

VYVLASTNĚNÍ A OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Jakub Hanák

Účely s environmetálním prvkem



Vybrané
geologické práce



Vodní díla



Územní systémy
ekologické
stability



Asanace a
ozdravění území



Ochrana
přírodních léčivých
zdrojů



Zřízení chráněných
území



Záchrana
kulturních
památek

Východisko

- při vyvlastňovacím řízení je nutno vždy mít na zřeteli, že vyvlastnění resp. omezení vlastnického práva je výjimkou ze zásady nedotknutelnosti vlastnického práva ústavou zaručeného, a že proto je nutno vykládat vyvlastňovací předpisy vždy restriktivně **ve prospěch co nejmenšího omezování práv vlastníka**
 - usnesení Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 353/98

Urychlení dle zákona č. 416

- lex specialis k zákonu o vyvlastnění
- ... za "postup v souvislosti s urychlením výstavby" je nutno dosadit nejen územní a stavební řízení, která výstavbě bezprostředně předcházejí, ale i ta řízení (ty postupy), které jsou **součástí širší přípravy realizace staveb**, což je i řízení o vyvlastnění nezbytných práv k potřebným pozemkům. Takový výklad koresponduje i se smyslem a účelem zákona č. 416/2009 Sb., jímž je zabránění případnému zbytečnému či dokonce záměrnému prodlužování přípravy předmětné výstavby, které by zvyšovalo nároky na veřejné rozpočty.
 - usnesení Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 3951/12

Urychlení dle zákona č. 416

- lhůty k podání žalob se zkracují na polovinu
- je urychlení o 15 dnů, resp. měsíc smysluplné?
 - pro přezkum výroku o náhradě je lhůta zkrácena již VyvLZ
 - vadné poučení nesmí jít k tíži vyvlastněním dotčené osoby
 - NS, sp. zn. 28 Cdo 3097/2010
- návrh novely zákona o vyvlastnění navrhuje zkrácení doby pro vyjednávání pro všechny účely o 30 dní (z 90 na 60)

Měnit trasu ve vyvlastňovacím řízení?

- ... nabízí jednání, smír a **navrhuje řešení - vést trasu vedení VN přes oblast nového obchvatu** Kaplice, pro který před lety město vykupovalo pozemky. Tím by se ušetřilo další narušení krajiny a zemědělské půdy. Dalším způsobem je vést kabely pod zemí.
- Nejproblematictější úsekem plánované trasy D1 ale zůstává místní část Dluhonice. Zdejší obyvatelé již řadu let usilují o změnu vedení dálnice tak, aby se co nejméně dotkla jejich území. S blížícím se termínem výstavby proto deklarovali, že ji budou blokovat také tím, že **odmítnou prodat** potřebné pozemky.
- Už třetím rokem se vleče vyvlastňovací řízení s manželi T. Úřady se s nimi nedokázaly dohodnout na rozumné výkupní ceně za jejich dům, který překáží chystané poslední třetí etapě stavby silničního obchvatu Sokolova. Politici teď přišli s novým, překvapivým řešením. Trasu západního obchvatu chtějí v projektu upravit, aby **nová silnice jejich pozemek obešla**. Manželé si podle úředníků za nemovitosti řekli o 150 až 200 procent více, než určil znalec jako cenu v místě obvyklou.

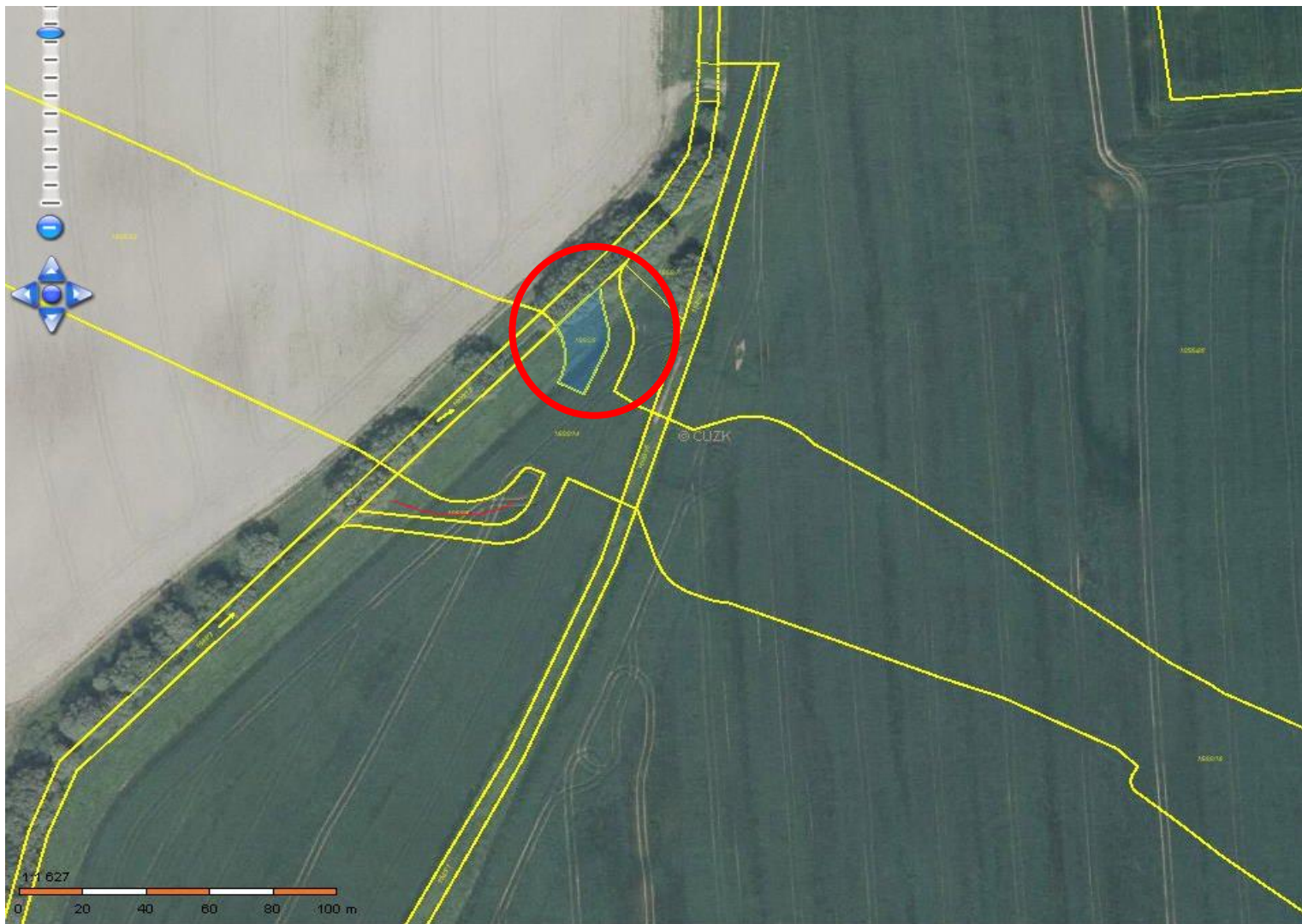
Měnit trasu ve vyvlastňovacím řízení?

- Soud konstatuje, že **trasování** a případná absence smluvního vztahu k umístění stávajícího VTL plynovodu DN 500 **nebyly předmětem řízení o vyvlastnění**. ... Technické řešení a přesné umístění stavby VTL plynovodu DN 300, k jehož zřízení a provozování bylo věcné břemeno zřízeno, je již záležitostí pravomocně vyřešenou.
 - KS v Ústí nad Labem, sp. zn. 59 A 3/2014
- Tyto obecné požadavky pak nacházejí svůj odraz v územním rozhodnutí, které konkretizuje, jak bude v realitě daná veřejně prospěšná stavba nakonec umístěna.
 - NSS, čj. 2 As 101/2013-54
- Správní orgán, který o vyvlastnění rozhoduje, **není oprávněn znovu posuzovat charakter předmětné stavby**, o jejímž umístění již bylo rozhodnuto v územním řízení.
 - NSS, čj. 7 As 105/2015 - 47

Místo už je dané...

- § 3 odst. 1 VyvZ: ... je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo **jiným způsobem**
- práva získat jiným způsobem \neq jinak provést účel
 - proč si vlastníci mnohdy vzpomenou až ve vyvlastňovacím řízení?
- Stěžovatelé přitom nenamítali, že by toto územní rozhodnutí s územně plánovací dokumentací (**potażmo s veřejným zájmem** na umístění dálnice na dotčených pozemcích) kolidovalo.
 - NSS, čj. 2 As 101/2013-54
 - cesta skrze argumentaci absence převahy veřejného zájmu?
 - spojit územní a vyvlastňovací řízení?





pozemky nelze objektivně využívat pro zemědělskou výrobu kvůli jejich umístění mezi vodotečí a mostním tělesem, minimální výměře a nevhodnému tvaru; pozemky mají malé výměry, jsou úzkého podélného tvaru, přimklé k tělesu silnice

Rozsah vyvlastnění (§ 3)

- Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je **nezbytný k dosažení účelu** vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.
- **Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi,** lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.

Žádost o rozšíření vyvlastnění

- „bez mého souhlasu rozdělujete můj majetek na 4 parcelní čísla - poté si vyzobete, co potřebujete. Dále nevyužitelné, znehodnocené, bezcenné zbytky ponecháváte vlastníkovi. Ani jako variantu jste ve svém jednání nenavrhli nabídku ekvivalentních pozemků. Nenavrhli jste odkoupení zbytkových parcel.“
- Z obsahu tohoto vyjádření žalobce vyplývá, že se jedná o žádost ve smyslu § 4 odst. 3, aby došlo k rozšíření vyvlastnění zbytkových pozemků, které nejsou nezbytné k dosažení daného účelu. Žalobce sice obecně poukazoval na znehodnocení původních pozemků jejich rozdělením a ponecháním zbylých pozemků v jeho vlastnictví po vyvlastnění, ovšem z obsahu je zřejmo, že **žalobce tím mínil, aby došlo k vyvlastnění i dalších pozemků.**
 - KS v Č. Budějovicích, čj. 10 A 47/2013-51

Žádost je námitkou proti vyvlastnění

- Žádost o rozšíření vyvlastnění jednoznačně je nutno posoudit jako **námitku proti vyvlastnění**. Námitka nemožnosti užívat zbývající pozemky bez pozemků vyvlastňovaných je námitkou proti vyvlastnění. Žalobci bylo při zahájení vyvlastňovacího řízení znám rozsah vyvlastnění i jeho důsledky a žalobce tak měl možnost vědět, zda užívání zbylých pozemků bude vyvlastněním ztíženo či znemožněno, proto měl i možnost žádost o rozšíření vyvlastnění vznést už při prvním jednání. Opačný závěr by vedl k neúměrnému prodlužování řízení a **byl by zcela v rozporu se smyslem zásady koncentrace řízení o vyvlastnění**.
 - KS v Č. Budějovicích, čj. 10 A 74/2014-96; NSS čj. 3 As 35/2005-63

Posuzování možnosti užívat

- otázka přístupnosti pozemku – využitelnosti k povolenému účelu (otázka vlivu územně-plánovací dokumentace)
- často argument již existujících omezení: např. ochranné pásmo komunikace či výskyt podzemních vod apod.
- je třeba individuální posouzení
- nelze-li vyloučit, že pozemek lze užívat jen s nepřiměřeným obtížemi, tak je třeba vyzvat vyvlastňovaného k doložení takových tvrzení a provést skutková zjištění pro posouzení této otázky
 - KS v Č. Budějovicích, čj. 10 A 84/2013-37

Irelevantní řešení

- Nelze přisvědčit ani námitce, že podmínku nemožnosti užívat zbytkový pozemek či možnost tento užívat s nepřiměřenými obtížemi nelze mít za splněnu, **naskýtá-li se v budoucnu možnost** řešit užívání této nemovitosti prostřednictvím pozemkových úprav. Správní orgány zcela správně poukázaly na to, že relevantní by pro ně mohlo být toliko **pravomocné a vykonatelné rozhodnutí** o konkrétních pozemkových úpravách, nikoliv neurčitý příslib na základě rámcové smlouvy mezi vyvlastnitelem a Státním pozemkovým úřadem ČR.
 - KS v Ostravě 22 A 29/2014-46
- Při vyvlastňování lze brát v úvahu toliko rozhodnutí, v nichž se přikazuje činnost odstraňující nepřístupnost pozemků a jako taková jsou z podnětu expropriáta exekvovatelná.
 - KS v Ostravě 22 A 87/2015-39

A síla zásahu do vlastnického práva?

- neodnímat vlastnické právo, postačí-li jeho omezení
- lze odejmout vlastnické právo, je-li to pro vyvlastnitele ekonomicky výhodnější než omezení?

Čl. 4

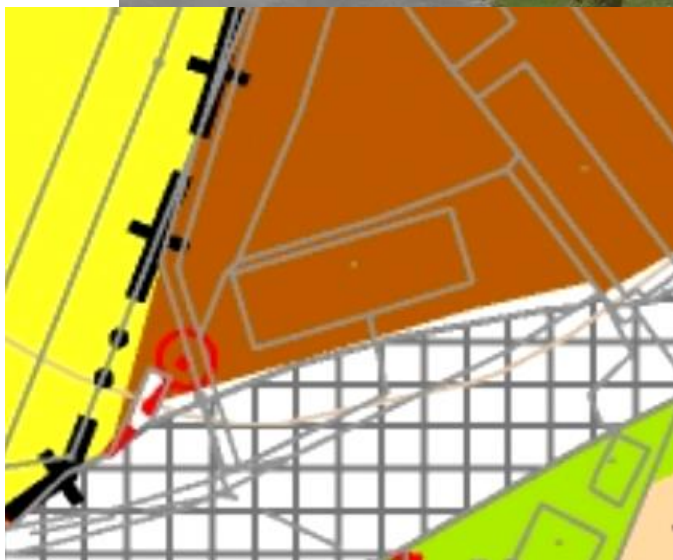
Získání vlastnického práva

1. Získání vlastnického práva se navrhuje **zejména** pro

d) pozemky v určeném území, u nichž by náhrady škod s ohledem na četnost zatopení byly ekonomicky neefektivní.

- ex lege nárok na náhradu škody dle § 68 vodního zákona (vedle nároku za omezení za zřízení služebnosti)
- <http://eagri.cz/public/web/mze/voda/legislativa/dalsi-metodicke-pomucky/zakon-o-vodach/metodicka-pomucka-ministerstva-1.html>

Znehodnocení!?



Znehodnocení zbývajících pozemků

- uchyluje se k **pojmu užítkovosti**, resp. snížení užítkovosti pozemků. Tento pojem nemůže být důvodem pro to, aby předmětné pozemky byly vyvlastněny, protože zákonným pojmem je užívání jen s nepřiměřenými obtížemi.
 - NSS, čj. 3 As 35/2005-63
- v důsledku odnětí/omezení vlastnického práva \neq provedení účelu
- ... v případě realizace účelu vyvlastnění se **zhorší užívání jiných jejich nemovitostí** - "zhoršení kvality ovzduší, zvýšené hranice hlučnosti a prašnosti, pokles realizační ceny přilehlých nemovitostí žalobců vlivem blízkosti stavby komunikace.,, ... nejde o to, že by žalobci nemohli zbylé nemovitosti užívat bez vyvlastněného pozemku, nýbrž o to, že v důsledku stavby či provozu silnice by se mohlo užívání zbylých nemovitostí zhoršit. Z tohoto hlediska mají ovšem žalobci stejné právní postavení jako kdokoliv jiný, kdo se cítí stavbou silnice ohrožen; § 4 odst. 3 VyvLZ jim ochranu neposkytuje.
 - NS, sp. zn. 22 Cdo 3138/2010

Znehodnocení zbývajících pozemků

- **Ústavní příkaz nahrazení majetkové újmy způsobené vyvlastněním (čl. 11 LZPS)** vede k tomu, že na základě obecných principů o náhradě **je třeba hradit i znehodnocení pozemků souvisejících s pozemky vyvlastňovanými.** Protože znehodnocení zbytkového pozemku je nutno z hlediska ústavních záruk vlastnictví nahradit, volil zákonodárce legislativní řešení spočívající v rozšíření vyvlastnění na tento pozemek, neboť se tím jednak **usnadňuje** výpočet náhrady, jednak lze očekávat, že právě expropriant bude moci pozemek hospodářsky **účelněji** využít než expropriát, který jej nemůže užívat vůbec či jen s nepřiměřenými obtížemi.
 - KS v Ostravě 22 A 29/2014-46
- § 1039 OZ: Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovi **plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.**
 - řeší moderační právo soudu dle § 28 VyvLZ?



DNES

JAK SE DOHODNOUT?

V čem by se měly oslovovací dopisy změnit, aby měly větší šanci na úspěch?

Když přijde dopis od státní instituce, který začíná „podle paragrafu 13“, akorát to všechny našťve. Stačí přitom napsat „Dobrý den, stavíme tady takovou stavbu, bude mít takové přínosy. Moc by nám pomohlo, kdybyste nám prodali svůj pozemek.“ Pozemky jde sice vyvlastnit, ale trvá to mnohem déle a je to ve výsledku dražší.

http://brno.idnes.cz/rozhovor-jan-sirotek-clevermaps-d40/-brno-zpravy.aspx?c=A150824_2186372_brno-zpravy_tr



Vážená paní/ vážený pane

dovolujeme si Vás oslovit jako investor/v zastoupení investora, kterým je Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa/Závod veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury „[název akce]“ a to v souvislosti s pozemky parc. č. [bude doplněno] zapsanými na LV č. [bude doplněno] pro obec a k. ú. [bude doplněno].

Uvedené pozemky jsou potřebné pro výstavbu „[název akce]“, pro kterou bylo dne [bude doplněno] pod č. j.: [bude doplněno] vydáno územní rozhodnutí, které nabylo právní moci dne [bude doplněno]. Výstavba [název akce] byla vymezena jako veřejně prospěšná [bude doplněno].

Základní popis stavby - [bude doplněno]

O našem záměru jste byl/a informován/a před vydáním územního rozhodnutí, tzn. [bude doplněno orientačně].

...

Nedojde-li k uzavření smlouvy, jsme povinni Vás upozornit, že pro získání práva k potřebným pozemkům pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury budeme nuceni dále postupovat v souladu s platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 184/2006 Sb., v platném znění, ve spojení se zákonem č. 416/2009 Sb., v platném znění.


Pokus o dohodu

- Vyvlastnění není přípustné, je-li možno **práva** k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění **získat dohodou nebo jiným způsobem.**
- Vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě **90 dnů uzavřít smlouvu** o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem.
 - §§ 3 odst. 1 a 5 odst. 1 VyvZ
- Pokus o dosažení majetkoprávního vypořádání nemůže být pouhým **formalismem**. Vlastník stavby (tj. vyvlastnitel – pozn.) musí postupovat v souladu se svými zájmy, ale současně šetřit vlastnická práva vlastníka pozemku.
 - NSS, čj. 7 As 2/2013 – 39

Vyvlastňovaný jako slabší strana

- nedostatek profesionality x odborník na majetkoprávní přípravu
- zpravidla slabší hospodářské postavení
- je pod hospodářským tlakem – „diktát“
- vyvlastnění v případě nedosažení dohody

Vyvlastňování pozemků v Česku často probíhá pod nátlakem, říká ombudsman

 AKTUALIZOVÁNO 10. 12. 2008

Brno - Podle ombudsmana Otakara Motejla úřady porušily zákon při vyvlastňování pozemků pro znojemský obchvat. Ombudsman se tak postavil na stranu lidí, kterým stát kvůli stavbě silnice vzal zahrady a domy. Úřady se totiž při vyvlastnění řídily ještě neschváleným územním plánem. Majitelům pozemků tak svitla naděje, že soud nakonec vyvlastnění znovu zruší. Kancelář ombudsmana zastává názor, že české úřady a instituce neumí dostatečně pracovat se zákonem o vyvlastnění.

<http://www.ceskatelevize.cz/ct24/domaci/1430612-vyvlastnovani-pozemku-v-cesku-casto-probiha-pod-natlakem-rika-ombudsman>

Ochrana ve fázi vyjednávání

- minimální **čas** (90 dnů) na seznámení se s podmínkami prodeje
 - JUD: primárně v této době by měl vyjít vyvlastnitel jednat
 - nenechávat návrh na konec lhůty – indikuje neochotu k dohodě
- kupní **cena** stanovená znalcem – nezávislým? a jaká?
- **informace o účelu** vyvlastnění – je k něčemu?
- **upozornění** na možnost vyvlastnění – výhružka?
- právo na **vrácení** práv při neuskutečnění účelu
 - nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy
 - v rozhodnutí o vyvlastnění nebývá podmínka, aby byla zahájena přímo na vyvlastňovaných pozemcích
 - NS, sp. zn. 21 Cdo 2199/2012

Jak vyjednávat?

- Závěr o tom, zda je splněna podmínka dle § 5 odst. 1 VyvZ, je tak nutno činit vždy v závislosti na **konkrétních okolnostech případu**. Zejména je rozhodující, zda vůbec vyvlastňovaný na návrh kupní smlouvy nějak reaguje, a pokud ano, zda jsou jím vyslovené požadavky vyvlastnitelem reálně splnitelné a bude jejich splněním zajištěna možnost realizace účelu vyvlastnění.
 - smlouva o smlouvě budoucí není řešení
- vyjednávání v režimu zákona 416 je shodné, přestože je upraven jinak způsob doručování
 - NSS, čj. 7 As 174/2014 – 44

Jak vyjednávat?

- Vyvlastnění představuje nejzávažnější možný zásah do vlastnického práva, proto by mělo být vůči vlastníku pozemku či stavby, u níž je vyvlastnění zvažováno, přinejmenším postupováno **zdvořile a ohleduplně**.
- Jestliže hlavní město Praha **nepovažovalo vůbec za nutné na protinávrh stěžovatelů reagovat** (byť alespoň odůvodněným odmítnutím), pak takové jednání jednoznačně odporuje zásadám slušnosti. **Nejedná se však o skutečnost, která by zakládala porušení ustanovení stavebního zákona, potažmo ústavně zaručených práv stěžovatelů.**
 - usnesení ÚS, sp. zn. IV.ÚS 2513/11

Povinná směna?

- Na směnu skutečně není právní nárok, nicméně pokud vyvlastnitel ke směně nepřistoupí, ačkoliv **vhodnými pozemky disponuje a neexistuje důvod, aby je nesměnil**, může **stěžít obhájit** tvrzení, že se mu nepodařilo získat požadovaná práva k předmětným pozemkům dohodou, tj. že splnil podmínku dle § 5 odst. 1 VyvZ. Má-li vyvlastnitel k dispozici dvě pro něj prakticky ekvivalentní řešení (koupě nebo směna za pozemky, které nemá důvod nesměnit) musí dát přednost řešení, které upřednostňuje vyvlastňovaný. Možnost volby z více zcela rovnocenných variant je zde jednou z mála kompenzací za to, že vyvlastňovaný zcizuje své pozemky nedobrovolně.
 - NSS, čj. 7 As 174/2014 – 44; NSS, čj. 7 As 2/2013-39

Povinná směna?

- staví se zejména na zemědělské půdě, méně jsou přetínány lesní pozemky \Leftrightarrow **vyvlastnitelem bývá velmi často stát**
 - ŘSD ČR, SŽDC, Povodí, ČEPS \Rightarrow má pozemky téměř všude
 - byť neefektivní rezerva státních pozemků pro uskutečňování rozvojových programů státu – nařízení č. 218/2014 Sb.
- od 1. 5. 2016: Mají-li být práva k pozemku potřebná pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury získána směnnou smlouvou a je-li dohodou stran určen jiný pozemek, za který má být pozemek potřebný pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury směněn, může tento jiný pozemek za účelem provedení směny **nabýt koupí ČR** nebo právnická osoba zřízená zákonem nebo zřízená nebo založená státem, vůči níž je stát ovládající osobou. **Pro sjednání kupní ceny se § 3b nepoužije, s výjimkou ustanovení § 3b odst. 2. \Rightarrow nebude se používat**

Možný problém?

- § 101 StZ: předkupní právo k pozemku určenému územním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu nebo veřejné prostranství
- Kupní cena pozemku, popřípadě stavby, se určí znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny opatřeným oprávněnou osobou; je-li oprávněnou osobou stát, neplatí pro určení výše ceny omezení podle zvláštního právního předpisu. Při ocenění obvyklou cenou se za stejný nebo obdobný majetek v případě nezastavěných pozemků **považují pozemky určené pro shodný účel užívání jako veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství** uvedená v odstavci 1. Je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, stanoví se kupní cena ve výši ceny **zjištěné**.
- v Prostějově stojí m² pozemku komunikace 546 Kč; půda cca 25 Kč/m² ⇒ tj. výkup v režimu zákona č. 416 je pak za 200 Kč
- co když nevyužije a poté požádá o vyvlastnění – byl pokus o dohodu?

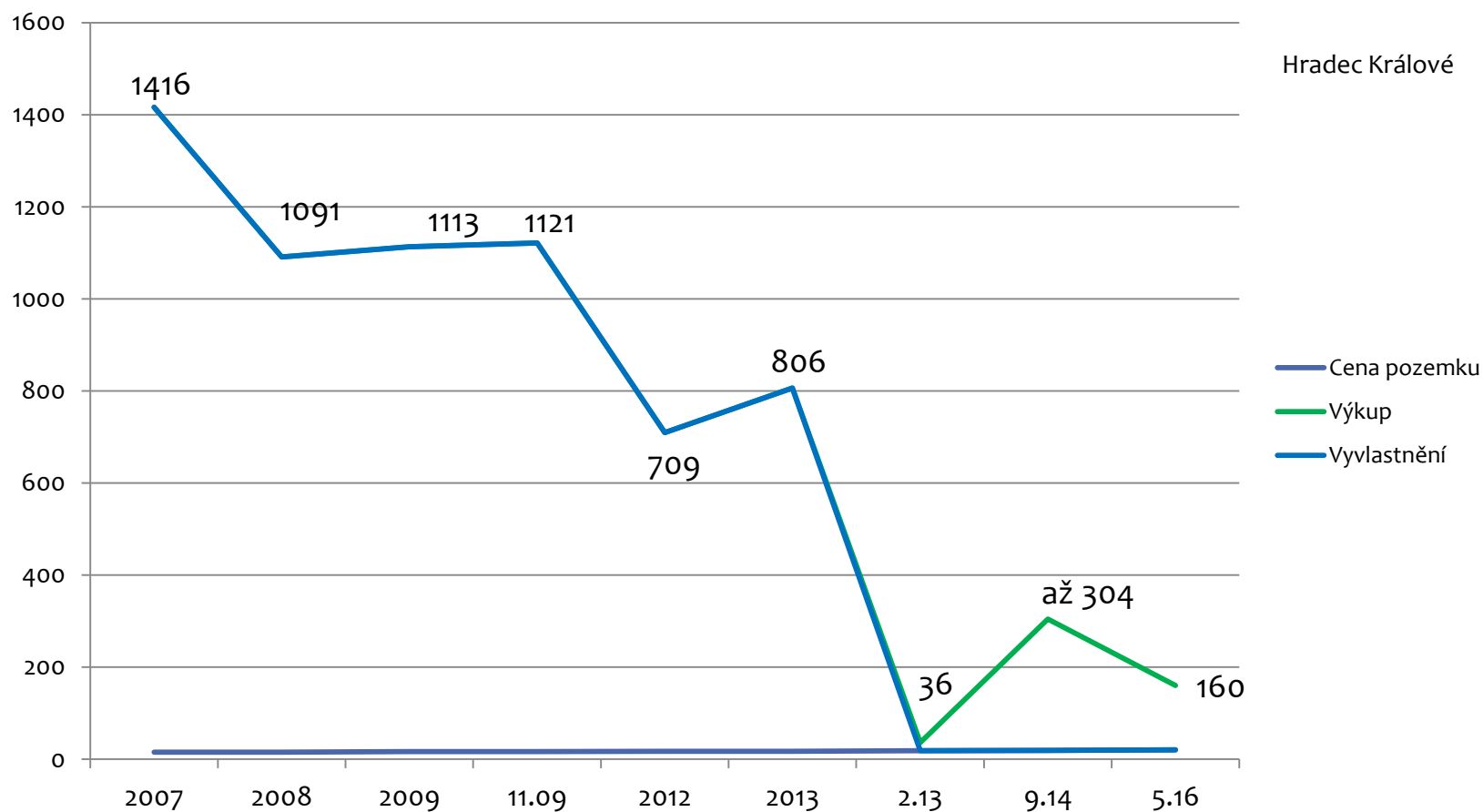
Dohoda v průběhu řízení

- Pokud se vyvlastnitel a vyvlastňovaní shodně rozhodli řešit předmět vyvlastňovacího řízení dohodou a souhlasili se zastavením vyvlastňovacího řízení, jak se stalo v předmětné věci, pak vyvlastňovacímu úřadu nezbyvá než řízení zastavit. ... Existence dohody může být vyvlastňovacím úřadem ověřena i ze souhlasného prohlášení účastníků této dohody, tj. vyvlastnitel a vyvlastňovaných. Případné **formální uzavření kupní smlouvy** a její realizace, tj. vložení do katastru nemovitostí a úhrada kupní ceny, případně jiného protiplnění, může pak proběhnout **dodatečně** poté, co již bylo vyvlastňovací řízení zastaveno.
 - NSS, čj. 4 As 13/2013-26
- § 19 odst. 3 VyvZ: jiné právní jednání možné není
- není zákaz provádět změny na nemovité věci



KOMPENZACE

Vývojové etapy: dálnice D11



Náhrada za vyvlastnění: § 10

- náhrada ve výši **obvyklé ceny**⁷⁾ pozemku nebo stavby
- Náhrady se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.
- ... zaplacením úředně stanovené ceny pozemku nebyla splněna ústavní a zákonná podmínka poskytnutí náhrady za vyvlastnění, která k uskutečnění svého smyslu a účelu musí být přiměřená a spravedlivá. ... těmto požadavkům odpovídá **jedině cena obvyklá (tržní)**, což je cena, za níž lze vyvlastněnou věc v daném čase a místě prodat, která vychází z reálné hodnoty vyvlastňované věci a představuje **adekvátní náhradu majetkové újmy** způsobené ztrátou vlastnictví.
 - usnesení Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 1135/14 a I.ÚS 1904/14

Lze požadavky zákona vždy naplnit?

- v některých případech **nelze určit obvyklou cenu** porovnáním
 - ojedinělá nemovitost z důvodu neexistence trhu
 - nedostupnost údajů o uskutečněných transakcích
- podle MF ČR je jedinou náhradní metodou určení ceny zjištěné
 - ⇒ nemá žádný vztah k cenám dosahovaným na trhu
 - ⇒ nelze fakticky srovnat obvyklou a zjištěnou cenu
- úřady však akceptují i ztotožnění s tržní hodnotou
 - tj. určenou i jinými metodami než porovnáním
 - viz terminologie tržní cena – tržní hodnota
 - praxe si poradila

Náhrada ve výši obvyklé ceny?

- je nutný **funkční trh** s nemovitostmi
 - není-li trh s nemovitostmi \Rightarrow nelze obstarat jinou
 - vhodnější nákladový způsob, resp. směna
 - srov. zákon o podpoře sportu - lze vlastníku sportovního zařízení poskytnout náhradu ve formě věcného plnění ve srovnatelném rozsahu a kvalitě
- nelze zohlednit cenu **zvláštní oblíbenosti**
 - jen u některých druhů pozemků
 - moderační právo soudu: zmírnění tvrdosti
- **nedobrovolná** ztráta vlastnického práva
 - stav tísně?
 - riziko nepřesného ocenění
 - dva posudky; korekce zjištěnou cenou; námitky proti ocenění; bonusy u výkupů či minimální ceny

Náhrada souvisejících nákladů

- též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a **dalších obdobných nákladů**, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.
- nejsou náklady na právní zastoupení
 - rozsudek KS v Ústí nad Labem, čj. 34 C 33/2008-43
 - silácké vyjednávání vyvlastnítele ⇒ nutnost právní pomoci?
- naopak hrazen znalecký posudek
- měly by i transakční náklady na koupi nového pozemku či stavby – v zahraničí standard

Požadavky na ocenění

- ocenění musí být provedeno podle oceňovacího **předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění**
 - nutnost aktualizace ocenění při změně oceňovací vyhlášky
 - tj. zpravidla k 1. lednu
- V případě, že obvyklá cena⁷⁾ pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.
 - v některých případech nelze srovnání provést (viz výše)
 - pojistka pro vyvlastňovaného

Cena současného stavu

- Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich **skutečného stavu** a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění;
- přitom se **nepřihlédne k jejich zhodnocení** nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.
- nelze přihlížet „*k potencionální změně hodnoty v důsledku toho, že **danou lokalitou** povede rychlostní komunikace*“
 - Spáčil, J. Občanský zákoník: komentář, 2013, s. 125.
 - praxe?

Berte pár tisícovek, nebo vás vyvlastníme. Energetici na jihu Čech prosazují stavby stožárů silou

21. 1. 2016



Ilustrační foto. | Foto: Ludvík Hradílek

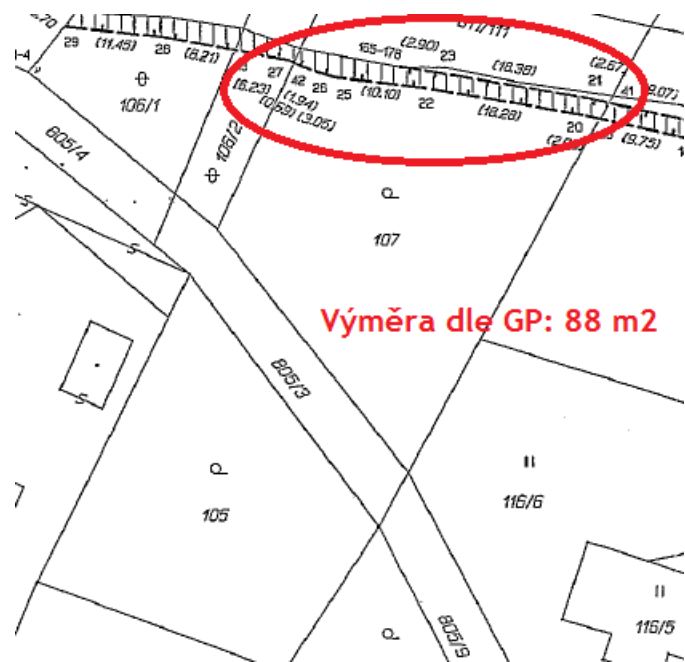
Firma E.ON chce lidem z jižních Čech na pozemcích stavět elektrické vedení. Když nepřijmou pár tisícovek odškodného, hrozí jim, že stavbu protlačí silou s odvoláním na veřejný zájem. Někteří farmáři a jedna obec se ale vzbouřili a podmínkám energetického kolosu se nepodřídili. Malá vesnice už slaví první

<http://zpravy.aktualne.cz/domaci/berte-par-tisicovek-nebo-vas-vyvlastnime-energetici-na-jihu/r~30ace544bec11e584160025900fea04/>

Náhrada za omezení vlastnického práva

- § 10 odst. 1 písm. b) VyvlZ: Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši **ceny práva** odpovídajícího věcnému břemenu⁸⁾
 - 8) § 18 zákona č. 151/1997 Sb.
- potvrzuje
 - literatura
 - důvodová zpráva k VyvlZ (i z roku 2016)
 - praxe některých úřadů (zejména v MSK)

Příklad: služebnost inženýrské sítě



Zjištěná cena služebnosti

- §16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- pozemek užíván jako zemědělský
 - tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
 - uvažováno 4 000 Kč/ha/ročně, tj. 0,40 Kč/m²
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

Užitek za m²	0,40
Počet let trvání	5
Cena za m²	2,00
Výměra v m²	88
Cena služebnosti	176 Kč
Zaokrouhlení (§ 50 OV)	180 Kč

Výnosovým způsobem

- metoda věčné renty (pro břemena na dobu neurčitou)
 - cílem je transformace budoucích výnosů na současnou hodnotu

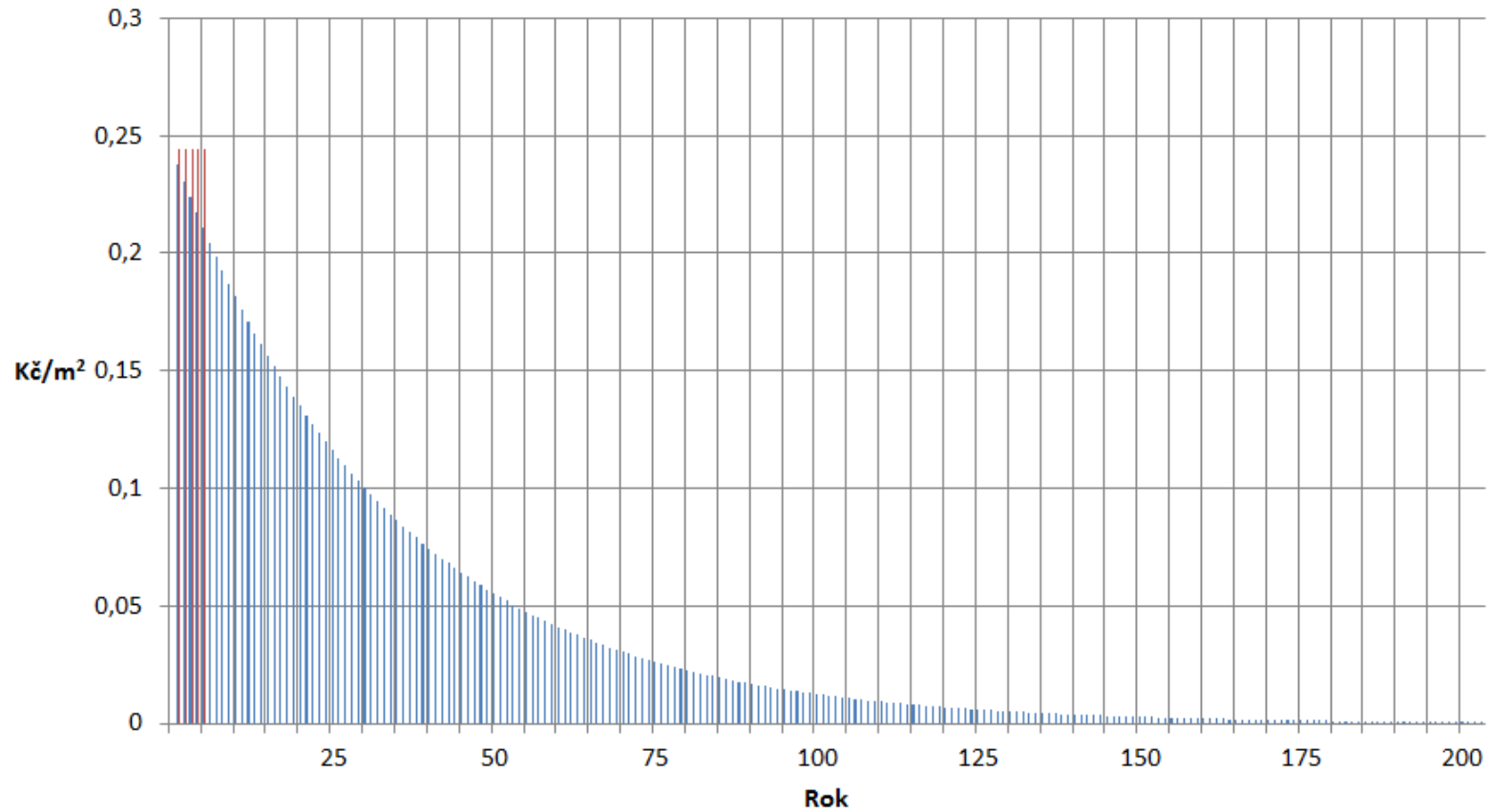
$$VB = \frac{U}{u} \times 100 .$$

- „U“ – roční užitek
- „u“ – míra kapitalizace (v procentech)
 - reálná úroková míra – (se zohledněním inflace)

$$u_r = \frac{0,0221 - 0,003}{1 + 0,003}$$

$$u_r = 0,019 = 1,90 \%$$

Schéma věčné renty



Obvyklá cena služebnosti

- pozemek užíván jako zemědělský
 - obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
 - uvažováno 4 000 Kč/ha/ročně, tj. 0,4 Kč/m²
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

Roční užitek	0,40
Míra kapitalizace	1,90
Cena za m ²	21,05 Kč
Výměra v m ²	88
Cena služebnosti	1 852 Kč

Určení náhrady za věcné břemeno

- majetková újma zpravidla odpovídá obvyklé ceně, cena zjištěná je zejména pro daňové účely
- jiná výše náhrady při dobrovolném omezení a náhrady při nuceném omezení vlastnické práva, tj. diskriminační
- poznámka pod čarou nestanoví závazné pravidlo pro interpretaci daného ustanovení
 - nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 22/99 a II. ÚS 515/01
- judikatura k náhradě za právo nezbytné cesty (srov. též § 170 odst. 2 StZ)
- ⇒ tj. nelze pouze dle § 16b ZOM!

Moderační právo soudu (§ 28)

- Soud při určování výše náhrady zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech stanoví částku vyšší s přihlédnutím k **mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku** nebo stavby, popřípadě k **mimořádným okolnostem věci**.
- 40 % (z ceny!) za **zmírnění tvrdosti vyvlastnění**, zohledňující i délku vlastnictví pozemku nebo stavby více než 15 let od nabytí za úplatu
- 10 % v případě polohy pozemku nebo stavby v zastavěném území
- 10 % z ceny v případě polohy pozemku nebo stavby v území se **zvláštní architektonickou hodnotou**, případně se zvláštní historickou hodnotou
- 20 % v případě významu nemovitosti pro podnikatelskou činnost