

U S N E S E N Í

Okresní soud v Mostě rozhodl samosoudkyní Mgr. Janou Davidovou ve věci žalobce [REDACTED], nar. [REDACTED] bytem [REDACTED] zastoupeného JUDr. Miroslavem Dubranem, advokátem se sídlem v Teplicích, Benešovo nám. 417/12, proti žalovanému **LENTER Finance s.r.o.**, IČO: 02178974, se sídlem v Praze 1, Revoluční 1082/8, zastoupeného Mgr. Pavlem Bučinou, advokátem se sídlem v Kladně, T. G. Masaryka 108, o **žalobě na ochranu rušené držby**

t a k t o :

- I. *Žalovaný je povinen zdržet se napojení na vodovodní potrubí, které vede z pozemku parc. č. [REDACTED] v [REDACTED] a částečně zasahuje do pozemku parc. č. [REDACTED]*
- II. *Žalovaný je povinen uvést vodovodní potrubí v předešlý stav a odstranit napojení na vodovodní potrubí vedoucí z pozemku parc. č. [REDACTED] a to do tří dnů od právní moci usnesení.*
- III. *Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.*

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce se žalobou podanou původně u Okresního soudu Praha – západ dne 9. 8. 2016 domáhal, aby soud uložil žalovanému povinnost zdržet se napojení na vodovodní potrubí, které vede z pozemku parc. č. [REDACTED] v [REDACTED] a částečně zasahuje do pozemku parc. č. [REDACTED] a které je v držbě žalobce, a uvést vodovodní potrubí v předešlý stav, tzn. odstranit napojení na vodovodní potrubí ve vlastnictví žalobce.

Žalobce argumentoval tím, že je vlastníkem mnoha pozemků v [REDACTED] které v mezidobí převedl na třetí osoby, a stále je vlastníkem pozemku parc.č. [REDACTED] na kterém se nachází obslužná komunikace, a pozemku parc. č. [REDACTED] amtéž, lemující tuto obslužnou komunikaci a oddělující pozemky žalobce od dalších pozemků, z nichž některé vlastní žalovaný a některé jsou ve vlastnictví osob, které pozemky nabyly právě od žalovaného. Žalovaný takto ze svých pozemků pozbyl vlastnictví k pozemku parc.č. [REDACTED] kterou nyní vlastní manželé [REDACTED] Žalobce je také vlastníkem inženýrských sítí na pozemcích parc. č. [REDACTED] a tyto částečně zasahují do pozemku parc. č. [REDACTED] Tyto sítě žalobce nabyly kupní smlouvou ze dne 19. 4. 2013. Konkrétně na pozemku parc.č. [REDACTED] se nachází mimo

jiné vodovodní potrubí, z něhož odbočuje v minulosti zbudovaná a dosud nezkolaudovaná vodovodní přípojka, která částečně zasahuje do pozemku parc. č. [REDAKCE]. Na ní byl napojen vodoměr a došlo též k čerpání vody. Se žádostí o možnost napojení na přípojku se na žalobce v minulosti obrátil právě žalovaný, k žádné dohodě však nedošlo, přesto v květnu tohoto roku k napojení došlo. Žalobce se proto obrátil na policejní orgán a až nahlédnutím do spisu dne 28. 6. 2016 s jistotou zjistil, že napojení provedl právě žalovaný. Žalovaný se tohoto jednání dopustil, ačkoli neměl žádné právo, které by ho opravňovalo k napojení. Současně žalobce argumentuje tím, že žalovaný začal na některých pozemcích stavět bez platného stavebního povolení, neboť to poslední ze dne 6. 4. 2007, bylo vydáno předchozímu stavebníkovi Zámecká zahrada s.r.o., a jelikož na některých pozemcích nebylo se stavbou započato do dvou let od jeho vydání, pozbylo stavení povolení v této části platnosti; kromě toho žalovaný započal se stavbou jiných domů, než odpovídá stavebnímu povolení, proto bylo zahájeno řízení o odstranění staveb, v jehož rámci je řešena otázka dodatečného povolení staveb žalovaného.

Žalovaný ve svém vyjádření nerozporoval tvrzení žalobce o vlastnictví pozemků a doplnil, že jak žalobce tak žalovaný nabyli své pozemky (které dále prodávali třetím osobám) od insolvenčního správce úpadce Zámecká zahrada s.r.o. a Zámecká zahrada – bytové domy, s.r.o., když pozemky tvořily majetkovou podstatu úpadce. Na stavbu na těchto pozemcích bylo vydáno stavební povolení, které je dosud platné, a podle kterého žalobce na pozemcích stavěl a žalovaný dosud staví. Právním předchůdcem byla zřízena rovněž liniová stavba vodovodního potrubí, dešťová a splašková kanalizace a tato byla zkolaudována dne 16. 9. 2013 a jako stavebník v kolaudačním souhlasu je uveden žalobce. Za zásadní považuje, kolaudační souhlas byl vydán za účelem zásobování vodou a odkanalizování přilehlých pozemků obecně, nebylo v něm uvedeno, že by se mělo jednat pouze o pozemky žalobce. Vodovod byl určen a zkolaudován k tomu, před čím se žalobce ohrazuje. Žalovaný nerozporuje, že se žalobcem o možném napojení na vodovod jednal a že se i následně připojil, a to již v květnu 2016, neboť na pozemcích žalovaného existovaly a existují vyvedené přípojky, které byly zkolaudovány spolu s vodovodem. Zbudované sítě jsou přitom nadimenzovány tak, aby mohly uspokojit potřeby celého předpokládaného areálu. Žalovaný namítá, vzhledem k době, kdy se žalovaný napojil, že žaloba byla podána pro uplynutí lhůty stanovené zákonem pro její podání. Dále argumentuje tím, že žalobce neprokázal vlastnictví vodovodu, avšak pro případ, že vyjde najevo, že vlastníkem je, mu plyne zákonná povinnost umožnit žalovanému napojení na vodovod. Žaloba je tedy podle názoru žalobce v rozporu s normami veřejného práva a podání žalobce je šikanózní, když vodovod je užíván v souladu s účelem, k němuž je určen a vlastníka to nijak neomezuje.

Z kupní smlouvy ze dne 19. 4. 2013 uzavřené mezi žalobcem a insolvenčním správcem dlužníka Zámecká zahrada - bytové domy s.r.o. soud zjistil, že žalobce nabyt mimo jiné vlastnické právo k pozemkům v [REDAKCE] mezi nimi k pozemku parc.č. [REDAKCE] s tím,

že příslušenstvím předmětu prodeje jako takového (blíže ve smlouvě nespecifikováno) je kromě dalších vodovod a kanalizace.

Z kolaudačního souhlasu ze dne 16. 9. 2019 uděleného žalobci soud zjistil, že byl dán kolaudační souhlas ke stavbě (kromě dalších) vodovodního řadu (nikoli však přípojkám) v celkové délce 419 m, na pozemcích parc. č. [REDAKCE] 1 [REDAKCE]. Současně je v uvedeném souhlasu deklarováno, že během stavby došlo k dělení pozemků a parcelní čísla nově vzniklých pozemků jsou zanesena v geometrickém plánu.

Z výpisu z katastru (informativní) soud zjistil, že žalobce je vlastníkem pozemku parc.č. [REDAKCE] vlastníky par.c.č. [REDAKCE] jsou manželé [REDAKCE].

Ze smlouvy ze dne 2. 7. 2014 uzavřené mezi insolvenčním správcem úpadce Zámecká zahrada s.r.o. a žalovaným soud zjistil, že též žalovaný nabyl pozemky v [REDAKCE] (odlišné od pozemků žalobce, mim jiné též parc. č. [REDAKCE] nyní ve vlastnictví manželů [REDAKCE]; součástí uvedených nemovitostí nebyly žádné inženýrské sítě, s výjimkou dešťové kanalizace procházející pozemkem parc.č. [REDAKCE] v [REDAKCE] která odvádí dešťové srážky z dešťové kanalizace vybudované na sousedních pozemcích tam jmenovaných, mimo jiné parc.č. [REDAKCE] (viz čl. IV. smlouvy).

Z potvrzení o povolení stavby soud zjistil, že pro právního předchůdce žalovaného – společnost Zámecká zahrada s.r.o. – ze dne 6. 4. 2007 byla povolena stavba na pozemcích žalovaného, a to na parc.č. [REDAKCE].

Mezi účastníky není sporné, že žalovaný žádal žalobce o možnost napojení na vodovod. Žalovaný ve svém vyjádření potvrdil, že se na vodovod žalobce připojil v květnu 2016.

Z úředního záznamu o podání vysvětlení [REDAKCE] soud zjistil, že žalobce prostřednictvím jím pověřené osoby podal Policii ČR oznámení o neoprávněném čerpání z vodovodního řadu s tím, že se jedná o napojení na vodovodní řad jdoucí pozemkem parc. č. [REDAKCE] a to prostřednictvím přípojky vedoucí k parc. č. [REDAKCE] případně [REDAKCE] a že došlo též k čerpání vody.

Ze záznamu o nahlédnutí do trestního spisu soud zjistil, že dne 28. 6. 2016 žalobce prostřednictvím jím pověřené osoby nahlédl do trestního spisu výše uvedené značky.

Z fotografií předložených žalobcem soud zjistil pouze, že v blíže neztotožněném místě byl nainstalován vodoměr.

O žalobě na ochranu rušené držby rozhoduje soud podle § 177 zák. č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „o.s.ř.“). Žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby. Jednání není třeba nařizovat.

Podle § 180 odst. 1 o.s.ř. ve věci samé rozhoduje soud usnesením.

Podle § 1008 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku (dále jen „OZ“) 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. Soud se proto zabýval dodržením lhůty k podání žaloby a dospěl k závěru, že byla zachována. Z tvrzení žalobce vyplývá, že k neoprávněnému napojení na vodovod a čerpání vody jeho prostřednictvím došlo v květnu 2016. Žalobce předpokládal, že tak učinil žalovaný, s jistotou se však tuto skutečnost dozvěděl až nahlédnutím do spisu vedeného při policejním vyšetřování neoprávněného napojení, a to dne 28. 6. 2016. Protože lhůta k podání žaloby je vázána na skutečnost, že se žalovaný nejenže dozvěděl o svém právu, ale též o osobě, která držbu ohrožuje nebo ruší, má soud za to, že tyto dvě podmínky, které musí být splněny kumulativně, byly naplněny až nahlédnutím do spisu dne 28. 6. 2016 a žaloba tak byla podána včas (poslední den lhůty). Soud proto nepřisvědčil tvrzení žalovaného, že sám žalobce tvrzením o tom, že k napojení došlo již v květnu 2016, vlastně sám dokládá uplynutí lhůty. Je logické, že žalobce, byť mohl s ohledem na vztahy účastníků předpokládat, kdo napojení provedl, tuto jistotu až do doby nahlédnutí do spisu neměl, a za takových okolností by se ani nemohl svého práva žalobou domáhat. Žalovaný současně tvrzení žalobce o tom, kdy se dověděl o osobě rušitele, nerozporoval, resp. netvrdil, že by se žalobce o osobě rušitele dozvěděl dříve.

Podle § 178 o.s.ř. se v řízení soud omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.

Ze žalobcem předložených listin vyplývá, že poslední držba svědčí žalobci, a že držba práva vyplývá z vlastnického vodovodu popsaneho výše, který byl zbudován na pozemku parc. č. [REDACTED] a k němuž žalobce obdržel kolaudační souhlas. Žaloba je tedy důvodná, neboť posledním (a jediným) držitelem je žalobce a žalovaný tuto poslední držbu ruší tím, že se na vodovodní řad žalobce neoprávněně napojil a tím držbu žalobce ruší. Žalobce je tedy aktivně legitimován k podání žaloby.

Pokud jde o námitky žalovaného, je třeba vycházet z okruhu možných námitek stanovených zákonem. Obecně může žalovaný namítat, že žalobce držbu pozbyl, nebo že žalovaný má k zásahu do držby právo. Podle § 1007 odst. 1, věta druhá OZ lze proti žalobě na ochranu držby namítnout, že žalobce získal proti žalovanému nepravou držbu nebo že ho

z držby vypudil. Z vyjádření žalovaného plyne, že žádná z námitek ke shora uvedenému nesměruje.

Námítky žalovaného tedy soud v tomto řízení nepovažuje za významné a obecně ani za důvodné. Pokud jde o námitku, že kolaudační souhlas byl vydán za účelem zásobování vodou a odkanalizování přilehlých nemovitostí, a že přitom nebylo vymezeno, že se má jednat pouze o pozemky žalobce, má soud za to, že ani tato skutečnost není důvodem pro zamítnutí žaloby. V projednávaném sporu je zcela irelevantní, k čemu věc, která je předmětem držby, slouží či nikoli. To, že vodovod je bezpochyby zařízením, které slouží více nemovitostem (jejich vlastníkům), ještě samo o sobě neznamená, že se k němu lze svémocně napojit, jak žalovaný učinil. Z tvrzení účastníků vyplývá, že o této možnosti jednali, avšak ke konsenzu v tomto směru evidentně nedošlo; významná přitom není ani skutečnost, zda přípojka, prostřednictvím níž k napojení došlo, je či není zkolaudovaná, neboť jaký je stav přípojky a zda ji lze užívat k danému účelu je otázkou veřejnoprávního rozhodnutí příslušného orgánu a to nic nemění na soukromoprávních vztazích mezi účastníky (navíc má soud za to, že z kolaudačního rozhodnutí neplyne, jak žalobce tvrdí, že by s vodovodem byly zkolaudovány i přípojky na pozemcích žalovaného, a tudíž že by snad došlo „pouze“ k faktickému otevření přípojek v souladu s právními předpisy).

Pokud jde o námitku žalovaného, že nebylo prokázáno vlastnictví žalobce k vodovodu, ani s touto se soud neztotožňuje. Není totiž významné, zda žalobce je subjektem jeho práva, ale zda je držitelem. V řízení přitom z předložených listin vyplývá, že pouze žalobce získal kupní smlouvou nemovitosti, jejichž příslušenstvím je vodovodní řad, který byl vybudován právním předchůdcem žalobce na pozemcích nyní ve vlastnictví žalobce, zatímco na pozemcích žalovaného se takové zařízení nenachází nebo nenacházelo a současně z ničeho neplyne (a žalovaný nic takového ani nenamítal), že by snad v areálu, jehož jsou pozemky žalobce a žalovaného (třetích osob) součástí, snad bylo vybudováno jiné takové zařízení, třeba ve vlastnictví osoby odlišné od účastníků. Žalovaný ostatně nerozporoval, že právě o napojení na vodovod se žalobcem jednal, a evidentně si byl tedy vědom toho, že je to právě žalobce, kdo právo k vodovodu vykonává. Navíc soud ani obecně nesdílí názor žalovaného o tom, že smlouva, na jejímž základě žalobce vodovod nabyt, je pro nedostatečné vymezení této liniové stavby a její toliko obecné podřazení pod pojem příslušenství celkového předmětu smlouvy neurčitá. Z okolností, za kterých byla jak smlouva žalobce, tak i žalovaného, uzavřena, a celkových situačních podmínek a stavu nemovitostí, lze podle názoru soudu spolehlivě dovodit, že to byl právě žalobce, který vodovod nabyt.

K námitce, že vodovod a ostatní inženýrské sítě byly zbudovány v souladu s územním plánem a stavebním povolením, soud podotýká, že toto tvrzení, stejně jako tvrzení žalobce, že žalovaný staví na základě neplatného stavebního povolení, nejsou v tomto řízení právně významná a soud ani v tomto řízení, které je svoji povahou prozatímní, námítka zákonnosti či nezákonnosti provádění staveb nemůže hodnotit.

K námitce žalovaného, že kdyby bylo prokázáno, že žalobce je vlastníkem vodovodu, pak mu podle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích svědčí povinnost umožnit žalovanému napojení, pokud to umožňují kapacitní a technické možnosti, zastává soud následující názor: zákon o vodovodech a kanalizacích se vztahuje na vodovody a kanalizace (a důsledně na jejich vlastníky či provozovatele), které splňují parametry uvedené v § 3 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích. Soud má za to, resp. z ničeho tato skutečnost neplyne, že by vodovod žalovaného tyto podmínky splňoval a byl tak vodovodem zřízeným pro veřejnou potřebu a ve veřejném zájmu, neboť právě na ty (a ne jiné) se vztahuje tato zákonná úprava. Žalobce podle názoru soudu není vlastníkem a provozovatelem podle tohoto zákona a tudíž se na něj uvedená povinnost nevztahuje. Žalobce a žalovaní ani nejsou ve vztahu, na který by dopadala povinnost uzavřít smlouvu podle § 8 odst. 4 cit. zák.; v tomto směru má soud za to, že výklad žalovaného, jak rozvádí ve svém vyjádření, není přiléhavý. I kdyby byl právní názor soudu v tomto směru mylný, provoz vodovodu žalobce tomuto zákonu podléhal a žalobce byl nositelem povinnosti podle citovaného zákona, pak žalovaného beztak nic neopravňuje k tomu, aby se na vodovod svémocně, bez vědomí či souhlasu připojil. Nadto se soud domnívá, že neoprávněná manipulace se zařízením vodovodů je správním deliktem a takové jednání tudíž nemůže požívat právní ochrany. I kdyby měl žalovaný podle citovaného zákona právo na připojení, neopravňuje ho to zasáhnout do držby způsobem, jakým tak učinil. Žaloba, kterou se žalobce ohrazuje proti uvedenému jednání žalovaného, tak nemůže být šikanózním výkonem práva.

Z výše uvedených důvodů soud žalobě vyhověl.

O náhradě nákladů řízení (výrok II. usnesení) rozhodl soud v souladu s ustanovením § 151 odst. 1 ve spojení s § 142a odst. 1 o.s.ř. za situace, kdy žalobce netvrdil ani neprokázal, že postupovala v souladu s § 142a odst. 1 o.s.ř. a před podáním žaloby žalovaného ke splnění povinnosti, jejíhož uložení se domáhá, vyzval.

P o u č e n í : Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od doručení, ke Krajskému soudu v Ústí nad Labem, prostřednictvím Okresního soudu v Mostě.

V Mostě dne 29. listopadu 2016

Mgr. Jana Davidová v.r.
samosoudkyně

Za správnost vyhotovení:
Eva Svobodová