

Toto rozhodnutí nabylo právní moci:

výrok I. II. 14. 9. 2015

výrok
.....

a je vykonatelná
.....

6 C 33/2015-106

V Písku

dne 12. 02. 2020



U s n e s e n í

Okresní soud v Písku rozhodl samosoudkyně Mgr. Vlastou Slaninkovou v právní věci žalobce, se sídlem, zast. JUDr., advokátem se sídlem, proti žalovanému, nar., bytem, o ochranu rušené držby, o žalobě na ochranu rušené držby,

t a k t o:

I. Žalovaný je povinen se zdržet rušení řádné držby práv žalobce k nemovitosti dům č.p. na pozemku st. parc. č. pozemek st. parc. č. katastrálním území Písek, obec Písek, okres Písek, zapsaných na Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích, Katastrální pracoviště v Písku.

II. Žalovaný je povinen zdržet se následujícího jednání:

- a. svévolně vstupovat do nad rámec svých práv vymezených v nájemní smlouvě ze dne 1. 8. 2005;
- b. okupovat a bránit podnikatelské činnosti žalobce v prováděné v souladu s nájemní smlouvou ze dne 1. 8. 2015;
- c. vykazovat zaměstnance žalobce, zakazovat jim vstup do a znemožňovat jim výkon pracovních povinností, vykazovat hotelové hosty a omezovat jejich pohyb;
- d. vpouštět třetí osoby, které nejsou klienty a nemají svolení žalobce ke vstupu do;
- e. vyměňovat zámky na za účelem znemožnění vstupu žalobce do Hotelu;
- f. šířit nepravdivé a poplašné zprávy o technickém stavu, ovlivňovat hosty hotelu a jinak mařit výkon podnikatelské činnosti žalobce v prováděné v souladu s nájemní smlouvou ze dne 1. 8. 2005.

III. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 34.339,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám JUDr., se sídlem

O d ů v o d n ě n í:

Žalobce podal žalobu na ochranu rušené držby (a vydání předběžného opatření) podle § 177 osř, založené smlouvou o nájmu nemovitosti ze dne 1.8.2005, která byla uzavřena na dobu neurčitou. Smlouvou pronajal žalovaný žalobci; v Písku – dům čp. postavený na st. parc. č. dále st. parc.č. v kat. území Písek,

zapsaných na LV č. _____ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek. Mezi stranami je neshoda ohledně plnění povinností ze strany nájemce ve směru provádění udržovacích prací na nemovitosti; z toho důvodu žalovaný vyzval žalobce k odstranění závad a následně dne 20.1.2015 žalobci nájemní smlouvu vypověděl. V období od 30.1.2015 do 6.2.2015 probíhala mezi stranami korespondence za účelem dohod o kontrole technického stavu hotelu. Kontrola byla stanovena na 9.2.2015. K prohlídce technického stavu nemovitosti nedošlo, žalovaný začal hotel násilím obsazovat s pomocí třetích osob, mění zámky od hlavního vchodu, kanceláře a dalších místností, vykazuje z hotelu personál žalobce a platící hotelové hosty, zmocňuje se věcí, které mu nepatří, odpojil počítače v kanceláři hotelu, v důsledku čehož nemá žalobce přístup ke svému účetnictví, korespondenci a dalšímu vybavení nezbytně nutnému k podnikání a pod. Došlo i k fyzickému napadení jednatelky žalobce.

Usnesením ze dne 16.2.2015 soud vyhověl návrhu na vydání předběžného opatření podle § 102 odst. 1 osř ve spojení s ust. § 76 odst. 1, písm. e) osř, když měl za to, že jsou dány důvody pro zatímní úpravu poměrů účastníků z nájemní smlouvy vyplývající.

Podle § 177 odst. 1 osř ve věci žaloby na ochranu rušené držby žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby, jednání není nutné nařizovat. Podle § 178 se v řízení soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. Soud ve věci rozhoduje usnesením (§ 180 osř). Soud nezjišťuje, zda se jedná o držbu podle občanského zákoníku řádnou (§ 991), poctivou (§ 992) nebo pravou (§ 993), žalobce prokazuje jen to, že byl držitelem práva a že toto právo žalovaný ke dni vyhlášení rozhodnutí ruší.

Soud má doloženo nájemní smlouvou uzavřenou dne 1.8.2005, žalovaný pronajal žalobci na dobu neurčitou dům čp. _____ postavený na st. parc. č. _____ st. parc. čs. _____ hotel _____ zapsané na LV č. _____ u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Písek. Nemovitosti byly pronajaty za účelem provozování podnikatelské činnosti. Ve smlouvě jsou zakotvena práva a povinnosti pronajmatele a nájemce. Rovněž je ve smlouvě uvedeno, za jakých okolností nájemní smlouva zaniká. Dále je doloženo dopisem právního zástupce žalovaného ze dne 11.12.2014, že žalobce byl vyzván k odstranění závad na nemovitosti nejpozději do 15.1.2015. Žalobce na výzvu reagoval tak, že vytykané závady jednak neexistují a jednak jde o závady, k jejichž odstranění je povinen pronajimatel. Obě strany si pro svá tvrzení a jednání o vadách obstaraly protichůdné znalecké posudky. Dopisem ze dne 20.1.2015 dal žalovaný žalobci výpověď z nájmu z důvodu nedostatečné údržby nemovitosti v jednoměsíční výpovědní lhůtě a vyzval ho k předání nemovitostí nejpozději do 28.2.2015. Dne 9.2.2015 jednatelka společnosti žalobce – _____ – oznámila na Městské policii Písek, že toho dne žalovaný se dostavil s revizním technikem na ohlášenou revizní kontrolu plynových kotlů. Technik sdělil, že používaný plynový kotel má platnou revizi do 26.2.2015, další kotle revizi nemají. Jde ale o kotle, které jsou mimo provoz. Žalovaný vyhrožoval, že je nebezpečí výbuchu a že všichni hosté musí hotel opustit. Téhož dne žalovaný za účasti zámečnické firmy demontoval stávající a fungující zámky od vstupních dveří hotelu. K výměně zámků došlo před odpor jednatelky za účastní bezpečnostní agentury, kterou si žalovaný najal. Následně toho dne odpoledne zajistila jednatelka kontrolu kotlů revizním technikem p. _____ jehož však žalovaný nechal z nemovitosti vykázat. Zápis je veden u Městské policie pod čj. _____ Dne 9.2.2015 a 10.2.2015 se dostavila na PČR OO Písek, kde podala vysvětlení k věci a popsala chování žalovaného, který ji výměnou zámků znemožnil přístup do hotelu, kde má s dcerou bydliště, znemožnil jí přístup do kanceláře, kde rovněž vyměnil zámek a znemožnil jí podnik provozovat, přestože věděl, že v hotelu jsou plánované další akce a mají nasmlouvané hosty.

Záznam o podání vysvětlení na policii je veden pod čj.

dne 10.2.2015 oznámila fyzické napadení 2. osobou před hotelem a k ošetření se dostavila k MUDr. . Dne 17.2.2015 oznámila policii, že přes vydané předběžné opatření, kterým byl žalovaný zavázán umožnit jí vstup do nemovitosti a zdržet se všech zásahů do řádného užívání, ji žalovaný do nemovitosti nepustil s tím, že ho to nezajímá. Usnesením PČR, KŘPJK, ÚO Písek, Obvodní oddělení Písek čj.

policie odložila trestní věc podezření ze spáchání přečinu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo k bytovému prostoru podle § 159a odst. 1 tr. řádu, kterého se měl žalovaný dopustit dne 9.2.2015, neboť nejde o podezření z přečinu a není na místě věc vyřídit jinak. Do uvedeného usnesení žalobce podal stížnost. Dne 12.3.2015 oznámila na policii další napadení své osoby žalovaným, kdy tento ji uhodil sevřenou pěstí do levého spánku a přes ucho, neboť se dožadovala vysvětlení, proč je v hotelu pořádána akce, o které nic neví. V hotelu bylo cca 15 osob konzumující alkoholické nápoje, o nichž se jmenovaná domnívá, že jsou z jejich zásob. Zranění si nechala ošetřit u MUDr. písecké nemocnice.

Soud má z předložených listin za osvědčené, že žalobce na základě uzavřené nájemní smlouvy zcela oprávněně a poklidně nakládal s pronajatou nemovitostí až do 9.2.2015, kdy žalovaný vyměnil zámky u vchodových dveří hotelu, dále i zámky od kanceláře jednatelky žalobce a fakticky tak znemožnil žalobci podnikání. Do té doby žalobce své právo pokojně vykonával. Právo držby žalobce tak vyžaduje ochrany proti rušení ve smyslu § 177 odst. 1 osř. Soud tedy vyhověl žalobě v plném rozsahu. Na okraj se dodává, že skutečnost, že žalovaný dal žalobci výpověď z nájmu nemovitosti, s níž žalobce nesouhlasí, není ve smyslu tohoto rozhodnutí rozhodující. Otázka platnosti či neplatnosti výpovědi se bude řešit jako samostatný spor a nelze se otázkou platnosti výpovědi zabývat v řízení o ochraně rušené držby.

Žalobce měl ve sporu úspěch, náleží mu podle § 142 odst. 1 osř náhrada nákladů řízení. Náklady řízení představují zaplacený soudní poplatek z žaloby 2.000,-Kč, soudní poplatek z předběžného opatření 1.000,-Kč a odměnu advokáta podle vyhl. č. 177/96 Sb. za 2,5 úkonu právní služby (převzetí zastoupení, sepis návrhu a návrh na předběžné opatření ve výši 1/2) á 10.000,-Kč, 3 x 300,-Kč režijní paušál a 21 % DPH. Celkem náklady řízení představují částku 34.339,-Kč.

P o u ě n í: Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení ve dvojitě vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím podepsaného soudu.

Usnesení je na návrh soudně vykonatelné.

Okresní soud v Písku dne 18.3.2015

Za správnost vyhotovení:
Věra Tůmová



Mgr. Vlasta Slaninková, v.r.
samosoudkyně

prvního stupně v rozporu s platnou právní úpravou institutu předběžného opatření, neboť z textu předběžného opatření je zřejmé, že se nejedná o rozhodnutí zatímní povahy, ale naopak o rozhodnutí ve věci samé, tedy ve věci rušené držby. Zde poukazuje žalovaný na nálezy Ústavního soudu ČR sp. zn. III. ÚS 119/98 nebo rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci sp. zn. 25 Cdo 3882/2011. Vzhledem k tomu, že nejsou a nebyly dány důvody pro nařízení předběžného opatření, jelikož uzavření : nebylo a není projevem svévole žalovaného, resp. rušením řádné držby, jak by se mohlo zdát z tvrzení žalobce, ale jde pouze a jen o uplatnění zákonem daného práva vlastníka a pronajímatele nemovitosti provést nezbytnou a neodkladnou opravu věci, resp. dodržením obecně platné povinnosti předcházení škodám na majetku a zdraví. Proto žalovaný navrhuje, aby bylo rozhodnuto tak, že se mění napadené usnesení a předběžné opatření se ruší.

Žalobce v podání ze dne 27. února 2015 vznesl námitku podjatosti Krajského soudu v Českých Budějovicích, ale v podání ze dne 16. června 2015 uvedl, že na námitce podjatosti soudců krajského soudu netrvá, tuto námitku již nevznáší. K odvolání žalovaného uvedl žalobce, že žalovaným citované judikáty Ústavního soudu a Nejvyššího soudu ČR na tuto věc skutkově vůbec nedopadají. Žalobce se důrazně ohrazuje proti tvrzení žalovaného, že podanou výpověď akceptoval a že byl srozuměn s tím, že výpovědní doba uplyne 28.2.2015 a od 1.3.2015 tedy bude oprávněným držitelem hotelu žalovaný. Toto tvrzení žalovaného je v příkrém rozporu jak s korespondencí, kterou zaslal žalobce prostřednictvím svého právního zástupce žalovanému, tak i s dalšími právními kroky, které žalobce ve věci podání výpovědi žalovaným učinil. Žalobce považuje výpověď za neplatnou. Ze strany žalovaného se jednalo o šikanózní krok, jež měl pouze sloužit k vyřizování účtů žalovaného s jednatelkou žalobce. Výpověď sama o sobě nemůže působit takové právní následky, které by si zřejmě žalovaný představoval. Žalobce podal u Okresního soudu v Písku žalobu na určení neplatnosti výpovědi nájemní smlouvy. V řízení o žalobě z rušené držby soud zkoumá pouze to, kdo byl posledním držitelem před tím, než byla držba svémocně zrušena. Jestliže bylo vydáno předběžné opatření jako rozhodnutí zatímní povahy, není z logiky věci možné, aby soud zjišťoval a posuzoval pro účely tohoto zatímního rozhodnutí širší okruh otázek, než je povinen zkoumat pro účely rozhodnutí ve věci samé. Smyslem institutu ochrany klidné držby je totiž chránit stav před započítáním rušení bez ohledu na to, jak je takový stav právně kvalifikován a především bez ohledu na to, zda je právo drženo po právu či nikoliv. Žalovaný zapomíná na to, že svým svévolným jednáním již od 9.2.2015 brání žalobci v užívání hotelu a opakovaně se vyjadřuje v tom smyslu, že žalobce a jeho jednatelku do hotelu již nikdy nepustí. Ke dni podání vyjádření k odvolání přes dvě vykonatelná rozhodnutí Okresního soudu v Písku žalovaný stále neumožnil žalobci řádně obnovit rušenou držbu hotelu. Žalobce dále dodává, že v kotelně i v kuchyni byla instalována bezpečnostní čidla, jejichž účelem je právě zajistit, aby nedošlo k neočekávaným haváriím plynu a byl zajištěn provoz hotelu a bezpečnost osob a majetku v něm se nacházejících. Žádné nebezpečí hrozit nemohlo, pokud by čidlo zaregistrovalo jakékoliv nebezpečí, přijela by bezpečnostní agentura. Tato čidla však byla žalovaným několik dní po okupaci svévolně odstraněna a zničena, ač byla majetkem žalobce. Žalovaný napadl dne 10.2.2015 jednatelku žalobce, když toto napadení bude vyšetřováno jako podezření ze spáchání trestného činu ublížení na zdraví a k napadení ze strany žalovaného došlo i dne 12.3.2015, kdy udeřil žalovaný jednatelku žalobce před svědky pěstí do hlavy. Rovněž pokud jde o toto napadení, rozhodlo Okresní státní zastupitelství v Písku, že policejní orgán je povinen opětovně jej podrobně přezkoumat, zda v tomto případě nespáchal žalovaný trestný čin ublížení na zdraví a trestný čin výtržnictví, neboť k napadení došlo před svědky. Žalobce proto navrhuje, aby bylo napadené usnesení, kterým byl zamítnut návrh na zrušení předběžného opatření, potvrzeno.

Po zjištění, že odvolání žalovaného bylo podáno včas, osobou k tomu oprávněnou a je přípustné, odvolací soud přezkoumal napadené usnesení soudu prvního stupně dle § 212 a § 212a odst. 1 o.s.ř., bez nařízení odvolacího jednání dle § 214 odst. 2 písm. c) o.s.ř., neboť se jedná o předběžné opatření, a dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Předběžné opatření bylo vydáno v rámci řízení o ochraně rušené držby, a to podle § 102 odst. 1 o.s.ř. Důvodem byla ta skutečnost, že je třeba zatímně upravit poměry účastníků, které vyplývají z nájemní smlouvy týkající se nemovitosti ze dne 1.8.2005, když žalovaný začal hotel násilím obsazovat s pomocí třetích osob, měnil zámky od hlavního vchodu kanceláře a dalších místností, vykazoval z hotelu personál žalobce, platící hotelové hosty, zmocnil se věcí, které mu nepatří a došlo i k fyzickému napadení jednatelky žalobce. Protože tímto jednáním žalovaný zasahuje do oprávněné držby žalobce, soud prvního stupně shledal důvody pro vydání předběžného opatření do doby, než bude o žalobě na ochranu držby rozhodnuto. Rozhodnutí o předběžném opatření nabylo právní moci, když proti němu nebylo podáno odvolání. Žalovaný podal návrh na zrušení předběžného opatření, když tento byl odvoláním napadeným usnesením zamítnut jako nedůvodný. Odvolací soud po přezkoumání tohoto usnesení dospěl k závěru, že odvolání žalovaného není důvodné. Podle § 77 odst. 2 o.s.ř. předběžné opatření předseda senátu zruší, jestliže pomínou důvody, pro které bylo nařízeno. Předběžné opatření předseda senátu zruší také tehdy, jestliže navrhovatel ve stanovené lhůtě nesložil doplatek jistoty. Dle odvolacího soudu důvody, pro které bylo předběžné opatření nařízeno, nepominuly, a proto není důvod pro zrušení předběžného opatření. Předběžné opatření bylo vydáno dle § 102 o.s.ř. v rámci řízení o žalobě na ochranu rušené držby s tím, že bude trvat do té doby, než bude pravomocně o žalobě na ochranu rušené držby rozhodnuto. Potom nastanou důsledky dle § 77 odst. 1 písm. b) nebo c) o.s.ř. Důvodem vydání předběžného opatření byla ta skutečnost, že bylo třeba zatímně upravit poměry účastníků za situace, kdy žalobce předmětné nemovitosti užíval dlouhodobě dle nájemní smlouvy ze dne 1.8.2005, přičemž žalovaný žalobci znemožňoval užívání těchto nemovitostí, dokonce fyzicky napadl jednatelku žalobce. Žalovaný ani v návrhu na zrušení předběžného opatření neuváděl, že by důvod předběžného opatření odpadl, tedy že by žalovaný již umožňoval žalobci užívání předmětných nemovitostí. Žalovaný poté, co dal žalobci výpověď z nájmu nemovitosti a uplynula výpovědní doba, nežaloval žalobce na vyklizení nemovitosti s tím, že užívá nemovitosti žalobce bez právního důvodu, ale svémocí znemožnil nemovitost užívat bez ohledu na to, že žalobce podal žalobu na určení neplatnosti výpovědi z nájmu a o této žalobě dosud nebylo rozhodnuto. Důvody, pro které bylo předběžné opatření vydáno, trvají, nedošlo ke skutečnosti, která by byla důvodem pro zrušení předběžného opatření, a proto pokud napadeným usnesením soud zamítl návrh na zrušení předběžného opatření, bylo usnesení soudu prvního stupně jako věcně správné dle § 219 o.s.ř. potvrzeno.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení není dovolání přípustné.

Krajský soud v Českých Budějovicích
dne 28. července 2015

JUDr. Jaroslava Štítková v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Lenka Holá

