Usnesení

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Věry Sýkorové a soudkyň JUDr. Ivany Hesové a JUDr. Aleny Bílkové ve věci žalobce: **Stavební bytové družstvo Praha**, IČO 00034592, se sídlem Střelničná 1861/8a, Praha 8, zastoupen JUDr. Markem Novotným, advokátem, se sídlem Šafaříkova 453/5, Praha 2, proti žalovaným: **1/ Společenství vlastníků jednotek Nám. Na Balabence 1431 - 1433, 1438, Praha 9**, IČO 27452174, se sídlem náměstí Na Balabence 1438/2, Praha 9, zastoupen Mgr. Erikou Turzovou Baloghovou, advokátkou, se sídlem Jeseniova 1151/55, Praha 3, **2/ Interiéry a rekonstrukce s.r.o.**, IČO 24840823, se sídlem Pod Habrovou 445/3, Praha 5, **o žalobě na ochranu držby**, k odvolání žalovaného ad 1/ proti usnesení Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 13.04.2017, č. j. 5C 161/2017-59,

takto:

I. Usnesení soudu I. stupně **se** ve vztahu k žalovanému ad 1/ **mění** tak, že žaloba s návrhem na uložení povinnosti žalovanému ad 1/ zdržet se rušení držby vlastnického práva žalobce k nebytovému prostoru v l. nadzemním podlaží domu, označeného č.p. 1431, 1432, 1433 a 1438, na pozemcích č. 3113/2, 3119/5, 3119/6 a 3119/7, na náměstí Na Balabence, na katastrálním území Libeň, obec Praha, Městská část Praha 9, nacházejícím se v části domu označené jako č.p. 1438, s dalším užíváním tohoto prostoru a tento prostor vyklidit a vyklizený žalobci, včetně klíčů předat, **se zamítá**.

II. Žalobce je povinen zaplatit žalovanému ad 1/ na náhradě nákladů před soudy obou stupňů částku 6.356 Kč do tří dnů od právní moci usnesení a k rukám Mgr. Eriky Turzové Baloghové, advokátky.

Odůvodnění

Napadeným usnesením soud I. stupně uložil žalovaným povinnost zdržet se rušení držby vlastnického práva žalobce k nebytovému prostoru v l. nadzemním podlaží domu, označeného č.p. 1431, 1432, 1433 a 1438, na pozemcích č. 3113/2, 3119/5, 3119/6 a 3119/7, na náměstí Na Balabence, na katastrálním území Libeň, obec Praha, Městská část Praha 9, nacházejícím se v části domu označené jako č.p. 1438, s dalším užíváním tohoto prostoru a tento prostor vyklidit a vyklizený žalobci, včetně klíčů předat, do 15 dnů od právní moci

tohoto rozhodnutí (výrok I.). Žalobce zavázal povinností zaplatit na soudním poplatku částku 2.000 Kč na účet Obvodního soudu pro Prahu 9, do 3 dnů od právní moci tohoto rozhodnutí (výrok II.), a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení (výrok III.). Soud I. stupně takto rozhodl o žalobě z rušené držby podle ust. § 177 odst. 1 občanského soudního řádu, dále jen o. s. ř., s odůvodněním, že žalobce prokázal existenci předmětného nebytového prostoru prodejny prohlášením vlastníka v katastru nemovitostí, resp. přílohou č. l k tomuto prohlášení vlastníka, a své vlastnické právo k němu potvrzením odboru výstavby Obvodního úřadu MČ Praha 9 ze dne 04.11.1998 a rozhodnutím odboru výstavby obvodního hospodářství Rady ÚNV hl. m. Prahy z 16.03.1960; předloženou výzvou k vyklizení a odevzdání předmětu nájmu ze dne 06.03.2017 pak žalobce prokázal svémocné rušení držby. Z označených listin vzal soud I. stupně za nepochybné, že bytové objekty, kde se uvedený nebytový prostor nachází, vystavěl žalobce, kterému bylo užívání novostavby povoleno v roce 1960, a bytovým objektům byla přidělena čísla popisná 1432, 1431, 1433, 1437 a 1438 v Praze 9, Na Balabence 65432. Žalobcova poslední držba pak byla prokázána obsahem nájemní smlouvy, uzavřené mezi žalobcem a žalovaným ad 2/ dne 22.06.2006, výpovědí nájmu, který měl skončit 28.02.2017, a zápisem o předání nebytového prostoru ze dne 17.07.2006. Existence předmětného nebytového prostoru, jakožto prodejny potravinářského charakteru s provozním a hygienickým zařízením, byla prokázána také stanoviskem Úřadu MČ Praha 9 ze dne 22.03.2016. Na základě těchto zjištění dospěl soud I. stupně k závěru, že žaloba z rušené držby je důvodná, neboť žalovaný ad 2/ zjevně po ukončení nájmu předmětný bytový prostor užívá bez souhlasu žalobce, tedy bez právního důvodu, přičemž žalovaný ad 1/ disponuje klíči k předmětnému nebytovému prostoru, aniž by žalobce, jakožto vlastníka a oprávněného držitele, o tom informoval a vyžádal si od něho souhlas. Prekluzivní lhůta šesti týdnů podle § 1008/1 občanského zákoníku (účinného od 01.01.2014) byla v daném případě zachována. Výrok o nákladech řízení opřel ust. § 142 odst. l o. s. ř. s tím, že úspěšný žalobce neprokázal, že žalovaným zaslal nejméně 7 dnů před podáním návrhu na zahájení řízení o splnění povinnosti předžalobní výzvu k plnění, proto žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení. Výrok o soudním poplatku odůvodnil ust. § 177 odst. 1 o. s. ř. a § 4 odst. 1 písm. i/ zák. č. 549/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Proti tomuto usnesení podal žalovaný ad 1/ odvolání. Vytýkal soudu I. stupně, že zcela rezignoval na zjištění skutkového stavu, jestliže neučinil pokus o doručení žaloby žalovaným, případně získání jejich stanovisek k věci. Listiny předložené žalobcem neosvědčují vlastnické právo žalobce a nemohou být považovány ani za právní titul, na základě kterého by vlastnické právo vůbec mohlo vzniknout. Vlastnickému právu žalobce nesvědčí ani předložené prohlášení vlastníka budovy, z něhož je patrné, že předmětný prostor nebyl nikdy vyčleněn jako samostatná nebytová jednotka. Žalovaný ad 2/ upozorňoval, že vznikl teprve dne 01.05.2005 a pokud žalobce tvrdí, že předmětný prostor nebyl v prohlášení vlastníka vyčleněn pouze „chybou v psaní“, měl jako původní vlastník všech jednotek v domě dostatečnou dobu více než pěti let k tomu, aby před převodem vlastnictví k jednotkám tehdejším uživatelům jednotek provedl jeho změnu. Ze samotného jeho podání je zřejmé, že žalobce si je vědom toho, že není výlučným vlastníkem uvedeného prostoru, neboť tento nebyl v prohlášení vlastníka domu vyčleněn jako jednotka, také si je vědom toho, že k takové jednotce není v katastru nemovitostí v jeho prospěch zapsáno vlastnické právo. Lze tak nanejvýš uvažovat pouze o spoluvlastnickém podílu žalobce jako jednoho z mnoha vlastníků jednotek v domě, na předmětném prostoru jako na společné části domu. Lze tedy uzavřít, že žalobci nesvědčí výlučné vlastnické právo k předmětnému prostoru a žalobce nejméně od 01.05.2005 ani nemohl být v dobré víře, že mu náleží výlučné vlastnické právo k tomuto prostoru.

Žalobce rovněž neosvědčil, že by mu náležela alespoň správa předmětného prostoru. Vzhledem k tomu, že se jedná o společnou část domu a správa společných částí domu nebyla svěřena jiné osobě, náleží správa ze zákona žalovanému ad 1/ (podle ust. § 9 zákony č. 72/1994 Sb., vlastnictví k bytům, účinného do 31.12.2013, a podle ust. § 1194 a násl. občanského zákoníku). Jelikož je správa společných částí domu a tedy i předmětného prostoru žalovanému ad 1/, žalobce si je tedy minimálně od 01.05.2005 vědom nejen toho, že není výlučným vlastníkem předmětného prostoru, ale že mu k tomuto prostoru nebylo svěřeno ani výlučné užívací, požívací a dispoziční právo. Žalobce si nemůže ohledně předmětného prostoru nárokovat výlučnou držbu, neboť ta mu nenáleží, ani rušit držbu vlastníků jednotek v domě. Žalobce nebyl oprávněn uzavřít se žalovaným ad 2/ nájemní smlouvu dne 22.06.2006, tato byla uzavřena bez vědomí a souhlasu vlastníků jednotek, o její existenci se vlastníci jednotek, jakož i žalovaný ad 1/ dozvěděli teprve v roce 2015 v souvislosti s řízením o úschově částky 86.080 Kč, odpovídající třem platbám za užívání předmětného prostoru žalovaným ad 2/, vedeného u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 20Sd 321/2014. Žalobce také nedoložil, že by ze strany žalovaného ad 1/ došlo k jakémukoliv rušení jeho tvrzené držby, proto nejsou tak naplněné podmínky k postupu dle ust. § 1007 občanského zákoníku. Pokud by tedy vyvstala potřeba vstoupit do prostorů, které žalovaný ad 1/ pro vlastníky bytových jednotek v domě ze zákona spravuje, rozhodně by nebylo možné takový vstup považovat za neoprávněný a rušící držbu vlastníků předmětného prostoru. Také není možné požadovat vydání klíčů k předmětnému prostoru pouze jednomu ze spoluvlastníků, navíc menšinovému, prostřednictvím žaloby na ochranu držby. Poukazoval na to, že mezi žalobcem a žalovaným ad 2/ je veden u Obvodního soudu pro Prahu 8 pod sp. zn. 23C 216/2016 spor, v němž žalovaný ad 2/ žaluje žalobce o zaplacení 529.217,16 Kč s příslušenstvím, a to z titulu bezdůvodného obohacení, které žalobce od žalovaného ad 2/ získal tak, že mu pronajal předmětný prostor, aniž by k tomu jako osoba, která není výlučným vlastníkem prostoru a které nenáleží správa společných částí domu, byl oprávněn, a nájem takto získaný si zcela ponechal. Dodal, že také mezi ním a žalovaným ad 2/ probíhá soudní jednání u Obvodního soudu pro Prahu 9, sp. zn. 67C 34/2015, v němž se žalovaný ad 1/ domáhá vydání bezdůvodného obohacení v celkové výši 999.000 Kč, které na straně žalovaného ad 2/ vzniklo v důsledku užívání předmětného prostoru bez právního důvodu. Jako předběžná otázka bylo v daném řízení řešeno vlastnické právo vlastníků jednotek v domě k předmětnému prostoru. Doplnil, že rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9 ze dne 12.05.2017, č. j. 52C 56/2016-89, a kterým byla stanovena povinnost žalovaného ad 2/ vyklidit a předat žalovanému ad 1/ předmětný nebytový prostor, nabyl právní moci dne 14.06.2017. Jako předběžná otázka bylo v daném řízení řešeno vlastnické právo vlastníků jednotek v domě k předmětnému prostoru a bylo tak nepochybně prokázáno, že předmětný prostor je ve spoluvlastnictví všech vlastníků bytových jednotek v domě. Vlastníci jednotek v domě konkludentně vyslovili souhlas s nezákonným jednáním žalobce. Navrhl, aby odvolací soud napadené usnesení zrušil.

Žalobce v písemném vyjádření setrval na svém tvrzení, že je držitelem vlastnického práva k předmětnému nebytovému prostoru a že doložil rušení držby žalovaného ad 1/, který tam vznikl neoprávněně na počátku roku v souvislosti s prováděním odečtu energií. Rozhodnutí soudu považoval za věcně správné a navrhl, aby bylo odvolacím soudem potvrzeno.

Žalovaný ad 2/ se k odvolání nevyjádřil.

Odvolací soud přezkoumal usnesení soudu I. stupně ve vztahu k žalovanému ad 1/ postupem podle ust. § 212 a § 212a o. s. ř., jako i řízení, které jeho vydání předcházelo, aniž bylo třeba nařizovat jednání (§ 214 odst. 2 písm. c/ o. s. ř.), a dospěl k závěru, že odvolání žalovaného ad 1/ je důvodné.

Soud I. stupně správně poukázal na to, že v řízení o držebních žalobách podle § 176 o. s. ř., domáhajících se tzv. posesorní ochrany rušené držbě (která je upravena v § 1003 a násl. obč. zák.), proti jinému rušení, nespočívajícímu v odnětí držby, se uplatní pravidla o předběžném opatření a soud se omezuje pouze na skutková zjištění minimálně ohledně existence držby a jejího rušení, což mu umožňuje provést dokazování bez jednání, na základě předložených listin. Žalobce musí tvrdit i prokázat, že je držitelem práva, o jehož rušení jde, a to, že jej žalovaný ruší. Z předložených listin však skutečnosti, že žalobce má k předmětnému bytovému prostoru právo, které mu umožňuje jeho výlučnou držbu, a žalovaný ad 1/ nemůže být držitelem držby k tomuto prostoru, nevyplývají. Odvolací námitka žalovaného ad 1/, že je držitelem práva, který mu umožňuje do držby žalobce zasáhnout, je opodstatněna.

Z listin předložených žalobcem k držební žalobě je nepochybná existence předmětného nebytového prostoru a to, že žalobce má vlastnické právo k objektu, kde se tento nebytový prostor nachází. Již z označení žalovaného ad 1/ se podává, že v uvedeném objektu jsou další vlastníci bytových jednotek a společných částí objektu od 01.05.2005 (rejstřík společenství vlastníků bytových jednotek pod sp. zn. S 6664 vedenou u Městského soudu v Praze), kterým náleží správa domu a pozemku, která se vztahuje i na společné části, které náleží výlučně k užívání jen některému spoluvlastníku, a zahrnuje i činnosti spojené s přípravou a provádění změn společných částí domu nástavbou, přístavbou, stavební úpravou nebo změnou v užívání (§ 11189 obč. zák.). Tato okolnost zpochybnila žalobcovo tvrzení žalobce, že žalovaný ad 1/ svémocně zasáhl do jeho držby, neboť o svémocný zásah nemůže jít tehdy, jestliže rušení spočívá ve výkonu práva správy. Žalobce v žalobě netvrdil, že správa objektu byl svěřena jinému než společenství vlastníků bytových jednotek. Lze tudíž mít zato, že žalovaný ad 1/ je držitelem práva, které mu umožňuje do žalobcovy držby zasáhnout, proto žalobě nebylo lze proti žalovanému ad 1/ vyhovět. Nelze také přehlédnout, že tato držební žaloba směřovala obsahově ke stejnému nebo podobnému plnění jako vlastnické žaloby - zdržet se rušení držby vlastnického práva žalobce u negatorní žaloby a vyklidit nebytový prostor a předat ho žalobci včetně klíčů u vindikační žaloby, což jsou hmotněprávní povinnosti, které v případě, že je rušitel neplní, může se držitel domáhat ochrany ve sporném řízení, tedy nikoli držební žalobou, kde nejde primárně o ochranu držby, ale o ochranu proti hrozící škodě. Žalobní tvrzení však tomu neodpovídala, zejména že odpovědnou osobu za správu domu a pozemku je jiná osoba než společenství vlastníků.

Z uvedených důvodů odvolací soud napadené usnesení soudu I. stupně ve vztahu k žalovanému ad 1/ změnil podle § 221a o. s. ř. tak, že žalobu s návrhem na uložení povinnosti žalovanému ad 1/ zdržet se rušení držby vlastnického práva žalobce k nebytovému prostoru v l. nadzemním podlaží domu, označeného č.p. 1431, 1432, 1433 a 1438, na pozemcích č. 3113/2, 3119/5, 3119/6 a 3119/7, na náměstí Na Balabence, na katastrálním území Libeň, obec Praha, Městská část Praha 9, nacházejícím se v části domu označené jako č.p. 1438, s dalším užíváním tohoto prostoru a tento prostor vyklidit a vyklizený žalobci, včetně klíčů předat, zamítl.

Ve vztahu k žalovanému ad 2/ zůstalo usnesení odvoláním nedotčeno (§ 206 odst. 2 o. s. ř.).

O náhradě nákladů před soudy obou stupňů odvolací soud rozhodl podle ust. § 142 odst. 1 a § 224 odst. 2 o. s. ř. a zcela úspěšnému žalovanému ad 1/ přiznal náhradu nákladů řízení, vynaložených na zastoupení advokátem, kterou vyčíslil podle vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, takto: odměna advokáta 2x 1.500 Kč za dva úkony právní služby - převzetí zastoupení a odvolání (§§ 7, 8, 9 odst. 1, 11 odst. 1 písm. a/, d/), paušální náhrada hotových výdajů 2x 300 Kč (§ 13 odst. 1 a 3), 21 % DPH ze součtu odměny a náhrady hotových výdajů (§ 137 odst. 3 o. s. ř.), tj. 756 Kč, celkem 4.356 Kč. Žalovanému ad 1/ náleží také náhrada zaplaceného soudního poplatku z odvolání 2.000 Kč. Lhůta a místo plnění byly stanoveny podle ust. § 160 odst. 1, § 149 odst. 1 o. s. ř.

Poučení: Proti tomuto rozhodnutí **není** dovolání přípustné.

V Praze dne 6. září 2017

JUDr. Věra Sýkorová v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Schmidtová