

V Praze dne 25. srpna 2021

**Obec Šardice**  
Šardice 601  
696 13 Šardice

*do datové schránky*

**Věc: Žádost o přehodnocení stanoviska k umístění stavby na obecním pozemku**

Vážená paní starostko, vážený pane místostarosto a vážení členové rady obce,

obracím se na Vás v právním zastoupení pana **Jakuba Foretníka**, nar. 25. 1. 1991, bytem Šardice 833, 696 13 Šardice (dále jen „**Klient**“), ve věci provedení stavby zpevněné plochy před domem č.p. 833 na části pozemku parc. č. 1665/7 v katastrálním území a obci Šardice (dále jen „**Pozemek**“), ve vlastnictví obce Šardice (dále jen „**Obec**“). Dovoluji si uvést následující.

Z Klientem předložených dokumentů a sdělených informací vyplývá, že na přelomu jara a léta roku 2020 osobně projednal se starostkou Obce, paní Blaženou Galiovou, možnost provedení zpevnění malé části Pozemku nacházející se před rodinným domem č.p. 833 na konci ulice U Hřiště za účelem zvelebení veřejného prostranství, zvýšení bezpečnosti pohybu osob na dané části Pozemku a současně zjednodušení přístupu k rodinnému domu ve vlastnictví Klienta, to vše na vlastní náklady. **Od starostky Obce Klient dostal přímo na místě po zhlédnutí dotčeného místa kladné stanovisko** a zahájil tedy práce na malé části Pozemku přiléhající k pozemku parc. č. 1702/1 v k.ú. Šardice s přesvědčením, že se jedná o jednoduchou úpravu povrchu bez nutnosti absolvování jakékoli administrativy, přičemž jednal rovněž s vědomím, že obdobné zpevňovací práce na obecním pozemku v Obci již před ním provedla celá řada osob.

Navzdory výše uvedenému, po zahájení zpevňovacích prací na části Pozemku obdržel Klient až v polovině měsíce srpna 2020 vyrozumění od Městského úřadu Kyjov, stavebního úřadu, o zahájení řízení o odstranění stavby s upozorněním, že se v případě zpevnění části Pozemku má jednat o stavbu podléhající veřejnoprávnímu schválení příslušným stavebním úřadem, k čemuž však nedošlo a má se tak jednat o nepovolenou stavbu. Klientovi, stále jednajícímu s přesvědčením, že starostka Obce se záměrem Klienta provést zpevnění části Pozemku souhlasila, tedy nezbylo než investovat nemalé finanční prostředky na obstarání projektové dokumentace a několika stanovisek a vyjádření různých institucí pro potřeby získání dodatečného povolení stavby. Zcela logicky pak Klient spoléhal na to, že tato administrativa se úspěšně dořeší a stavba bude dodatečně povolena, přičemž stavebním úřadem rovněž vyžadovaný oficiální souhlas Obce vyznačený na projektovém situačním výkresu považoval Klient za pouhou formalitu, nicméně o tento oficiální souhlas radu Obce požádal.

K velice nemilému překvapení Klient obdržel přípis od Obce ze dne 10. 3. 2021, zn. OÚŠ 251 /2021 / Galiová, ve kterém mu bylo oznámeno, že výše uvedený **souhlas Obce jako vlastníka Pozemku s provedením diskutovaného zpevnění povrchu neobdržel, a to bez jakéhokoli zdůvodnění.** Následně, k žádosti Klienta o vysvětlení, obdržel Klient přípis od Obce ze dne 10. 5. 2021, zn. OÚŠ 730/2021 / Mertová, ve kterém je uvedeno, že předložená projektová dokumentace je rozdílná s předloženou projektovou dokumentací k žádosti o povolení sjezdu ze dne 22. 4. 2021, č.j. OÚŠ 885/2021. Z daného ovšem Klientovi stále není zřejmé, proč mu byl v rozporu s dřívějším kladným stanoviskem starostky Obce odeprán souhlas se zpevněním povrchu, nehledě na skutečnost, že přípis ze dne 10. 3. 2021 odkazuje na jednání rady Obce ze dne 8. 3. 2021, kdy ještě nyní tvrzená „žádost o povolení sjezdu“ ze dne 22. 4. 2021 ani neexistovala. Klient má tedy za to, že k odeprání souhlasu došlo zcela svévolně.

Podle ustanovení § 1086 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „OZ“), kdo v dobré víře zřídil na cizím pozemku stavbu, má právo domáhat se po vlastníku pozemku, který o zřizování stavby věděl a bez zbytečného odkladu ji nezakázal, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu. Také vlastník pozemku má právo po zřizovateli stavby požadovat, aby pozemek koupil za obvyklou cenu. Soud na návrh některé ze stran přikáže pozemek do vlastnictví zřizovatele stavby a rozhodne o jeho povinnosti zaplatit vlastníku pozemku náhradu.

S ohledem na výše avizované kladné stanovisko, které starostka Obce sdělila Klientovi přímo na místě budoucího provádění stavby spočívající ve zpevnění povrchu, lze mít za to, že Klient, s odkazem na ustanovení § 7 OZ, jednal poctivě a v dobré víře, když na části Pozemku ve vlastnictví Obce zahájil zpevňovací práce. Následný požadavek stavebního úřadu na doložení souhlasu se stavbou vyznačeného na projektovém situačním výkresu podle názoru nemohl být rozumným, natož pak očekávatelným důvodem pro náhlou změnu stanoviska Obce.

Klient je přesvědčen, že zcela bez ohledu na dodatečné povolení či nepovolení stavby má právní nárok na přisouzení vlastnického práva k části Pozemku (samozřejmě za finanční náhradu, kterou je Klient připraven obratem Obci poskytnout), popř. alespoň na úhradu dosud vynaložených nákladů na stavební práce a administrativu. I pokud by totiž jeho jednání, tedy zpevňovací práce na Pozemku, nebylo shledáno oprávněným, náleželo by mu ve smyslu ustanovení § 1084 OZ právo na úhradu vynaložených nákladů. Je přitom nepochybné, že diskutovanou stavbou (zpevněním části Pozemku) došlo ke zhodnocení Pozemku. Dříve se jednalo o zanedbané a prakticky nevyužívané místo, které Klient byl nucen udržovat na vlastní náklady, aby měl vůbec rozumný přístup ke svému pozemku, jehož součástí je stavba – budova č.p. 833.

Závěrem Klient uvádí, že si je dobře vědom rizik, nákladnosti a doby trvání případného soudního sporu, proto má zájem se nejprve pokusit dohodnout s Obcí na kompromisním, oboustranně přijatelném smírném řešení vzniklé situace. Stále totiž trvá jeho zájem na dotčené malé části Pozemku provést diskutovanou stavební úpravu, neboť bez jejího provedení, resp. v případě nutnosti tuto stavbu odstranit, by se pouze obnovil již dříve existující problém – neudržovaná část obecního Pozemku by nesmyslně omezovala Klienta v poklidném a smysluplném výkonu vlastnického práva k jeho pozemku parc. č. 1702/1, jehož součástí je stavba č.p. 833, a osoby pohybující se na dané části Pozemku by byly i nadále vystavovány nebezpečí utrpění zranění kupříkladu podvrtnutím kotníku či pádem na nerovném a nestabilním povrchu, což se dle vědomí Klienta již v minulosti opakovaně stalo. Klient je proto ochoten s Obcí jednat například o:

- odkupu dané části pozemku,
- zřízení práva stavby, či
- uzavření smlouvy výslovně opravňující Klienta k užívání pozemku a provedení stavby,

vše samozřejmě za adekvátní finanční náhradu a k plné spokojenosti Obce.

Věřím, že Obec Klientovu záležitost v blízké době znovu projedná a své dosavadní zamítavé stanovisko k otázce diskutované stavební úpravy přehodnotí. V každém případě Klient žádá, aby byl vyrozuměn, jak bylo s touto žádostí naloženo a jak byla vyřízena. Klient je připraven v zájmu efektivity celou záležitost též detailně osobně projednat.

S pozdravem

**PhDr. Mgr. Jan Ptáčník,**  
advokát v plné moci  
Sokolovská 668/136d  
186 00 Praha 8