



VÝKLADOVÉ STANOVISKO č. 5

Vyvlastňování věcných břemen podle liniového zákona

I. Není v rozporu s ustanovením § 3b odst. 5 liniového zákona, pokud vyvlastnitel na základě svých zkušeností dospěje k závěru, že cena za zřízení, změnu nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby podle znaleckého posudku vynásobená příslušným koeficientem bude vyšší než 10 000 Kč a nechá rovnou zpracovat znalecký posudek a následně zašle vyvlastňovanému rovnou návrh smlouvy se znaleckým posudkem, aniž by nabízel nižší desetitisícovou částku.

II. Nesouhlas s paušální částkou 10 000 Kč za smlouvu o zřízení, změnu nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby dle ustanovení § 3b odst. 5 liniového zákona nemusí být vyvlastňovaným vyjádřen explicitně, ale lze za tento nesouhlas považovat i skutečnost, že smlouva o zřízení věcných břemen nebyla ve lhůtě dle § 3 odst. 6 liniového zákona uzavřena. V takovém případě vyvlastnitel nechá vypracovat znalecký posudek k ocenění věcného břemene a postup ve smyslu § 3 odst. 6 liniového zákona ve spojení s § 5 zákona o vyvlastnění opakuje.

Odůvodnění

Nejprve je třeba začít historickým výkladem předmětných ustanovení liniového zákona a zákona o vyvlastnění.

Stávající § 3b odst. 5 liniového zákona („Získávají-li se potřebná práva podle § 3a smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, sjednává se výše úplaty ve výši 10 000 Kč. Nesouhlasí-li vyvlastňovaný s částkou podle předchozí věty, použijí se odstavce 1 a 2 přiměřeně.“) byl do právní úpravy včleněn novelizačním zákonem č. 169/2018 Sb. (tehdy jako § 3b odst. 3). Důvodová zpráva k příslušnému novelizačnímu bodu říká: „Navrhuje se navýšit minimální výši úplaty za zřízení, změnu nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, a to na 10 000 Kč, přičemž se upouští od nutnosti zpracovávat před sjednáním této úplaty znalecký posudek oceňující příslušné právo. V případě, že vlastník zatěžované nemovitosti nebude s touto výší souhlasit, bude možné přistoupit ke zpracování znaleckého posudku a cenu určit, tak jako dosud, postupem podle § 3b odst. 1 a 2.“

Pro historický kontext je důležité rovněž znění § 20 odst. 1 vyvlastňovacího zákona, a to k 31.08.2019 (tento den nabyl účinnosti výše uvedený odstavec § 3b liniového zákona): „Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitelce, jestliže s tím vyvlastňovaný

vyslovil souhlas. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.“

Jak tedy vyplývá z ustanovení § 20 odst. 1 vyvlastňovacího zákona ve znění k 31.08.2019, vyhotovovaly se ve vyvlastňovacím řízení zpravidla nejméně dva znalecké posudky (počet případů, kdy vyvlastňovaný vyslovil souhlas se znaleckým posudkem vyvlastnítele a v řízení se tedy užil pouze jediný znalecký posudek, se v praxi vyskytoval de facto pouze v případech, kdy vyvlastňovaný měl ustanoveného opatrovníka a nejednalo se tudíž o aktivního vyvlastňovaného). Před zakotvením úpravy obsažené dnes v § 3b odst. 5 liniového zákona se tak nezdálo, že pro vyvlastnění věcných břemen v hodnotě v řádech stovek korun se zpracovávaly dva znalecké posudky, které dohromady stály mnohdy i více než 10 000 Kč. Právě s ohledem na tuto praxi přistoupil zákonodárce k tomu, že umožnil „primárně“ u těchto bagatelních věcných břemen nezpracovávat znalecký posudek a nabízet paušální částku 10 000 Kč, jež činí mnohem méně než náklady vyvlastňovacího řízení u takových bagatelních věcných břemen.

Ministerstvo dopravy si je vědomo skutečnosti, že v některých zvláštních zákonech (např. zákon o pozemních komunikacích, zákon o dráhách) byla úprava paušální částky za sjednání věcného břemene upravena dříve, tj. před úpravou v liniovém zákoně, nicméně tato skutečnost na úmyslu zákonodárce ani obecném popisu principů a fungování institutu nic nemění.

Pouze v případech, kdy se vyvlastňovaný v rámci kontraktačního procesu explicitně ohradil proti paušální částce, bylo povinností vyvlastnítele předložit vyvlastňovanému znalecký posudek k ocenění věcného břemene. Touto úpravou mělo dojít k urychlení majetkoprávní přípravy poskytováním paušální částky za bagatelní břemena a úspoře nákladů za zpracování několika znaleckých posudků.

Podle právní úpravy účinné od 31.08.2019 do 31.12.2020 se tedy v případě, kdy vyvlastnitel nabídl vyvlastňovanému paušální částku za věcné břemeno, a ten tuto částku nijak nerozporoval, tj. zpravidla se nevyjádřil, vypracovával znalecký posudek pouze jeden, a to ve vyvlastňovacím řízení buď na žádost vyvlastňovaného nebo vyvlastňovacího úřadu. Oproti dřívější praxi se tak namísto dvou znaleckých posudků zpracovával jen jeden, čímž došlo k zákonodárcem předpokládané úspoře nákladů.

Do tohoto právního stavu následně zasáhl zákonodárce, kdy s účinností od 01.01.2021 reflektoval otázku nákladů znaleckých posudků i v obecné úpravě vyvlastňovacího zákona.

S účinností od 01.01.2021 zní § 20 odst. 1 vyvlastňovacího zákona, ve znění zákona č. 403/2020 Sb., takto: *„Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, v opačném případě se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku podle § 5 odst. 2 písm. a) vyhotoveného na žádost vyvlastnítele; ustanovení § 10 odst. 4 tím není dotčeno.“* Stručně řečeno již se v obecné úpravě výslovně nepočítá s tím, že by si znalecký posudek nechával vypracovat vyvlastňovací úřad (dva znalecké posudky budou v řízení pouze v případě, že si jej nechá vyhotovit vyvlastňovaný). Tato změna obecné úpravy měla vliv i na výklad liniového zákona. Účinná obecná úprava vyvlastnění počítá s tím, že se vychází při určení náhrady za vyvlastnění zpravidla ze znaleckého posudku vyvlastnítele nebo vyvlastňovaného a tento princip je žádoucí uplatnit i ve vyvlastňovacích řízeních k věcným břemenům podle liniového zákona.

Ministerstvo dopravy na tomto místě musí zdůraznit, že v předchozím odstavci uváděné skutečnosti reprezentují „optimální“ průběh, kdy vyvlastňovací úřad nemá pochybnosti o správnosti

předložených znaleckých posudků. V žádném případě nelze § 20 odst. 1 vyvlastňovacího zákona v účinném znění vykládat tak, že se jedná o mechanické přebírání částek z předložených znaleckých posudků. To znamená, že má-li vyvlastňovací úřad pochyby o správnosti či zákonnosti závěrů znalce může požádat o vysvětlení či doplnění, případně si může nechat zpracovat vlastní znalecký posudek, případně revizní znalecký posudek.

Ministerstvo dopravy rovněž vnímá, že výklad aplikovaný do konce roku 2020 nedostatečně akcentoval vyjednávací fázi mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným. Ministerstvo dopravy tedy musí konstatovat, že § 3b odst. 5 liniového zákona je třeba v části „*Nesouhlasí-li vyvlastňovaný s částkou podle předchozí věty, použijí se odstavce 1 a 2 přiměřeně.*“ vykládat v kontextu uvedených koncepčních změn tak, že nesouhlas nemusí být vyjádřen explicitně, ale lze za tento nesouhlas považovat i skutečnost, že smlouva o zřízení věcných břemen nebyla ve lhůtě dle § 3 odst. 6 liniového zákona uzavřena. V takovém případě vyvlastnitel nechá vypracovat znalecký posudek k ocenění věcného břemene a postup ve smyslu § 3 odst. 6 liniového zákona ve spojení s § 5 zákona o vyvlastnění opakuje.

S ohledem na skutečnost, že dle výše uvedeného výkladu je znalecký posudek při neuzavření smlouvy povinnou součástí kontraktační fáze (§ 5 odst. 2 písm. a) zákona o vyvlastnění) uplatní se v takovém případě ustanovení § 18 odst. 3 písm. c) vyvlastňovacího zákona a vyvlastnitel k žádosti připojí i tento znalecký posudek, jako „*listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění uvedené v § 5*“.

Ministerstvo dopravy musí uvést, že na výše uvedené navazuje další výklad, podle něhož není v rozporu s ustanovením § 3b odst. 5 liniového zákona v účinném znění, pokud vyvlastnitel na základě svých prokazatelných zkušeností dospěje k závěru, že cena věcného břemene podle znaleckého posudku vynásobená příslušným koeficientem bude s velmi vysokou mírou pravděpodobnosti vyšší než 10 000 Kč a nechá rovnou zpracovat znalecký posudek. Pokud na základě znaleckého posudku bude skutečně cena věcného břemene vynásobená koeficientem vyšší než 10 000 Kč může vyvlastnitel rovnou zaslat návrh smlouvy se znaleckým posudkem, aniž by nabízel nižší desetitisícovou částku. Ministerstvo dopravy k tomuto závěru dospělo s ohledem na to, že uvedený výklad je ve prospěch nejen vyvlastnítele (zbytečné zasílání dvou smluv – jednou s paušální částkou a podruhé s částkou dle znaleckého posudku, upravenou koeficientem), ale i vyvlastňovaného. Ve smyslu zákona, kdy primární je ochrana zájmů vyvlastňovaného, tedy není nijak v rozporu poslat rovnou smlouvu s částkou vyšší než 10 000 Kč (založenou na základě ceny stanovené znaleckým posudkem a upravenou ve smyslu koeficientů obsažených v § 3b odst. 1 liniového zákona), nejsou tím nijak ohroženy zájmy vyvlastňovaného, k jehož primární ochraně tato ustanovení směřují.

V Praze dne 1. září 2022

Ing. Martin Janeček
ředitel
Odbor liniových staveb a silničního správního úřadu