

## USNESENÍ

Okresní soud v Písku rozhodl samosoudkyní Mgr. Martinou Petříkovou ve věci

žalobkyně:

██████████, narozená ██████████  
bytem ██████████  
zastoupené advokátem ██████████  
sídlem ██████████

proti

žalovanému:

██████████, narozený ██████████  
bytem ██████████

**o ochranu rušené držby**

**takto:**

- I. Žalovaný **je povinen** zdržet se rušení žalobkyně zavřením přívodu vody do stavby bez čp/če, způsob využití jiná stavba, tvořící součást pozemku parc. č. st. ██████████ v k. ú. ██████████ ze studny na pozemku parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████ prostřednictvím čerpadla umístěného v této studni a vodovodního potrubí přes pozemek parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████ a obnovit původní pokojný stav spočívající v umožňování tohoto odběru, a to do tří dnů od doručení tohoto usnesení.
- II. Žalovaný **je povinen** nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši 6 356 Kč do tří dnů od právní moci tohoto usnesení k rukám ██████████, advokáta se sídlem ██████████.

**Odůvodnění:**

1. Žalobkyně se žalobou podanou ke zdejšímu soudu dne 12. 7. 2018 domáhala ochrany rušené držby s odůvodněním, že je vlastníkem rekreační chaty, která je součástí pozemku parc. č. st. ██████████ v k. ú. ██████████. Tuto nemovitost získala žalobkyně po rozvodu s bývalým manželem ██████████ v rámci vypořádání tehdejšího bezpodílového spoluvlastnictví. Bývalými manželi ██████████ a jejich sousedy, právními předchůdci žalovaného, manželi ██████████, byla vybudována studna, která se nachází na pozemku žalovaného parc. č. ██████████ v k. ú. ██████████. Tato studna zásobuje od počátku dvě chaty, které v současné době patří jedna žalobkyni a druhá žalovanému. Žalovaný nejprve souhlasil se zřízením věcného břemene ke svému pozemku pro užívání studny, to však následně odmítl, nicméně na základě faktického stavu na místě a čestných prohlášeníh o výstavbě studny umožňoval žalobkyni odběr vody ze studny. Stav od roku 1989 až doposud byl takový, že nemovitost žalobkyně byla napojena na předmětnou studnu prostřednictvím čerpadla a vodovodního potrubí. Žalobkyně tak od roku 1989 až doposud pokojně a bez jakýchkoliv problémů čerpala vodu ze studny, na jejíž výstavbě se podílela. Studna není kolaudována, neexistuje k ní žádná dokumentace. O studni na pozemku a vodovodu z ní vedoucím do chaty žalobkyně se zmiňuje i znalec ██████████ ve svém posudku ██████████. V nemovitosti žalobkyně nebyla a není tam studna či jiný zdroj vody. Pouze v okolí protéká potůček, kde je ale velmi málo vody, sotva ji lze nabrat kbelíkem a hlavně tato voda je velice špinavá, páchne, je plná řas a vodních rostlin. Žalobkyně dovozuje, že na základě

Shodu s prvopisem potvrzuje Michaela Hanžlová.

výstavby studny společnými silami manželů [redacted] a [redacted] vzniklo ke studni podílové spoluvlastnictví, které ale nebylo nikdy vypořádáno. Noví majitelé pozemku po manželích [redacted] (paní [redacted] i žalovaný) právo žalobkyně na odběr vody respektovali a voda vždy tekla. V roce 2017 podala žalobkyně proti žalovanému žalobu u zdejšího soudu o určení vlastnického práva a práva na vodu, týkající se předmětné studny a pozemku, neboť žalovaný prodej chaty i se studnou inzeroval přes realitní kancelář. O víkendu 9. a 10. června 2018 byla žalobkyně s rodinou na chatě, přičemž voda normálně tekla. Dne 16. června 2018 žalovaný žalobkyni, když pobývala na své chatě, za přítomnosti svědka [redacted] slovně napadl a vyhrožoval jí zavřením vody, což následně také učinil. Voda nejprve tekla málo, byla kalná, pak od 17. 6. 2018 netekla vůbec. Od tohoto data tak voda žalobkyni již neteče a žalovaný je nekontaktní, na chatě se nezdržuje. Studnu navíc opatřil petlicí se zámkem a umístil na ní jakési hadice. Žalobkyně je přesvědčena, že žalovaný svým jednáním zasáhl do pokojného stavu, který trval od roku 1989. Žalobkyně nemá jiný zdroj vody, není schopna si jej ani ze dne na den obstarat, a v současné době prázdnin by ráda chatu užívala jako každý rok v době, kdy hlídá vnoučata, nicméně bez vody to není možné. Rovněž dojde ke zničení zeleninové zahrady, kterou má žalobkyně u chaty. Zřízení náhradního zdroje v podobě vrtu či studny není otázkou dní ale měsíců. Ze shora uvedeného žalobkyně dovozuje, že ji žalovaný svémocně ruší v pokojné držbě a proto se v zákonné lhůtě domáhá, aby se žalovaný rušení zdržel a obnovil původní stav.

2. Žalobkyně soudu společně se žalobou předložila listiny, z nichž byl zjištěn následující skutkový stav. Žalobkyně je vlastníci pozemku parc. č. st. [redacted] jehož součástí je stavba bez čp/če v k. ú. [redacted] zapsaného na LV [redacted], pro obec a k. ú. [redacted]. Výlučnou vlastníci této nemovitosti se žalobkyně stala na základě usnesení Okresního soudu v Písku ze dne 1. dubna 1998, týkající se vypořádání BSM mezi manželi [redacted]. Z fotografií, které žalobkyně k žalobě připojila, je doložena situace na místě samém, týkající se umístění chat účastníků a samotné studny, dále ohledně existence jediného zdroje vody, a to protékajícího potůčku a nakonec ohledně stavu studny a čerpadla v roce 2017 a studny s hadicemi v roce 2018. Z výpisu z katastru nemovitostí č. [redacted], obec a k. ú. [redacted] se podává, že žalovaný je vlastníkem parc. č. st. [redacted], jehož součástí je stavba č. e. [redacted] a pozemku parc. č. [redacted]. Z tohoto listu vlastnictví z části [redacted] výpisu je zřejmé, že nabývacím titulem žalovaného k předmětné stavbě resp. k předmětnému pozemku je dohoda o vypořádání SJM ze dne 12. 12. 2011. Z výpisu z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 28. 11. 2012 se podává, že k tomuto dni předmětný pozemek společně s chatou byl v SJM manželů [redacted] a z výpisu z katastru nemovitostí prokazují stav evidovaný k datu 11. 11. 2008 se podává, že k tomuto dni vlastníkem předmětné chaty byla [redacted]. Z výpisu z katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 9. 7. 2003 bylo zjištěno, že k tomuto datu byla vlastníkem předmětné parc. č. st. 121, jejíž součástí je stavba, tehdy ještě bez čp/če, [redacted]. Darovací smlouvou ze dne 25. 5. 2017 daroval [redacted] paní [redacted] podíl 1/2 na studni postavené na parc. č. [redacted] v k. ú. [redacted]. Z kolaudačního rozhodnutí ze dne 17. 3. 1993 vydaného pro [redacted] (týkající se stavby zahrádkářské chaty) a z kolaudačního rozhodnutí ze dne 1. 9. 1999 vydaného pro [redacted] (týkající se přístavby skladu k zahrádkářské chatce) je zřejmé, že studna nebyla ani v jednom případě předmětem kolaudace. Informace o přípojce ke studni na sousedním pozemku je uvedena ve znaleckém posudku znalce [redacted], týkajícího se ocenění zahradní chatky [redacted], pozemku parc. st. 110 ze dne 1. 2. 1994. Čestným prohlášením o společném užívání studny [redacted] prohlásila, že se svým manželem [redacted] a s manželi [redacted] v roce 1989 v zahrádkářské kolonii [redacted] na pozemku parc. č. [redacted] zapsané v katastru nemovitostí, okres [redacted], k. ú. [redacted], zhotovili společně studnu a dohodli se na její údržbě a společném užívání. Svědky prohlášení byli [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] a [redacted]. Z čestného prohlášení žalobkyně se podává, že jediným zdrojem vody k předmětné chatě je studna umístěná na pozemku parc. č. [redacted] v k. ú. [redacted], jehož vlastníkem je [redacted].

██████████, voda je do její chaty čerpána pomocí čerpadla, které je umístěno ve studni, a odtud pomocí potrubí vede voda do chaty ve vlastnictví žalobkyně, přičemž tento stav existuje beze změny od roku 1989. O víkendu 16. a 17. června 2018 žalobkyně pobývala na chatě, když v sobotu 16. června 2018 voda tekla a v neděli 17. června 2018 ráno již netekla. V sobotu 16. června 2018 žalovaný prohlásil, že přívod vody žalobkyni zavře. Žalobkyně prohlašuje, že chata nemá jiný zdroj vody a žalovaný jí bez právního důvodu ze dne na den přípojku odpojil, ačkoliv studnu žalobkyně užívá nepřetržitě bez omezení od roku 1989. Čestnými prohlášeními ██████████, známého žalobkyně, ██████████, snachy žalobkyně, ██████████, syna žalobkyně, vyhotovených dne 9. 7. 2018 je potvrzen stav, týkající se nepřetržitého odběru vody až do víkendu 16. a 17. června 2018, kdy byla přípojka vody žalovaným vypnuta.

3. Podle § 177 odst. 1 o.s.ř. ve věci žaloby na ochranu rušené držby žalobce musí prokázat, že jde o svémocné rušení držby. Jednání není třeba nařizovat. Podle § 178 o.s.ř. se soud v řízení omezí na zjištění poslední držby a jejího svémocného rušení.
4. Podle § 987 občanského zákoníku držitelem je ten, kdo vykonává právo pro sebe. Podle § 988 odst. 1 občanského zákoníku držet lze právo, které lze právním jednáním převést na jiného a které připouští trvalý nebo opakovaný výkon. Podle § 1003 občanského zákoníku 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.
5. Podmínkou úspěchu žaloby v předmětném řízení je existence samotné držby a rušení této držby žalovaným. Kvalifikovaná držba není potřeba prokazovat, ochrany totiž požívá nejen držba řádná, poctivá a pravá, ale i držba nepoctivá, neřádná a nepravá. Rušením držby je pak každé omezování držitele ve výkonu práva, jež drží. Právní vztahy v řízení o žalobě o ochranu rušené držby soud nezkoumá, vychází pouze z faktického, pokojného stavu. Shora citovaná ustanovení vymezují, kdo je držitelem práva, jaká práva lze držet a zakotvují ochranu držby. Svémocné (jednostranné) přerušení dodávky vody zakládá oprávnění držitele popsaného práva (žalobkyně) podat žalobu na ochranu držby. Řízení o uvedené žalobě probíhá podle § 176 a násl. o.s.ř. V rámci řízení se soud omezí na zjištění poslední držby. V souhrnu lze říci, že cílem tohoto řízení je provizorní ochrana držby a právě proto se neposuzují v tomto řízení právní otázky týkající se oprávněnosti, řádnosti a poctivosti držby.
6. Žalobkyně prokázala, že je výlučnou vlastnící pozemku parc.č. st. ██████████ v k. ú. ██████████, jehož součástí je stavba bez čp/če – rekreační chata. Na pozemku sousedním (parc. č. ██████████), který se nachází ve vlastnictví žalovaného, je studna, přičemž jak se podává z prohlášení syna a snachy žalobkyně a též známého žalobkyně vodu z této studny žalovaná čerpá pokojně a nepřetržitě po celou dobu, ke které se osoby podávající čestné prohlášení mohly vyjádřit. Žalobkyně konstatovala, že tak je tomu od roku 1989. Tuto skutečnost potvrzuje čestným prohlášením ze dne 24. 5. 2010 bývalá vlastnice pozemku, na kterém se nachází studna, ██████████, která prohlásila, že studnu vybudovali společně se žalobkyní a jejím manželem v roce 1989. Právní předchůdkyně žalovaného ██████████ tak potvrdila společné zhotovení studny s manželi ██████████ a současně potvrdila existenci dohody o údržbě a společném využívání studny. Soud tak zjistil, že právo na dodávku vody prostřednictvím čerpadla a vodovodního potrubí může být a v tomto konkrétním případě je předmětem držby ze strany žalobkyně. Toto právo připouští trvalý výkon a je převoditelné na jiného. Žalobkyně, jak se podává z přiložených důkazů, je posledním držitelem práva odebírat vodu ze studny na pozemku žalovaného prostřednictvím čerpadla a vodovodního potrubí. Držbu takového práva není nikdo oprávněn svémocně rušit. Žalovaný však ve dnech 16. a 17. června odběr vody žalobkyni uzavřel a od 17. 6. 2018 voda neteče. Pasivní legitimace žalovaného je

prokázána čestnými prohlášeními žalobkyně, [REDAKCE], [REDAKCE] ve spojení s existencí vlastnického práva žalovaného k pozemku, na němž se studna nachází. Žalobkyně sice uvedla, že proti žalovanému podala v roce 2017 u zdejšího soudu žalobu o určení vlastnického práva ke studni ([REDAKCE]), a to proto, že žalovaný chatu spolu se studnou inzeroval k prodeji. Důvodem podání žaloby o určení vlastnictví tak nebylo rušení žalobkyně v odběru vody ze studny, nýbrž vyřešení sporné otázky týkající se samotného vlastnictví, resp. podílového spoluvlastnictví předmětné studny. Z tohoto se tak podává a soud na základě shora uvedeného zjistil, že žaloba byla podána včas (§ 1008 občanského zákoníku), neboť žalovaný držbu práva žalobkyně dříve neohrožoval ani nerušil. Žalobkyně držbu výše uvedeného práva prokázala, rovněž prokázala její rušení (svémocně) ze strany žalovaného, když počátek rušení držby žalobkyně nastal ve dnech 16. a 17. června 2018. Jelikož není přípustné rušit držbu uvedeného práva a ukončit dodávku vody, soud žalobě vyhověl a rozhodl o povinnosti žalovaného zdržet se rušení držby specifikovaného práva a o povinnosti obnovit původní pokojný stav.

7. Žalobkyně byla ve věci plně procesně úspěšná, a proto má podle § 142 odst. 1 o.s.ř. právo na náhradu svých nákladů řízení. Náklady řízení žalobkyně tvoří odměna advokáta za právní zastoupení ve výši 3 000 Kč, a to za dva úkony právní služby (převzetí věci a sepis žaloby) se sazbou po 1 500 Kč za jeden úkon podle § 7 bod 4 při tarifní hodnotě 10 000 Kč podle § 9 odst. 1 ve spojení s § 11 advokátního tarifu (vyhláška č. 177/1996 Sb.), náhrada hotových výdajů ve výši 2 režijních paušálů po 300,- Kč za dva úkony právní pomoci podle § 13 advokátního tarifu, 21 % DPH z uvedených částek podle § 137 odst. 3 o.s.ř. ve výši 756 Kč a zaplacený soudní poplatek ve výši 2 000 Kč; celkem tedy náklady řízení žalobkyně činí 6 356 Kč.

#### **Poučení:**

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení, a to ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného.

Nebudou-li povinnosti uložené vykonatelným usnesením splněny řádně a včas, může se oprávněný jejich splnění domáhat návrhem na výkon rozhodnutí nebo exekuci.

Písek 24. července 2018

Mgr. Martina Petříková v. r.  
samosoudkyně