

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 m², 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 m², 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 nemovitosti 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 jednatelem 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 žalovaná 2) nájemné, které žalobkyně žalované 2) řádně uhradila dle vyúčtování nájemného a služeb za 3.čtvrtletí roku 2016 dle předložené faktury č. FV-[redacted] 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

nepochybně, 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 přítomny 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 – [REDAKCE] 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 zasílání 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

