

V roce 2012 jsme zakoupili pozemek, v Praze Záběhlicích v ulici Práčská, od vlastníka, který tento pozemek sdělil po svém otci a s prohlášením realitní makléřky, že se jedná o pozemek stavební, připojený na veškeré inženýrské sítě a bez jakýchkoliv povinností a věcných břemen. To prodávající doložil výpisem z katastru nemovitosti. Uzavřeli jsme kupní smlouvu, vše bylo v pořádku do doby než projektant po půl roce předložil k tomuto pozemku projekt viladomu k vyjádření vlastníků technické infrastruktury. Obdrželi jsme všech téměř 40 pozitivních vyjádření, že předmětný pozemek není v konfliktu s jejich infrastrukturou. Z pražských vodovodů a kanalizací (PVK) přišlo negativní vyjádření: „Pozemek se nachází v ochranném pásmu kanalizačního sběrače, který je umístěn v hloubce 9 metrů a jedná se o páteřní sběrač pro celé Zahradní město a nelze se v tomto místě na něj pro odkanalizování napojit z technických důvodů.“

Zaskočenému projektantovi se nakonec po zdlouhavém vyjednávání na PVK podařilo domluvit komplikované napojení na sběrač novou šachtou za cca 250 tis. Kč. Pro udělení výjimky pro stavbu bylo nutné posunout dům o cca 5 metrů od ulice do zahrady, blíže kanalizačnímu sběrači s podmínkou, že by se musela založit na pilotech do hloubky cca 10 metrů pod základy tohoto sběrače. A toto založení stavby by stálo orientačně až milion korun. Přepracovali jsme celý projekt i s tímto věcným břemenem, na základě něhož vznikla škoda, která se šplhala do stovek tisíc korun, jelikož veškerá technická infrastruktura kolaudovaná do roku 1997 měla věcná břemena ze zákona uvedena v listu vlastnictví. Po tomto roce se změnou zákona nebyla tato věcná břemena do listu vlastnictví zapisována.

Po poradě s právníkem jsme po prodávajícím požadovali slevu z kupní ceny pozemku, cca 400 tis. Kč, které činily rozdíl pozemku stavebního a nestavebního, z té části, která byla zasažena tímto sběračem.

Prodávající byl překvapen neodborným tvrzením realitní kanceláře. Tvrzení, že na pozemku se nenacházejí žádná omezená obhajovala RK tím, že prověření pozemku provedla pouze z katastru nemovitosti a věc více do hloubky neřešila. Přesto nás prodávající odkazoval na tuto RK a nadále věc neřešil. Podstoupili jsme právní kroky a zažalovali jsme, na náhradu škody, původního vlastníka, soudu doložili odborný posudek znalce, soud jsme po dvou letech vyhráli, ale nezbylo nám nic jiného, než po nekontaktním prodávajícím vymáhat dlužnou částku exekučně. Až poté prodávající začal věc řešit.

**Pokud se chcete vyhnout případným budoucím škodám plynoucích z neodborných posudků či nevědomostí na kterékoliv straně, doporučujeme především vlastníků nemovitostí, nechte si k Vašemu pozemku vypracovat odborný audit, který se stane součástí kupní smlouvy.**