

U S N E S E N Í

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Mgr. Jany Boudové Zvěřinové a soudkyň Mgr. Kateřiny Frankové a JUDr. Danuše Kudrnové **ve věci žalobce J. R.**, narozeného [redacted] bytem M [redacted], zastoupeného JUDr. Miroslavem Dubranem, advokátem v Teplicích, Benešovo náměstí 417/12, proti **žalovanému LENTER Finance s.r.o.** se sídlem Praha 1, Nové Město, Revoluční 1082/8, IČ: 02178974, zastoupenému Mgr. Pavlem Bučinou, advokátem v Kladně, T. G. Masaryka 108, **o žalobě z rušení držby, o odvolání žalobce** proti usnesení Okresního soudu Praha – východ ze dne 10. května 2016, číslo jednací 34 C 125/2016 – 57,

t a k t o :

- I. Usnesení soudu prvního stupně se **p o t v r z u j e .**
- II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení.**

O d ů v o d n ě n í :

Okresní soud Praha - východ jako soud prvního stupně v záhlaví označeným usnesením zamítl žalobu, podle které měla být žalovanému uložena povinnost zdržet se jakéhokoli vnikání na pozemky parc. č. [redacted] a [redacted], v obci Š [redacted], katastrální území Š [redacted], zapsané na listu vlastnictví č. [redacted], které jsou v držbě žalobce, a povinnost uvést pozemek parc. č. [redacted] v obci Š [redacted], katastrální území Š [redacted] zapsaný na listu vlastnictví č. [redacted], v předešlý stav (výrok I.) a uložil žalobci povinnost zaplatit žalovanému na náhradu nákladů řízení 3.600,- Kč rukám jeho zástupce do tří dnů od právní moci rozhodnutí (výrok II.).

Usnesení soudu prvního stupně odůvodnil tak, že z výpisu z katastru nemovitostí zjistil, že vlastníkem pozemků parc. č. [redacted] a parc.č. [redacted], obou zapsaných na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec a katastrální území Š [redacted] u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, je žalobce. Pokud však jde o samotné rušení držby žalovaným, měl za to, že žalobce takovou skutečnost neprokázal. K prokázání svých tvrzení předložil sadu fotografií, výňatek z geometrického plánu a dvě čestná prohlášení R [redacted] B [redacted]. Z těchto důkazů podle názoru soudu prvního stupně nevyplývá ani rozsah rušení práva žalobce (nelze bezpečně uzavřít, že se stavební materiál nacházel na pozemcích žalobce), ale zejména, že se případného rušení dopouští žalovaný. Toto nevyplývá ani z předloženého výňatku z geometrického plánu a z čestných prohlášení R [redacted] B [redacted], který

pouze uvádí, že pozemky žalobce jsou užívány k příjezdu k pozemkům sousedícím s pozemky žalobce, na nichž je žalovaným prováděna výstavba domů, a že na pozemek parc. č. [REDAKCE] byl dne 6.4.2016 za účelem zhutnění navezen šterk. Je pravdou, že žalovaný v areálu provádí výstavbu domů, pouze z této skutečnosti však nelze dovodit, že se jednání, v němž žalobce spatřuje rušení své držby, dopouští právě žalovaný.

Proti usnesení soudu prvního stupně podal žalobce odvolání. Nesouhlasil, že neprokázal rozsah rušení svého práva, neboť předložil dostatečné a určité důkazy, zejména výtisk katastrální mapy pořízený z dálkového nahlížení do katastru nemovitostí, z něhož zcela zřejmě vyplývá poloha zasažených pozemků parc. č. [REDAKCE] (obslužní komunikace) a parc. č. [REDAKCE] i pozemků, na kterých je prováděna výstavba, parc. č. [REDAKCE] a parc. č. [REDAKCE]. V žalobě uvedl, že na pozemku parc. č. [REDAKCE] se nachází obslužní komunikace a že pozemek parc. č. [REDAKCE] lemuje tuto komunikaci a odděluje pozemky žalobce od pozemků žalovaného a od pozemků nových vlastníků parc. č. [REDAKCE] a parc. č. [REDAKCE], na kterých je prováděna výstavba, jakož i výňatek z geometrického plánu a fotografie k čestnému prohlášení R. [REDAKCE] B. [REDAKCE] dokládající polohu veřejného osvětlení (lampa s označením ulice [REDAKCE]) ještě na pozemku žalobce parc. č. [REDAKCE], z nichž je viditelný a zcela zřejmý rozsah rušení práva držby (viz fotografie cihel, vyšterkování pozemků, vjíždění na pozemek, to vše mezi lampou veřejného osvětlení na jedné straně pozemku parc. č. [REDAKCE] a cestou ze zámkové dlažby na pozemku parc. č. [REDAKCE], který k pozemku parc. č. [REDAKCE] přiléhá ze strany opačné). Z dalších fotografií v čestném prohlášení vyplývá poloha obslužní cesty ze zámkové dlažby na zasaženém pozemku. Žalobci není zřejmé, jakým jiným způsobem by měl prokazovat rušení své držby. Žaloba o ochraně držby je posesorní žalobou, nerozhoduje se jí konečným způsobem, avšak poskytuje a měla by poskytovat rychlou ochranu. Soud prvního stupně proto dospěl na základě provedených důkazů k nesprávným skutkovým zjištěním o rozsahu, případně o samotném rušení držby. Navíc, nebyl-li přiloženými důkazy prokázán rozsah rušení držby žalobce, mohl a měl soud prvního stupně nařídit místní šetření.

Dle názoru žalobce bylo prokázáno i rušení držby žalovaným. V žalobě uvedl, že žalovaný na pozemcích parc. č. [REDAKCE] a parc. č. [REDAKCE], které přímo sousedí se zasaženými pozemky, provádí výstavbu nepovolených staveb, žalobce je účastníkem zahájených řízení o jejich dodatečném povolení, avšak dosud nebylo vydáno žádné rozhodnutí o jejich povolení. Je tedy zřejmé, že žalovaný počal provádět nepovolenou stavbu, což potvrdil stavební úřad v Úvalech a zahájil řízení o odstranění stavby (viz Oznámení o zahájení řízení o odstranění staveb na pozemku parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] z 18.12.2015, č.j. MEUV 14262/2015 STU). V mezidobí žalovaný prodal tyto pozemky novým kupujícím L. [REDAKCE] K. [REDAKCE] a manželům M. [REDAKCE] a L. [REDAKCE] P. [REDAKCE]. V kupních smlouvách (čl. VII.) je uvedeno, že současně s kupní smlouvou uzavřeli noví vlastníci se žalovaným jako prodávajícím smlouvou o dílo – o výstavbě rodinných domů. Tzn., že žalovaný počal stavět, ve výstavbě pokračuje a je osobu, která ruší žalobcovo právo držby k sousedícím pozemkům, když k rušení dochází při stavební činnosti a jiný subjekt na pozemcích parc. č. [REDAKCE] a parc. č. [REDAKCE] stavební činnost neprovádí. Jestliže soud prvního stupně uvedl, že žalovaný v areálu provádí výstavbu domů, ale pouze z této skutečnosti nelze dovodit, že se jednání, v němž žalobce spatřuje rušení své držby, dopouští právě on, a tvrzení žalobce v tomto směru nebyla prokázána, pak žalobci není zřejmé, jakým jiným hodnověrným způsobem lze toto rušení držby prokázat. Žalovaný také ve vyjádření k žalobě z 28.4.2016 přímo uvedl, že držbu žalobce ruší a toto rušení uznává. Žalobce nerozumí, jak a na základě čeho soud prvního stupně dovodil, že rušení držby nezpůsobuje žalovaný. Jestliže se domníval, že se musí jednat o zcela přímého rušitele a konkrétní osobu, která ten který zásah provedla, žalovaný (správně zřejmě žalobce) s tímto nemůže souhlasit, protože, jak uvádí i odborná literatura o přímém a nepřímém rušiteli,

v případě rušení držby se nemusí žaloba vztahovat přímo na konkrétního rušitele, který pro žalovaného provádí konkrétní činnost. Žalovaný provádí výstavbu domů na sousedních pozemcích a skutečnost, že pro něho vykonávají případně část prací i jiné osoby (o čemž žalobce nemá vědomost), jej nemůže zprostit odpovědnosti, jak mohl a snad dovozoval soud prvního stupně. Osoba, která vykonává stavbu na základě nějakého pokynu, příkazu nebo zaměstnaneckého vztahu, nemůže být tou jedinou osobou, která držbu skutečně ruší. Opačný výklad by vedl k absurdní situaci, kdy by se rušený držitel musel vždy domáhat ochrany držby proti úplně konkrétním osobám, a rušiteli by nic nebránilo následně rušit držbu prostřednictvím jiných osob, např. zaměstnanců nebo subdodavatelů. Usnesení soudu prvního stupně spočívá na nesprávném právním posouzení věci.

Soud prvního stupně dále neúplně zjistil skutkový stav, neboť neprovedl navržené důkazy potřebné k prokázání rozhodných skutečností, resp. nepřihlédl k žalobcem tvrzeným skutečnostem a označeným důkazům výslechy svědků T██████, H██████, P██████, K██████, M██████, K██████, což lze považovat za vadu řízení, která naplňuje odvolací důvod dle § 205 odst. 2 písm. d) občanského soudního řádu (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 21 Cdo 870/2002).

Řízení je postiženou jinou vadou, která mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci. Dovedl-li soud prvního stupně, že žalobce neprokázal samotné rušení držby žalovaným, měl jej poučit dle § 118 občanského soudního řádu. Dle názoru žalobce i v případě řízení o rušení držby je poučovací povinnost nutná (srov. Svoboda K., Smolík P., Levý J., Šínová R. a kolektiv, komentář k § 180).

Žalobce se dále v odvolání podrobně vyjádřil k tvrzením žalovaného a k důkazům uvedeným v jeho vyjádření z 2. 5. 2016.

Podstatou vyjádření žalovaného je tvrzení, že na pozemcích žalobce je veřejně přístupná komunikace a že mu tudíž svědčí právo „spoludržby“ a žalobce se ho snaží z této držby vypudit. Veškerá možná tvrzení, která urážejí žalobce či osoby, které pro něho provádějí činnost, jsou nepravdivá. Žalobce uvedl, že ohledně účelové komunikace na jeho pozemku parc. č. ██████ v katastrálním území Š██████ bylo vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného silničního správního úřadu, že účelová komunikace na pozemku žalobce se nachází ve smyslu § 7 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích v uzavřeném objektu a je přístupná v rozsahu, který stanoví vlastník této komunikace. Jde o rozhodnutí pravomocné a závazné, takže nelze namítat jeho neexistenci, případně jeho nicotnost, která navíc nebyla nikdy prohlášena. V současnosti je vedeno řízení o existenci veřejně přístupné komunikace na pozemcích žalobce, zahájené na žádost žalovaného v březnu 2015, a to za poněkud nestandardní situace, kdy nebylo vedeno správní řízení a místo rozhodnutí bylo vydáno „osvědčení“ o existenci veřejně přístupné komunikace. Ve správním soudnictví pak bylo Krajským soudem v Praze dle svého obsahu správně považováno za rozhodnutí, žaloba žalobce za odvolání a postoupena k rozhodnutí odvolacímu správnímu orgánu, který je zrušil. Krajský soud v Praze v rozhodnutí č.j. 48 A 32/2015 – 40 mimo jiné k otázce možné veřejně přístupné komunikace uvedl: „Obě zmiňované skutečnosti (tedy jak existence dřívějšího správního rozhodnutí, tak i nezpochybněné dosud nerealizované obecné užívání) však jednoznačně představují nezanedbatelnou míru pochybností o tom, zda jsou naplněny znaky veřejně přístupné účelové komunikace či nikoliv.“. Za popsání stavu je zřejmé, že žalovaný rozhodně nemohl být v dobré víře, že by dosud užíval pozemky žalobce jako veřejně přístupnou komunikaci, když o tom, že o veřejnosti nebylo nikdy rozhodnuto, věděl, a proto sám podal žádost o vydání takového rozhodnutí. Jeho tvrzení, že pozemky žalobce užívá na

základě obecného užívání, se nezakládá na pravdě a je nutno považovat je za účelové. Deklaratorní rozhodnutí, o kterém hovořil žalovaný, dosud nenabylo právní moci, byla proti němu podána odvolání a s ohledem na předchozí pravomocné rozhodnutí je zřejmé, že z důvodu překážky věci rozhodnuté ani právní moci nenabude. Žalobce nesouhlasil s tvrzením žalovaného, že staví podle platného stavebního povolení, neboť stavební povolení a územní rozhodnutí sice původně byly vydány pro subjekt Zámecká zahrada s.r.o., nicméně následně došlo k založení nové společnosti Zámecká Zahrada bytové domy s.r.o. Rodinné a bytové domy dle původního stavebního povolení stavěly různé subjekty, předpokládal se i zcela jiný rozsah a kvalita zástavby, charakter staveb nebo zakomponování do původně existujícího svahu na dotčených pozemcích. Dle názoru žalobce pozbylo stavební povolení k pozemkům žalovaného platnosti, staví-li úplně jinou stavbu, než byla původně povolena. Důkazem toho je řízení o odstranění stavby zahájené proti žalovanému. Tvrzení žalovaného, že řízení o odstranění stavby bylo zhojeno změnou stavby před dokončením, resp. dodatečným povolením vzhledem k tomu, že pouze došlo ke zmenšení prováděných staveb a u některých bylo rozhodnuto kladně v jeho prospěch, je podle názoru žalobce nepravdivé, o žádném kladném rozhodnutí neví, ač by měl být účastníkem takového řízení.

Žalovaný uvedl, že na pozemcích žalobce se nachází veřejná komunikace na základě územního rozhodnutí, stavebního povolení a kolaudace, s čímž žalobce rovněž nesouhlasí. Veřejně přístupná účelová komunikace nevzniká rozhodnutím stavebního úřadu, avšak přímo ze zákona. K tomu je zapotřebí naplnění všech znaků, tzn., musí jít o zřetelnou (v terénu patrnou) cestu určenou k užití vozidla a chodci pro účel dopravy, spojující jednotlivé nemovitosti pro potřeby jejich vlastníků nebo spojující tyto nemovitosti s ostatními pozemními komunikacemi nebo sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků, musí být dán souhlas vlastníka s užíváním cesty neomezeným okruhem osob (veřejností) a nutná komunikační potřeba. O existenci takové komunikace musí v případě pochybností rozhodnout pouze příslušný silniční správní úřad. Žalobce se proti existenci veřejně přístupné komunikace na svých pozemcích brání, nikdy nedal souhlas k užívání své komunikace neomezeným okruhem osob a pro nové nabyvatele domů, které na svých pozemcích vybudoval, zřídil soukromoprávně věcné břemeno – služebnost cesty. K nutné komunikační potřebě žalobce uvedl, že žalovaný byl nebo je vlastníkem pozemků parc. č.

██████████ v katastrálním území Š██████████. Po svých pozemcích měl zajištěn přístup na místní komunikace ve vlastnictví obce (ulice ██████████), na kterou je napojena i komunikace žalobce, aniž by potřeboval komunikaci žalobce. Také mu nic nebrání, aby si na svých pozemcích komunikaci na své náklady vybudoval. Žalovaný ale své pozemky rozdělil a prodal mimo jiné i novým vlastníkůům pozemků parc. č. ██████████ a ██████████, čímž se úmyslně pokusil komunikační potřebu zřídít. K rozdělení dotčených pozemků původně ve vlastnictví společnosti žalovaného došlo za nestandardních okolností. Žalobce je jako vlastník sousedního pozemku účastníkem řízení o dělení pozemků včetně pozemku parc. č. ██████████ na pozemky parc. č. ██████████ a ██████████, řízení dosud není skončeno, ale přerušeno a souhlas s dělením nebyl vydán z důvodu probíhajícího řízení o určení (ne)veřejnosti komunikace žalobce. Když žalobce náhodou zjistil, že v operátu katastrálního úřadu jsou v sousedství jeho nemovitostí evidovány pozemky rozdělené podle návrhu z dosud neukončeného řízení, sdělil mu Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, že ve sbírce listin je založen další geometrický plán, který je opatřen souhlasem stavebního úřadu s dělením dle geometrického plánu, razítkem a podpisem, ačkoli souhlas s dělením předmětných pozemků v přerušném řízení nemohl být vydán.

Žalobce nemá a neměl povinnost uzavřít s obcí darovací smlouvu na pozemky, na kterých se nachází předmětná komunikace, protože nabytím vlastnického práva k těmto pozemkům zanikla smlouva o smlouvě budoucí darovací (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 30 Cdo 226/2007), o žádné takové skutečnosti nebyl informován a žádná povinnost umožnit přechod žalovanému, případně umožnit užívání komunikace veřejnosti, nebyla v kupní smlouvě uvedena a nevyplyvá z ní.

Zda je komunikace na pozemku žalobce vedena v pasportu obce jako veřejná komunikace, nevypovídá o jejím charakteru veřejně přístupné komunikace. Ve sdělení ze 14.4.2016, č.j. 00440/2016/UM obec Š[REDAKOVANÉ] sama jako silniční správní úřad uvádí (dle názoru žalobce zavádějící informaci), že komunikace je veřejně přístupná, i když rozhodnutí, které sama vydala, není dosud pravomocné, a předchází rozhodnutí z roku 2014 sama prohlásila za nicotné, i když k tomu nemá pravomoc

Žalobce nesouhlasil s námitkou žalovaného o uplynutí prekluzivní lhůty, jestliže dle svého tvrzení provádí stavby v souladu a v intencích právních předpisů od roku 2014, a to konstantně a trvale, a tuto námitku považuje za účelovou. Předně žalovaný rozhodně neprovádí výstavbu v intencích právních předpisů, a to dokonce již od roku 2014. V roce 2015 žalovaný provedl pouze (dle sdělení odboru životního prostředí v Brandýse nad Labem) nepovolené terénní úpravy spočívající v navážení odpadů na své pozemky a poškození významného krajinného prvku Š[REDAKOVANÉ] potoka. I když se měl zdržet dalších terénních úprav, počal patrně v prosinci 2015 (s ohledem na oznámení stavebního úřadu v Úvalech o zahájení řízení o odstranění nepovolených staveb) provádět nepovolené stavby. Těžko tedy mohl žalovaný, resp. jeho právní předchůdce, provádět výstavbu konstantně a trvale v intencích právních předpisů již od roku 2014. Kromě toho žalovaný dosud využíval k příjezdu k nim své pozemky. Po zahájení řízení o odstranění stavby v prosinci 2015 práce na stavbě na čas ustaly a byly zahájeny až na jaře, kdy došlo i k zásahům do komunikace žalobce, proti kterým se žalobce začal bránit předmětnou žalobou. Tvrzení žalovaného, že prekluzivní lhůta pro žalobce počala plynout již od oznámení o zahájení řízení o odstranění nepovolené stavby, nemůže být správné. V té době se žalobce mohl seznámit pouze s tím, že na sousedním pozemku byla zahájena nepovolená stavba.

Uvedl-li žalovaný, že mu svědčí spoludržba s vlastníkem vzhledem k existenci komunikace veřejné, má žalobce za to, že dostatečně prokázal, že o existenci veřejně přístupné komunikace na jeho pozemcích nebylo dosud žádným způsobem rozhodnuto, žalovaný o této skutečnosti věděl a sám podal žádost o zahájení řízení o existenci veřejně přístupné komunikace na pozemku žalobce. Podle názoru žalobce se nelze domáhat ani spoludržby z titulu veřejného práva, jak tvrdí žalovaný (srov. Spáčil, J. a kol.: Občanský zákoník III. Věcná práva, /§ 976–1474/, Komentář, 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2013, 1276 s. k § 1003). Stejně tak žalobce odmítl tvrzení žalovaného, že by se rozhodnutí ze 6.8.2014 mělo vztahovat na pozemky žalovaného, jestliže se rozhodně nejedná a nejednalo o jeden ucelený areál, který by byl někdy užíván společně účastníky nebo jimi společně koupen v insolventi společnosti Zámecká Zahrada s.r.o. Žalobce nabyl své pozemky od společnosti Zámecká Zahrada – bytové domy s.r.o., realizující výstavbu bytových domů. Společnost Zámecká Zahrada nikdy žádnou výstavbu rodinných domů nezahájila, stavební povolení v této části proto dle názoru žalobce pozbylo platnosti a žalovaný ani nikdy žádným způsobem výstavbu rodinných domů dle tohoto stavebního povolení nezahájil a nemůže mít žádným způsobem zabezpečen přístup na základě rozhodnutí silničního správního úřadu ze 6.8.2014.

Žalovaný uvedl k osobě R. B. veskrze nepravdivá a klamavá obvinění, aniž by se jakkoli vyjádřil k pořízeným fotografiím. Žalobce veškeré své pozemky a nemovitosti nabyl řádně na základě kupní smlouvy s insolvenčním správcem z majetkové podstaty Zámecké Zahrady – bytové domy s.r.o. Na těchto pozemcích řádně a v intencích právních předpisů zbudoval řadové rodinné domy a související stavby a většinu řádně zkolaudovaných domů s pozemky následně převedl na nové vlastníky. Rozhodně nemá zapotřebí „zasypat“ žalovaného žalobami, nechápe, jakým způsobem mu může „váznout prodej jeho nemovitostí“ v důsledku prodeje nemovitostí žalovaného. Požaduje pouze, aby žalovaný respektoval jeho držbu pozemků a do případného jiného rozhodnutí jeho pozemky k dopravní obsluze svých pozemků nevyužíval. Navíc i okolnosti, za jakých mělo dojít k oddělení pozemků žalovaného a k jejich zapsání do katastru nemovitostí, jsou přinejmenším sporné. Je pravdou, že žalobce inicioval řešení vzniklé situace a nabídl odkup poloviny pozemků a staveb na pozemcích žalobce včetně veškerých inženýrských sítí, komunikací i pozemků. Nabízená cena rozhodně nebyla požadována za to, že žalobce „za tuto částku nebude v dané lokalitě dělat další problémy“. Žalovaný jednání odmítl.

Z uvedeného je dle žalobce zřejmé, že postup žalovaného při provádění jeho projektu je značně nestandardní, žalovaný neprojevuje žádnou úctu jak k veřejnoprávním předpisům, tak k soukromým právům žalobce a jeho pokojné držbě pozemků. Ve vyjádření k žalobě napadá žalobce a snaží se uváděním nepravdivých skutečností navodit dojem, že se žalobce nekalými praktikami snaží znemožnit projekt žalovaného. Žalobce pouze chrání své vlastnické právo k pozemkům, které koupil, a k dopravní cestě, kterou na svůj náklad vybudoval, a nevidí důvod, proč by měl jiný soukromý subjekt bezplatně užívat jeho majetek

K odvolání žalobce připojil odpovědi Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odboru životního prostředí, z 29.10. 2015 a z 30.3.2016 dle zákona č. 106/1999 Sb., osvědčení o existenci veřejně přístupné komunikace z 25.3.2015, č.j. 374/2015/UM, žalobu proti Úřadu městyse Š. na ochranu před nezákonným zásahem ve věci osvědčení existence veřejně přístupné účelové komunikace na pozemcích parc. č. a parc. č. v katastrálním území Š. s návrhem na předběžné opatření, podanou u Krajského soudu v Praze 13.4.2015, usnesení Krajského soudu v Praze z 11.5.2015, č. j. 48 A 32/2015-40, rozhodnutí Krajského úřadu Středočeského kraje z 20.8.2015, č.j. 074264/2015/KUSK-DOP/Pet, výtisk katastrální mapy, oznámení Městského úřadu Úvaly z 2.3.2015 a jeho usnesení z 28.5.2015 ve věci sp. zn. K/1836/2015/SU/Bul., sdělení Městského úřadu Úvaly z 2.3.2015 sp. zn. K/10160/2015/SU/Bul a dopis Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, z 10.11.2015, č.j. PD-37472/2015-209.

Žalobce navrhl, aby bylo usnesení soudu prvního stupně změněno a žalobě vyhověno.

Žalovaný se k odvolání (ke dni rozhodnutí) nevyjádřil.

Krajský soud v Praze jako soud odvolací (§ 10 odst. 1 občanského soudního řádu, dále jen o.s.ř.) po zjištění, že odvolání proti usnesení soudu prvního stupně je přípustné, podal je žalobce jako účastník řízení, učinil tak v zákonné lhůtě (§ 201, § 202 odst. 1 a contr., § 204 odst. 1 věta první o.s.ř.) a odvolání splňuje náležitosti stanovené v § 205 odst. 1 o.s.ř., přezkoumal usnesení soudu prvního stupně včetně řízení jeho vydání předcházejícího podle § 212 věta první a § 212a odst. 1, 5 a 6 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání není opodstatněné. K jeho projednání nenařídil jednání, neboť o odvolání bylo možno rozhodnout na základě listin, které měl k dispozici soud prvního stupně, a nebylo třeba provádět dokazování.

Žalobou doručenou soudu prvního stupně 22.4.2016 se žalobce proti žalovanému domáhal ochrany rušené držby pozemků ve svém vlastnictví parc. č. [REDACTED] (obslužná komunikace) a parc. č. [REDACTED] v obci a katastrálním území Š[REDACTED] a uvedení pozemku parc. č. [REDACTED] v předešlý stav odstraněním navezeného šterku. Žalovaný byl vlastníkem sousedících pozemků, z nichž mimo jiné vznikly oddělením pozemky parc. č. [REDACTED] nyní ve vlastnictví M[REDACTED] a L[REDACTED] P[REDACTED] a parc. č. [REDACTED] nyní ve vlastnictví L[REDACTED] K[REDACTED]. V souvislosti s kupními smlouvami uzavřel žalovaný s těmito novými vlastníky smlouvy o dílo – stavbě rodinných domů a začal stavby provádět. U stavebního úřadu v Úvalech bylo zahájeno řízení o odstranění těchto staveb pro nedostatek platného stavebního povolení, které je přerušeno vzhledem k řízení o jejich dodatečném povolení. Žalovaný donedávna využíval k příjezdu na staveniště pozemky nových vlastníků, případně jiné své pozemky, a žalobce jako vlastník nebyl při výkonu svého práva držby přímo rušen. Žalovaný ani noví vlastníci pozemků nemají žádný titul k jakémukoli užívání předmětných pozemků žalobce včetně práva vstupu, a ačkoli probíhá řízení o existenci veřejně přístupné komunikace na nich, nebylo v něm pravomocně rozhodnuto. Pouze v rozhodnutí silničního správního úřadu ve Š[REDACTED] ze 6.8.2014, č. j. 870/14/UM, se uvádí, že bylo rozhodnuto, že na pozemku žalobce parc. č. [REDACTED] se od počátku nachází komunikace přístupná pouze v rozsahu a způsobem, který vlastník určí. Dne 15.3.2016 došlo k svémocnému rušení držby žalobce tím, že na pozemek parc. č. [REDACTED] (v části pozemku, která se nachází na hranici se sousedním pozemkem ulice [REDACTED]) byly navezeny cihly k výstavbě na pozemcích parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] a následně došlo k používání pozemků ve vlastnictví žalobce parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] pro účely vjíždění motorovými vozidly ke stavbám, které pokračuje. Dne 6.4.2016 došlo k opětovnému zásahu do pozemků žalobce žalovaným tím, že část pozemku parc. č. [REDACTED] byla vyšterkována a na pozemku parc. č. [REDACTED] parkují vozidla dělníků pracujících na výstavbě prováděné žalobcem a 20.4.2016 přes část pozemku parc. č. [REDACTED] přejížděl bagr.

K prokázání tvrzení v návrhu připojil žalobce výtisk katastrální mapy, výpis z listu vlastnictví, kupní smlouvy k převodu pozemků mezi žalovaným a M[REDACTED] a L[REDACTED] P[REDACTED] a L[REDACTED] K[REDACTED], oznámení o zahájení řízení o odstranění staveb č.j. MEUV 14262/2015 STU, rozhodnutí silničního správního úřadu ve Š[REDACTED] č.j. 870/14/UM, výňatek z geometrického plánu zachycujícího polohu veřejného osvětlení na pozemku parc. č. [REDACTED], náčrt pozemků účastníků v katastrální mapě, výtisk z www.mapy.cz k poloze ulice [REDACTED] a pozemků žalobce, čestné prohlášení R[REDACTED] B[REDACTED] o pořízených fotografiích, fotografie včetně fotografií k rušení držby z 6. a 20.4.2016 a navrhl výsledk svědků T[REDACTED] H[REDACTED], P[REDACTED] K[REDACTED] a M[REDACTED] K[REDACTED].

Žalovaný se žalobou nesouhlasil. Namítal, že účastníci nabyli své pozemky od insolvenčního správce při úpadku Zámecká zahrada s.r.o. a Zámecká zahrada – bytové domy s.r.o., kdy všechny dotčené pozemky tvořily majetkovou podstatu úpadce. Jednalo se o stavební parcely na výstavbu areálu Zámecká zahrada, která byla zahrnuta do územního plánu obce, bylo na ni vydáno územní rozhodnutí i stavební povolení, podle něhož účastníci dosud staví. Pozemky parc. č. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] (správně zřejmě [REDACTED]), které nabyli žalobce, byly dle územního rozhodnutí a stavebního povolení veřejnou komunikací a byly určeny pro užívání i při výstavbě nemovitostí v areálu, byla na nich vystavěna komunikace a takto zkolaudována. Žalobce byl dle smlouvy budoucí darovací povinen jako právní nástupce původního vlastníka tyto pozemky bezúplatně převést na obec. Tvrzení v žalobě, jímž žalobce popírá, že by se mělo jednat o veřejnou komunikaci, a zároveň uvádí, že ohledně této komunikace bylo vydáno rozhodnutí o omezení přístupu veřejnosti, jsou rozporná.

Tvrzení žalobce o nepovolené výstavbě žalovaným není pravdivé, bylo zhojeno změnou stavby (z důvodu zmenšení některých staveb) před dokončením, resp. dodatečným povolením. Tyto skutečnosti však nemají na předmět sporu vliv. Pokud žalobce doložil oznámení o zahájení řízení o odstranění stavby, dokládá tím pouze uplynutí prekluzivní lhůty dle § 1008 občanského zákoníku. Žalovaný provádí stavby v souladu a v intencích právních předpisů již od roku 2014, kdy nabyt nemovitosti, a to konstantním způsobem a trvale. Žalobcovo nekonkrétní tvrzení „doneslé“ pouze uplynutí prekluzivní lhůty podporuje. Rozhodnutí ze 6.8.2014 je samotným silničním správním úřadem považováno za nicotné, nebylo vydáno v řádném řízení a nepředcházela mu nutná stanoviska dotčených orgánů. Navíc se týká toliko omezení užívání areálu a účelové komunikace. O zásahu do držby žalobce 15.3., 6. a 20.4.2016 žalovaný nic neví, nemůže se k němu konkrétně vyjádřit. Staví již několik měsíců, žalobci je to známo a jedná se o obecné užívání, ohledně něhož již proběhla jednání mezi zástupci účastníků. Žalovaný tedy staví na pozemcích svých a svých klientů, od počátku využívá veřejnou komunikaci na pozemcích žalobce v míře a v rozsahu obvyklém; není schopen se vyjádřit k pravosti fotografií. Pouze k čestnému prohlášení R. B. vnesl pochybnosti, neboť se sice jedná o technického zmocněnce, ale jeho úloha je zřejmě jiná, sdělil-li žalovanému v září 2015 požadavek na zaplacení čtyř milionů korun s tím, že za tuto částku nebude v lokalitě dělat problémy, a před podáním žaloby požadoval, aby se žalovaný zdržel dalšího prodeje svých nemovitostí. Žalovaný také zpochybnil svoji pasivní legitimaci, neboť je osobou, která staví dle smlouvy o dílo, nikoli stavebníkem.

K prokázání tvrzení ve vyjádření k žalobě žalovaný navrhl důkazy územním rozhodnutím ze 17.8.2006 a z 30.6.2009, stavebním povolením z 6.4.2007, kupními smlouvami účastníků, výpisy z insolvenčního rejstříku Zámecká zahrada s.r.o. a Zámecká zahrada – bytové domy s.r.o., koordinační situací, smlouvou o smlouvě budoucí darovací, kolaudačním rozhodnutím, výpisem z pasportů obce, povolením stavby, deklaratorním rozhodnutím silničního správního úřadu, komunikací právních zástupců, výzvou klientům žalovaného a výsledkem ing. Arch. M. S.

Podle § 1003 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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 § 178 o.s.ř. v řízení se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.

Soud prvního stupně postupoval při projednání žaloby a rozhodnutí o ní správně podle § 176 a násl. o.s.ř., neboť z obsahu žaloby (§ 41 odst. 2 z.ř.s.) je zřejmé, že žalobce jako vlastník pozemků parc. č. a parc. č. v obci a katastrálním území Š se proti žalovanému domáhá ochrany držby těchto pozemků a tvrdí, že žalovaný jeho držbu počínaje 15.3. 2016 a poté 6. a 20.4.2016 a nadále ruší. Správně se také soud prvního stupně nejprve zabýval otázkou rušení držby. Dospěl k závěru, že žalobce rušení držby neprokázal, neboť z předložených důkazů nevyplývá rozsah, ani že se rušení dopouští právě žalovaný, když pouze ze skutečnosti, že v areálu provádí výstavbu domů, nelze rozhodné skutečnosti dovodit. Odvolací soud se s tímto skutkovým závěrem soudu prvního stupně ztotožňuje pouze částečně, protože, jak ostatně případně namítal žalobce v odvolání, žalovaný rušení, resp. přesněji uvedeno užívání pozemků žalobce výslovně připustil ve vyjádření k žalobě, a to již od roku 2014, tzn. i v době žalobcem tvrzených rušení ve dnech 15.3., 6. a 20.4.2016 a nadále. Za použití § 120 odst. 3 o.s.ř. tak lze vzít za skutkové zjištění soudu shodné tvrzení

účastníků, že v době vymezené žalobcem v žalobě k rušení mohlo docházet, užíval-li žalovaný pozemky žalobce jako komunikaci a tento stav trvá.

Z hlediska oprávněnosti žaloby z rušené držby je však třeba posoudit, zda se ze strany žalovaného jedná o rušení v kvalifikované formě rušení svémocného, jak předpokládá citované ustanovení § 1003 věta první občanského zákoníku. Důkazní povinnost v tomto směru stíhá žalobce (§ 177 odst. 1 věta druhá o.s.ř.). Ten v žalobě tvrdil, že žalovaný ani noví vlastníci pozemků nemají žádný titul k jakémukoli užívání předmětných pozemků žalobce včetně práva vstupu, že probíhá řízení o existenci veřejně přístupné komunikace na nich, v němž nebylo pravomocně rozhodnuto, a odkázal na rozhodnutí silničního správního úřadu ve Š[redacted] ze 6.8.2014, č. j. 870/14/UM, o omezení veřejného přístupu na veřejně přístupnou účelovou komunikaci. V odvolání pak žalobce (spíše okrajově) zmínil, že pro nové nabyvatele domů, které na svých pozemcích vybudoval, zřídil soukromoprávně věčné břemeno – služebnost cesty.

Dle výpisů z katastru nemovitostí pořízeného prostřednictvím www.nahlizenidokn.cuzk.cz k 22.4.2016 byly oba pozemky žalobce parc. č. [redacted] a parc. č. [redacted] v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, evidovány na listu vlastnictví č. [redacted] pro katastrální území Š[redacted] co do způsobu využití jako ostatní komunikace, vlastnické právo žalobce bylo u pozemku parc. č. [redacted] omezeno věcným břemenem (podle listiny) a probíhalo řízení o změně právního vztahu pod sp. zn. [redacted]. Žalobce ale k této, dle názoru odvolacího soudu zásadní, skutečnosti žádné konkrétní tvrzení v žalobě ani v odvolání neuvedl. V kontextu s jeho ostatními tvrzeními vztahujícími se k (údajně nepovolené) činnosti žalovaného a probíhajícím správním řízením či dokonce rozhodnutím v nich vydaných dle žalobce nestandardně, se odvolací soud domnívá, že tak učinil nikoli nedostatečně (skutečný stav by mu jako vlastníku měl být znám a je zastoupen advokátem jako osobou práva znalou), ale účelově. Odvolací soud proto dále vycházel z listin, které měl k dispozici již soud prvního stupně, a které dle jeho názoru pro posouzení nároku žalobce postačují.

Dle rozhodnutí Úřadu městysu Š[redacted] ze 6.8.2014, č.j. 870/14/UM, na které odkazují oba účastníci, byl omezen veřejný přístup na veřejně přístupnou účelovou komunikaci, kterou je pozemek parc. č. [redacted] v katastrálním území Š[redacted], o který požádal žalobce

Dle rozhodnutí Úřadu městysu Š[redacted] ze 7.3.2016, č.j. 00299/15/UM, které připojil k vyjádření žalovaný a žalobce je účastníkem řízení, v němž bylo vydáno, bylo o žádosti žalovaného ve věci určení právního vztahu dle § 142 správního řádu určeno, že pozemky parc. č. [redacted] a parc. č. [redacted] v katastrálním území Š[redacted] jsou dle § 7 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, veřejně přístupné komunikace. Rozhodnutí nebylo opatřeno doložkou právní moci.

Z výše uvedených listin nepochybně vyplývá, že pozemek žalobce parc. č. [redacted] v katastrálním území Š[redacted] je způsobem využití ostatní komunikace, v srpnu 2014 byl Úřadem městysu Š[redacted] považován za veřejně přístupnou veřejnou komunikaci a o způsobu využití je mezi účastníky spor, neboť před Úřadem městysu Š[redacted] probíhalo v rozhodné době řízení o existenci veřejně přístupné účelové komunikace na obou pozemcích žalobce. Žalovaný sice v odvolání závaznost rozhodnutí Úřadu městysu Š[redacted] ze 6.8.2014, č.j. 870/14/UM, zpochybnil námitkou jeho nicotnosti, avšak pro rozhodnutí v dané věci je ve spojení s probíhajícím řízením o existenci veřejně přístupné účelové komunikace na pozemcích žalobce důkazem o existenci komunikace sporného charakteru. Jestliže žalobce

měl důkazní břemeno spočívající v povinnosti prokázat svémocné rušení své držby pozemků parc. č. [REDAKCE] a parc. č. [REDAKCE], bylo na něm, aby své tvrzení doložil i důkazy k vyvrácení skutečností vyplývajících z obou rozhodnutí o způsobu využití svých pozemků nikoli jako veřejně přístupné veřejné komunikace, což však neučinil, a proto žaloba v této části nemůže být opodstatněná. Odvolací soud proto dospěl k závěru, že žalobce svémocné rušení držby počínaje obdobím, které žalobou vymezil, neprokázal.

Domáhal-li se dále žalobce, aby byla žalovanému uložena povinnost uvést pozemek parc. č. [REDAKCE] v předešlý stav odstraněním navezeného štěrku, rovněž dle názoru odvolacího soudu neprokázal rozhodné skutečnosti, tzn., že štěrk na tento pozemek navezl právě žalovaný, jak správně hodnotil i soud prvního stupně. Toto své tvrzení dokládal čestnými prohlášeními R [REDAKCE] B [REDAKCE] z 21.4.2016 a fotografiemi jím pořízenými. R [REDAKCE] B [REDAKCE] jednak prohlásil, že: „Pozemky pana R [REDAKCE] parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] v obci Š [REDAKCE] jsou užívány k příjezdu k sousedním pozemkům parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE], na kterých probíhá výstavba domů společnosti LENTER FINANCE s.r.o.“, jednak že: „V období od 15.3.2015 do dnešního dne dochází k tomu, že pozemky parc. č. [REDAKCE], které jsou ve vlastnictví pana R [REDAKCE], jsou užívány k příjezdu k pozemkům, které s těmito pozemky sousedí. Na část pozemku parc. č. [REDAKCE] byl dokonce dne 6.4.2016 za účelem zhutnění navezen štěrk. Na těchto sousedních pozemcích parc. č. [REDAKCE] a [REDAKCE] je prováděna výstavba domů, pro které nebylo vydáno žádné stavební povolení. Stavbu provádí společnost LENTER FINANCE, s.r.o., se sídlem revoluční 1082/8, Nové Město, 110 00 Praha 1. Zasahování do pozemků pana R [REDAKCE] doposud trvá.“. Ze žádného z čestných prohlášení R [REDAKCE] B [REDAKCE] nelze učinit skutkové zjištění, že štěrk na část pozemku parc. č. [REDAKCE] navezl právě žalovaný, protože tuto skutečnost R [REDAKCE] B [REDAKCE] ve svém prohlášení neuvedl.

Odvolací soud nad rámec výše popsanych důvodů, pro které neshledal žalobu z rušení držby oprávněnou, považuje za nezbytné zmínit i další důvod, pro který by jí nebylo možno vyhovět. Posouzením žalobních tvrzení, z nichž navíc to nejpodstatnější ke způsobu užívání pozemku parc. č. [REDAKCE] chybí, a za situace, kdy žalobce nad rámec břemene tvrzení opakovaně zdůrazňuje nezákonnost činnosti žalovaného při výstavbě v důsledku (jím tvrzené) absence povolení stavby (staveb) a v kontextu listin vztahujících se k souběžně probíhajícím správním řízením o existenci veřejně přístupné účelové komunikace a o odstranění staveb žalovaným, nelze než dospět k závěru, že vzájemné sousedské vztahy účastníků, kteří si s ohledem na předmět svého podnikání v dané lokalitě nepochybně konkurují, jsou vyhocené a žaloba může mít i šikanózní charakter, takže ani z tohoto důvodu by jí nebylo možno vyhovět (§ 2 odst. 3 občanského zákoníku).

Odvolacímu soudu nepřísluší zabývat se v tomto řízení dalšími otázkami, které nastínil v žalobě i v odvolání žalobce, zejména zákonností postupu žalovaného při výstavbě, případně postupu správních úřadů v souběžně probíhajících správních řízeních.

Odvolací soud neshledal, že by soud prvního stupně učinil nesprávná nebo neúplná skutková zjištění, pouze, jak shora uvedl, je částečně hodnotil odlišným způsobem. Pro případné poučení žalobce dle § 118a o.s.ř. neshledal důvod, neboť pro rozhodnutí o žalobě z rušení držby není třeba nařizovat jednání (§ 177 odst. 1, věta třetí o.s.ř.) a poučení podle § 118a se provádí při jednání; žaloba rovněž nevykazovala vady odůvodňující postup podle § 43 o.s.ř. Důkazy výsledkem žalobcem navržených svědků byly dle názoru odvolacího soudu nadbytečné a v důsledku právního názoru odvolacího soudu pozbyla na významu i námitka žalovaného o uplynutí prekluzivní lhůty (§ 1008 odst. 1 občanského zákoníku).

Z uvedených důvodů odvolací soud usnesení soudu prvního stupně jako věcně správné podle § 219 o.s.ř. potvrdil.

O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 224 odst. 1 za použití § 151 odst. 1 a § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na jejich náhradu, neboť úspěšnému žalovanému nevznikly žádné náklady, za které by odpovídal neúspěšný žalobce.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení **není dovolání** přípustné.

V Praze dne 22. srpna 2016

Mgr. Jana Boudová Zvěřinová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jaroslava Havelková