

USNESENÍ

(anonymizovaný opis)

Okresní soud v Liberci rozhodl soudcem Mgr. Janem Uhlířem ve věci

žalobkyně: [osobní údaje žalobkyně] zastoupená advokátkou Mgr. Alicí Hejzlarovou,
LL.M.
sídlem Žitná 1575/49, 110 00 Praha 1 - Nové Město

proti

žalovanému: [osobní údaje žalovaného]

žaloba z rušené držby,

takto:

- I. Žalovaný je povinen zdržet se veškerých zásahů do nerušeného výkonu držby práva cesty žalobkyně k pozemku parc. č. 1394, ostatní plochy, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na listu vlastnictví č. 138, [územní celek], [katastrální území] a zdržet se jakéhokoli zamezování či omezování přístupu žalobkyně k pozemku parc. č. st. 122, jehož součástí je stavba [adresa], rodinný dům, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na listu vlastnictví č. 35, [územní celek], [katastrální území].
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení v částce 11 776 Kč do tří dnů od nabytí právní moci tohoto usnesení k rukám právního zástupce žalobkyně.

Odůvodnění:

1. Žalobkyně se domáhala žalobou z rušené držby ze dne 18. 1. 2021, aby vydal soud rozhodnutí, kterým by žalovanému byla uložena povinnost zdržet se veškerých zásahů do nerušeného výkonu držby práva cesty žalobkyně k pozemku parc. č. 1394, ostatní plochy, zapsaného u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na listu vlastnictví č. 138, [územní celek], [katastrální území], dále jen příjezdová cesta, a zdržet se jakéhokoli zamezování či omezování přístupu žalobkyně k pozemku parc. č. st. 122, jehož součástí je stavba [adresa], rodinný dům, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na listu vlastnictví č. 35, [územní celek], [katastrální území], dále jen nemovitost žalobkyně. Žalobu odůvodnila tak, že žalobkyně je vlastníkem nemovitosti žalobkyně a tuto a ostatní pozemky na základě kupní smlouvy uzavřené dne 1. června 2011 (s právními účinky vkladu vlastnického práva dne 14. června 2011) od předchozího vlastníka pana [příjmení] [jméno] [příjmení]. Žalovaný je vlastníkem sousedícího pozemku parc. č. st. 123, jehož součástí je stavba č. ev. 25, stavba pro rodinnou rekreaci, vše zapsáno u Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec, na LV 138, [územní celek], [katastrální území], dále jen pozemek žalovaného. Žalovaný je zároveň vlastníkem příjezdové cesty. Žalobkyně trvale žije se svou rodinou v nemovitosti žalobkyně – rodinném domě. Jedinou přístupovou cestou při jízdě motorovým vozidlem je příjezdová cesta, která je ovšem ve výlučném vlastnictví žalovaného, který příjezdovou cestu a nemovitost žalovaného nabyt na základě kupní smlouvy uzavřené dne 31. ledna 2019. Již v pozemkové knize (knihovni vložka 44, pro [územní celek] (Voigtsbach) byla příjezdová cesta vedena jako cesta. Dle map z roku 1843 již v té době cesta existovala a byla rozdělena do dvou částí p. č. 1394 a p. č. 1395. Z mapy je pohledově patrné, že sloužila jako přístupová cesta k nemovitosti žalobkyně. V minulosti byl příjezdové cestě veřejnoprávním jednáním [územní celek] přidělen název ulice [ulice] a v pasportu komunikací byla příjezdová cesta zařazena do kategorie veřejně přístupných účelových komunikací. Jedná se tak o obslužnou komunikaci

místního významu, která je veřejně přístupná a je třeba ji veřejně přístupnou udržovat. Ve vlastnictví obce příjezdová cesta setrvala až do 26. srpna 1993, kdy byla směnnou smlouvou uzavřenou formou notářského zápisu směněna za jiné pozemky a vlastnické právo k ní nabyli manželé [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení]. Předchozí vlastníkem nemovitosti žalobkyně – Ing. arch. [jméno] [příjmení] příjezdovou cestu zcela běžně užíval k příjezdu ke svému domu a ostatním pozemkům. Po převodu vlastnického práva na žalobkyni tato si potvrdila toto užívání cesty s předchozími vlastníky. [příjmení] [jméno] [příjmení] jako jeden ze spoluvlastníků žalobkyni rovněž vystavili písemné potvrzení. Služebnost jízdy nicméně nebylo nikdy vloženo do Katastru nemovitostí. Předchozí vlastníkem nemovitosti žalobkyně – Ing. arch. [jméno] [příjmení] i žalobkyně se o příjezdovou cestu starali, zajišťovali její zimní a letní údržbu i vyplnění vyjetých výmolů. V roce 2019 se tedy stal novým vlastníkem příjezdové cesty žalovaný. Žalovaný projevil nesouhlas s užíváním příjezdové cesty žalobkyní a její rodinou, jež eskalovalo k zamezování užívání příjezdové cesty. Žalovaný dokonce její užití fakticky znesnadňoval různými překážkami v přístupu, tj. vysypáním stavebního materiálu nebo nevhodně zaparkovanými vozidly. Dne 7. prosince 2020 proběhlo na obecním úřadě [obec] jednání žalovaného s žalobkyní za přítomnosti zástupců [územní celek] konané za účelem najít smírné řešení. Toto jednání však bylo neúspěšné, jelikož žalovaný nebyl ochoten přistoupit na jiné řešení než na to, které navrhoval on - tedy, že by převedl část příjezdové cesty (cca 100 m²) ležící v těsné blízkosti nemovitosti žalobkyně do vlastnictví žalobkyně a svolil by k zapsání věcného břemene cesty na zbylou část příjezdové cesty pouze směnou za pozemek p. č. 1047 o výměře 543 m² ve vlastnictví žalobkyně. Tento návrh však žalobkyně pokládá za velmi nespravedlivý. Žalovaný dále na tomto jednání prohlásil, že od 1. ledna 2021 příjezdovou cestu uzavře panely a k těsné blízkosti nemovitosti žalobkyně umístí kotec se psem. Jako reakci na toto neúspěšné jednání žalovaný odstavil dne 9. prosince 2020 na příjezdovou cestu nákladní automobil (blíže ke svému domu) za účelem blokování příjezdu k nemovitosti žalobkyně. Dne 23. prosince 2020 došlo ze strany právního zástupce žalobkyně k zaslání výzvy právnímu zástupci žalovaného, aby žalovaný zanechal protiprávního jednání. Dne 29. prosince 2020, patrně v reakci na výzvu žalobkyně k odstranění překážky pak žalovaný přesunul odstavené auto do středu příjezdové cesty, kde není žádná šance jej objet automobilem a dá se stěží pouze obejít. Příjezdovou cestu tak není možné užívat ani jako cestu pro pěší. Příjezdová cesta je jedinou příjezdovou cestou umožňující přístup k nemovitosti žalobkyně. Další pozemky, které jsou vedeny v katastru jako parc. č. 1396 a 1060/2 nemohou plnit účel přístupu, resp. příjezdu k nemovitosti žalobkyně. Pozemek parc. č. 1396 sloužil v minulosti pouze pro přístup do lesa ke stahování dřeva a pěšina na tomto pozemku zanikla v dávné minulosti ještě před tím, než žalobkyně nabyla pozemek do vlastnictví. Pozemek parc. č. 1060/2 je pěšinou o šířce cca 1-1,2 m. I navazující obecní komunikace na pozemku parc. č. 1391/3 není celoročně sjízdná (v zimním období není udržovaná k průjezdu motorových vozidel). Tyto další pozemky tak nemohou sloužit k přístupu, resp. příjezdu k nemovitosti žalobkyně. Žalobkyně je přesvědčena, že v jejím případě došlo na základě dlouholetého užívání příjezdové cesty k vydržení věcného břemene služebnosti cesty. Příjezdová cesta je vlastníky nemovitosti žalobkyně užívaná po desítky let, jak je dokládáno mapovými podklady a výpisem z pozemkové knihy, možná dokonce stovky let. Zároveň žalobkyně poukazuje na to, že služebnost cesty je právem, které připouští trvalý nebo opětovný výkon, a lze jej tak vydržet. Možnost vydržení je na území ČR upravena nepřetržitě od účinnosti Všeobecného zákoníku občanského - ABGB, je tedy zcela nepochybné, že již došlo k vydržení služebnosti cesty příjezdové cesty. Pokud jde o splnění zákonných podmínek držby a vydržení, je žalobkyně toho názoru, že došlo k naplnění veškerých zákonem předvídaných podmínek. Žalobkyně poukazuje především na to, že je poctivým držitelem, jelikož jí s ohledem na uzavřenou ústní dohodu o užívání příjezdové cesty s předchozími vlastníky užívala v dobré víře a právo služebnosti cesty jí tak svědčí. Užívání v minulosti mnoha desítek až stovek let je bezesporu komplikované prokázat. Jelikož příjezdová cesta, která v roce 1993 přešla na základě výše uvedené směnné smlouvy do výlučného vlastnictví předchozích vlastníků, byla pro účely přístupu k nemovitosti žalobkyně využívána i právními

předchůdci žalobkyně, lze tuto dobu do doby vydržení započítat. Nelze mít tedy pochybnosti o tom, že zákonem stanovená doba potřebná k vydržení služebnosti cesty, jakožto práva k věci nemovité, již uplynula, a to i v době, kdy je užívání příjezdové cesty zcela zřejmě prokazatelné. Je zcela nepochybné, že žalobkyně vykonávala držbu, a to jak nemovitosti žalobkyně, tak i držbu práva jízdy po příjezdové cestě. Držbu obou těchto práv žalovaný od 9. prosince 2020 ruší a s rušením nepřestal ani po opakovaných výzvách právního zástupce žalobkyně. Žalobkyně je tak jednáním žalovaného rušena při výkonu držby nemovitosti žalobkyně. Je zcela zásadně omezena v možnosti užívat jej, nemá možnost příjezdu k nemovitosti žalobkyně a je tím zásadně omezena na svém vlastnickém právu. Skutečnost, že je držba žalobkyně rušena zaparkovaným nákladním vozidlem, dokládá žalobkyně fotografiemi vozidla, které je na příjezdové cestě ke dni podání žaloby umístěno a rovněž tak čestnými prohlášeními svědků, kteří tuto skutečnost potvrzují. Žalovanému byla dne 23. prosince 2020 ze strany žalobkyně zaslána výzva k upuštění od protiprávního jednání, tj. blokování příjezdové cesty, na kterou ovšem žalovaný do dnešního dne nereflektoval. Žalobkyně dále urgovala zjednání nápravy zasláním opakované výzvy dne 7. ledna 2021. Tyto výzvy byly zasílané žalovanému prostřednictvím právního zástupce žalovaného. Na urgenci ze dne 7. ledna 2021 právní zástupce žalovaného reagoval tím, že zprávu předal žalovanému. Fakticky tak jednání žalovaného vedlo k tomu, že po celé období vánočních svátků byla žalobkyně „odstřižnuta“ od veřejně přístupné uliční sítě [územní celek] a byl zcela blokován příjezd k rodinnému domu na pozemku žalobkyně. Toto jednání žalovaného vedlo ke značné újmě na právech žalobkyně a celé její rodiny, když byla po dobu tak citlivého období, jakým jsou Vánoční svátky zcela necitlivě a úmyslně omezena. Žalobkyně se tak pokusila zjednat nápravu a ochránit svou držbu mimosoudně. Bohužel nedošlo k jakékoliv změně v jednání žalovaného k lepšímu a Žalobkyni tak nezbylo než se obrátit na soud s touto žalobou. Závěrem je možné nad rámec výše uvedeného uvést, že protiprávním jednáním žalovaného trpí nejen žalobkyně, ale také všichni jiní uživatelé příjezdové cesty jako veřejně přístupné účelové komunikace, neboť příjezdovou cestu nelze užívat již ani jako cestu pro pěší.

2. Žalovaný se ve věci nijak nevyjádřil.

3. Podle § 1008 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen občanský zákoník, 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.

4. Podle § 176 o.s.ř. ustanovení § 177 až 180 se 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. v řízení se soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení. Podle § 180 odst. 1 o.s.ř. ve věci samé rozhoduje soud usnesením. Konečně podle § 1007 odst. 1 a 2 občanského zákoníku, 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. Vypuzení z držby práv nastane, když druhá strana odepře plnit, co dosud plnila, když někdo zabráni výkonu práva, nebo již nedbá povinnosti zdržet se nějakého konání.

5. V dané věci byla subjektivní lhůta šesti týdnů i objektivní lhůta jednoho roku podle § 1008 odst. 1 zachována, neboť z tvrzení žalobkyně a předložených důkazů je zřejmé, že k jednání žalovaného, spočívající ve vypuzení z držby, mělo dojít dne 9. 12. 2020, respektive 29. 12. 2020, a žaloba byla podána u Okresního soudu v Liberci dne 18. 1. 2021.

6. Jelikož smyslem žaloby z rušené držby není ochrana práva, ale pokojného stavu, nezjišťuje soud, zda se jedná o držbu řádnou, poctivou, nebo pravou. Tyto otázky je možné řešit až

v případném následném nalézacím řízení. Aby byla žalobkyně s žalobou úspěšná, musí prokázat to, že byla držitelem práva, tedy že jej před zásahem žalovaného pokojně vykonávala a že toto právo žalovaný ruší.

7. Z výpisů z katastru nemovitostí se podává, že žalobkyně je zapsána jako vlastníkem nemovitosti žalobkyně a žalovaný je zapsán jako vlastníkem příjezdové cesty, se způsobem využití ostatní komunikace. Podle výpisu z pozemkové knihy byl pozemek příjezdové cesty označován jako cesta. Z čestných prohlášení vyplývá, že třetí osoby ([jméno] Honetschläger, [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení] [příjmení], [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení], [jméno] [příjmení]) prohlásili, že příjezdová cesta byla žalobkyní a předchozími vlastníky nemovitosti žalobkyně používána jako jediná cesta k nemovitosti žalobkyně, a dále prohlásili, že od 9. 12. 2021 je příjezdová cesta blokována nákladním vozidlem a znemožňuje průjezd příjezdovou cestou k nemovitosti žalobkyně. Z fotografií se podává, že vozidlo [registrační značka] je umístěno uprostřed příjezdové cesty a neumožňuje průjezd jiným vozidlem.

8. Z žalobkyně předložených listin tak bylo prokázáno, že žalobkyně byla držitelem práva cesty po příjezdové cestě, co by faktickému jedinému přístupu k nemovitosti žalobkyně, avšak dne 9. 12. 2020 žalovaný zasáhl do pokojné držby žalobkyně, neboť ji právo jízdy po příjezdové cestě přistavením nákladního vozidla omezil a později zcela zamezil, čímž byla žalobkyně vypuzena z držby. Jelikož žaloba slouží pouze k ochraně posledního stavu držby a k jeho navrácení, a do tohoto faktického stavu držby bylo žalovaným zasaženo, soud žalobě v plném rozsahu vyhověl. Ve věci nebylo podle ustanovení § 177 věta třetí o.s.ř. nařízeno jednání.

9. náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 142 odst. 1 o.s.ř. tak, že přiznal žalobkyni, která byla v řízení zcela úspěšná, nárok na náhradu nákladů řízení v částce 11 776 Kč Tyto náklady sestávají ze zaplaceného soudního poplatku v částce 5 000 Kč a nákladů zastoupení advokátem, kterému náleží odměna stanovená dle § 9 odst. 3 písm. a), § 6 odst. 1 a § 7 vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu, (dále jen „a. t.“) z tarifní hodnoty ve výši 35 000 Kč sestávající z částky 2.500 Kč za každý ze dvou úkonů uvedených v § 11 odst. 1 a. t. (převzetí a příprava zastoupení, písemné podání nebo návrh ve věci samé – žaloba) včetně dvou paušálních náhrad výdajů po 300 Kč dle § 13 odst. 3 a. t. a daň z přidané hodnoty ve výši 21 % z částky 5 600 Kč ve výši 1 176 Kč.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu Ústí nad Labem - pobočce Liberec, prostřednictvím Okresního soudu v Liberci.

Jestliže žalovaný dobrovolně nesplní povinnosti uložené tímto rozhodnutím, může žalobkyně podat návrh na nařízení výkonu rozhodnutí.

Liberec 18. února 2021

Mgr. Jan Uhlíř v. r.
soudce