10C 191/2015-17

U S N E S E N Í

Okresní soud v Bruntále rozhodl samosoudcem JUDr. Janem Novákem v právní věci žalobce **Družstvo vlastníků půdy JESENÍKY**, se sídlem Pražákova 665/34, 619 00 Brno Horní Heršpice, IČO: 28319869, zastoupeného Mgr. Helenou Koudelkovou, advokátkou se sídlem Jiráskova 284/10, 682 01 Vyškov, proti žalovaným: **1) JESENÍKY Vendelín, a.s.,** se sídlem Budovatelská 872/51, 696 01 Rohatec, IČO: 27698424 a **2) Ing. P. M.,** se sídlem XXX, IČO: XXX, o ochranu rušené držby dle § 176 o.s.ř. a násl.,

t a k t o :

I. Žalovaní 1) a 2) jsou **p o v i n n i** zdržet se jednání, jímž by žalobci bránili v držbě nájemního práva k jednotkám číslo XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX a XXX, nacházejícím se v budově v části obce XXX č. p. XXX, stavba ubytovacího zařízení stojící na pozemku parc. č. St. XXX zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území XXX, obci XXX, okrese XXX a jsou povinni umožnit žalobci držbu nájemního práva dle smlouvy o nájmu uzavřené mezi žalobcem a společností Infogold s. r. o. ze dne 1. 10. 2014.

II. Žalovaní jsou **p o v i n n i** zaplatit žalobci společně a nerozdílně na nákladech řízení částku ve výši 5.600 Kč do 3 dnů po právní moci usnesení na účet Mgr. Heleny Koudelkové, advokátky se sídlem Jiráskova 284/10, 682 01 Vyškov–město.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se domáhal podaným návrhem ze dne 2. 11. 2015 vydání rozhodnutí ve znění, jak je uvedeno ve výroku tohoto usnesení v odst. I, a to ochrany rušené držby dle § 176 a násl. o. s. ř. s tím, že žalobce dne 1. 10. 2014 uzavřel se společností Infogold s. r. o., IČ: 25582348, se sídlem Výstaviště 405/1, Brno, smlouvu o nájmu, jejímž předmětem je nájem následujících jednotek: XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX, XXX a XXX, vymezených podle zákona o vlastnictví bytů, nacházejících se v budově v části obce XXX č. p. XXX, stavba ubytovacího zařízení stojící na pozemku parc. č. St. XXX zastavěná plocha a nádvoří, zapsané na listu vlastnictví č. XXX vedeném Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště XXX, vše v katastrálním území XXX, obci XXX, okrese XXX (dále jen „předmětné jednotky“). Touto smlouvou byly předmětné jednotky žalobci přenechány do užívání na dobu určitou, v délce 10 let ode dne získání oprávnění k podnikání v předmětu podnikání Hostinská činnost.

Předmětné jednotky jsou ve spoluvlastnictví tří právnických osob – společnosti Infogold s. r. o., která je vlastníkem podílu ve výši id. 45/100 na předmětných jednotkách, žalovaného 1), který je vlastníkem podílu ve výši id 30/100 na předmětných jednotkách a žalovaného 2), který je vlastníkem podílu ve výši id. 25/100 na předmětných jednotkách.

Žalovaný 1) udělil druhému spoluvlastníku předmětných jednotek – společnosti Infogold s. r. o. výslovný souhlas s uzavřením smluv o nájmu, smluv o podnájmu a smluv o spolupráci výše specifikovaných jednotek dne 20. 8. 2014, tedy výše specifikovaná smlouva o

nájmu byla uzavřena na základě souhlasu spoluvlastníků předmětných jednotek vlastnících podíl ve výši id. 75/100 na předmětných jednotkách (tj. ¾ většinou).

Žalobce je tedy řádným nájemce m předmětných jednotek a řádným držitelem práva ze smlouvy o nájmu ze dne 1. 10. 2014, přičemž řádný výkon jeho práv vyplývajících z nájemního vztahu je ohrožen, neboť žalovaný 1) a žalovaný 2) zaslali prostřednictvím svého právního zástupce třetímu spoluvlastníkovi – společnosti Infogold s.r.o. emailovou zprávu obsahující výzvu k odevzdání prostor Hotelu XXX ze dne 28. 10. 2015. Přílohou této výzvy byly dopisy žalovaného 1) a žalovaného 2), jimiž se tito domáhají odevzdání prostor v budově č. p. XXX, stavba ubytovacího zařízení stojící na pozemku parc. č. St. XXX zastavěná plocha a nádvoří, v katastrálním území XXX, obci XXX, okrese XXX – včetně předmětných jednotek, jež žalobce má přenechány do užívání na sjednanou dobu a je tedy ke dni podání této žaloby oprávněným držitelem nájemního práva k těmto jednotkám.

Žalovaní 1) a 2) se domáhají protokolárního odevzdání prostor (včetně předmětných jednotek) žalovanému 1) a žalovanému 2) dne 1. 11. 2015 v 11:00 hodin na recepci budovy č. p. XXX na pozemku parc. č. St. XXX v katastrálním území XXX, jejich uvedení do stavu, který odpovídá přiměřenému používání, odstranění závad, odevzdání klíčů, vyprání a vyčištění prostor, připravení odpočtu měřících zařízení, s tím, že bezprostředně po převzetí prostor budovy ze strany žalovaného 1) a žalovaného 2) vykonány činnosti související s odstraněním závad a obnovou a údržbou prostor.

Výše uvedeným postupem žalovaných 1) a 2) bude nepřiměřeným způsobem zasaženo do práv a oprávněných zájmů žalobce, zejména dojde k neoprávněnému a svémocnému zásahu do jeho držby, neboť na základě smlouvy o nájmu je oprávněn užívat předmětné jednotky pro výkon své podnikatelské činnosti po dobu 10 let ode dne získání oprávnění k podnikání v předmětu podnikání Hostinská činnost, tj. do 16. 7. 2025. S tímto časovým horizontem žalobce v rámci svého podnikání samozřejmě kalkuloval, proto mu výše uvedenou bezodkladnou výzvou k odevzdání prostor – která sice není adresována přímo jemu, nicméně požadavky v této výzvě uvedené se jeho práv dotknout zcela bezprostředně, bude způsobena závažná újma a bude narušena jeho držba. Žalobci hrozí vznik vážné újmy, neboť v předmětných jednotkách podniká v předmětu podnikání Hostinské činnosti, Prodeje kvasného lihu, konzumního lihu a lihovin a Provozování kulturních, kulturně-vzdělávacích a zábavních zařízení, pořádání kulturních produkcí, zábav, výstav, veletrhů, přehlídek, prodejních a obdobných akcí, pro tyto účely má v předmětných jednotkách své zaměstnance na stálý pracovní poměr, tedy škoda, která svémocným zmocněním se předmětných jednotek ze strany žalovaných 1) a 2) hrozí, bude způsobem nejen žalobci, ale i jeho zaměstnancům. V současné chvíli je v předmětu nájmu, který je provozován v rámci výše specifikované podnikatelské činnosti zaměstnáno 8 zaměstnanců žalobce na hlavní pracovní poměr a řada dalších osob na základě dohody o provedení práce. Zaměstnanci žalobce tak budou zásadně negativně postupem žalovaných 1) a 2) zasaženi. Je nepochybné, že škoda, která protiprávním postupem žalovaných 1) a 2) bude způsobena žalobci a třetím osobám – zejména zaměstnancům žalobce, bude vyčíslena a po žalovaných 1) a 2) bude požadována k náhradě.

Podle ustanovení § 176 občanského soudního řádu, ustanovení § 177 až 180 se použijí, je-li z žaloby zřejmé, že se žalobce domáhá ochrany rušené držby.

Podle ustanovení § 177 odst. 1 občanského soudního řádu, domáhá-li se žalobce ochrany rušené držby, soud o žalobě rozhodce do 15 dnů od zahájení řízení. Žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby. Jednání není třeba nařizovat.

Podle ustanovení § 178 občanského soudního řádu, v řízení se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.

Podle ustanovení § 179 občanského soudního řádu, v řízení nelze rozhodnout o náhradě újmy vzniklé rušením držby.

Podle ustanovení § 180 odst. 1 občanského soudního řádu, ve věci samé rozhoduje soud usnesením.

Z výpisu z Katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrálního pracoviště XXX, LV č. XXX pro obec XXX, katastrální území XXX, souhlasu spoluvlastníka nemovité věci (společnosti JESENÍKY Vendelín a. s.) ze dne 20. 8. 2014 udělené společnosti Infogold s. r. o. k uzavírání smluv o nájmu, podnájmu a smluv o spolupráci při provozu v tomto souhlasu specifikovaných jednotek, výzvy Ing. P. M. a JESENÍKY Vendelín, a. s. ze dne 28. 10. 2015 k odevzdání prostor Hotelu XXX, výzvy společnosti JESENÍKY Vendelín, a. s. společnosti Infogold s. r. o. ze dne 28. 10. 2015 k odevzdání části nemovitostí, výpisu z živnostenského rejstříku společnosti žalobce vzal soud za prokázána všechna tvrzení žalobce uvedená v jeho návrhu ze dne 2. 11. 2015 a tedy ve smyslu citovaného ustanovení § 177 odst. 1 občanského soudního řádu tak žalobce prokázal, že jde o svémocné rušení držby, a proto bylo žalobě podle ustanovení § 176 a násl. občanského soudního řádu vyhověno.

O povinnosti žalovaných nahradit žalobci náklady soudního řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 občanského soudního řádu. Žalobci byla přiznána náhrada za zaplacený soudní poplatek ve výši 2.000 Kč a náklady právního zastoupení, a to odměny podle sazby § 7 bodu 4 a § 9 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. v platném znění za 2 úkony po 1.500 Kč (převzetí zastoupení a podání žaloby) a 2× režijní paušál po 300 Kč (§ 13 odst. 3 cit. vyhlášky). Celkové náklady řízení jsou podle § 149 odst. 1 občanského soudního řádu splatné na účet zástupce žalobce.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání, a to ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení, písemně, ve trojím vyhotovení ke Krajskému soudu v Ostravě prostřednictvím soudu podepsaného.

Bruntál 10. listopadu 2015

JUDr. Jan Novák v. r.
samosoudce

Za správnost vyhotovení:
Bc. Eva Zgažarová