

## U S N E S E N Í

Okresní soud v Pardubicích rozhodl předsedou senátu JUDr. Martinem Tomkem jako samosoudcem ve věci žalobce **XXX**, nar. **XXX**, bytem **XXX**, zast. JUDr. Davidem Hladíkem, advokátem se sídlem v Pardubicích, 17. listopadu 623, proti žalované **XXX**, nar. **XXX**, bytem **XXX**, *o ochranu rušené držby nemovitých věcí dle § 1003 občanského zákoníku,*

**t a k t o :**

**I. Žalovaná je povinna zdržet se vnikání na**

- **pozemek označený jako stavební parcela č. **XXX**, jehož součástí je stavba (budova) č.p. **XXX**,**
- **pozemek označený jako pozemková parcela č. **XXX**,**
- **pozemek označený jako pozemková parcela č. **XXX**,**

**všechny pozemky, které jsou v držbě žalobce, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice na listu vlastnictví č. **XXX** pro obec a katastrální území **XXX**.**

**II. Žalovaná je povinna nahradit žalobci k rukám jeho zástupce náklady řízení ve výši 11.776,- Kč do 3 dnů od právní moci tohoto výroku usnesení.**

### **O d ů v o d n ě n í :**

Žalobce se podanou žalobou domáhal podle § 1003 občanského zákoníku ochrany rušené držby ve výroku I. usnesení uvedených nemovitých věcí (dále „nemovité věci“). Tvrdil, že od roku 1996 bydlel v budově č.p. **XXX** a nemovité věci, které byly původně ve vlastnictví jeho rodičů, užíval a dosud užívá. Žalobce držbu nemovitých věcí nejdříve odvozoval z titulu rodinně právního vztahu k rodičům, následně z nájemního vztahu a od 28.4. 2006, kdy rodiče žalobce převedli vlastnictví nemovitých věcí na žalovanou, odvozoval svou držbu z titulu rodinně právního vztahu k žalované, která byla od 28.4. 2006 do 23.7. 2014 manželkou žalobce. Rodiče žalobce převedli nemovité věci na žalovanou, a to darovací smlouvou s účinky vkladu vlastnického práva ke dni 4.1. 2006. **XXX**.

**XXX.** Žalovaná oprávněnou držbu žalobce neoprávněně ruší, aniž by postupovala ve smyslu ustanovení § 769 občanského zákoníku a podala soudu návrh, kterým by se domáhala vystěhování žalobce. Rušení držby nemovitých věcí žalovanou spočívá v opakovaném vyzývání žalobce k vyklizení nemovitých věcí, ve snaze žalované o přerušení dodávek vody, topení a elektřiny do nemovitých věcí, přestože žalobce dodávky těchto médií platí, a zejména v pokusu žalované vyklidit žalobce z nemovitých věcí a ve snaze zabránit mu v dalším přístupu tam. Posledně uvedené rušení držby se událo dne 15.12. 2014, kdy se

žalovaná spolu se svým přítelem, zámečníky a pracovníky stěhovací firmy dostavila v odpoledních hodinách k domu č.p. XXX ve XXX a snažila se odvrátáním uzamčených zámků dostat do budovy.

Žalobce z výše uvedených důvodů navrhl, aby soud podané žalobě vyhověl.

Žalovaná se ve lhůtě 3 dnů, která jí byla dána s ohledem na 15 denní lhůtu pro rozhodnutí o žalobě (§ 177 odst. 1 občanského soudního řádu), k podané žalobě nevyjádřila.

XXX.

Výpisy z katastru nemovitostí ve spojení s darovací smlouvou ze dne 3.1. 2006 bylo prokázáno, že vlastníky nemovitých věcí byli do 3.1. 2006 rodiče žalobce, XXX a XXX XXX, kteří nemovité věci darovali žalované s právními účinky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí dne 4.1. 2006.

Nájemní smlouvou ze dne 25.5. 1998 měl soud prokázáno, že XXX a XXX přenechali žalobci k užívání dům č.p. XXX ve XXX od 25.5. 1998 na dobu neurčitou.

Z korespondence účastníků vyplynulo, že žalovaná opakovaně vyzývala žalobce k vyklizení nemovitých věcí, a také k úhradě nedoplatku za služby, které nebyly součástí nájemného z nájemní smlouvy ze dne 25.5. 1998.

Výpovědi z nájmu domu ze dne 29.4. 2014 bylo prokázáno, že žalovaná vypověděla žalobci nájem domu č.p. XXX z důvodu zvláště závažného porušení povinnosti vyplývajících z nájmu, protože žalobce neplatil nájemné a služby spojené s užíváním domu za dobu delší než tři měsíce.

Z korespondence s dodavatelem služeb vyplynulo mj. to, že se žalovaná pokusila ukončit smluvní vztah žalobce s dodavatelem elektrické energie tím, že v čestném prohlášení ze dne 6.2. 2013 uvedla, že se žalobce z domu č.p. XXX ve XXX odstěhoval.

Z úředního záznamu o podaném vysvětlení před Policií České republiky, které žalobce podával dne 16.12. 2014, vyplynulo, že žalobce byl dne 15.12. 2014 okolo 15 hodin a 45 minut vyzván sousedem, že se před domem č.p. XXX ve XXX nachází skupina lidí, která se chce dostat dovnitř. Po příjezdu na místo již za asistence příslušníků Policie ČR zjistil, že se žalovaná pomocí dalších osob (jejího přítele, zámečníků, pracovníků stěhovací firmy) pokusila odvrátit zámek a dostat do domu. Žalovaná byla nakonec příslušníkem Policie ČR vyzvána k uvedení zámku do původního stavu a opuštění nemovitých věcí, což učinila.

Podle § 176 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále „o.s.ř.“), se ustanovení § 177 až 180 použijí, je-li z žaloby zřejmé, že se žalobce domáhá ochrany rušené držby.

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.

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

Podle § 180 odst. 1 o.s.ř. soud ve věci samé rozhoduje usnesením.

Podle § 1003 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, držbu není nikdo

oprávněněn 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 občanského zákoníku soud zamítne žalobu na ochranu nebo na 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.

Po posouzení předložených listinných důkazů soud dospěl k následujícímu skutkovému závěru:

Žalobce je jednak na základě uzavřené nájemní smlouvy, a dále z titulu nevypořádané otázky bydlení na dobu XXX, detentorem předmětných nemovitých věcí a držitelem obligačního práva z nájemního vztahu a práva vyplývajícího ze zaniklého, ale nevypořádaného rodinně právního vztahu k žalované. Soud se v této souvislosti s ohledem na smysl posesorní žaloby (ochrana posledního stavu držby) nezabýval tím, zda nájemní vztah žalobce k nemovitým věcem trvá či skončil. Pro soud však bylo důležité zjištění učiněné z korespondence mezi účastníky a z výpovědi z nájmu bytu, že žalovaná nájemní vztah založený smlouvou uzavřenou mezi žalobcem jako nájemcem a jeho rodiči jako pronajímateli a původními vlastníky nemovitých věcí nezpochybňuje. Z úředního záznamu o podaném vysvětlení před Policií České republiky pak vyplynulo, že žalobce jako držitel nemovitých věcí byl ve výkonu drženého práva žalovanou omezován dne 15.12. 2014. Tento závěr o rušení držby nemovitých věcí potvrdila i korespondence žalobce s dodavatelem služeb, ze které vyplynuly pokusy žalované o ukončení smluvního vztahu žalobce s dodavatelem elektrické energie.

Na základě zjištěného skutkového stavu soud dospěl k tomuto právnímu závěru:

Prozatímní ochrana držby je založena na kombinaci existence narušeného faktického stavu (držby) a vůle držitele k jeho zachování procesní cestou (podáním žaloby) v konkrétní propadné lhůtě (*K. Svoboda: Žaloby na ochranu rušené držby, Bulletin advokacie 5/2013, str. 45*). Ochrana držby je poskytována všem právům, která mohou být předmětem držby (§ 998 občanského zákoníku). Ochrany požívá nejen držba řádná (§ 991 občanského zákoníku), poctivá (§ 992 občanského zákoníku) a pravá (§ 993 občanského zákoníku), ale i držba nepoctivá, neřádná a nepravá (*Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, str. 114*). Výjimkou z tohoto pravidla jsou pouze případy úspěšného uplatnění námítky nepravé držby žalovanou, což se v projednávané věci nestalo. Žalovaná neuplatnila a neprokázala ani další relevantní námítky o tom, že žalobce mezitím držbu nemovitých věcí pozbyl, anebo že má žalovaná právo k zásahu do cizí držby, ať již vyplývající ze soukromého nebo veřejného práva. Relevantní námítkou naopak není poukaz na vlastnické právo žalované. Taková petitorní námítka neopravňuje žalovanou k rušení žalobcovy držby nemovitých věcí způsobem, který zákon nepředvídá (srov. např. možnosti žalované podat návrh podle § 769 občanského zákoníku).

Soud proto po zjištění, že žalobce podal žalobu v propadné lhůtě šesti týdnů ode dne, kdy se dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, žalobě usnesením (§ 180 odst. 1 o.s.ř.) ve lhůtě 15 dnů bez nařízení jednání (§ 177 odst. 1 o.s.ř.) vyhověl, protože měl prokázáno, že došlo k svémocnému rušení poslední pokojné žalobcovy držby nemovitých věcí ze strany žalované. Toto rozhodnutí o žalobě posesorní proti rušení držby nevytváří překážku věci rozhodnuté pro případnou pozdější negatorní žalobu.

O nákladech řízení soud rozhodl dle § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že žalobci jako účastníku, který měl ve věci plný úspěch, přiznal náhradu nákladů potřebných k účelnému uplatňování

práva proti žalované. Náklady řízení žalobce představuje odměna advokáta za 2 úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení a podání žaloby) ve výši 2x 2.500,- Kč dle § 7 bod 5. ve spojení s § 9 odst. 3 písm. a) vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění, paušální náhrada ve výši 2x 300,- Kč dle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění, daň z přidané hodnoty ve výši 1.176,- Kč a zaplacený soudní poplatek ve výši 5.000,- Kč. Lhůta splatnosti byla určena podle § 160 odst. 1 o.s.ř.

**P o u č e n í :**

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Hradci Králové – pobočce v Pardubicích prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Pardubicích dne 5. ledna 2014

JUDr. Martin Tomek, v.r.  
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:  
Ivana Luňáková