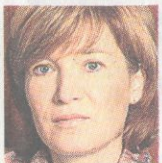


Poradna



Katerina Kavalírová
Advokátní kancelář
Hartmann, Jelínek,
Fráňa a partneři

Koupil jsem stavební parcelu a s ní i vedlejší malý pozemek, který má „právní vadu“. Stojí na něm totiž nezkolaudovaná garáž jiného vlastníka. Tuto skutečnost jsem při koupi věděl. Garáž postavil její současný vlastník na základě řádného stavebního povolení, kde byl souhlas tehdejších majitelů pozemku. Ale ti potom ke zkolaudování nedali souhlas, protože se s nimi stavebník garáže nijak nevyrovnal za jejich pozemek. Nechtěl ani pozemek odkoupit, ani za něj platit nájem. Tím vše uvázlo na mrtvém bodě a ani stavební úřad přes upozornění majitelů pozemku nic neřeší. Prosím o radu, jak nejlépe dále postupovat. (M. B., e-mail)

V první řadě bych doporučila řešit vztahy s vlastníkem stavby na vašem pozemku. Z toho, co ve svém dotazu uvádíte, je zřejmé, že garáž byla postavena na základě stavebního povolení se souhlasem tehdejšího vlastníka pozemku. Nejde tedy o tzv. „neoprávněnou stavbu“ a vy se nemůžete prostřednictvím příslušného stavebního úřadu domáhat toho, aby byla odstraněna.

Doporučila bych písemně se obrátit na vlastníka stavby s návrhem na prodej pozemku, případně jeho části v případě, že je zastavěná část pozemku oddělitelná tak, aby byl zachován přístup ke garáži bez omezení zbytku pozemku. Prodej pozemku je samozřejmě pro vás nejvhodnějším řešením, protože řeší vzájemné vztahy konečným způsobem. Můžete rovněž navrhnout, že s vlastníkem garáže uza-

věte smlouvu o zřízení věcného břemene, což v podstatě znamená, že zatížíte svůj pozemek ve prospěch garáže (nebo ve prospěch jejího konkrétního vlastníka). Věcné břemeno je možné zřídit za úplatu, na které se smluvní strany dohodnou. Smlouva se zapisuje do katastru nemovitostí. Pro případ, že vlastník garáže nebude mít zájem na koupi pozemku (jeho části) nebo na uzavření smlouvy o věcném břemeni, upozorněte ho, že za užívání pozemku budete požadovat náhradu. Navrhněte uzavření stručné nájemní smlouvy s určením nájmu v obvyklé výši. Obvyklou výši nájmu zjistíte nejlépe dotazem u několika realitních kanceláří. Pokud vlastník garáže odmítne i tento způsob řešení, nezbude vám než se obrátit na soud. Vlastník garáže totiž nepochybně užívá pozemek, který je vaším vlastnictvím. Jestliže za toto užívání odmítá platit, vzniká na jeho straně bezdůvodné obohacení na váš úkor, a to právě ve výši obvyklého nájmu. Před podáním žaloby musíte vlastníka garáže vyzvat k vydání bezdůvodného obohacení, tj. zaplacení požadované částky. Nárok na bezdůvodné obohacení musíte u soudu uplatnit ve lhůtě dvou let ode dne, kdy jste se dozvěděli o tom, kdo se na váš úkor obohacuje. Zjednodušeně řečeno ve vašem případě ve lhůtě dvou let od nabytí pozemku. Zřejmě by bylo možné podat i žalobu, která by vám zaručila vaše právo na náhradu za užívání pozemku i do budoucna. To však není možné bez podrobnějších znalostí případu jednoznačně říci.

V tomto případě zřejmě jde o stavbu provedenou před 1. 1. 2007, a pokud vlastník garáže nepodal sám návrh na zahájení řízení o kolaudaci stavby, nemůže stavební úřad řízení zahájit a o kolaudaci rozhodnout. Měl by však s vlastníkem garáže zahájit řízení o přestupku, protože jde o užívání stavby bez kolaudačního rozhodnutí. Za tento přestupek je možné uložit velmi citelnou pokutu. Můžete tedy stavební úřad opětovně upozornit na to, že na vašem pozemku je užívána stavba bez kolaudačního rozhodnutí.