

Vyjádření ke sporu s paní Albertovou

První kontakt s paní Albertovou

- Jakožto majitelé pozemku pč. 188/4, Horní Hanychov¹ jsme v létě roku 2022 oslovili budoucí sousedy z Houbařské ulice s žádostí, zda bychom pod jejich pozemkem mohli vést kanalizaci. Ta by umožnila gravitační odkanalizování našeho pozemku do sběrné kanalizace v Houbařské ul.
- V době probíhajících jednání jsme se potkali s naší přímou sousedkou paní Albertovou. Zmínili jsme, že se sousedy řešíme možnost odkanalizování. Paní Albertová nám přátelsky nabídla, že nám potrubí pod svým pozemkem ráda a zdarma umožní.

Jednání a uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o věcném břemeni

- V následujících týdnech proběhlo několik dalších osobních schůzek a řada telefonátů. Schůzky se konaly buď v bydlíšti paní Albertové, nebo u nás (K Bucharce 419), kam se paní Albertová pěšky dostavila. Jedné ze schůzek se účastnil i synovec paní Albertové.
- Paní Albertová dobře znala platnou územní studii, která nám umožňuje postavit na našem pozemku až 15 domů. Zároveň jí byla 23.09.2022 předána architektonická studie našeho záměru, která v té době s 15 domy počítala. Převzetí této studie poté také písemně potvrdila. Paní Albertová tak od samého začátku disponovala úplnými a pravdivými informacemi ohledně našeho stavebního záměru.
- Paní Albertová požádala o finanční kompenzaci za vedení potrubí ve výši 50.000 Kč, což jsme chápali a akceptovali. Na každé další schůzce však své finanční požadavky stupňovala a jejich přijetím podmiňovala svůj souhlas s vedením potrubí. Původně jsme se bavili o bezplatném vedení, poté o 50.000 Kč, dále o 100.000 Kč, 150.000 Kč a na poslední schůzce za přítomnosti jejího synovce si řekla o 350.000 Kč. Tuto částku jsme akceptovali jako maximální možnou.
- Paní Albertová obdržela návrh smlouvy, který osobně dvakrát písemně revidovala. Na znění výsledného textu smlouvy tedy měla značný vliv. Smlouvu neuzavírala pod žádným nátlakem ani v tísní – celý kontraktační proces trval asi pět týdnů, paní Albertová v něm měla aktivní roli a možnost vše pečlivě promyslet a konzultovat.
- 04.11.2022 jsme s paní Albertovou uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí. Kompenzace pro paní Albertovou byla dohodnuta na 350.000 Kč, přičemž 100.000 Kč jsme uhradili v hotovosti na místě jako zálohu. Zbývajících 250.000 Kč bylo splatných po zápisu věcného břemene do katastru. Ještě při podpisu této smlouvy požadovala paní Albertová další peníze, což jsme odmítli.
- Součástí uzavřené smlouvy bylo ujednání, že potrubí bude uloženo cca 2-3m pod zemí a zřízeno tzv. metodou protlaku – tedy bez výkopu na povrchu pozemku a bez sebemenšího poškození zahrady paní Albertové. Náklady na tuto šetrnou technologii představovaly dalších cca 500-700tis. Kč na naší straně. Vzhledem k výši kompenzace se paní Albertová ve smlouvě zavázala poskytnout nám plnou součinnost ve stavebním řízení, nepodávat žádné námitky či žádná odvolání.

Porušování smlouvy ze strany paní Albertové

- V následujících měsících nás paní Albertová opakovaně kontaktovala a hrozila nám, že navzdory podepsané smlouvě vedení potrubí neumožní. Toto jednání jsme vnímali jako další požadavky na zvýšení dohodnuté kompenzace. Postupovali jsme dále v souladu s uzavřenou smlouvou a intenzivně pracovali na projektové dokumentaci pro naši stavbu.
- K našemu překvapení dne 15.05.2023 paní Albertová rozeslala dopisy na liberecký stavební úřad, na vodoprávní úřad a na odbor životního prostředí. Dopisy obsahovaly vyjádření nesouhlasu s naší stavbou a

¹ Pozemek vlastní naše rodina skrze společnost Výhledy Horní Hanychov s.r.o.

s vedením potrubí pod jejím pozemkem. Toto jednání bylo zcela v rozporu s uzavřenou smlouvou a vnímali jsme to jako bezdůvodné, zásadní porušení uzavřeného závazku. Zatímco paní Albertová držela naši zálohu 100.000 Kč, za našimi zády posílala dopisy na dotčené orgány ve snaze blokovat náš stavební záměr.

- Po tomto zjištění jsme iniciovali další osobní schůzku konanou dne 26.05.2023. Schůzce byl přítomen i náš projektant předmětné kanalizace a syn paní Albertové – Libor Albert. Pan Albert byl rozezlený skutečností, že paní Albertová nekonzultovala uzavření závazku o vedení potrubí s ním, ale s jejím synovcem. Pan Albert požadoval další finanční kompenzaci nebo zrušení smlouvy. Vůči všem ostatním účastníkům schůzky vč. své matky se pan Albert choval velmi nepřátelsky.

Po dlouhém, ne zrovna příjemném jednání, došlo ke shodě a ze schůzky byl vyhotoven zápis podepsaný všemi stranami. Paní Albertová opět písemně potvrdila platnost smlouvy ze 04.11.2022. Byl stanoven termín podpisu samotného věcného břemene. My jsme na oplátku vyšli vstříc paní Albertové a zavázali se, že na našem pozemku nepostavíme všech 15 rodinných domů, které nám územní plán (úz. studie) umožňuje, a že opravdu ani minimálně nepoškodíme její zahradu, a to pod pokutou 10.000.000 Kč.

Podpis smlouvy o věcném břemeni a blokování stavebního řízení

- Následovala naše výzva vůči paní Albertové k podpisu smlouvy o věcném břemeni (06.06.2023). Upozornili jsme mj. na skutečnost, že nám paní Albertová svým jednáním působí značné škody, za jejichž náhradu může být v důsledku odpovědná. Vyzvali jsme ji, aby takového jednání zanechala. Požadavek na dodržování smlouvy paní Albertová zřejmě považovala za nátlak z naší strany.
- 19.06.2023 došlo k podpisu smlouvy o věcném břemeni, při kterém paní Albertová osobně převzala zbývající část kompenzace ve výši 250.000 Kč. Následoval zápis věcného břemene do katastru nemovitostí.
- 12.12.2023 jsme podali žádost o stavební povolení na 4 dvojdomy a náš individuální RD (celkem tedy 9 domů). Stavební řízení bylo zahájeno 16.04.2024.
- 10.05. a 15.05.2024 paní Albertová zaslala ve dvou dopisech její námitky k našemu stavebnímu řízení na stavební úřad. Učinila tak opět za našimi zády, bez našeho vědomí a v rozporu s uzavřenou smlouvou.
- Paní Albertová stavebnímu úřadu nepravdivě tvrdila, že s vedením potrubí pro 9 domů nikdy nesouhlasila, prý souhlasila s vedením pro max. 6 domů.
 - To je jednoduše prokazatelná nepravda – paní Albertová znala platnou územní studii, znala i naši arch. studii, a tak dobře věděla, že na našem pozemku 188/4 lze vybudovat až 15 domů. Toto množství domů ji přišlo příliš vysoké, a tak jsme na její žádost do zápisu ze schůzky dne 26.05.2023 uvedli náš závazek, že na našem pozemku bude méně než 15 rodinných domů. Zápis podepsali všichni účastníci, včetně paní Albertové a jejího syna.
- 14.06.2024 vydal stavební úřad stavební povolení pro náš záměr. Námitky paní Albertové zamítl jako neoprávněné.

Žaloba, odvolání a stupňování útoků ze strany paní Albertové

- V tento moment si paní Albertová zřejmě uvědomila, že aby zablokovala naši stavbu, bude muset přitvrdit. Najala si právníka, podala žalobu k soudu na neexistenci věcného břemene a zároveň doručila 12.07.2024 stavebnímu úřadu odvolání proti našemu stavebnímu povolení.

Uvedená žaloba byla čistě šikanózní a měla jediný cíl – blokovat až do pravomocného rozhodnutí soudu náš stavební záměr. V ČR, bohužel, záležitost na dlouhé roky.

Svou vůli ke zřízení věcného břemene za sjednanou úplatu přitom paní Albertová minimálně třikrát v průběhu jednoho roku písemně stvrdila. Osobně převzala úplatu ve dvou splátkách v hotovosti. Procesu jednání o věcném břemeni byla přítomna její rodina (syn, synovec). Hodnota věcného břemene dle znaleckého posudku je pouze 166tis. Kč, tedy výrazně nižší, než naše úplata. Nemohlo tedy být pochyb o tom, že věcné břemeno bylo sjednáno řádně a právoplatně.

V odvolání doručeném stavebnímu úřadu si již paní Albertová a její právník nebrali servítky:

- Křivě nás obvinili z vyvíjení nátlaku vůči paní Albertové
- Nepravdivě tvrdili, že paní Albertová byla uvedena v omyl
- Zpochybil právní způsobilost paní Albertové k uzavření smlouvy o věcném břemeni – z důvodu její údajné duševní poruchy
 - Paradoxní je, že paní Albertová zjevně byla dostatečně právně způsobilá k tomu, aby nám systematicky házela klacky pod nohy a posílala dopisy na téměř všechny relevantní instituce ve snaze blokovat povolení naší stavby. Podávala námítky, nakonec i odvolání a žalobu.

V odvolání si dokonce paní Albertová sama protiřečila v tom, že jsme ji údajně obeznámili s plánem výstavby pouze dvou domů. Přitom o pár týdnů dříve v námitce stavebnímu úřadu psala (rovněž nepravdivě), že souhlasila s věcným břemenem pro odkanalizování šesti domů.

Nicméně celé téma počtu domů je irelevantní, protože jsme paní Albertové zaplatili za možnost vedení potrubí pod jejím pozemkem, bez jakékoliv souvislosti s počtem odkanalizovaných domů. Stále by se jednalo o tu jednu stejnou trubku, stejné dimenze, stejné délky, uloženou ve stejné hloubce.

Navržení smírného řešení paní Albertové

- V návaznosti na podané odvolání paní Albertové jsme měli dvě možnosti:
 1. Několik let se soudit, prokázat pravdu a vést potrubí pod pozemkem paní Albertové i přes její nesouhlas.
 2. Zcela kapitulovat, ve všem vyhovět paní Albertové, rezignovat na řádně uzavřené smlouvy a kompletně přepracovat projektovou dokumentaci, akceptovat velké zpoždění výstavby a také přijmout masivní finanční škody na naší straně, které byly způsobeny (úroky z úvěru, náklady na novou projektovou dokumentaci, právníky, geodety atp.).
- Po této zkušenosti jsme věděli jistě, že s paní Albertovou již nechceme mít vůbec nic společného. Rozhodli jsme se pro druhou možnost s tím, že na vedení kanalizace se raději domluvíme s někým jiným. To se také stalo a tentokrát skutečně bezplatně. Bohužel, tato možnost dříve neexistovala, neboť ke změně majitele tohoto sousedního pozemku došlo až nedávno.

Mimochodem – v rámci našeho stavebního záměru jsme od r. 2022 uzavřeli pro tento pozemek obdobné smlouvy s dalšími třemi sousedy. Nikdo jiný, kromě paní Albertové, po nás peníze nechtěl. Ani korunu. Taktéž naše rodina na našem penzionu v Horním Hanychově (K Bucharce 419) umožňuje bezplatné vedení kanalizace třem sousedům pod naším pozemkem. Vnímáme to jako běžnou sousedskou laskavost, nikoliv příležitost k obohacení se.

- Na náš popud a po dlouhých průtahách (doslova obstrukcích) na straně paní Albertové došlo k uzavření dohody o narovnání (smíru). Paní Albertová stáhla onu šikanózní žalobu, stáhla svá křivá obvinění a naše stavební povolení tak nabylo 12.08.2024 právní moci. Bylo vymazáno věcné břemeno. Mělo by dojít i k navrácení úplaty 350.000 Kč, kterou paní Albertová přijala. Zatím k tomu nedošlo, tak uvidíme...
Po paní Albertové nepožadujeme žádnou náhradu za jejím jednáním způsobené škody, ačkoliv bychom na ni měli jednoznačný právní a především morální nárok.

Závěr

Stojíme si pevně za tím, že jsme vůči paní Albertové jednali vždy férově a čestně. Stejně jako vůči všem ostatním sousedům, se kterými jsme uzavřeli nebo chtěli uzavřít potřebné dohody. Nikdy jsme nezatajili žádnou skutečnost, nikdy jsme ji neuvedli v omyl. Nikdy jsme paní Albertovou k ničemu nenutili. Naopak, vždy jsme ji vycházeli maximálně vstříc a snažili se přizpůsobit jejím často neadekvátním požadavkům.

V Liberci, dne 09.09.2024

Adéla a Jiří Kinkorovi

