

U S N E S E N Í

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Zdeňky Jurasové a soudkyň JUDr. Ilony Lövyové a Mgr. Daniely Teterové v právní věci žalobce **Družstvo vlastníků půdy JESENÍKY**, se sídlem v Brně-Horních Heršpicích, Pražákova 665/34, IČ 28319869, zastoupeného Mgr. Helenou Koudelkovou, advokátkou se sídlem ve Výškově, Jiráskova 284/10, proti žalovaným **1) JESENÍKY Vendelín, a.s.**, se sídlem v Rohatci, Budovatelská 872/51, IČ 27698424, a **2) Ing. P. M.** se sídlem v XXX, IČ XXX, zastoupeným JUDr. Ing. Buganem Bystríkem, advokátem v Praze 1, Pod Bruskou 136/6, **o ochranu rušené držby**, k odvolání žalovaných proti usnesení Okresního soudu v Bruntále ze dne 10.11.2015, č.j. 10 C 191/2015-17,

t a k t o :

I. Usnesení okresního soudu se **mění** takto:

Žaloba, aby žalovaní byli povinni zdržet se jednání, jímž by žalobci bránili v držbě nájemního práva k jednotkám č. 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, stojící na pozemku parc. č. St. XXX v katastrálním území a obci XXX, a byli povinni žalobci umožnit držbu nájemního práva dle smlouvy o nájmu mezi žalobcem a společností Infogold s.r.o. ze dne 1.10.2014, se **zamítá**.

Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovaným náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 17.046,- Kč, advokátu žalovaných do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.

O d ů v o d n ě n í :

V záhlaví označeném usnesení byla v odstavci I. výroku žalovaným uložena povinnost zdržet se jednání, jímž by žalobci bránili v držbě nájemního práva k označeným jednotkám, nacházejícím se v budově v části obce XXX č.p. XXX, stojící na pozemku parc. č. St. XXX v katastrálním území XXX, obci XXX a uložena povinnost umožnit žalobci držbu nájemního práva dle smlouvy o nájmu uzavřené mezi žalobcem a společností Infogold s.r.o. ze dne 1.10.2014, v odstavci II. výroku byla žalovaným uložena povinnost zaplatit žalobci společně a nerozdílně na nákladech řízení částka 5.600,- Kč do tří dnů od právní moci usnesení na účet advokátky žalobce.

Proti tomuto usnesení podali žalovaní včasné odvolání a navrhovali, aby bylo napadené usnesení změněno tak, že bude žaloba v celém rozsahu zamítnuta, případně navrhovali zrušení napadeného usnesení a vrácení věci okresnímu soudu k dalšímu řízení. Odvolání odůvodnili tím, že popírají existenci nájemní smlouvy, o existenci této údajné smlouvy ze dne 1.10.2014 se dozvěděli až ze samotné žaloby. Navrhovali, aby soud vyzval žalobce k předložení originálu této údajné smlouvy a tento zajistil pro potřeby znaleckého zkoumání jeho pravosti a pravosti podpisů osob, které tuto údajnou smlouvu podepsaly a zjištění, kdy a kým byla tato listina ve skutečnosti vyhotovena a podepsána. Dále žalovaní poukazovali na to, že v žalobě žalobce tvrdil, že tato údajná smlouva byla za pronajímatele uzavřena společností Infogold s.r.o., jakožto spoluvlastníkem se spoluvlastnickým podílem ve výši ideální 45/100 a na základě údajného obdržení souhlasu žalovaného 1), jakožto spoluvlastníka se spoluvlastnickým podílem ve výši ideálních 3/100, rovněž společností Infogold s.r.o. za žalovaného 1), na základě čehož pak žalobce v žalobě tvrdil, že specifikovaná smlouva byla uzavřena na základě souhlasu spoluvlastníků předmětných jednotek vlastnicích podíl ve výši ideálních 7/100. A contrario lze z tohoto tvrzení dovodit, že třetí spoluvlastník - žalovaný 2), takovou údajnou smlouvu neuzavřel a ani k jejímu udělení neudělil nikomu souhlas. Ačkoli je zjevné, že bez předložení údajné smlouvy by žaloba žalobce na ochranu údajně rušení držby nemohla být úspěšná, přesto žalobce k žalobě tuto údajnou smlouvu nepřiložil a je otázkou, zda ke dni 2.11.2015 taková smlouva vůbec existovala. Teprve na základě logické výzvy soudu žalobce v neprůkazné kopii tuto údajnou smlouvu předložil, vyplývají z ní však jiné zásadní skutečnosti, tj., že tato smlouva měla být uzavřena nikoli pouze dvěma spoluvlastníky, ale všemi třemi spoluvlastníky, že žalovaný 1) neudělil souhlas s uzavřením takové smlouvy společností Infogold s.r.o., ale údajně udělil plnou moc přímo Mgr. S., že Ing. Mgr. S. měl podepsat tuto údajnou smlouvu na straně pronajímatele za společnost Infogold s.r.o., za společnost Ing. P. M. i současně za nájemce - žalobce a že žalovaný 2) neměl být proti uzavření údajné smlouvy, ale že měl udělit společnosti Infogold s.r.o. plnou moc k podpisu takové údajné smlouvy, přičemž takováto plná moc měla vyplývat z dohody podílových spoluvlastníků o užívání společné věci ze dne 1.1.2010, která se však týkala pouze podmínek užívání společné věci, nikoli předmětných jednotek. Tyto rozpory lze vyložit pouze tak, že předložená údajná smlouva o nájmu ze dne 1.10.2014 vznikla pravděpodobně později než byla sepsána žaloba.

Dále žalovaní namítali, že žádný z žalovaných neudělil zbývajícimu spoluvlastníku, společnosti Infogold s.r.o., ani předchozí ani následný souhlas s uzavřením této smlouvy. Předloženou smlouvu o nájmu ze dne 1.10.2014 považují oba žalovaní za neplatnou, jsoucí v rozporu s vůlí obou žalovaných, jakožto většinových spoluvlastníků. Žalovaný 1) nikdy Mgr. Z. S. neudělil plnou moc a předloženou plnou moc ze dne 2.7.2014 považuje žalovaný 1) za nepravou, neexistentní, neboť jeho podpis na této údajně plné moci není jeho pravým podpisem - je zfalšovaný. Lživé je i tvrzení obsažené v poslední větě údajné plné moci ze dne 2.7.2014, tj., že společnost byla před udělením plné moci seznámena se vzorem nájemní smlouvy, jež bude na výše specifikované jednotky uzavřena - žádný vzor nájemní smlouvy totiž nikdy žalovanému 1) předložen ani jinak prezentován. Žalobce nebyl oprávněn takovou údajnou smlouvu o nájmu uzavřít a Ing. Mgr. S. nebyl oprávněn takovou smlouvu za žalobce podepsat. Žalovaní považují předmětnou žalobu za protiprávní a nepřátelský úkon Ing. Mgr. S. a jím řízených či ovládaných firem a jako jeho agresivní reakci na jimi řádně podané výpovědi smluv o společném užívání jednotek ze strany obou žalovaných a na jejich legitimní snahu o převzetí jejich nemovitostí či spoluvlastnických podílů.

Žalobce navrhl potvrzení napadeného usnesení jako zcela správného. Žalovanými uváděné skutečnosti shledává účelovými, zcela úmyslně nepravdivými a značně poškozujícími dobrou pověst žalobce a dalších osob. Žalobce souhlasil s vyhotovením navrhovaného znaleckého posudku a za tím účelem předložil originál listin - plné moci pro Mgr. Z. S. ze dne 2.7.2014 a souhlasu spoluvlastníka k nemovité věci ze dne 20.8.2014, k uzavírání smluv o nájmu, smluv o podnájmu a smluv o spolupráci při provozu, kterou udělil žalovaný 1) společnosti Infogold s.r.o. jako druhému spoluvlastníku označených bytových jednotek. Listiny i podpisy jsou pravé, což má být v řízení prokázáno. Žalovaný 1) projevil totožnou vůli, a to přenechat dispozici s předmětnými jednotkami co se týče nájmu a podnájmu jinému subjektu, nejprve udělil Mgr. Z. S. plnou moc k uzavírání smluv o nájmu a podnájmu a následně udělil druhému spoluvlastníku předmětných jednotek - společnosti Infogold s.r.o. souhlas s uzavíráním smluv o nájmu, podnájmu a provozu předmětných jednotek, tedy šlo o opakovaná právní jednání žalovaného 1). Žalobce je prokazatelně od 16.7.2015 držitelem živnostenského oprávnění pro živnost hostinská činnost na dobu neurčitou, s účinností od 1.10.2015 má zapsanu v živnostenském rejstříku provozovnu v hotelovém komplexu XXX na adrese XXX, je proto zřejmé, že právní důvod užívání prostor ve výši specifikované provozovně již existoval. Tyto údaje musí být žalovaným známy, přesto tvrdí, že smlouva o nájmu vznikla pravděpodobně později než 2.11.2015. Tvrzení žalovaných o neexistenci smlouvy o nájmu vyvracejí platné pracovní smlouvy, které žalobce uzavřel se svými zaměstnanci. Tito vykonávali v předmětných jednotkách pracovní činnost již s účinností od 1.8.2015. S ohledem na rušenou držbu byl žalobce nucen pozastavit provoz v předmětných prostorách, proto mu vznikla škoda ve formě mzdových nákladů, další škoda má podobu ušlého zisku. Žalovaní by si měli uvědomit, že nejde pouze o ně a o žalobce, nýbrž i o třetí osoby, které jsou na fungování provozu v předmětné budově hotelu XXX existenčně závislé. Z jím uvedených skutečností a doložených listin je zřejmé, že žalobce byl skutečným držitelem

rušeného práva, zaměstnával v předmětných prostorech zaměstnance, kteří jsou žalovanými rušeni ve výkonu pracovní činnosti, přičemž žalovaní narušili dlouhodobý pokojný stav.

V důsledku podaného odvolání přezkoumal odvolací soud napadené usnesení v celém rozsahu, přičemž dospěl k závěru, že odvolání je nutno vyhovět, byť z jiných než uplatněných odvolacích důvodů.

Odvolací soud přejímá zjištění okresního soudu učiněná z listinných důkazů a odkazuje na ně. V odvolacím řízení nebyly prováděny navrhované důkazy, a to proto, že by s ohledem na níže uvedený právní názor odvolacího soudu byly nadbytečné.

Dle ust. § 1003 občanského zákoníku není držbu nikdo oprávněn rušit. Kdo byl v držbě rušen, může se domáhat, aby se rušitel rušení zdržel a vše uvedl v předešlý stav.

Jak je zřejmé z textu tohoto zákonného ustanovení, má aktivní legitimaci k podání žaloby z rušené držby ten, kdo je v držbě rušen. V daném případě však již v samotné žalobě žalobce uvádí, že ač je řádným nájemcem označených jednotek, je ohroženo jeho právo ze smlouvy o nájmu, neboť žalovaní zaslali třetímu spoluvlastníkovi - společnosti Infogold s.r.o. emailovou zprávu obsahující výzvu k odevzdání prostor hotelu XXX ze dne 28.10.2015. Tento údaj zcela odpovídá této emailové zprávě, kterou vyhotovil právní zástupce žalovaných a zaslal ji společnosti Infogold s.r.o. Ani žalobci, ani osobě pověřené za žalobce jednat výzva k vyklizení nemovitosti nebyla dána, a proto žalobce nemá aktivní legitimaci k podání této žaloby.

Veden těmito důvody odvolací soud napadené usnesení změnil (ust. § 220 odst. 1 písm. a/ o.s.ř.) a žalobu z rušené držby zamítl.

Došlo-li ke změně napadeného usnesení, bylo znovu rozhodováno rovněž o náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně (ust. § 224 odst. 2 o.s.ř.) a procesně úspěšní žalovaní by měli právo na náhradu nákladů řízení, ovšem žádné náklady jim nevznikly, proto bylo rozhodnuto tak, že žádný z účastníků na náhradu nákladů řízení před okresním soudem nemá právo.

Výrok o náhradě nákladů odvolacího řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. a § 224 odst. 1 o.s.ř. Procesně úspěšným žalovaným vznikly v odvolacím řízení náklady v celkové výši 17.046,- Kč. Tyto sestávají z částky 2.000,- Kč za zaplacený soudní poplatek z odvolání a nákladů spojených se zastoupením advokátem. Za 1 úkon právní služby náleží odměna ve výši 1.500,- Kč (ust. § 9 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. - dále jen AT a § 7 bod 4. téhož právního předpisu). Po navýšení při dvou zastupovaných osobách (ust. § 12 odst. 4 AT) činí odměna 2.400,- Kč. Advokát žalovaných učinil v odvolacím řízení 3 úkony právní služby, a to převzetí zastoupení, sepsání odvolání a účast na jednání, což činí 7.200,- Kč, paušální náhrada hotových

výdajů za tyto úkony právní služby činí 3x 300,- Kč (ust. § 13 odst. 3 AT) a náhrada za ztrátu času dle ust. § 14 odst. 1 písm. a) AT za 8 započatých půlhodin činí 800,- Kč. Dále bylo přiznáno cestovné advokáta žalovaných k odvolacímu jednání. Náhrada za použití automobilu činí 2.857,60 Kč (3,80 Kč x 752 km), náhrada za použité pohonné hmoty činí 1.419,70 Kč (29,50 Kč/1l x 6,4l/100 km x 752 km/100). Celkem činí cestovné 4.277,- Kč. Vzhledem k tomu, že zástupce žalovaných je plátcem DPH, což osvědčil a požadoval navýšení o DPH pouze z odměny za právní zastoupení, náhrady hotových výdajů a náhrady za ztrátu času, byla tato částka (8.900,- Kč) navýšena o 21% DPH na částku 10.769,- Kč. Včetně náhrady za soudní poplatek a cestovného činí náhrada nákladů odvolacího řízení celkem 17.046,- Kč. Tuto částku je žalobce povinen zaplatit advokátu žalovaných (ust. § 149 odst. 1 o.s.ř.) ve lhůtě tří dnů od právní moci tohoto usnesení (ust. § 160 odst. 1 o.s.ř.), neboť pro poskytnutí jiné lhůty nebyly shledány předpoklady.

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

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat jeho soudního výkonu.

V Ostravě dne 23. září 2016

Za správnost vyhotovení:
Bc. Renáta Plíhalová

JUDr. Zdeňka Jurasová v. r.
předsedkyně senátu