

## U s n e s e n í

Okresní soud v Písku rozhodl samosoudkyní Mgr. Vlastou Slaninkovou v právní věci žalobce [REDACTED], se sídlem [REDACTED] zast. [REDACTED], advokátem se sídlem [REDACTED] proti žalovanému [REDACTED] 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. [REDACTED] na pozemku st. parc. č. [REDACTED], pozemek st. parc. č. [REDACTED] v katastrálním území [REDACTED], zapsaných na LV č. [REDACTED] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj se sídlem v Českých Budějovicích, Katastrální pracoviště v [REDACTED]**

### **II. Žalovaný je povinen zdržet se následujícího jednání:**

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

**III. Žalovaný je p o v i n e n zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 34.339,- Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám [REDACTED], se sídlem [REDACTED].**

### **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 [REDACTED] – dům čp. [REDACTED], postavený na st. parc. č. [REDACTED], dále st. parc.č. [REDACTED] v kat. území [REDACTED],

zapsaných na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE]. 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. [REDAKCE], postavený na st. parc. č. [REDAKCE] a st. parc. čs. [REDAKCE] - zapsané na LV č. [REDAKCE] u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [REDAKCE]. Nemovitosti byly pronajaty za účelem provozování podnikatelské činnosti. Ve smlouvě jsou zakotvena práva a povinnosti pronajimatele 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 vytýkané 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 - [REDAKCE] - oznámila na Městské policii [REDAKCE], 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 účasti bezpečnostní agentury, kterou si žalovaný najal. Následně toho dne odpoledne zajistila jednatelka kontrolu kotlů revizním technikem p. [REDAKCE], jehož však žalovaný nechal z nemovitosti vykázat. Zápis je veden u Městské policie pod čj. [REDAKCE]. Dne 9.2.2015 a 10.2.2015 se [REDAKCE] dostavila na PČR OO [REDAKCE], 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. [REDAKCE]. [REDAKCE] dne 10.2.2015 oznámila fyzické napadení 2. osobou před [REDAKCE] a k ošetření se dostavila k [REDAKCE]. 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 nevpustil s tím, že ho to nezajímá. Usnesením PČR, KŘPJK, ÚO [REDAKCE], Obvodní oddělení Písek čj. [REDAKCE] [REDAKCE] 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 [REDAKCE] 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 [REDAKCE] z 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) a 10.000,-Kč, 3 x 300,-Kč režijní paušál a 21 % DPH. Celkem náklady řízení představují částku 34.339,-Kč.

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

Usnesení je na návrh soudně vykonatelné.

**Okresní soud v Písku dne 18.3.2015**

Mgr. Vlasta Slaninková, v.r.  
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:  
Věra Tůmová

Toto rozhodnutí Okresního soudu v Písku ze dne **18. 3. 2015** č.j. **6C 33/2015-106** nabylo právní moci dne: **17. 9. 2015**.

Doložku právní moci připojila dne 25. 9. 2015 :  
Věra Tůmová