

OCHRANA DRŽBY

posesorní žalobou

● **Mám chalupu u lesa, ke které vede cesta, která se z části nachází na okraji pozemku mého souseda. Cestu využívám už mnoho desítek let, navíc je vyježděná, jsou na ní koleje a je vidět, že se užívá dlouho. Také ji každoročně udržuji. Pozemek, po jehož okraji cesta vede, však koupil nový vlastník, který si pozemek oplotil s tím, že mám možnost přístupu k chatě z jiné strany. Tento přístup je však velmi komplikovaný, neudržovaný, a hlavně o několik km delší. Dá se tato situace řešit?**

Vámi popisovaný případ je typickým příkladem rušení držby. Jedná se o situaci, kdy po delší dobu pokojně užíváte část sousedova pozemku jako cestu. Podle vašeho popisu jste s největší pravděpodobností dokonce mohl takzvaně vydržet věcné břemeno spočívající ve služebnosti cesty. Z ničeho nic pak zásahem souseda došlo k narušení dosavadní pokojného stavu. Jedná se sice o velmi nepříjemnou situaci, ale zákon naštěstí poskytuje poměrně rychlé a flexibilní řešení – ochranu držby prostřednictvím posesorní žaloby.

Cílem této žaloby, jejímž hlavním cílem je chránit realitu, tak jak je, je za-

bránit rušiteli, aby rušil držbu a nařídil mu, aby uvedl vše v předešlý, původní stav. V konkrétním případě tedy můžete po sousedovi vyžadovat, aby vám umožnil užívat cestu jako dřív a aby odstranil plot, který tam postavil.

Jak na to? Nejpozději do šesti týdnů od okamžiku, kdy se o „rušení“ dozvíte, tedy od okamžiku, kdy jste se poprvé dozvěděl, že cesta k vaší chatě je zastavěná plotem a vy se tak nedostanete k chatě. Žaloba se podává u obecného soudu žalobce, tedy soudu, v jehož obvodu máte bydliště vy (nikoli soused, to je chyták). Soudní poplatek činí v případě návrhu týkajícího se nemovité věci vždy 5000 Kč (v případě movitých věcí 2000 Kč).

Výhodou této žaloby je, že jedině, co se soudu musí prokázat, je skutečnost, že je vaše držba svémocně rušena. Tedy že někdo svémocně změnil dosavadní dlouhotrvající stav, kdy byla část pozemku až dosud po mnoho let využívána jako cesta a tím znemožnil výkon vašeho drženého práva spočívajícího v právu cesty k vaší chatě. Jako důkaz může sloužit fotodokumentace, výstřižek z ortofoto mapy z katastru nemovitostí (pokud jsou v terénu koleje tak patrné, že jsou vidět i na této mapě), případně výsledkem

svědků, atd. Soud se vůbec nebude zabývat tím, komu svědčí vlastnické právo k dané cestě, resp. k dané části pozemku.

Jedinými relevantními námitkami žalovaného, tedy rušitele, může být pouze to, že jste se v držbu vetřel svémocně, potajmu nebo lstí (tedy v právním jazyce, že se nejedná o pravou držbu). Jednalo by se například o situaci, kdy váš soused na jaře řekne, že okraj jeho pozemku můžete dočasně používat jako cestu a za další rok vám řekne, že si tam na podzim zasázel růže, a tudíž Vám přejezd pro další chatařskou sezónu nedovolí. V takovém případě byste s žalobou u soudu neuspěl, protože jste věděl od začátku, že se jedná o dočasné právo přejezdu, které může být kdykoli odvoláno (ledaže by nebylo odvoláno tak dlouho, že byste jej vydržel jako právo cesty). Každopádně předmětem řízení o ochraně držby nikdy nebude složité prokazování vlastnického práva, vydržení, existence služebnosti a tak dále.

To samozřejmě nebrání rušiteli, aby u soudu podal žalobu na určení vlastnického práva k dané části pozemku. Tam by se už muselo prokazovat, že přestože je cesta na pozemku souseda, vy jste mnohaletým užíváním vydržel služebnost cesty. To je ale už zase jiný příběh.

Soud má povinnost rozhodnout ve věci nejpozději do patnácti dnů ode dne zahájení řízení, takže vykonatelný titul, tedy pravomocné usnesení budete mít k dispozici poměrně rychle. Proti rozhodnutí navíc není možné podat mimořádné opravné prostředky a nabývá tak právní moci velmi brzy. Vykonatelné je rozhodnutí uplynutím tří dnů od nabytí právní moci (ledaže soud v rozhodnutí určí jinou lhůtu). Soud dokonce ani nemusí nařizovat jednání, když z příložených dokumentů dospěje k závěru, že k rušení držby objektivně došlo.

Máte-li k dispozici pravomocný rozsudek a soused ignoruje nařízení soudu? V takovém případě přichází na řadu vykonávací anebo exekuční řízení (můžete si sami vybrat, zda půjdete k exekutorovi anebo soudnímu vykonavateli, daleko častější je však z důvodu flexibility exekutor). Povinnosti typu „nerušit držbu“, „uvést v původní stav“ atd. budou vykonávány zejména prostřednictvím udělování pokut povinnému (rušiteli) v případě, že svou povinnost uvedenou v pravomocném a vykonatelném rozhodnutí nesplní. Pokuta může být udělena až do výše 100 000 Kč s tím, že může být udělena i více pokut než jen jedna, pokud rušitel i nadále rozhodnutí soudu ignoruje.

Mgr. Markéta Nešetřilová, advokátka
bpv Braun Partners, s.r.o.



01 > Zákon poskytuje poměrně rychlé a flexibilní řešení – ochranu držby prostřednictvím posesorní žaloby