

JUDr. Pavel P

se sídlem: Masarykova 175, 763 26 Luhačovice
IČO : 67515959, Číslo ČAK: 13922

tel:
mobil:
e-mail: pavel.p@akpc.cz

Obec Podkopná Lhota
Podkopná Lhota 37
763 18 Trnava

D 55/2018

Doporučeně

V Luhačovicích dne 27. srpna 2018

Věc: předžalobní výzva

Vážení,

na základě plné moci, která tvoří přílohu tohoto přípisu, zastupuji pana **Jiřího B** nar. bytem (dále jen „klient“).

Z podkladů, které mi klient předložil, vyplývá, že je vlastníkem pozemku parcela číslo 1284/2 o výměře 202 m², ostatní plocha, zapsáno na listu vlastnictví číslo 58 pro obec a katastrální území Podkopná Lhota. Vlastnictví nabyl dne 16.1.2017 na základě kupní smlouvy od prodávající paní Evy M.

Tato parcela je situována u obchodu Jednota v Podkopné Lhotě (adresa Podkopná Lhota 85). Pozemek parcela číslo st. 246, jehož součástí je budova č.p. 85, zapsáno na listu vlastnictví číslo 10001 pro obec a katastrální území Podkopná Lhota, je ve vlastnictví Obce Podkopná Lhota.

Na parcele jsou vybudována 4 parkovací stání, středem parcely vede asfaltový příjezd pro zásobování obchodu. V severovýchodní části je na parcele přestavek budovy č.p. 85. V jihovýchodní části je travnatá plocha, kdy místem prochází plynovod a vodovod. Celá parcela je funkčně využívána v souvislosti s přístupem a obsluhou budovy č.p. 85 ve vlastnictví obce.

V souvislosti s neoprávněným užíváním pozemku ve vlastnictví klienta vznikly klientovi následující nároky.

1) Úplata za užívání

Celá parcela je funkčně využívána v souvislosti s přístupem a obsluhou budovy č.p. 85 ve vlastnictví obce. Klient má tedy nárok na úplatu za užívání (bezdůvodné obohacení) vůči vlastníkovi budovy č.p. 85, tj. vůči vám.

Dle stanoviska k obvyklé výši nájemného ze dne 18.5.2018 vypracovaného Ing. Pavlem K, činí výše měsíčního nájemného za užívání nemovitých věcí částku ve výši 9,19

Kč/m², tj. 1.856,38 Kč měsíčně za celý pozemek parcela číslo 1284/2. Úplata za 3 roky zpětně tedy činí 66.830,- Kč.

Klient se stal vlastníkem pozemku na základě kupní smlouvy od prodávající paní Evy M[REDAKCE]. Předem dnem 16.1.2017 náležel nárok na úplatu za užívání paní Evě M[REDAKCE]. Tato svou pohledávku převedla na klienta Smlouvou o postoupení pohledávky ze dne 14.8.2018, což vám bylo písemně oznámeno dne 22.8.2018 v 15:48 hod.

2) Náklady na vyhotovení geometrického plánu

Po dlouhou dobu nebylo najisto postaveno, zda se část budovy č.p. 85 nachází na pozemku parcela číslo 1284/2. Z vaší strany za účelem zaměření skutečného stavu budovy nebylo učiněno ničeho a tímto problémem jste se odmítli zabývat.

Klientovi nezbylo tedy nic jiného, než zaměření skutečného stavu budovy zajistit a uhradit náklady za vyhotovení geometrického plánu ve výši 6.000,- Kč.

3) Náklady na vyhotovení stanoviska k obvyklé výši nájemného

Klient se s vámi dále snažil dohodnout na výši úplaty za užívání jeho nemovitosti, avšak z vaší strany mu byly nabídnuty neakceptovatelné návrhu v nepoměrně nízké výši nájmu (500,- Kč měsíčně). Klient byl tedy nucen nechat zpracovat stanovisko k obvyklé výši nájemného, ze kterého vyplynulo, že obvyklé nájemné je více jak třikrát vyšší než vámi nabízené.

S vyhotovením stanoviska k obvyklé výši nájemného byly spojeny účelně vynaložené náklady na jeho zpracování ve výši 4.000,- Kč, které musel klient uhradit.

4) Náhrada škody

V souvislosti s rekonstrukcí budovy č.p. 85 byly z vaší strany pokáceny stromy na pozemku mého klienta. Jednalo se o:

- Syringa vulg. „Sensation“,
- Thuja occ. „Smaragd“.

Na majetku klienta tak vznikla škoda spočívající ve zničení těchto vzrostlých stromů. Hodnota stromů, tj. náklady nutné na znovu vysázení zničených stromů, činí 18.894,- Kč, což vyplývá z nabídek rostlin specializovaných zahradnických společností.

Mám tedy za to, že jste povinni zaslat do 30-ti dnů od doručení této výzvy (s ohledem na administrativní kroky s tím spojené) částku ve výši 95.724,- Kč k rukám klienta na bankovní účet č. [REDAKCE] a upozorňuji Vás, že pokud se tak nestane, budu nucen řešit celou věc žalobou k soudu.

Po marném uplynutí této lhůty jsem oprávněn podat již bez dalšího žalobu k soudu na vymáhání předmětné částky. Vaše náklady se tak navýší nejméně o náhradu nákladů řízení. Pokud snad existují důvody, pro které nejste povinni uvedenou částku zaplatit, sdělte mi je laskavě písemně ve stejné lhůtě. Pevně věřím, že k žalobě proti Vám nebude muset dojít.

Zároveň Vás upozorňuji, že tato výzva je činěna ve smyslu ust. § 142a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

S pozdravem



JUDr. Pavel P
advokát
Masarykova 175, 763 26 Luhačovice
IČ: 675 15 959. tel.:

Jiří B

JUDr. Pavel P
advokát