

U S N E S E N Í

Okresní soud v Písku rozhodl samosoudkyní Mgr. Andreou Větrovskou v právní věci žalobce: [redacted], bytem [redacted], zast. [redacted], advokátem se sídlem [redacted] proti žalovanému: [redacted], bytem [redacted], [redacted], o žalobě na ochranu rušené držby,

t a k t o:

I.

Žaloba, kterou se žalobce domáhal, aby byla žalované uložena povinnost zdržet se rušení řádné držby práv žalobce k nemovitosti – budově [redacted], č.p. [redacted] stavba občanského vybavení, která je součástí pozemku parc. č. st. [redacted], to vše evidováno v k.ú. [redacted], na [redacted] č. [redacted], Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted] (dále jen [redacted]) a aby byla žalované uložena povinnost zdržet se zejména svévolného vstupování do [redacted] bez souhlasu žalobce **s e z a m í t á .**

II.

Žalované **s e n e p ř i z n á v á** právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í:

Žalobce se žalobou podanou dne 30.4.2015 domáhal proti žalované ochrany rušené držby podle § 176 a násl. o.s.ř. s odůvodněním, že je výlučným vlastníkem mimo jiné i pozemku parc. č. st. [redacted], jehož součástí je budova [redacted], stavba občanského vybavení, vše evidováno v k.ú. [redacted] na LV č. [redacted], Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted] (dále jen [redacted]). Svě vlastnické právo žalobce dovozuje z rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích čj. [redacted] ze dne 5.9.2014, který nabyl právní moci dne 25.9.2014. Dále uvedl, že hotel v období od 1.8.2005 do 28.2.2015 pronajal společnosti [redacted] na základě smlouvy o nájmu nemovitostí. Jedinou jednatelkou a společnicí této společnosti je žalovaná. K ukončení nájmní smlouvy došlo výpovědí žalobce. Dne 27.2.2015 byla podána touto společností žaloba o neplatnost výpovědi z nájmu u Okresního soudu v Písku sp. zn. [redacted]. Dne 9.2.2015 byl žalobce nucen hotel uzavřít z důvodu havarijního stavu plynových kotlů. Počínaje tímto datem až do uplynutí výpovědní doby, tj. do 28.2.2015 společnost hotel neužívala. Ukončením této smlouvy zaniklo právo společnosti k jakémukoli užívání hotelu a po tomto datu fakticky hotel nikdy neužívala a neprovozovala. Dne 17.3.2015 uzavřel žalobce novou nájmní smlouvu na užívání hotelu se společností [redacted]. Dne 27.4.2015 vnikla žalovaná s 11 muži označenými logy bezpečnostní agentury do prostor hotelu, začala vykazovat recepčního s tím, že jedine její společnost je oprávněna hotel užívat a provozovat,

hotelem volně procházela a z kuchyně a baru odnášela alkohol. Dále odnesla kompletní ubytovací knihy, výkazy pokojů, další dokumenty a svazek klíčů od jednotlivých dveří hotelu. Žalobci bylo ochrankou bráněno ve volném pohybu po hotelu. Žalobce zjistil, že došlo k poškození vnitřních dveří hotelu a jejich zárubní a k výměně některých zámků. Předpokládaná škoda na majetku žalobce činí cca 15.000,- Kč. Přestože byla žalovaná žalobcem vyzvána k opuštění hotelu, toto odmítla a žalobce byl nucen přivolat si bezpečnostní agenturu a obrátit se na policii. Teprve po několika hodinách žalovaná se svojí ochrankou hotel opustila. Žalovaná opakovaně bez právního důvodu ruší svémocně držbu žalobce, když dne 23.3.2015 ohlásil na policii, že jej žalovaná sleduje, opakovaně se snaží vniknout s ochrankou do hotelu a vyhrožuje žalobci a osobám v hotelu násilím. Jednání žalované má negativní dopad na osobní i profesní život žalobce a je zde reálné riziko, že stávající nájemce hotelu bude po žalobci požadovat slevu z nájemného, případně ušlý zisk za dobu okupace hotelu žalovanou a její ochrankou, není ani vyloučeno vypovězení nájemní smlouvy pokud by se popsaná situace měla opakovat. Žalovaná musí být ze všech výše popsaných okolností zřejmé, že jí nenáleží vykonávat právo k předmětné nemovitosti.

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. v řízení se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.

Podle § 1003 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, držbu není nikdo oprávněn rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav. Podle § 1008 občanského zákoníku 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.

Pravomocným rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 5.9.2014 čj. [redacted] bylo určeno, že žalobce je mimo jiné výlučným vlastníkem stavební parcely č. [redacted], jejíž součástí je budova č.p. [redacted], zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted] na LV č. [redacted] pro katastrální území a obec [redacted]. Smlouvou o nájmu nemovitostí ze dne 1.8.2005 byly předmětné nemovitosti pronajaty žalobcem společností [redacted] za účelem provozování podnikatelské činnosti na dobu neurčitou. Z výpisu z obchodního rejstříku společnosti [redacted] vyplývá, že žalovaná je jedinou jednatelkou a společnicí této společnosti. Dopisem právního zástupce žalovaného ze dne 10.1.2015 žalobce vypověděl smlouvu o nájmu nemovitostí ze dne 1.8.2005 a vyzval společnost [redacted] k předání nemovitostí nejpozději do 28.2.2015. Dne 27.2.2015 byla společností [redacted] podána ke zdejšímu soudu proti vlastníku nemovitosti (nyní žalobci) žaloba o určení neplatnosti výpovědi ze smlouvy o nájmu nemovitostí. Dle zakázkového listu ze dne 9.2.2015 vystaveného plynoservisem v době posuzování stavu nebyly předloženy platné revize plynovodu, odkouření tlakové nádoby, pro kotelnu není zajištěn dostatečný přívod vzduchu a je nutné provést opravu a revizi odkouření. Pokud nejsou revize provedeny, není kotelny schopna bezpečného provozu. Pro celkovou zanedbanost doporučil rekonstrukci plynové kotelny. Ze smlouvy o nájmu ze dne 17.3.2015 bylo zjištěno, že žalobce pronajal předmětné nemovitosti společnosti Rosa Bianca s.r.o. na dobu určitou do 31.12.2015.

Z úředního záznamu o podaném vysvětlení ze dne 27.4.2015 sepsaného Policií ČR, OO [redacted] pod čj. [redacted] bylo zjištěno, že žalobce policii oznámil

v žalobě popsany incident v hotelu ze dne 27.4.2015. Z úředního záznamu o podání vysvětlení ze dne 23.3.2015 sepsaného Policií ČR, OO [redacted] pod čj. [redacted] bylo zjištěno, že žalobce policii oznámil dlouhodobé a neustálé obtěžování své osoby, osob blízkých, spolupracovníků a obchodních partnerů ze strany žalované.

Z úřední činnosti je soudu známo, že dne 10.2.2015 společnost [redacted] podala u zdejšího soudu žalobu na ochranu rušené držby podle § 176 a násl. o.s.ř. a současně návrh na vydání předběžného opatření. Soud usnesením ze dne 16.2.2015 čj. [redacted] vydal předběžné opatření, kterým [redacted] (nyní žalobci) uložil povinnost zdržet se rušení držby práv žalobce k předmětným nemovitostem ([redacted]), toto usnesení se stalo vykonatelným dne 3.3.2015, a následně usnesením ze dne 18.3.2015 čj. [redacted] vyhověl žalobě na ochranu rušené držby a [redacted] (nyní žalobci) uložil povinnost zdržet se rušení řádné držby práv žalobce k předmětným nemovitostem s odůvodněním, že poslední držba nemovitostí byla na straně společnosti [redacted] až do 9.2.2015, kdy do tohoto stavu bylo zasaženo [redacted] (nyní žalobcem). S ohledem na podané odvolání byla věc předložena k rozhodnutí Krajskému soudu v Českých Budějovicích.

Soud konstatuje, že smyslem podané žaloby není ochrana práva, ale pokojného stavu, v daném řízení soud nezjišťuje, zda se jedná o držbu řádnou, poctivou nebo pravou. Z vykonatelného rozhodnutí zdejšího soudu čj. [redacted] vyplývá, že poslední držba nemovitostí byla na straně společnosti [redacted] jejíž jedinou jednatelkou a společnicí je právě žalovaná. Navíc bylo vydáno též předběžné opatření pod sp. zn. [redacted], kterým byly zatímně upraveny poměry mezi vlastníkem nemovitostí a společností [redacted]. S ohledem na všechny výše uvedené skutečnosti dospěl soud k závěru, že žalobce neprokázal poslední držbu nemovitostí na své straně a svémocné rušení držby ze strany žalované ve smyslu § 178 o.s.ř., a proto soud žalobu zamítl.

O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř., neboť žalovaná byla ve sporu úspěšná, avšak žádné náklady řízení jí dosud nevznikly.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15-ti dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím podepsaného soudu.

Okresní soud v Písku dne 14.5.2015

**Mgr. Andrea Větrovskou, v.r.
samosoudkyně**

Za správnost vyhotovení:
Olga Machníková