

## U S N E S E N Í

Okresní soud v Pardubicích rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Renatou Polanskou jako samosoudkyní ve věci žalobce **XXX**, nar. **XXX**, **XXX**, zast. JUDr. Milanem Růžičkou, advokátem se sídlem v Pardubicích, Bratranců Veverkových 702, proti žalovanému **XXX**, nar. **XXX**, bytem **XXX**, zast. JUDr. Petrem Fotulem, advokátem se sídlem v Pardubicích, Smilova 431, **o ochranu rušené držby**

### t a k t o :

#### **I. Žalovaný je povinen**

- **zdržet se rušení práva žalobce na umístění vodovodní přípojky vedoucí z veřejného vodovodu přes pozemek označený jako pozemková parcela č. **XXX** v k.ú. Pardubice k budově č.p. **XXX**, část obce **XXX**, jiná stavba, která je součástí pozemku označeného jako st.p.č. **XXX** v k.ú. Pardubice v celé délce této přípojky,**
- **zdržet se rušení práva žalobce k provozování této přípojky,**
- **zdržet se rušení práva žalobce k odběru vody prostřednictvím vodovodu vedoucího mj. přes pozemek označený jako pozemková parcela č. **XXX** v k.ú. Pardubice k budově č.p. **XXX**, část obce **XXX**, jiná stavba, která je součástí pozemku označeného jako st.p.č. **XXX** v k.ú. Pardubice,**
- **vodovodní přípojku vedoucí z veřejného vodovodu přes pozemek označený jako pozemková parcela č. **XXX** v k.ú. Pardubice k budově č.p. **XXX**, část obce Zelené Předměstí, jiná stavba, která je součástí pozemku označeného jako st.p.č. **XXX** v k.ú. Pardubice uvést do předešlého stavu, tj. do stavu, aby byl možný prostřednictvím vodovodní přípojky odběr vody a provozování přípojky žalobcem a voda neunikala mimo přípojku.**

**II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 14.776,- Kč k rukám právního zástupce žalobce JUDr. Milana Růžičky do tří dnů od právní moci usnesení.**

### ***Odůvodnění:***

Dne 18.8.2015 podal žalobce proti žalovanému žalobu na ochranu rušené držby. Uvedl, že je vlastníkem pozemku označeného jako st.p.č. XXX, jehož součástí je stavba č.p. XXX a dále pozemku označeného jako pozemková parcela č. XXX, vše v k.ú. Pardubice. Výše specifikovaná stavba je budovou, kde je provozovna autoservisu, kterou jako fyzická osoba provozuje žalobce. Tuto koupil na základě kupní smlouvy ze dne 21.12.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 29.12.2004. Uvedená budova má přípojku vodovodu vedenu přes pozemek označený jako pozemková parcela č. XXX v k.ú. Pardubice, který je ve vlastnictví žalovaného. Vodovodní přípojka, která přivádí vodu do provozovny autoservisu, byla vybudována na základě stavebního povolení, které bylo vydáno v roce 1997 a je řádně užívána na základě kolaudačního rozhodnutí ze dne 4.9.1998. Tehdejší vlastník pozemku, přes který je přípojka vedena, umožnil vybudování této přípojky přes svůj pozemek, nyní pozemek žalovaného a udělil tak v rámci tehdy platných stavebních předpisů neomezený souhlas k jejímu zřízení. Od roku 1998 je takto přípojka provozována a prostřednictvím ní bylo realizováno právo odběru vody právním předchůdcem žalobce a nyní je realizováno žalobcem. Na odběr vody uzavřel žalobce se společností Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. v roce 2010 písemnou smlouvu, když vodu odebíral již od roku 2004 na základě ústní smlouvy a přehlášení odběru od právního předchůdce. Právní předchůdce žalobce od roku 1998 a žalobce sám od roku 2004 má oprávněně umístěnu vodovodní přípojku přes pozemek označený jako pozemková parcela č. XXX v k.ú. Pardubice a realizuje své právo provozování této přípojky a odběru vody prostřednictvím tohoto vodovodu. Tento výkon práv byl do současné doby nerušený a od roku 1998 existoval pokojný stav držby tohoto práva. Žalobce uvedl, že dne 10.7.2015 žalovaný vodovodní přípojku svémocně přerušil na dvou místech a tímto svým jednáním ruší umístění vodovodní přípojky na pozemku označeném jako pozemková parcela č. XXX v k.ú. Pardubice a žalobce vypudil z držby práva provozování této přípojky a odběru vody prostřednictvím vodovodu zcela. Došlo tedy ke svémocnému překažení výkonu těchto práv žalovaným, když svémocně zabránil výkonu těchto práv. Žalobce vyzval žalovaného dopisem ze dne 30.7.2015 prostřednictvím svého právního zástupce, aby žalovaný odstranil rušení práva odběru vody a umožnil mu odběr vody. Na to žalovaný reagoval dopisem, kterým se nevyjádřil k tomu, že obnoví pokojný stav, resp. odstraní narušení vodovodní přípojky, která je na dvou místech rozříznuta. Žalobce podanou žalobou sleduje, aby se žalovaný zdržel zásahu do držby práv žalobce.

Žalovaný ve svém vyjádření, které bylo soudu doručeno dne 1.9.2015, namítl nedostatek pasivní legitimace. Uvedl, že vlastnické právo k pozemku č. XXX v k.ú. Pardubice nabyt v dobré víře. Podle kupní smlouvy ze dne 21.11.2002 prodávající prohlásil, že na převáděných pozemcích nevznikají žádné závazky a pohledávky ať knihovní či neknihovní a kupující, tedy žalovaný, touto smlouvou žádné takové závazky nepřijímá. Ze sdělení Magistrátu města Pardubic ze dne 18.4.2014 vyplývá, že u stavebního úřadu nebyly dohledány podklady k předmětné vodovodní přípojce. Žalovaný uvedl, že proti tvrzení žalobce ohledně vydržení práva tak stojí přednostně nedotknutelné právo vlastnické nabyté jednoznačně v dobré víře, a to právo nezatížené v době nabytí jakýmkoli právy jiných osob. Pokud dnes žalobce trvá na tom, že mu svědčí vydržení práva a odmítá a v minulosti odmítal řešení věci dohodou, jedná se z jeho strany o vydírání žalovaného, neboť pravým důvodem jeho žaloby je znemožnit žalovanému realizaci projektu výstavby hostelu Petrolka, který má stát na pozemku č. XXX. Tvrzení žalobce o nemožnosti napojení na zdroj vody jiným způsobem je nepravdivé, neboť řešení při projevu vůle je realizovatelné připojením

prostřednictvím přípojky, která je umístěna v přilehlé budově ve vlastnictví pana XXX. Žalovaný odmítl žalobní návrh jako nedůvodný a navrhl jeho zamítnutí.

Výpisem z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice měl soud prokázáno, že žalobce je vlastníkem stavební parcely č. XXX v k.ú. a obci Pardubice, jehož součástí je stavba č.p. XXX a dále vlastníkem pozemkové parcely č. XXX v k.ú. a obci Pardubice.

Informací o pozemku měl soud prokázáno, že vlastníkem pozemkové parcely č. XXX v k.ú. a obci Pardubice je žalovaný.

Ze stavebního povolení Magistrátu města Pardubic, odbor stavebního úřadu, oddělení stavebněsprávní ze dne 9.7.1997 č.j. T104/1997/KI soud zjistil, že k žádosti XXX byla povolena stavba provozního areálu firmy Autocentrum PAR-CAR. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 9.8.1997.

Z kolaudačního rozhodnutí Magistrátu města Pardubic, odbor stavebního úřadu, oddělení stavebněsprávní ze dne 4.9.1998 č.j. T104/97/1998/KI soud zjistil, že bylo povoleno užívání stavby provozního areálu firmy Autocentrum PAR-CAR, když rozhodnutí nabylo právní moci dne 7.10.1998.

Smlouvou o dodávce vody a odvádění odpadních vod ze dne 10.6.2010 uzavřenou mezi společnostmi Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. a žalobcem měl soud prokázáno, že smlouva na dodávku vody byla mezi uvedenými subjekty uzavřena s účinností od 1.4.2007 na dobu neurčitou. Odběrným místem je adresa Pardubice, XXX.

Z úředního záznamu o podaném vysvětlení před Policií ČR, obvodní oddělení Pardubice 4 ze dne 10.7.2015 vyplynulo, že žalobce byl vyzván k podání vysvětlení a uvedl, že asi před měsícem nechal pan XXX, který vlastní parcelu vedle něj, vykopat na hranici svého pozemku s jeho pozemkem díru a obnažit vodovodní trubku, která přivádí vodu do jeho autoservisu a do objektu č.p. XXX, který vlastní pan XXX. Dnešního dne kolem 9.00 hodin přišel pan XXX společně s dalším mužem k vykopané díře a neznámý muž sestoupil do díry a přerýzl vodovodní trubku. Poté oba muži z místa odjeli. Žalobce následně zjistil, že mu v autoservisu neteče voda, což oznámil na Vodovodech a kanalizacích Pardubice, a.s., na místo byla přistavena cisterna s vodou. Pracovníci společnosti Vodovody a kanalizace Pardubice, a.s. žalobci sdělili, že byla zastavená voda ve vodoměru, který je volně přístupný z venkovní strany pozemku pana XXX a když jej otevřeli, tak voda začala tryskat z vykopané díry. Proto jej zavřeli, ale sdělili, že vodovod nemohou opravit, protože je na soukromém pozemku pana XXX.

Dopisem právního zástupce žalobce ze dne 30.7.2015 byl žalovaný vyzván, aby do sedmi dnů odstranil rušení práva odběru vody a opětovně umožnil žalobci odběr vody prostřednictvím vodovodu vedeného mj. přes pozemek označený jako pozemková parcela č. XXX v k.ú. Pardubice. Dopisem právního zástupce žalobce ze dne 6.8.2015 byl žalovaný vyzván, aby neprodleně umožnil žalobci právo odběru vody.

Po posouzení předložených listinných důkazů dospěl soud k následujícímu skutkovému závěru:

Žalobce je na základě stavebního povolení a na základě kolaudačního rozhodnutí a dále na základě smlouvy o odběru vody detentorem předmětných nemovitých věcí. Soud se s ohledem na smysl posesorní žaloby (ochrana posledního stavu držby) nezabýval tím, zda právní vztah žalobce k nemovitým věcem trvá či skončil. Pro soud však bylo důležité zjištění učiněné z rozhodnutí stavebního úřadu i smlouvy na odběr vody, když z úředního záznamu o podaném vysvětlení před Policií ČR pak vyplynulo, že žalobce jako držitel nemovitých věcí byl ve výkonu drženého práva žalovaným omezen dne 10.7.2015.

Podle § 176 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu 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 v řízení soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.

Podle § 1003 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, 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 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, soud zamítne žalobu na ochranu nebo na uchování 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.

Na základě zjištěného skutkového stavu dospěl soud k tomuto právnímu závěru:

Prozatímní ochrana držby je založena na kombinaci existence narušeného faktického stavu (držby) a vůle držitele k jeho zachování procesní cestou (podáním žaloby) v konkrétní propadné lhůtě. Ochrana držby je poskytována všem právům, která mohou být předmětem držby (§ 998 občanského zákoníku). Ochrany požívá nejen držba řádná (§ 991 občanského zákoníku), poctivá (§ 992 občanského zákoníku) a pravá (§ 993 občanského zákoníku), ale i držba nepoctivá, neřádná a nepravá. Výjimkou z tohoto pravidla jsou pouze případy úspěšného uplatnění námitky nepravé držby žalovaným, což se v projednávané věci nestalo. Žalovaný neuplatnil a neprokázal ani další relevantní námitky o tom, že žalobce mezitím držbu nemovitých věcí pozbyl, anebo že má žalovaný právo k zásahu do cizí držby, ať již vyplývající ze soukromého nebo veřejného práva. Relevantní námitkou naopak není poukaz na vlastnické právo žalovaného. Taková petitorní námitka neopravňuje žalovaného k porušení žalobcovy držby nemovitých věcí způsobem, který zákon nepředvídá.

Soud má za to, že žalobce prokázal existenci poslední držby a její svémocné rušení, a proto poskytl ochranu poslednímu faktickému stavu. Soud po zjištění, že žalobce podal žalobu v propadné lhůtě šesti týdnů ode dne, kdy se dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, žalobě usnesením (§ 180 odst. 1 o.s.ř.) ve lhůtě 15ti dnů bez nařízení jednání (§ 177 odst. 1 o.s.ř.) vyhověl. Až do 10.7.2015 žalovaný činil úkony, které mohly vést k znepříjemnění držby, ne však k jejímu ukončení, tedy až od 10.7.2015 lze stav mezi účastníky považovat za rušení držby (případně její ohrožení) takové intenzity, která vyžadovala ochranu soudu. Soud měl prokázáno, že došlo ke svémocnému rušení poslední

pokojné žalobcovy držby nemovitých věcí ze strany žalovaného. Toto rozhodnutí o žalobě posesorní proti rušení držby nevytváří překážku věci rozhodnuté pro případnou pozdější negatorní žalobu.

Výrok o nákladech soudního řízení je odůvodněn ust. § 142 odst. 1 o.s.ř. Žalobci jako účastníku, který měl ve věci úspěch, přiznal soud náhradu nákladů potřebných k uplatňování práva proti žalovanému. Náklady řízení žalobce představuje odměna advokáta za dva úkony právní služby (příprava a převzetí zastoupení a podání žaloby) po 2.500,- Kč podle § 7 bod 5 ve spojení s § 9 odst. 3 písm. a) vyhl. č. 177/1996 Sb., v platném znění, 2x náhrada hotových výdajů po 300,- Kč podle § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., v platném znění. Odměnu advokáta a hotové výdaje bylo třeba podle § 137 odst. 3 o.s.ř. povýšit o 21% DPH. Na nákladech řízení byla dále přiznána částka 8.000,- Kč za zaplacený soudní poplatek podle § 13 odst. 1 vyhl. č. 177/96 Sb. Celková výše nákladů řízení tak představuje částku 14.776,- Kč. Lhůta splatnosti byla určena podle § 160 odst. 1 o.s.ř.

**P o u č e n í :** Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Hradci Králové prostřednictvím podepsaného soudu.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá vykonatelné rozhodnutí, může oprávněný podat návrh na soudní výkon rozhodnutí.

V Pardubicích dne 1. září 2015

**JUDr. Renata Polanská, v.r.**  
**předsedkyně senátu**

Za správnost vyhotovení: Petra Čálková