

U S N E S E N Í

Okresní soud v Českém Krumlově rozhodl soudcem JUDr. Janem Montagem v právní věci žalobkyně: **21st Century Resorts a.s.**, IČ: 64358275, se sídlem Česká Kubice 64, zastoupené Mgr. Jiřím Brožem, advokátem, se sídlem U Prašné brány 1078/1, Praha 1 – Staré Město, proti žalovaným: 1) **H T P**, nar. , bytem ,
2) **Stavební firma SIXL, spol. s r.o.**, IČ: 48204099, se sídlem Vyšný 8, Český Krumlov, o žalobě na ochranu rušené držby podle § 1003 občanského zákoníku,

t a k t o :

- I. Žalovaní jsou povinni zdržet se vnikání na pozemek parcelní č. v k.ú. do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.
- II. Žalovaní jsou povinni společně a nerozdílně zaplatit žalobkyni k rukám zástupce žalobkyně na náhradě nákladů řízení částku 6.356 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení.
- III. Žalobkyni se vrací část zaplaceného poplatku za žalobu ve výši 3.000 Kč.

O d ů v o d n ě n í :

Žalobou ze dne 02.05.2017, došlou soudu téhož dne, se žalobkyně, jakožto vlastník a poslední pokojný držitel pozemku parcelní č. v k.ú. (dále jen „dotčený pozemek“), domáhá ochrany rušené držby dotčeného pozemku žalovanými jakožto rušiteli podle § 1003 občanského zákoníku, přičemž se domáhá, aby žalovaní byli povinni zdržet se vnikání na dotčený pozemek. Dotčený pozemek přímo sousedí s pozemkem parcelní č. v témže katastrálním území, jenž je ve vlastnictví prvního žalovaného (dále též „sousední pozemek“). Žalobkyně se dne 21.03.2017 dozvěděla, že jsou na sousedním pozemku prováděny stavební práce neznámými osobami, ačkoliv si nebyla vědoma existence platného a účinného stavebního povolení. Žalobkyně se proto obrátila bezodkladně na Městský úřad v Kaplici – stavební úřad s podnětem k nařízení stavebních prací a žádosti o sdělení informací. Dne 24.04.2017 bylo žalobkyni doručeno sdělení Městského úřadu Kaplice – stavebního úřadu o tom, že sousedního pozemku se týkají tři řízení, a to územní řízení o umístění stavby kasina z roku 2001, stavební řízení z roku 2002 a řízení o vydání rozhodnutí změny stavby kasina před jejím dokončením z roku 2016. Současně byla informována, že stavební povolení vydané původně na osobu odlišnou od prvního žalovaného, o kterém měla žalobkyně za to, že nebylo využito, a proto zaniklo, bylo na základě žádosti prvního žalovaného ze strany příslušného stavebního úřadu prodlouženo prostřednictvím rozhodnutí o změně stavby kasina před jejím dokončením vydaným dne 21.11.2016. Žalobkyně nebyla v rámci žádného řízení vedeného příslušným stavebním úřadem ve věci opakovaných prodloužení stavebního povolení údajně opravňujících prvního žalovaného realizovat stavební

práce na sousedním pozemku, a neměla tedy ani informace, kdo je stavebníkem. Obrátila se na příslušný stavební úřad s žádostí o nahlédnutí do spisů, přičemž jí bylo umožněno nahlédnout pouze do spisu sp.zn. 16988/2016 v řízení o vydání rozhodnutí změny stavby kasina před jejím dokončením, ale do ostatních spisů z předchozí doby jí nebylo umožněno nahlédnout, protože nebyla účastníkem předchozího územního ani stavebního řízení, což ani být nemohla, neboť vlastníkem dotčeného pozemku se stala až po uskutečnění předmětných řízení. Žalobkyně v období od 21.03.2017 realizovala několik kontrol dotčeného pozemku s cílem zjištění, kdo je stavebníkem, jakož i zjištění, kdo stavební práce provádí. V týdnu od 27.03.2017 zjistila, že ze strany neznámých osob dochází k nepovolenému využívání dotčeného pozemku formou přejezdu přes něj na sousední pozemek a současně že dotčený pozemek je neoprávněně užíván druhou žalovanou, jakožto stavební společností. O tom, že skutečně realizuje stavební práce na sousedním pozemku se dozvěděla až v týdnu od 24.04.2017. Žalobkyně nikomu neudělila právo užívat dotčený pozemek žádným způsobem, a to ani za účelem příjezdu k sousednímu pozemku a realizaci stavebních prací na něm. Žalovaní tak nemají k užívání dotčeného pozemku jakýkoliv právní titul. Žalobkyně teprve nahlédnutím do spisu dne 26.04.2017 zjistila, kdo je stavebníkem, a kontrolou dotčeného pozemku zjistila, kdo stavební práce pro stavebníka provádí. Skutečnost, že dochází k rušení držby dotčeného pozemku zjistila dne 21.03.2017, a totožnost osob, které ruší držbu, se dozvěděla až v týdnu od 24.04.2017, a proto je lhůta stanovená v § 1008 odst. 1 občanského zákoníku zachována. Žalobkyně se dne 24.04.2017 obrátila na zeměměřiče Vladimíra Korbelu, aby prověřil, zda je ze strany žalovaných v rámci prováděné stavby vstupováno na dotčený pozemek. Z jeho e-mailové odpovědi, jejíž přílohou je zakres neoprávněného užívání dotčeného pozemku ze strany žalovaných a fotodokumentace, vyplývá, že minimálně prostor vyznačený v náčrtu modrým šrafováním o výměře 63 m², je již nyní užíván pro účely stavby. Žalobkyně také zjistila, že v souvislosti s realizací stavby na sousedním pozemku plánuje první žalovaný realizovat přístupovou komunikaci k soudnímu pozemku přes dotčený pozemek, aniž by mu pro to svědčil právní titul. Držba dotčeného pozemku je prováděním stavby rušena jeho využitím k přístupu stavební techniky na sousední pozemek, čímž dochází rovněž k působení hlukových, prachových, otřesových a jiných imisí, jakož i ke snižování kvality půdy.

Z částečného výpisu z katastru nemovitostí k datu 27.04.2017, LV č. a k.ú.

jakož i z výpisu z katastru nemovitostí ze dne 02.05.2017, LV č. a k.ú.

, bylo zjištěno, že dotčený pozemek je ve vlastnictví žalobkyně na základě dohody o zrušení vypořádání podílového spoluvlastnictví ze dne 30.04.2013 s právními účinky vkladu práva ke dni 13.05.2013, a sousední pozemek je ve vlastnictví prvního žalovaného na základě kupní smlouvy ze dne 23.12.2014 s právními účinky zápisu ke dni 22.01.2015.

Z podnětu k nařízení zastavení stavebních prací a žádosti o sdělení informací ze dne 21.03.2017 a ze sdělení Městského úřadu Kaplice – odbor stavební úřad, ze dne 18.04.2017, č.j. MěÚK/10727/2017, bylo zjištěno, že právní zástupce žalobkyně se obrátil na Městský úřad Kaplice s žádostí o pozastavení stavebních prací na sousedních pozemcích parcelní č. a v k.ú. ; prováděných neznámými osobami. Stavební úřad žalobkyni sdělil, že na pozemku parcelní č. v k.ú. je realizována stavba kasina, na kterou bylo vydáno územní rozhodnutí – rozhodnutí o umístění stavby kasina ze dne 06.12.2001, jež nabylo právní moci dne 02.01.2002. Stavební povolení na tuto stavbu bylo vydáno dne 01.11.2002 a právní moci nabylo dne 22.11.2002. Na stavbu kasina byly průběžně vydávány rozhodnutí o změně stavby za účelem prodloužení lhůty k dokončení. Poslední žádost o změnu stavby před jejím dokončením byla podána dne 11.07.2017 (zřejmě 2016 – poznámka soudu). Žádost se týkala prodloužení termínu dokončení stavby a změny vnitřní dispozice stavby. Stavební úřad opatřením ze dne 02.11.2016 oznámil zahájení řízení o změně stavby před ukončením účastníkům řízení

a dotčeným orgánům v rozsahu, v jakém se změna přímo dotýká práv účastníků stavebního řízení. Jelikož se změna týkala pouze vnitřní dispozice objektu, stavební úřad s účastníky řízení (tedy i s žalobkyní) změnu přímo neprojednal.

Z e-mailu osoby označené jako Vladimír Korbela – zeměměřič (korbelnik@seznam.cz) odeslaného osobě označené jako T. K., soud zjistil, že minimálně prostor vyznačený v náčrtu modrým šrafováním o výměře 63 m², který je součástí dotčeného pozemku, je již nyní užíván pro účely stavby, a za předpokladu, že nebude vybudován jiný sjezd z komunikace parcelní č. , než stávající, bude použit jako součást příjezdové komunikace k nově budovanému objektu na pozemku parcelní č. . Z fotodokumentace přiložené k uvedenému e-mailu, jakož i z kopie katastrální mapy s vyznačeným šrafováním používané části dotčeného pozemku bylo zjištěno, že podle měření Vladimíra Korbela je prováděním stavby na sousedním pozemku dotčeno minimálně 63 m² pozemku žalobkyně.

Z výpisu z obchodního rejstříku ze dne 11.05.2017 bylo zjištěno, že druhý žalovaný je obchodní společností s předmětem podnikání mimo jiné projektová činnost ve výstavbě, provádění staveb, jejich změna a odstraňování a zednictví. Nahlédnutím do internetových stránek www.geodet-korbela.cz bylo zjištěno, že Vladimír Korbela s místem podnikání náměstí J. V. Kamarýta 92, Velešín, je osobou podnikající v zeměměřičství.

Na podkladě provedení dokazování učinil soud následující závěr o skutkovém stavu. Žalobkyně je vlastníkem dotčeného pozemku a první žalovaný je vlastníkem sousedního pozemku, na kterém je na základě stavebního povolení z roku 2002 prováděna stavba kasina, a to druhou žalovanou jako stavební firmou. Žalovaní při provádění stavby vstupují částečně na dotčený pozemek minimálně v rozsahu 63 m², když dotčený pozemek používají k přepravě materiálů a stavební techniky na sousední pozemek. Žalobkyně se o užívání dotčeného pozemku dozvěděla dne 21.03.2017, přičemž totožnost osob, které na její pozemek vstupují, tedy stavebníka i stavební firmy, zjistila až v týdnu od 24.04.2017.

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 § 1008 odst. 1 o.z. soud zamítne žalobu na ochranu nebo na uchování držby, pokud bude podána po uplynutí šesti týdnů, kdy se žalobce dozvěděl o svém právu i o osobě, která držbu ohrožuje nebo rušení, nejdéle však do jednoho roku ode dne, kdy žalobce mohl své právo uplatnit poprvé.

Žalobkyně prokázala, že je vlastníkem dotčeného pozemku a že první žalovaný je vlastníkem sousedního pozemku a současně stavebníkem na základě stavebního povolení za účelem výstavby kasina, a že stavebník prostřednictvím druhé žalované provádí stavbu na sousedním pozemku, přičemž při dopravě stavebních strojů a materiálů používají část dotčeného pozemku. Žaloba na ochranu rušené držby (tzv. kvazinegatorní žaloba) směřuje proti svémocnému rušení držby. Rušením držby je přitom každé omezování držitele ve výkonu drženého práva, ať již vlastnického či jiného. Není přitom nutné, aby rušení bylo zaviněné nebo aby vědomě směřovalo k rušení držby. Svémocné rušení spočívá v tom, že se musí jednat o zásah do držby, který není dovoleným zásahem. Při žalobě na ochranu rušené držby se postupuje podle §§ 176 až 180 o.s.ř. v současném znění, když soud podle § 177 odst. 1 má o žalobě rozhodnout do patnácti dnů od zahájení řízení. Žalobkyně přitom musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby. Jednání však není třeba nařizovat. Soud přitom dospěl k závěru, že ze strany žalovaných se skutečně jedná o svémocné rušení držby, neboť není zřejmý žádný právní titul, který by jednání žalovaných spočívající v průchodu a průjezdu po dotčeném pozemku, dovoloval. Na dotčený pozemek fakticky vstupují pracovníci druhého

žalovaného, která s největší pravděpodobností provádí stavební práce na objednávku prvního žalovaného. Soud proto shledal důvody pro uložení povinnosti jak stavebníkovi, tak stavební firmě, která provádí práce na objednávku prvního žalovaného. Pokud by povinnost neuložil též stavebníkovi, pak by stavebník nebyl vázán a při změně stavební firmy by opětovně mohl na dotčený pozemek vstupovat.

O náhradě nákladů řízení soud rozhodl podle § 142 odst. 1 o.s.ř., podle něhož má žalobkyně právo na plnou náhradu nákladů účelně vynaložených na uplatnění práva ve výši uvedené ve výroku II. tohoto usnesení. Přiznaná náhrada se skládá z náhrady za zaplacený soudní poplatek ve výši 2.000 Kč, když soud výrokem III. rozhodl o vrácení části zaplaceného soudního poplatku za žalobu podle § 10 odst. 2 zákona o soudních poplatcích, neboť žalobkyně zaplatila poplatek na základě nesprávné výzvy soudu, jelikož správná výše poplatku se stanoví podle položky 4 bod 1 písmeno c) sazebníku poplatků, jelikož v řízení o žalobě zrušené držby není předmětem přímo nemovitá věc, ale pouze ochrana držby práva. Dále se přiznaná náhrada skládá z odměny za dva úkony právní služby po 1.500 Kč (§ 7, § 9 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif), z paušální náhrady hotových výdajů advokáta za dva úkony právní služby po 300 Kč dle § 13 odst. 1 a 3 a z náhrady za 21% daň z přidané hodnoty, kterou je advokát povinen z odměny a náhrady hotových výdajů odvést, ve výši 756 Kč. Soud má za to, že v daném případě nelze hodnotu věci či práva vyjádřit v penězích, a proto se za tarifní hodnotu ve smyslu § 9 odst. 1 advokátního tarifu považuje částka 10.000 Kč, neboť se nejedná o určení, zda je tu právní vztah nebo právo na určení neplatnosti právního jednání, jde-li o určení práva k věci penězi neocenitelné dle § 9 odst. 3 písm. a) advokátního tarifu, když obdobně rozhodoval též Krajský soud v Českých Budějovicích ve svém usnesení ze dne 17.04.2015, č.j. 7 Co 757/2015-40. Předmětem řízení totiž není určení existence právního vztahu, ale ochrana držby proti svémocnému rušení.

P o u ě e n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím Okresního soudu v Českém Krumlově.
Nesplní-li povinný dobrovolně to, co mu vykonatelné rozhodnutí ukládá, může se oprávněný domáhat nařízení výkonu rozhodnutí nebo provedení exekuce.

V Českém Krumlově dne 17. května 2017

JUDr. Jan Montag v.r.
soudce

Za správnost vyhotovení:
Martina Valentinová