



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Liberci rozhodl samosoudcem Mgr. Martinem Koškem ve věci

žalobce: **Mgr. Rudolf V** [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem Mgr. Pavlem Maršálkem
sídlem Vrchlického 802/46, 460 14 Liberec 14

proti
žalovanému: **Jan V** [redacted], narozený [redacted]
bytem [redacted]
zastoupený advokátem JUDr. Janem Vodičkou
sídlem Valdštejská 381/6, 460 01 Liberec 2

o obnovu držby práva stezky

takto:

- I. **Žaloba**, aby soud uložil žalovanému povinnost obnovit držbu práva stezky přes pozemek žalovaného p. č. 3838/13 směrem k pozemku p. č. 5786/2 z pozemku žalobce p. č. 3840, jehož součástí je stavba budovy s č. p. [redacted] bytový dům s adresou místa [redacted], a z pozemku žalobce p. č. 3838/26, kdy všechny pozemky jsou zapsány pro katastrální území Liberec a zdržet se dalšího rušení tohoto práva, **se zamítá.**
- II. **Žalobce je povinen** nahradit žalovanému na nákladech řízení **13 068 Kč** do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám právního zástupce žalovaného.

Z listu vlastnictví 4184 dále soud zjistil, že nemovité věci zapsané na tomto listu nejsou nijak zatíženy, např. věcným břemenem.

5. Ze snímku pozemkové mapy, z kopie katastrální mapy ke dni 18. 4. 2001 a z geometrického plánu ze dne 4. 3. 1999 soud zjistil, že parcela č. 3838/13 přímo sousedí s parcelou č. 5786/2, která je ve vlastnictví Statutárního města Liberec, což soud zjistil z informace o pozemku/nahlížení do katastru nemovitosti.
6. Z kupní smlouvy č. j. 2608/02/0603 ze dne 13. 1. 2003 soud zjistil, že žalovaný koupil od Statutárního města Liberec budovu č. p. [REDAKCE] v ulici [REDAKCE] a to včetně pozemku p. č. 3839 a pozemku p. č. 3838/13. Žalovaný se zároveň smlouvou zavázal umožnit přístup na pozemek, a to správcům inženýrských sítí. Dále vkladem do katastru nemovitostí přešly na žalovaného veškerá práva a povinnosti v plném rozsahu, zejména práva a povinnosti pronajímatele bytů.
7. Z místního šetření a z fotodokumentace na čl. 18 soud zjistil, že mezi pozemky p.č. 3838/13 a p. č. 3838/20 je uzamykatelná branka, obdobná branka je pak mezi pozemky p. č. 3838/13 a p. č. 5786/2. V rámci provedeného místního šetření pak bylo zjištěno, že žalobce a uživatelé-nájemníci bytů v jím vlastněném domě č.p.5 [REDAKCE] mají přístup ke vchodu do domu z komunikace ulice [REDAKCE] s následným přístupem po zpevněné perkové cestě (viz. foto čl. 53 snímek dole, čl.1.57 horní snímek, čl.1.59 spodní snímek, čl.1.60 horní snímek, čl.1.61 dolní snímek, čl.1.62 dolní snímek, čl.1.63 dolní snímek, čl.1. 64 horní snímek). Dále pak ze stejné komunikace existuje přístup po betonovém schodišti, a následně podél obvodové stěny domu (viz. čl.1.58 oba snímky, čl.1.62 oba snímky). Tvrzená „stezka“ je pak patrná na snímcích čl.1.55 horní snímek, čl.1.61 dolní snímek, čl.1.63 oba snímky čl.1.64 oba snímky, čl.1.65 horní snímek, a tato ústila na schodiště-účelovou komunikaci ve vlastnictví Statutárního města Liberec, jak je patrná na snímcích čl.1.53 horní snímek, čl.1.54, čl.1.55 dolní snímek, čl.1.56 horní snímek. Branky zřízené žalovaným jsou pak zřejmé na snímcích čl.1.65 horní snímek, čl.1.66, a čl.1.54 dolní snímek. Schodiště pak fakticky končí na ulici Dr.Milady Horákové. Na snímcích čl.1.58 dole, a čl.1.62 je pak zřejmé zřízení terasy, zhotovené žalobcem, pod kterou prochází přístupový chodník z betonového schodiště od ulice [REDAKCE], a kdy tato terasa je označena cedulkou „vstup na vlastní nebezpečí, snížená výška“.
8. Z připojeného spisu Magistrátu města Liberec č. j. SURR/7130/082064-Ja soud zjistil, že žádost o územní souhlas byla podána dne 23. 4. 2014, kdy výzvou ze dne 26. 5. 2014 byl žalovaný vyzván, aby doplnil své podání o souhlas vlastníka pozemku č. 3838/20 v k. ú. Liberec. Z doplnění žádosti o územní souhlas soud zjistil, že Statutární město Liberec z hlediska vlastníka sousedního pozemku p. č. 3838/20 v k. ú. Liberec souhlasí s oplocením pozemků p. č. 3838/13 a 3838/20 v k. ú. Liberec. Ze záznamu o nahlížení do spisu stavebního úřadu Magistrátu města Liberec, soud zjistil, že žalobce nahlížel do dokladové části spisu č. k. 082064/14-Ja. Dále soud zjistil, že žalobce vlastní rukou do mapy dopsal, že při zachování průchodu k jeho domu po cestě, která je znázorněna šipkou, a to z pozemku p.č. 3838/13 na pozemek p.č. 5786/2, souhlasí s oplocením. Z územního souhlasu ze dne 2. 12. 2014 bylo dále soudem zjištěno, že žalobci byl vydán územní souhlas s oplocením objektu č. p. 523 v ulici [REDAKCE] Plot bude umístěn na pozemku p.č. 3838/13, 3838/25 v k. ú. Liberec, podél hranice s pozemkem p. č. 3838/26 a 3838/20 v k. ú. Liberec. Z odůvodnění souhlasu pak bylo dále zjištěno, že stavba nebude mít vliv na sousední pozemky a stavby na nich.
9. Z výsledku svědka Lubomíra R [REDAKCE] soud zjistil, že žalobce mu pronajímá byt a žalovaného zná z vidění. Na adrese [REDAKCE] bydlí 28 let. Přes pozemek žalovaného chodil po celou dobu, kdy v domě bydlí, a to až do té doby než nemovitost koupil žalovaný. Po celou dobu, co přes pozemek chodil, domníval se, že existuje nějaké věcné břemeno průchodu či cesty. V minulosti nebyl nikým ze sousedního domu č. p. 523/14 upozorněn na to, že na pozemek

Shodu s prvopisem potvrzuje: Marta Urbanová

nemůže vstupovat. Všichni obyvatelé domu užívali přístup k domu přes pozemek žalovaného. Průchod přes pozemek žalovaného byl charakteru vyšlapané cesty v travním porostu, nejednalo se o fakticky upravenou cestu s chodníkem. V zimním období byla cesta udržovaná na šířku hliníkové lopaty, tedy na průchod jednoho člověka. Již předtím, než v domě začal bydlet, znal problematiku domu, neboť tento byl zařazen do užívání podniku Hedva, kde vykonával funkci technického náměstka. Dále uvedl, že má za to, že od výstavby domu v roce 1928 nebylo průchodu bráněno, situace se změnila až převodem na žalovaného. Ohledně přístupu k domu, kde svědek bydlí, uvedl, že k domu je i jiný přístup, a to přes neudržovanou cestu, která je ve vlastnictví města Liberec. Přístup podél domu je v příkrém svahu a není zde zábradlí.

10. Z výsledku svědkyně Aleny K. [REDAKCE] soud zjistil, že žalobce jí pronajímá byt a žalovaného zná od vidění. V domě žalobce bydlí od roku 1948. Průchod od domu byl přes pozemek žalovaného, který je v současné době oplocený a osazen brankami. Svědkyně dříve nezjišťovala, zda je průchod právně ošetřen formou věcného břemene, vycházela z toho, že cesta je fakticky dlouhodobě využívána většinou nájemníků domu žalobce. Přístup k domu je v současné době do prudkého svahu v ulici [REDAKCE], jedná se o neosvětlenou cestu, která není udržována, dle sdělení svědkyně by se mělo jednat o cestu ve vlastnictví města Liberec. Průchod cestou je také omezen terasou, terasu vybudoval žalobce.
11. Ze sdělení Magistrátu města Liberec ze dne 26. 9. 2018 bylo zjištěno, že v bezprostřední blízkosti obou předmětných domů a pozemků, je na pozemcích p.č.3838/2,3838/21,3838/22 a 3838/23 bylo rozhodnutím č.j.SURR/7130/077736/17-Ja ze dne 29.11.2017 vydáno stavební povolení pro výstavbu 4 rodinných domů a řadových garáží, kdy k obsluhování domů ve výstavbě má nadále sloužit účelová komunikace z ulice [REDAKCE], která v současné době slouží k přístupu k domu č.p. [REDAKCE] a č.p. [REDAKCE] a č.p. [REDAKCE] kdy součástí povolení je také návrh jednopruhové komunikace s výhybnou, která tedy nahradí stávající tzv. "perkovou zpevněnou cestu", a kdy v rámci výstavby budou upraveny i profily stávajících komunikací, a kdy nové komunikace jsou navrženy pro provoz osobních automobilů s občasným pojezdem malých nákladních automobilů. Dále bylo k žádosti soudu sděleno, že nebyly oznámeny žádné stavební úpravy domu č.p. [REDAKCE] který jse součástí pozemku p.č.3840 v katastrálním území Liberec (konkrétně přístavba terasy a provedení izolace).
12. Na základě provedeného dokazování, kdy soud hodnotil každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti, a po přihlédnutí ke všemu, co vyšlo za řízení najevo, včetně toho, co uvedli účastníci, dospěl soud k závěru o skutkovém a právním stavu:
13. Soud má za prokázané, že pozemek žalovaného p.č. 3838/13 přímo sousedí s pozemkem žalobce p.č. 3840, na kterém je bytový dům ve vlastnictví žalobce. Z listu vlastnictví 4184 má soud také za prokázané, že nemovitě věci zapsané na tomto listu nejsou nijak zatíženy, např. věcným břemenem. Z kupní smlouvy č.j.2608/02/0603 ze dne 13.1.2003 má soud za prokázané, že žalovaný koupil od Statutárního města Liberec budovu [REDAKCE] v ulici [REDAKCE] a to včetně pozemku p.č. 3839 a pozemku p. č. 3838/13, daná skutečnost byla i mezi účastníky nesporná. Dále má soud za prokázané, že žalovaný se kupní smlouvou zavázal umožnit přístup na pozemek, a to správcům inženýrských sítí. Jiná omezení z kupní smlouvy nevyplývala. Z územního souhlasu ze dne 2.12.2014 má soud pak za prokázané, že žalobci byl vydán územní souhlas s oplocením objektu č.p. [REDAKCE] v ulici [REDAKCE]. Z odůvodnění souhlasu pak bylo zjištěno, že stavba nebude mít vliv na sousední pozemky a stavby na nich. Ze svědeckých výpovědí má soud také za prokázané, že k bytovému domu vede další cesta, která je v příkrém svahu. Dále ze svědeckých výpovědí má soud za prokázané, že svědkové si dříve nezjišťovali, zda je průchod právně ošetřen formou věcného břemene, vycházeli z toho, že cesta je fakticky dlouhodobě využívána většinou nájemníků domu žalobce.

Shodu s prvopisem potvrzuje: Marta Urbanová

14. Podle ustanovení § 990 o.z. lze držbu nabýt bezprostředně tím, že se jí držitel ujme svou mocí. Bezprostředně se držba nabývá v rozsahu, v jakém se jí držitel skutečně ujal.
15. Podle ustanovení § 991 o.z. držba je řádná, pokud se zakládá na platném právním důvodu. Kdo se ujme držby bezprostředně, aniž ruší cizí držbu, nebo kdo se ujme držby z vůle předchozího držitele nebo na základě výroku orgánu veřejné moci, je řádným držitelem.
16. Podle ustanovení § 1007 o. z. byl-li držitel z držby vypuzen, může se na vypuditeli domáhat, aby se zdržel dalšího vypuzení a obnovil původní stav. Proti žalobě na ochranu držby lze namítnout, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho z držby vypudil.
17. Podle ustanovení § 1008 o. z. 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.
18. Podle ustanovení § 1260 odst. 1 se služebnost nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.
19. Soud se nejprve zabýval tím, zda žalobce podal včas žalobu. Lhůta k podání držeční žaloby běží od okamžiku, kdy se držitel dozví o skutečnostech zakládajících právo podat držeční žalobu, jedná se o lhůtu subjektivní. Žalobce se dne 31.8.2015 po návratu z dovolené dozvěděl, že dosavadní cesta přes pozemek p.č. 3838/13 v k.ú. Liberec byla přehrazena plotem a dvěma uzamykatelnými brankami, následně pak dne 7.10.2015 u zdejšího soudu podal žalobu. Žalobu podal včas, tedy v šesti týdenní lhůtě, která je stanovena v ustanovení § 1008 o. z.
20. Soud se tedy již dále zabýval samotným vypuzením z držby. Platné právo nevyžaduje k oprávněné držbě žádný titul, pouze jde o to, aby držitel byl se zřetelem ke všem okolnostem v dobré víře, že mu věc patří, resp. že je subjektem drženého práva. Držitel musí být v dobré víře, že je tu takový právní titul, který podle platného práva má za následek převod vlastnictví (služebnosti). Proto judikatura žádá, aby držitel byl objektivně v dobré víře, že tu takový titul je, i když ve skutečnosti zde žádný titul není (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 2. 2000, sp. zn. 22 Cdo 417/98).
21. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že držbu v dobré víře je třeba vždy hodnotit objektivně a nikoli pouze ze subjektivního hlediska (osobní přesvědčení) samotného účastníka, a je třeba vždy brát v úvahu, zda držitel při běžné opatrnosti, kterou lze s ohledem na okolnosti a povahu daného případu po každém požadovat, neměl, resp. nemohl mít po celou vydržecí dobu důvodné pochybnosti o tom, že mu věc nebo právo nepatří, proto nestačí např. užívání, které bylo z ochoty povoleno.
22. V daném případě má soud za prokázané, a to zejména ze svědeckých výpovědí, že obyvatelé bytového domu ve vlastnictví žalobce se pouze domnívali, že mohou chodit přes pozemek ve vlastnictví žalovaného, nikdy si nezjišťovali, zda jim toto právo svědčí. Danou cestu využívali i přesto, že k jejich domu vedla i jiná cesta. Cestu přes pozemek žalovaného využívali zejména z toho důvodu, že byla pohodlnější a kratší než cesta, která vedla přes pozemek ve vlastnictví města. Obyvatelé bytového domu nechodili další přístupovou cestou z komunikace [REDAKCE] po krátkém schodišti a dál podél domu č.p. [REDAKCE] také z toho důvodu, že průchod touto cestou je omezen terasou vybudovanou žalobcem u jím fakticky užívaného bytu ve výše uvedeném domě č.p. [REDAKCE]. Na druhou stranu je také nutné dodat, jak ve své výpovědi uvedl svědek, že ani cesta přes pozemek žalovaného nebyla ideální, kdy průchod přes pozemek žalovaného byl charakteru vyšlapané cesty v travním porostu, nejednalo se o fakticky upravenou cestu

Shodu s prvopisem potvrzuje: Marta Urbanová

s chodníkem. V zimním období byla cesta udržovaná na šířku hliníkové lopaty, tedy na průchod jednoho člověka. Soud tedy konstatuje, že k bytovému domu vede přístupová cesta a žalobce se pouze domáhá snadnějšího přístupu k jeho domu. K tomu je nutné podotknout, že jestliže někdo nebrání užívání svého pozemku a umožňuje sousedům, aby ho využívali jako cestu, pak se nejedná o zřízení služebnosti, ale pouze o projev dobré vůle ve formě tzv. výprosy. V praxi je tato situace častá, kdy někdo dlouhodobě jedná tak, že svým chováním naplňuje obsah služebnosti, leč nedisponuje právním titulem k tomuto jednání. Z daného tedy vyplývá, že toto právo cesty nemůže vydržet, neboť objektivně si musí být vědom toho, že toto právo mu nenáleží a pouze využívá dobré vůle souseda přes jeho pozemek chodit. Skutečnost, že subjekt užívá cizí věc se souhlasem, byť i konkludentním od předchozího vlastníka, jak v daném řízení tvrdil žalobce, a to po dlouhou dobu, nemůže vést k závěru, že tento subjekt je poctivým držitelem. Stejně tak nelze mít za to, že služebnost byla vydržena, jestliže takové právo mohl vykonávat blíže neurčitý okruh subjektů (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu 22 Cdo 595/2001, Soubor rozhodnutí Nejvyššího soudu, 2001, sv. 6). K tomu je také nutné dodat, že vlastník pozemku může svůj souhlas kdykoliv odvolat jako se tomu stalo v daném případě, kdy si žalovaný svůj pozemek oplotil.

23. Na základě výše uvedených skutečností dospěl soud k závěru, že nedošlo k vydržení práva stezky a žalobu zamítl. Dalšími námitka žalovaného se již soud nezabýval, neboť žaloba byla zamítnuta na základě výše uvedených skutečností.
24. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, (dále jen „o.s.ř.“) tak, že přiznal žalovanému, jenž byl v řízení zcela úspěšný, nárok na náhradu nákladů řízení v **částce 13 068 Kč**. Tyto náklady sestávají z nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená podle ustanovení § 9 odst. 1, § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 10 000 Kč sestávající z částky 1 500 Kč za každý z šesti úkonů (příprava a převzetí zastoupení, vyjádření k žalobě, replika k vyjádření žalobce, účast na jednání dne 23. 4. 2018, 3. 9. 2018, účast na místním šetření) uvedených v ustanovení § 11 odst. 1 a. t. včetně šesti paušálních náhrad výdajů po 300 Kč podle ustanovení § 13 odst. 4 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 10 800 Kč ve výši 2 268 Kč.
25. Lhůtu k plnění rozsudkem uložených povinností stanovil soud podle ustanovení § 160 odst. 1 o.s.ř. část věty před středníkem. Údaj o místě plnění náhrady nákladů řízení je odůvodněn ustanovením § 149 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem – pobočka Liberec, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci. Nebudou-li uložené povinnosti splněny dobrovolně, **lze** podat návrh na nařízení soudního výkonu rozhodnutí nebo exekuce.

Liberec 24. října 2018

Mgr. Martin Košek v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje: Marta Urbanová

Shodu s prvopisem potvrzuje: Marta Urbanová