

## U S N E S E N Í

Okresní soud v Táboře rozhodl samosoudkyní JUDr. Martinou Štorkánovou v právní věci žalobkyně [redacted] se sídlem [redacted] proti žalované 1) [redacted] se sídlem [redacted] a žalované 2) [redacted] se sídlem [redacted] o ochranu držby,

### t a k t o :

- I. Žalovaná 1) a žalovaná 2) jsou povinny zdržet se veškerých zásahů do držby práva užívání nemovité věci – budovy č. p. [redacted] postavené na pozemku parc. č. st. [redacted] o výměře 224 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří [redacted] a dále přístupové cesty k budově [redacted] zřízené na části zahrady parc. č. [redacted] (specifikované v podnájemní smlouvě uzavřené mezi žalovanou 2) a žalobkyní), to vše v obci [redacted] katastrální území [redacted] zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na LV č. [redacted] které náleží žalobkyni, zejména vyklízení nemovité věci - budovy č. p. [redacted] postavené na pozemku parc. č. st. [redacted] o výměře 224 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří [redacted] a dále přístupové cesty k budově [redacted] zřízené na části zahrady parc. č. [redacted] (specifikované v podnájemní smlouvě uzavřené mezi žalovanou 2) a žalobkyní), to vše v obci [redacted] katastrální území [redacted] zapsané u Katastrálního úřadu pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na LV č. [redacted] jakož i jiných zásahů, které by žalobkyni omezily v jejím užívání předmětné nemovité věci.
- II. Žalovaná 1) a žalovaná 2) jsou povinny nahradit žalobkyni společně a nerozdílně náklady tohoto řízení ve výši 3.600 Kč do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení.

### O d ů v o d n ě n í :

Žalobkyně se žalobou na ochranu rušené držby podanou dne 7.10.2016 domáhala toho, aby byla žalovaným uložena povinnost zdržet se zásahů do držby práva užívání nemovitostí tak, jak jsou specifikovány ve výroku tohoto usnesení. Návrh odůvodnila tím, že na základě podnájemní smlouvy ze dne 10.1.2014 uzavřené s žalovanou 2) na dobu deseti let užívá od 1.3.2014 shora uvedené nemovitosti pro své podnikání. Dne 20.9.2016 jí byla žalovanými, jednajícími [redacted] doručena výzva k vyklízení předmětných nemovitostí do

30.9.2016 a dne 6.10.2016 předžalobní výzva k vyklizení nemovitostí do 15.10.2016 s tím, že prý ke dni 31.8.2016 zanikla na základě výpovědi ze dne 6.5.2016 nájemní smlouva mezi žalovanou 1) a žalovanou 2) uzavřená dne 1.7.1998, od níž je podnájemní smlouva žalobkyně odvozena. Druhý jednatel žalované 2) však k výslovnému dotazu žalobkyně popřel, že by došlo k platné výpovědi nájemní smlouvy ze dne 1.7.1998 s tím, že o neplatnost uvedené výpovědi z nájmu je již u Okresního soudu v Táboře veden mezi žalovanou 1) a žalovanou 2) spor pod sp zn. 11 C 183/2016, který zatím nebyl pravomocně ukončen. Žalobkyně navíc o existenci jakékoli výpovědi ze dne 6.5.2016 a tedy ani o hrozbě ukončení podnájemní smlouvy nebyla do 20.9.2016 žalovanými předem informována, ač jí žalované prostřednictvím výzev sepsaných jednatelkou [redacted] stanovují krátké lhůty k vyklizení předmětných nemovitostí a hrozí jí podáním žaloby na vyklizení. Dosud tedy není zřejmé, zda byla skutečně nájemní smlouva, na jejímž základě byla uzavřena podnájemní smlouva žalobkyně, platně vypovězena a o uvedeném je mezi žalovanou 1) a žalovanou 2) veden soudní spor, a žalobkyně potřebuje předmětné nemovitosti nezbytně využívat ke svému podnikání, neboť jen na říjen 2016 zde má sjednaných 100 lázeňských pobytů, a pokud by musela pobyty náhle bez předchozího upozornění ze strany žalovaných rušit, hrozí zde poškození zdraví osob, které jsou k lázeňským pobytům přihlášeny, dále i poškození dobrého jména a pověsti žalobkyně a rovněž značné škody v podobě ušlého zisku. Dále v žalobě popsala majetkovou i personální provázanost obou žalovaných s tím, že je jí známo, že mezi jednateli a společníky obou společností jsou vedeny spory ohledně oprávnění společnost zastupovat, přičemž výpověď nájemní smlouvy ze dne 1.7.1998 považuje za účelovou, neboť ačkoli důvodem původní výpovědi nájemní smlouvy ze dne 1.7.1998 mělo být hrubé porušování povinností nájemce (žalované 2)), ještě dne 31.8.2016 měla být mezi žalovanými uzavřena nová nájemní smlouva obdobného znění s tím, že účelem jednání [redacted] tak bylo zjevně poškodit žalobkyni a docílit zániku její podnájemní smlouvy. Navíc přesto, že žalovaná 1) tvrdí, že již neplatí nájemní ani podnájemní smlouva a obě žalované jednají stejnou jednatelkou, vyúčtovala žalovaná 2) žalobkyni nájem a služby i za září 2016 a žalobkyně je již řádně uhradila. K žalobě bylo dne 17.10.2016 zasláno vyjádření [redacted] [redacted] které potvrzuje existenci sporů jednatelů, resp. společníků obou žalovaných.

Z listin předložených žalobkyní je zřejmé, že shora uvedené nemovitosti užívá žalobkyně od 1.3.2014 dosud na základě podnájemní smlouvy ze dne 10.1.2014, která byla uzavřena mezi žalobkyní a žalovanou 2) na dobu určitou do 31.12.2024. Na základě této smlouvy hradí žalované 2) nájemné, které žalobkyně žalované 2) řádně uhradila dle vyúčtování nájemného a služeb za 3.čtvrtletí roku 2016 dle předložené faktury č. FV-411/2016 vystavené žalobkyní 2) dne 30.9.2016 a splatné dne 31.10.2016, a to i za měsíc září 2016, přičemž zaplacení doložila žalobkyně oznámením o provedení příkazu k úhradě ze dne 7.10.2016. Rovněž předložila původní smlouvu o nájmu ze dne 1.7.1998 uzavřenou mezi žalovanými s tím, že změny v této smlouvě byly zatím vždy řešeny formou celkem sedmi

dodatků. Z výzvy k vyklizení zaslané oběma žalovanými (zastoupenými [REDAKCE] žalobkyni a datované dnem 14.9.2016 vyplývá, že byla žalobkyně žalovanými vyzvána k vyklizení shora uvedených nemovitostí do 30.9.2016, neboť podle sdělení [REDAKCE] jednatelky obou žalovaných, k datu 31.8.2016 zanikla nájemní smlouva ze dne 1.7.1998, na níž byla závislá smlouva o podnájmu ze dne 10.1.2014 uzavřená mezi žalobkyní a žalovanou 2) a po datu 31.8.2016 tak žalobkyně dle žalovaných užívá nemovitosti bez právního důvodu. Další, již předžalobní výzva žalovaných k vyklizení předmětných nemovitostí podle § 142a o.s.ř. došla žalobkyni dne 6.10.2016 se stanovením lhůty k vyklizení do 15.10.2016. Z vyjádření druhého jednatele žalované 2) [REDAKCE] ze dne 20.9.2016, které žalobkyně předložila, z výpisů z obchodního rejstříku, ale i z úřední činnosti soudu je známo, že mezi jednatelem a společníky, resp. zástupci společníků obou žalovaných jsou spory o tom, kdo a jak je oprávněn za žalované činit právní jednání a vystupovat za společnost navenek, o čemž jsou vedeny spory jak u zdejšího soudu, tak zejména u Krajského soudu v Českých Budějovicích (sp. zn. 13 Cm 1227/2015).

Podle § 1003 zák.č. 89/2012 Sb. ( dále jen „o.z.“) držbu není nikdo oprávněn 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 o.z. soud zamítne žalobu na ochranu 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.

Řízení o žalobě z rušené držby je v o.s.ř. zvlášť upraveno. Podle § 176 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, přičemž podle § 180 odst. 1 o.s.ř. se ve věci samé rozhoduje usnesením.

Nejprve proto soud musel zkoumat včasnost podané žaloby. Vzhledem k tomu, že první výzva žalovaných k vyklizení nemovitostí byla datována dnem 14.9.2016, žalobkyně uvádí, že jí byla doručena až dne 20.9.2016 a žaloba o ochranu držby byla podána dne 7.10.2016, je

nepochybné, že subjektivní lhůta šesti týdnů i objektivní lhůta jednoho roku pro podání žaloby byla splněna, a to i za předpokladu, že by výzva k vyklizení nemovitostí byla žalobkyni doručena kdykoli v období mezi 14.9.2016 a 20.9.2016. Žaloba tedy byla podána včas.

Další otázkou, kterou se soud musel zabývat, bylo zjištění poslední držby. Vzhledem k tomu, že předmětem držby může být i právo, je v tomto případě evidentní, že právo užívat ve výroku usnesení popsané nemovitosti pro své podnikání držela a dosud drží na základě podnájemní smlouvy ze dne 10.1.2014 žalobkyně, když tato smlouva jí umožňovala užívání shora popsaných nemovitostí pro její podnikání, a to od 1.3.2014 do 31.12.2024, přičemž od 1.3.2014 do 20.9.2016 tak nerušeně činila a s výhradou ingerencí ze strany žalovaných tak činí dosud. Následně jí byla žalovanými doručena výzva k vyklizení nemovitostí ze dne 14.9.2016 nejprve do 30.9.2016 a pak již předžalobní výzva ze dne 4.10.2016 k vyklizení do 15.10.2016, ačkoli o této možnosti nebyla dříve informována a s ohledem na charakter jejího podnikání není v takto krátké době možno bez škody na jejím majetku vyklizení ani realizovat. V předložené podnájemní smlouvě byly přitom stanoveny pouze zákonné důvody pro výpověď podnájemní smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou, když na tuto smlouvu mohla žalobkyně oprávněně spoléhat s ohledem na to, že jí žalovaná 2) výpověď z podnájemní smlouvy nedala a o výpovědi z nájmu žalované 1) dané žalované 2) nebyla nijak informována. Za předpokladu, že i ohledně platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu smlouvy ze dne 1.7.1998, dané žalovanou 1) žalované 2) dne 6.5.2016, je mezi žalovanou 2) a žalovanou 1) veden soudní spor u zdejšího soudu pod sp. zn. 11 C 183/2016 ( a obě žalované musí o tomto sporu vědět, jedná-li stejnou jednatelkou – ██████████ není najisto postaveno, zda skutečně nájemní vztah mezi žalovanými a tím i podnájemní vztah žalobkyně zanikl a jedná se tedy evidentně o svémocné rušení držby žalobkyně, přičemž rušení držby může spočívat i v ústním či písemném narušování užívání, tj. například právě v zaslání výzev s hrozbou vyklizení, podání žaloby, trestních oznámení apod., které jsou obsaženy ve výzvách žalovaných datovaných dnem 14.9.2016 a 4.10.2016 a došlých žalobkyni, která je soudu spolu s žalobou předložila a uvedené hrozby jsou nepochybně způsobilé narušit dosud klidnou držbu práva žalobkyně. V tomto případě má tedy soud za prokázané, že právo užívat shora popsané nemovitosti držela a drží již více než dva roky žalobkyně, do 20.9.2016 jej držela zcela nerušeně, a nyní je toto právo rušeno žalovanými, přičemž i mezi jednateli, resp. společníky žalovaných je spor o tom, zda tak mohou či nemohou činit, a právo žádat po žalobkyni vyklizení nemovitostí není postaveno najisto. S ohledem na charakter rušení držby je pak zřejmé, že se jedná o žalobu z rušené držby, kdy žalované žalobkyni z držby ve smyslu § 1007 o.z. dosud nevypudily, nicméně jejich výzvy k tomu směřují. Žalobě z rušené držby proto bylo vyhověno.

Podle § 142 odst. 1 o.s.ř. byla zcela úspěšně žalobkyni přiznána náhrada nákladů tohoto řízení, které tvoří jednak náklady předběžného opatření - soudní poplatek ve výši 1.000 Kč a režijní paušál za podání návrhu na předběžné opatření ve výši 300 Kč (§ 2 odst. 1, odst. 3 vyhl.č. 254/2015 Sb.) a náklady žaloby - soudní poplatek ve výši 2.000 Kč a režijní paušál za podání žaloby ve výši 300 Kč (§ 2 odst. 1, odst. 3 vyhl.č. 254/2015 Sb.), tj. celkem 3.600 Kč.

**Poučení:** Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho stejnopisu ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích, prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li povinné dobrovolně, co jim ukládá vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněná domáhat jeho výkonu v rámci exekučního řízení.

V Táboře dne 20. října 2016

Za správnost vyhotovení:  
Bc. Šárka Marková

JUDr. Martina Štorkánová v. r.  
samosoudkyně



## USNESENÍ

Krajský soud v Českých Budějovicích – pobočka v Táboře – rozhodl jako soud odvolací v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Roberta Ožvalda a soudců Mgr. Pavla Příbyla a Víta Jakšiče v právní věci žalobkyně [redacted] se sídlem [redacted] proti žalovaným 1) [redacted] se sídlem [redacted] a 2) [redacted] se sídlem [redacted] o ochranu rušené držby, o odvolání žalované 1) proti usnesení Okresního soudu v Táboře ze dne 14.10.2016 č.j. 15 C 224/2016-52 a o odvolání obou žalovaných proti usnesení Okresního soudu v Táboře ze dne 20.10.2016 č.j. 15 C 224/2016-60

### t a k t o :

- I. Usnesení soudu I. stupně ze 14.10.2016 se v části o nařízení předběžného opatření vůči žalované 1) **m ě n í** tak, že návrh na nařízení předběžného opatření, jímž by žalovaná 1) byla povinna zdržet se veškerých zásahů do držby práva užívání nemovitostí, budovy čp. [redacted] stojící na parc.č.st. [redacted] a přístupové cesty na části parc.č. [redacted] zapsané u KÚ pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště [redacted] na LV č. [redacted] pro k.ú. [redacted] zejména vyklizení těchto nemovitostí, jakož i jiných zásahů, které by žalobkyni omezily v jejím užívání, se zamítá.
- II. Usnesení soudu I. stupně ze dne 20.10.2016 se **m ě n í** tak, že žaloba na uložení povinnosti žalovaným 1) a 2) zdržet se veškerých zásahů do držby práva užívání nemovitostí, budovy čp. [redacted] stojící na parc.č.st. [redacted] a přístupové cesty na části parc.č. [redacted] zapsané u KÚ pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor na LV č. [redacted] pro k.ú. [redacted] zejména vyklizení těchto nemovitostí, jakož i jiných zásahů, které by žalobkyni omezily v jejím užívání, se zamítá.
- III. Žalobkyně je povinna nahradit žalovaným náklady řízení před soudy obou stupňů, a to žalované 1) v částce 3.600,-Kč a žalované 2) v částce 2.300,-Kč, vždy do 3 dnů od právní moci tohoto usnesení.

### O d ů v o d n ě n í :

Prvním z citovaných rozhodnutí soud I. stupně k návrhu žalobkyně vydal předběžné opatření, jímž oběma žalovaným uložil povinnost zdržet se veškerých zásahů do držby práva užívání výše specifikovaných nemovitostí, zejména vyklizení a jiných zásahů, které by žalobkyni omezily v jejím užívání. Žalobkyně se tohoto předběžného opatření domáhá v rámci řízení o ochranu rušené držby. Z listin předložených k žalobě okresní soud zjistil, že

žalobkyně užívá předmětné nemovitosti na základě podnájemní smlouvy z 10.1.2014, která byla uzavřena na dobu určitou do 31.12.2024. Na základě této smlouvy hradí žalované 2) nájemné, které řádně zaplatila ještě i za měsíc září 2016. Rovněž předložila původní smlouvu o nájmu z 1.7.1998 uzavřenou mezi žalovanými s tím, že změny v této smlouvě byly zatím vždy řešeny formou celkem 7 dodatků. Z vyjádření druhého jednatele žalované 2) [REDAKCE] z 20.9.2016, z výpisů z obchodního rejstříku, ale i z úřední činnosti soudu je známo, že mezi jednatelem a společníky, resp. zástupci společníků obou žalovaných jsou spory o tom, kdo a jak je oprávněn za žalované činit právní úkony, o čemž jsou vedeny soudní spory. Takto je také veden u tohoto soudu pod sp.zn. 11 C 183/2016 spor o platnost výpovědi nájemní smlouvy z 1.7.1998, od které je odvozena podnájemní smlouva mezi žalobkyní a žalovanou 2). Do doby pravomocného zjištění, zda výpověď je platná či nikoliv, není najisto postaveno, zda podnájemní vztah žalobkyně zanikl či nikoliv. Přesto obě žalované (které jsou také účastnicemi sporu o určení neplatnosti výpovědi z nájmu, navíc jednají stejnou osobou [REDAKCE] [REDAKCE] započaly kroky směřující k tomu, aby žalobkyně vyklidila předmětné nemovitosti, když 20.9.2016 učinili prostou výzvu k vyklizení nemovitostí, 6.10.2016 již výzvu s hrozbou podání žaloby o vyklizení k soudu. S ohledem na charakter podnikání žalobkyně, která je na využívání uvedených nemovitostí přímo závislá a bezdůvodným narušením možnosti tyto prostory využívat (kdyby byla prokázána neplatnost výpovědi z nájemní smlouvy) by mohlo dojít ke značným škodám, má soud I. stupně za to, že je nutno zatím upravit poměry účastníků. Proto podle § 102 ve spojení s § 75c o.s.ř. nařídil předběžné opatření, které zanikne právní mocí rozhodnutí o žalobě o ochranu držby.

Druhým z citovaných rozhodnutí soud I. stupně vyhověl žalobě na ochranu rušené držby, a to formulačně totožným vymezením povinnosti uložené žalovaným jako v usnesení o nařízení předběžného opatření. Uvádí stejná skutková zjištění jako u prvního svého rozhodnutí. Vychází pak ze specifické procesní úpravy § 177 až 180 o.s.ř. a z § 1003 a § 1008 odst. 1 o.z. Nejdříve posuzoval včasnost žaloby. Jelikož první výzva žalovaných k vyklizení nemovitostí je datována 14.9.2016, dle žalobkyně jí byla doručena 20.9.2016, přičemž žaloba o ochranu držby byla podána 7.10.2016, je nepochybné, že subjektivní lhůta 6 týdnů i objektivní lhůta 1 roku dle § 1008 odst. 1 o.z. jsou splněny. Další otázkou je zjištění poslední držby. Je evidentní, že právo užívat předmětné nemovitosti pro své podnikání držela a dosud drží na základě podnájemní smlouvy z 10.1.2014 žalobkyně, když smlouva jí to umožňuje pro období od 1.3.2014 do 31.12.2024 a od 1.3.2014 do 20.9.2016 tak nerušeně činila a s výhradou ingerencí ze strany žalovaných tak činí dosud. Následně jí byla doručena výzva k vyklizení nemovitostí ze 14.9.2016, nejprve ve lhůtě do 30.9.2016, dle předžalobní výzvy ze 4.10.2016 pak do 15.10.2016, ačkoli o této možnosti nebyla dříve informována a s ohledem na charakter jejího podnikání není možno v takto krátké době bez škody na jejím majetku vyklizení ani realizovat. V podnájemní smlouvě jsou přítomny pouze zákonné důvody pro výpověď podnájemní smlouvy s tříměsíční výpovědní dobou, na což mohla žalobkyně oprávněně spoléhat s ohledem na to, že žalovaná 2) jí výpověď z podnájemní smlouvy nedala a o výpovědi z nájmu žalované 1) dané žalované 2) nebyla nijak informována. Za situace, že i ohledně platnosti či neplatnosti výpovědi z nájmu smlouvy z 1.7.1998 je veden soudní spor u daného soudu pod sp.zn. 11 C 183/2016 (a obě žalované o něm musí vědět, jednají-li stejnou jednatelkou [REDAKCE]), není najisto postaveno, zda skutečně podnájemní vztah žalobkyně zanikl. Jedná se tedy o svémocné rušení držby žalobkyně, které může spočívat i v ústním či písemném narušování užívání, např. právě



v zasílání výzev s hrozbou vyklizení či podání žaloby. S ohledem na charakter tohoto rušení je zřejmé, že se jedná o žalobu z rušené držby, když žalované žalobkyni z držby ve smyslu § 1007 o.z. dosud nevypudily. Proto bylo této žalobě vyhověno. Podle § 142 odst. 1 o.s.ř. byla oběma žalovaným uložena povinnost nahradit žalobkyni na nákladech řízení 3.600,- Kč.

Proti rozhodnutí o nařízení předběžného opatření podala odvolání pouze žalovaná 1), která žádala jeho změnu tak, že návrh na vydání předběžného opatření se zamítá. Proti následnému rozhodnutí soudu I. stupně podaly odvolání obě žalované a žádaly jeho změnu tak, aby žaloba na ochranu rušené držby byla zamítnuta. Odvolání za žalovanou 2) podává jednatelka [REDAKCE]. Všechna odvolání jsou jednak značně rozsáhlá, jednak obsahově shodná. Postačí z nich uvést tyto námítky.

Dle žalovaných došlo k porušení jejich práva na spravedlivý proces dle čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, když je jim de facto bráněno v podání žaloby na vyklizení nemovitostí. Předběžné opatření bylo vydáno pouze na základě lživých tvrzení žalobkyně, které nebyly nijak osvědčeny, došlo tím také ke schválení protiprávního jednání žalobkyně a [REDAKCE] který dlouhodobě zneužívá svého postavení ve funkci jednatele žalované 2) a uzavírá jednostranně výhodné a nevyvážené dlouhodobé obchodní smlouvy se žalobkyní. Žalovaným byla výzva k vyjádření se k žalobě doručena 18.10.2016, již 20.10.2016 však okresní soud vydává usnesení ve věci samé. Tím bylo žalovaným znemožněno vyjádřit se k jednoznačně zavádějícím tvrzením žalobkyně a porušena zásada rovnosti zbraní (nález Ústavního soudu ČR sp.zn. Pl. ÚS 16/09). Soud I. stupně nevzal v úvahu, že [REDAKCE] je nejen jednatelem žalované 2) a jejím bývalým společníkem, když svůj obchodní podíl 50 % převedl v r. 2015 na své dcery, ale je vlastníkem obchodních podílů i u jiných právnických osob. Jednou z nich je společnost [REDAKCE] a ve vlastnictví této společnosti je také 50 % obchodní podíl žalobkyně. Té navíc společnost [REDAKCE] pronajímá areál [REDAKCE] na adrese [REDAKCE] které od r. 2012 vlastní. Žalobkyně je přitom konkurenční společností vůči žalované 2). Z toho je nepochybné, že [REDAKCE] fakticky žalobkyni ovládá (§ 74 a násl. zák.č. 90/2012 Sb.). V řízení vedeném u Okresního soudu v Táboře pod sp.zn. 23 C 56/2014 byl [REDAKCE] právě v důsledku střetu zájmů vyloučen z jednání za žalovanou 2). Pokud se přitom [REDAKCE] stihl vyjádřit za žalovanou 2) k žalobě, svědčí to o tom, že o podání žaloby věděl již před zahájením řízení (možná jí i sepsal, případně tím pověřil advokáta). Dále žalované namítají, a to vlastně v návaznosti na výše uvedené postavení a jednání [REDAKCE] že žaloba byla podána z hlediska § 1008 o.z. opožděně. S ohledem na propojení žalobkyně s jednatelem žalované 2) ve spojení s tím, že žalobkyně disponuje výpovědí z nájemní smlouvy z 1.7.1998, přičemž nelze pochybovat o tom, že žalobu podává prakticky [REDAKCE] je evidentní, že žalobkyně věděla o výpovědi z nájmu již ode dne doručení této výpovědi a nikoliv až od 20.9.2016. O tom svědčí i to, že žalobkyně v žalobě uvádí svůj názor na výpověď z nájemní smlouvy a dokonce je jí známo i znění nové nájemní smlouvy. Dle žalovaných soud I. stupně naprosto nedostatečně zjistil skutkový stav. Žalobkyně svá tvrzení nijak neprokazuje. Soud I. stupně přitom nezohlednil nejenom to, že [REDAKCE] byl odvolán z funkce jednatele žalované 1), ale byl také omezen ve výkonu funkce jednatele žalované 2) a byl mu uložena zákaz jakéhokoliv jednání včetně uzavírání smluvních vztahů či poskytování plnění na vrub žalované 1) bez předchozího vědomí a souhlasu druhé jednatele [REDAKCE] nebo souhlasu všech společníků. Soud I. stupně rovněž opomenul zjistit, zda je držba vůbec řádná. K tomu žalované rozvádějí širší

souvislosti případu. Ty dle nich vyplývají zejména z toho, že [redacted] jako jednatel žalované 2) uzavíral proti vůli druhé jednatelky jednostranně výhodné a nevyvážené dlouhodobé obchodní smlouvy se žalobkyní, mezi nimiž je i smlouva o podnájmu nebytových prostor z 10.1.2014. V ní je sjednáno zcela neadekvátní nájemné, čehož si [redacted] musí být dobře vědom. Tuto smlouvu přitom uzavřel přesto, že kapacity žalované 2) jsou zcela vyčerpány a musí klienty z důvodu nedostatku ubytovacích míst odmítat. Podmínky ve smlouvě z 10.1.2014 zakládají hrubý nepoměr vzájemného plnění, čehož bylo dosaženo zjevným zneužitím práva ze strany [redacted] který ovládá žalobkyni a při uzavírání této smlouvy jednal za žalovanou 2). Proto s ohledem na § 6 a § 580 odst. 1 o.z. lze bez pochyby dovést neplatnost smlouvy z 10.1.2014. I s ohledem na tyto skutečnosti je nepochopitelné, že soud I. stupně shledal jednání žalované 2), spočívající v zaslání výzvy k vyklizení nemovitostí, za akt rušení držby, když žalovaná 2) tímto pouze vykonávala své právo. Přestože soud I. stupně disponoval od žalobkyně výpovědí z nájmu, absolutně nepřihlédl ke skutečnostem v ní uvedeným. Výpověď byla udělena pro hrubé porušování povinností žalované 2) spočívající v dlouhodobém neplacení nájmu (dluh přes 45.000.000,- Kč s příslušenstvím). Pokud dle soudu I. stupně žalobkyně spoléhala na tříměsíční výpovědní dobu pro případ výpovědi, nevzal v úvahu, jaké škody a újmy vznikají žalované 2) i jejím klientům v důsledku zneužívání protiprávního stavu způsobeného [redacted] Žalobkyně úmyslně přebírá klienty žalované 2), neboť [redacted] ovládá emailové adresy žalobkyně i žalované 2).

Spisový materiál obsahuje (bez výzvy soudu I. stupně) také vyjádření [redacted] jako jednatele žalované 2) a správce společného obchodního podílu společných společníků u žalované 1) a 2) k citovaným odvoláním.

Také odvolacímu soudu je z jeho úřední činnosti známo, že mezi dvěma původními společníky a současně jednatelem žalovaných [redacted] a [redacted] (u kterého jsou dneska tyto pozice částečně jiné) jsou dlouhodobě spory, přičemž z obsahu spisu je evidentní, že tomu tak je i v dané věci. Proto se odvolací soud v první řadě zabýval tím, zda jsou splněny procesní předpoklady pro věcné projednání odvolání [redacted] nyní vystupuje jako správce 50% obchodního podílu u obou žalovaných za společné společníky [redacted] a [redacted] a současně jako jednatel žalované 2). Podle obchodního rejstříku je od 13.7.2015 jednatelem žalované 1) skutečně již pouze [redacted] z čehož lze v současném řízení vycházet bez ohledu na to, zda odvolání [redacted] z pozice jednatele této společnosti je předmětem soudního řízení. U žalované 2) jsou obě zmíněné osoby nadále zapsány jako jednatele s tím, že každý z nich je přitom oprávněn jednat samostatně. Pokud odvolání poukazují na omezení [redacted] jednat za žalovanou 2) bez předchozího vědomí a souhlasu [redacted] nebo bez předchozího vědomí a souhlasu všech společníků na základě předběžného opatření Krajského soudu v Českých Budějovicích ze 17.5.2016 č.j. 12 Nc 1402/2016-102, opomíjí, že obdobné omezení bylo předběžným opatřením stejného soudu z 8.9.2015 č.j. 13 Cm 1227/2015-94 stanoveno i [redacted] Tím je vlastně činnost žalované 2) značně paralyzována, když jednatele nejsou ve shodě a vzájemně popírají právní úkony druhého z nich. V tomto řízení je ovšem významné ještě to, že [redacted] je majetkově angažován i na druhé straně sporu. Prostřednictvím jím vlastněné společnosti [redacted] je totiž 50 % vlastníkem žalobkyně. Je tedy zřejmé, že obchodní zájmy [redacted] se v daném případě střetávají, neboť existují nejenom ve vztahu k žalované 2), u níž je

jednatelům a správce 50% podílu, ale i u žalobkyně, kde je uvedenou formou zase 50% společníkem. Jde o typickou situaci, kdy u [redacted] jako fyzické osoby jednající za žalovanou 2) existuje i protichůdný obchodní zájem z titulu společníka žalované 2), takže v tomto konkrétním sporu je vyloučeno jeho jednání za žalovanou 2) ve smyslu § 21 odst. 4 o.s.ř. S ohledem na to není nutno v této věci přistupovat k ustanovení opatrovníka žalované 2) postupem dle § 29 odst. 2 o.s.ř. (jak stanovil krajský soud např. ve svém usnesení z 31.8.2016 č.j. 15 Co 368/2016-304 ve věci vedené u Okresního soudu v Táboře pod sp.zn. 7 C 35/2015), ale je namístě pokládat jednání [redacted] za žalovanou 2) v tomto řízení za jednání příslušného statutárního orgánu tohoto účastníka (jak tomu bylo ve věci vedené u Okresního soudu v Táboře pod sp.zn. 23 C 56/2014, viz usnesení krajského soudu z 13.6.2014 č.j. 15 Co 235/2014-41).

S ohledem na to mohl odvolací soud přistoupit k přezkoumání obou napadených rozhodnutí na základě odvolání podaných jak žalovanou 1), tak žalovanou 2). Jelikož první z napadených rozhodnutí ze 14.10.2016 bylo napadeno odvoláním pouze ze strany žalované 1), nabylo v části o nařízení předběžného opatření vůči žalované 2) samostatně právní moci v souladu s § 206 odst. 2 o.s.ř. K projednání věci nebylo nutno nařizovat jednání s ohledem na § 214 odst. 2 písm. c) o.s.ř. Poté odvolací soud dospívá k závěru, že odvolání jsou opodstatněná, byť z jiných, než uplatněných důvodů.

Se žalovanými lze souhlasit, že fakticky neměli reálnou možnost vyjádřit se k žalobě. To je ovšem způsobeno v první řadě zkrácenou formou tohoto řízení, v němž musí soud ve velice krátké lhůtě o žalobě rozhodnout (viz § 177 odst. 1 o.s.ř.). Rozhodnutí o žalobě z rušené držby sice není specifickým předběžným opatřením, má však přesto provizorní podstatu, protože soud zkoumá ve smyslu § 178 o.s.ř. pouze poslední držbu a její svémocné rušení. Ve věci se jednání nenařizuje a je na žalobci prokázat, že jde o svémocné rušení držby. Vychází se zde tudíž obdobně jako u předběžného opatření především z listin, které žalobce doloží ke svým tvrzením (jak plyne z dikce § 177 odst. 1 o.s.ř.). To také znamená, že pokud je této žalobě vyhověno, žalovaný při podání odvolání není procesně nikterak omezen při tvrzení skutečností týkajících se poslední držby a jejího svémocného rušení. Nelze tedy uvažovat ani o tom, že by žalované neměly v tomto řízení v souladu se zásadou rovnosti zbrání možnost přednést své výhrady vůči tvrzením žalobkyně. Ostatně právě tyto jejich námítky jsou předmětem tohoto odvolacího řízení. Proto pouze z popsané časové tísně žalovaných ve vztahu k jejich možnosti vyjádřit se k žalobě nelze dovozovat porušení práva na spravedlivý proces

Z věcného hlediska však neobstojí námitka o opožděnosti žaloby. Zákonná úprava zde subjektivní lhůtu 6 týdnů spojuje s vědomostí držitele o skutečnostech, které mu umožňují podat držební žalobu (§ 1008 odst. 1 o.z.). Tím je přirozeně míněna především vědomost o rušebním činu. Jestliže dle žalobních tvrzení spatřuje žalobkyně první čin, který její držbu narušuje, ve výzvě k vyklizení ze 14.9.2016, je zcela irrelevantní, kdy se žalobkyně o výpovědi nájemní smlouvy z 1.7.1998 žalovanou 1) dozvěděla. Proto je nadbytečné rozebírat, že z důkazů založených ve spisovém materiálu (včetně listin, na které řady odkazují odvolání) neplyne žádná konkrétní okolnost, z níž by bylo možné dovozovat vědomost žalobkyně o zmíněné výpovědi již v okamžik jejího doručení žalované 2).

Již výše byl rozebrán dočasný charakter rozhodnutí vydaného ve zvláštním řízení dle § 176 a násl. a zkrácená forma tohoto řízení, v němž držitel získá pouze provizorní právo na uchování držby ve smyslu § 1003 a násl. o.z. Může pak žádat o skutečně definitivní ochranu držby v rámci řízení dle § 1040 a násl. o.z., o níž bude soud rozhodovat teprve rozsudkem vydaným v běžném nalézacím řízení dle části III. o.s.ř. a který teprve tvoří překážku věci rozhodnuté, neboť je vydán v řízení, v němž jsou předmětem zjišťování veškeré skutečnosti týkající se oprávněnosti držby a protiprávnosti jejího rušení, bez omezení plynoucího z § 178 o.s.ř. Jediným rozdílem ve vztahu k řízení o předběžném opatření je to, že žalobce, který uspěl s návrhem na ochranu držby dle § 176 a násl. o.s.ř., nemá povinnost zahájit řízení o definitivním právu držby, tato iniciativa tíží osobu, která v tomto řízení neuspěla (k tomuto viz např. Občanský soudní řád, 1. vydání 2013, C.H. Beck, str. 614-615). Vzhledem k tomu je odvolací soud přesvědčen, že je pojmově vyloučeno nařídit předběžné opatření na ochranu rušené držby. Jestliže o ní lze rozhodovat ve specifickém řízení, které má, obdobně jako řízení o předběžném opatření, zkrácený průběh a provizorní charakter, je vyloučeno uvažovat o potřebě zatímní úpravy poměrů účastníků u tohoto druhu žaloby. Ostatně i zde nemělo žádný věcný význam vydání předběžného opatření na několik málo dní. Už proto odvolací soud dle § 220 odst. 1 o.s.ř. přistoupil ke změně usnesení soudu I. stupně ze 14.10.2016 ve vztahu k žalované 1) tak, že návrh na nařízení předběžného opatření uložením povinnosti zdržet se zásahů do držby práva užívání žalobkyně se v celém rozsahu zamítá. Není pak již zase třeba rozebírat nedůvodnost požadovaného předběžného opatření z hlediska jeho petitu, neboť obecně zpravidla a zde určitě nepřichází v úvahu, aby výrok předběžného opatření o zatímní úpravě měl stejný obsah jako výrok rozhodnutí o samotné žalobě.

Pokud soud I. stupně v obou napadených rozhodnutích, ve shodě se žalobou, ukládá žalovaným zdržet se vyklizení předmětných nemovitostí, je tím míněna (stejně jako u jiných zásahů) faktická činnost, neboli fyzicky aktivní zamezení nebo ztížení výkonu práva. V žádném případě tímto soud neukládá žalovaným povinnost zdržet se podání žaloby na vyklizení nemovitostí, jak dovozují odvolání (k tomu ostatně žádný soud není ani oprávněn). Ovšem právě výklad toho, co lze rozumět rušením držby ve smyslu § 1003 o.z. (neboť právě a jedině o to v dané věci jde), je podstatou pro závěr, zda žalobě lze vyhovět či nikoliv.

Ust. § 1003 o.z. poskytuje ochranu držby proti svémocnému rušení. Podmínkou úspěchu žaloby je tedy držba žalobce a její svémocné rušení žalovaným, který má přitom k dispozici jen omezený okruh námitek proti této žalobě. Žalobce tvrdící rušení musí být držitelem práva, což je jedině podstatné, neboť není již významné, zda žalobce je také subjektem držení práva (kdyby soud měl zjišťovat, zda je držitel i subjektem práva, řízení by se nutně protáhlo a byl by zmařen účel držební žaloby). K úspěchu žaloby není třeba prokazovat kvalifikovanou držbu, na žalobci ale je, aby prokázal rušenou držbu a to, že jí žalovaný ruší. Žalovaný proti žalobě na ochranu držby může namítat, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu (§ 993 o.z.), jiné námítka však vůči držbě v tomto řízení uplatňovat nemůže. Žalovaný se nemůže bránit ani tím, že rušebním činem vykonává své právo, pokud součástí tohoto práva není oprávnění svémocně (tedy bez soudního či úředního svolení) zasáhnout do cizí držby. Rušením držby je každé omezování držitele ve výkonu držení práva, takže rušením je „každý čin, jenž použití cizí věci obsahuje, a každé zabránění držitelova volného nakládání s věcí“. Rozsáhlá historická judikatura k dřívě platnému občanskému zákoníku obecnému (v němž byla obdobná právní úprava) uvádí

mnoho příkladů možných rušebních činů, mezi které patří např. odepření přístupu k drženému pozemku, uzavření vodovodu majitelem domu, zatarasení cesty poraženými stromy, stavba na cizím pozemku, nátěr cizí zdi apod. Rušení nemusí spočívat pouze v takovémto faktickém jednání, může být i v podobě verbálního projevu (např. zákaz tomu, kdo pokojně jako držitel práva užívá cestu přes sousedův pozemek). Rušením však není tvrzení vlastní a popírání cizí držby (k tomuto rozboru srovnej zejména Občanský zákoník III. Věcná práva, I. vydání 2013, C.H. Beck, str. 114 a násl.).

Na základě tohoto právního východiska je tedy jednak zřejmé, že veškerá argumentace žalovaných směřující k jejich tvrzení o neplatnosti podnájemní smlouvy z 10.1.2014 je v tomto řízení bezpředmětná. Jde o námitky týkající se řádnosti držby, jak jí zakotvuje § 991 o.z. (které lze řešit v řízení o vyklizení nemovitosti). Nic z toho však nepředstavuje možný důvod pro nepravou držbu, kterou se ve smyslu § 993 o.z. rozumí svémocné získání držby nebo její získání potajmu nebo lstí. Ostatně není ani patrné, proč žalované teprve nyní přicházejí s tvrzením o neplatnosti uvedené smlouvy, když jimi uváděné skutečnosti, ze kterých má tento závěr plynout, musely existovat už v době uzavírání smlouvy. Přesto žalované třeba ještě ve výzvách ze 14.9.2016 a ze 4.10.2016 vyzývají žalobkyni k vyklizení předmětných nemovitostí nikoliv z tohoto, ale ze zcela jiného důvodu. S ohledem na uvedené tak soud I. stupně správně uzavřel, že první podmínka úspěchu žaloby – držba ze strany žalobkyně – je prokázána, protože žalobkyně více než 2 roky držela a užívala předmětné nemovitosti bez rušení ze strany jiných osob. Pokud však žaloba tvrdí, že v tomto držení je žalovanými svémocně rušena, nelze s tím souhlasit. Jediné skutečnosti, které se v rozsáhlé žalobě týkají rušení držby, jsou zmíněné výzvy žalovaných ze 14.9.2016, resp. ze 4.10.2016. V nich je přitom shodně rozebrán právní názor žalovaných, že žalobkyně užívá nemovitosti bez právního důvodu s tím, že pokud se s tím žalobkyně neztotožní a nesplní tedy požadavek žalovaných na vyklizení, uplatní žalované toto své právo u soudu. To ovšem nelze ve smyslu shora uvedeného právního výkladu pokládat za rušení svémocné, ale tvrzení vlastní a popírání cizí držby, když výzvy neobsahují zákaz dalšího užívání v nějaké podobě a ani hrozbu toho, že by snad žalované chtěly svémocně (tedy bez soudního či jiného úředního rozhodnutí) zasáhnout do držby předmětných nemovitostí žalobkyni. Stejně tak nejsou ani tvrzena jiná jednání žalovaných, které by charakter svémoci měla (např. přehrazení přístupové cesty k budově čp. 581, výměna zámků v ní apod.). Proto odvolací soud změnil druhé z napadených rozhodnutí soudu I. stupně podle § 220 odst. 1 o.s.ř. tak, že žaloba na ochranu rušené držby se v celém rozsahu zamítá.

Podle § 224 odst. 2 o.s.ř. bylo rozhodováno o nákladech řízení před soudy obou stupňů. Dle konečného procesního výsledku v řízení uspěly žalované, takže jim dle § 142 odst. 1 o.s.ř. vzniklo právo na náhradu nákladů řízení. Obě žalované vynaložily náklady na soudní poplatek z odvolání, žalovaná 1) v celkové výši 3.000,- Kč, žalovaná 2) ve výši 2.000,- Kč, dále jim dle vyhl.č. 254/2015 Sb. náleží paušální náhrada nákladů po 300,-Kč za 2 odvolání u žalované 1) a 1 dovolání u žalované 2). Proto bylo žalobkyni uloženo nahradit tyto částky každé ze žalovaných, a to v souladu s § 160 odst. 1 o.s.ř. do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí.

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

Pokračování  
602/2016

-8-

15 Co  
15 Co 603/2016

V Táboře dne 7.12.2016

Za správnost vyhotovení:  
Kateřina Divíšková

JUDr. Robert Ožvald v.r.  
předseda senátu

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 15.12.2016, ve výroku III. vykonatelnosti dne 20.12.2016. Přípojení doložky provedla Pavla Červená dne 09.03.2017.