosti na adrese [redacted] a zastavení odvozu jakýchkoli v věcí, strojů a materiálu z areálu na adrese [redacted], Váš dopis bez data na Xella CZ, s.r.o. pod názvem „Zadržení movitých věcí nacházejících se v prostorách společnosti METAL-WIN SE“ ze dne 7.7.2016, kterou se žalobce ohrazuje vůči zadržení svých věcí žalovaným, email společnosti NÜRMONT INSTALLATION GmbH & Co. KG ze dne 13.7.2016, ve kterém popisuje stav na Pozemcích ke dni 13.7.2016, ze kterého plynou zásahy žalovaného do předmětu nájmu, Reakce na Váš nesouhlas ze dne 7.7.2016, kterým žalovaný sděluje žalobci, že trvá na svých rozhodnutích sdělených žalobci listinou Zadržení movitých věcí nacházejících se v prostorách společnosti METAL – WIN SE bez data a listinou Ukončení pronájmu nájemní smlouvy dne 31.10.2012 ve znění dodatku č. 1 ze dne 31.1.2014, kterým žalovaný žalobci sděluje, že s okamžitou platností ukončuje Nájemní smlouvu ve znění Dodatku č. 1 a zadržuje technologii žalobce, znemožňuje žalobci tuto technologii odvést, vymezuje žalobci prostor pro skladování demontované technologie žalobce, požaduje skladné za skladování této technologie a

zpoplatňuje vjezd vozidel do areálu, je prokázáno, že **žalovaný svémocně zasahuje do pokojného výkonu držby nájemního práva žalobce k Pozemkům, tím, že žalobci zamezuje, resp. omezuje žalobce v přístupu na Pozemky a vniká na Pozemky nad rámec případů prohlídky Pozemků a přístupu na Pozemky za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby Pozemků po předchozím oznámení žalobci v přiměřené době.**

V této souvislosti se uvádí, že svémocně jedná i ten, kdo „úřadu nedbá“ a dopomáhá si k svému právu sám, a to jinak než dovolenou svépomocí (*Knapp*, 1993). *Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976–1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, 116 s.*

Podle § 1003 NOZ není nikdo oprávněn držbu svémocně rušit a kdo je v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav. Žalovaný nemůže zejména namítat, že ruší na základě svého soukromého práva (pokud snad soukromé právo výslovně zasáh do cizí držby nepřipouští). Podle § 2219 odst. 1 NOZ oznámí-li to pronajímatel předem v přiměřené době, umožní mu nájemce v nezbytném rozsahu prohlídku věci, jakož i přístup k ní nebo do ní za účelem provedení potřebné opravy nebo údržby věci. Předchozí oznámení se nevyžaduje, je-li nezbytné zabránit škodě nebo hrozí-li nebezpečí z prodlení. Vyhovět návrhu žalobce na uložení povinnosti žalovanému zdržet se vnikání na Pozemky absolutně v případě rušení držby práva nájmu proto není možné. Nárok žalobce týkající se ochrany jeho držby nájemního práva k Pozemkům sledal důvodným pouze v rozsahu přesahujícím zákoně oprávnění pronajímatele dané mu ustanovením § 2219 odst. 1 NOZ.

Podle § 1008 odst. 1 NOZ 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. Porovnáním data 20.6.2016, kdy žalobce z jednání se zástupcem žalovaného zjistil, že žalovaný svémocně vniká na Pozemky, tedy zjistil první rušení jeho držby práva nájmu k Pozemkům, a data podání žaloby dne 19.7.2016, soud zjistil, že **žaloba je podána včas a prekluzivní lhůty stanovená ustanovením § 1008 odst. 1 NOZ je zachována.**

Z výše uvedených důvodů soud žalobě v rozsahu výroků I. a II. jako důvodné vyhověl.

Naproti tomu soud žalobu jako nedůvodnou v rozsahu výroku III. zamítl, jak je uvedeno výše tam, kde uplatněný nárok přesahuje rámec žalobcovi držby nájemního práva k Pozemkům nebo zasahuje do zákonného oprávnění žalovaného jako pronajímatele.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že žalobce, který měl ve věci plný úspěch, má právo na náhradu účelně vynaložených nákladů ve výši 9.356,- Kč, které jsou tvořeny zaplaceným soudním poplatkem ve výši 5.000,- Kč, odměnou advokáta za řízení v jednom stupni ve výši 3.000,- Kč (dle § 6, § 7 a § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. za dva úkony právní služby), náhradou jeho hotových výdajů v rozsahu dvou

režijních paušálů po 300,- Kč (§11 odst. 1, §13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb.), a konečně daní z přidané hodnoty z odměny advokáta a náhrad jeho hotových výdajů ve výši 756,- Kč (§ 137 odst. 3 o.s.ř.).

Poučení: Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání do 15-ti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem prostřednictvím soudu podepsaného.

V Mostě dne 22. července 2016

Mgr. Vladimír Dufek v.r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení:
Ivana Součková

[Redacted signature area]