

**DŮSLEDKY NOVELY ZÁKONA O VYVLASTNĚNÍ PRO ZNALECKOU ČINNOST
A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ**

**THE CONSEQUENCES OF THE AMENDMENT TO THE EXPROPRIATION ACT
FOR EXPERT ACTIVITY AND REAL ESTATE EVALUATION**

Jakub Hanák⁶⁶

ABSTRAKT:

Příspěvek se zabývá důsledky novely zákona o vyvlastnění pro znaleckou činnost a oceňování nemovitosti. Jedná se o aktuální téma, neboť novela (zákon č. 405/2012 Sb.) nabývá účinnosti 1. února 2013 a přináší několik zásadních změn, se kterými se budou muset znalci vypořádat. Příspěvek analyzuje důvody provedených změn a snaží se odhadnout, jak ovlivní práci znalců i samotné ocenění nemovitosti. Pozornost je věnována také změnám provedených v zákoně č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

ABSTRACT:

This paper discusses the consequences of the amendment to the Expropriation Act for expert activity and real estate evaluation. The amendment (Act No. 405/2012 Coll.) becomes effective on 1 February 2013 and brings several major changes. This paper analyzes the reasons for the changes and try to predict the consequences. Related issues such as changes of the Act No. 416/2009 Coll. are also discussed.

KLÍČOVÁ SLOVA:

znalecká činnost, oceňování nemovitostí, znalecký posudek, vyvlastnění, dopravní infrastruktura,

KEYWORDS:

expert activity, real estate evaluation, expert opinion, expropriation, transport infrastructure

1 ÚVOD

Na konci října 2012 schválila Poslanecká sněmovna zákon č. 405/2012 Sb., který mění zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění (dále též jen zákon o vyvlastnění), a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury (dále také jen zákon č. 416). Tyto zákony tvoří základ právní úpravy, podle které probíhá majetkoprávní příprava výstavby sítí dálnic a energetických vedení i dalších významných staveb v případě, že zde existuje možnost, že nedojde k dobrovolné dohodě (pokus o ní je pak jednou z prokazovaných podmínek ve vyvlastňovacím řízení). Přestože uvedený zákon přináší zcela zásadní změny a v odborných kruzích a především mezi vlastníky nemovitostí vyvolal bouřlivé reakce, byla diskuze v Poslanecké sněmovně poměrně krátká a proti zákonu se vyslovila jen velmi malá skupina poslanců a senátorů (celkem 12, z toho 3 senátory).

⁶⁶⁾ Hanák, Jakub, Mgr. – Právnická fakulta Masarykovy univerzity, Veveří 70, 611 80 Brno, 549 495 101, jakub.hanak@law.muni.cz

Tento příspěvek popisuje a kriticky analyzuje změny, které zákon č. 405/2012 Sb. znamená pro znalce a jejich činnost a také oblast oceňování nemovitostí včetně oceňování věcných břemen. Zbývá zdůraznit, že tříměsíční legisvakance pomalu končí a zákon nabývá účinnosti 1. února 2013. Řízení zahájená před tímto datem se podle přechodných ustanovení dokončí podle stávající právní úpravy. Autor předpokládá orientaci čtenáře v dosavadní právní úpravě.

2 ZMĚNY VE ZNALECKÉ ČINNOSTI

2.1 Vyšší počet znaleckých posudků?

Pro znalce je pozitivní především skutečnost, že zákon o vyvlastnění i zákon č. 416 vyžaduje znalecký posudek ve více případech, než tomu bylo doposud. Nově bude totiž povinností vyvlastnítele přiložit k návrhu smlouvy předkládané vlastníkovu nemovitosti znalecký posudek, podle kterého navrhl cenu.⁶⁷ K faktickému navýšení znaleckých posudků však sotva může dojít, neboť vyvlastnítelem bývá většinou subjekt hospodařící s veřejným majetkem, jemuž tuto povinnost již dnes ukládají zvláštní právní předpisy nebo vnitřní organizační pokyny.

Tato změna je však na místě, jelikož v pozici vyvlastnítele může být také soukromá osoba, které obdobnou povinnost žádný zákon neukládá. Znalecký posudek je objektivním podkladem, za jehož správnost osobně odpovídá jeho tvůrce (včetně odpovědnosti trestní), což by mělo zvýšit důvěru vlastníků v přiměřenost nabízené ceny. V očích vlastníků ovšem snižuje důvěryhodnost ocenění fakt, že znalece vybírá vyvlastnitel.⁶⁸ Zákon sice nevylučuje dohodu o výběru znalce, vlastník však nemá právně nárokovatelnou možnost, jak se na výběru znalce podílet. Nepřímo může k dohodě o znalci vést fakt, že znalecký posudek odsouhlasený vlastníkem je případně použitelný také ve vyvlastňovacím řízení, čímž vyvlastnitel ušetří finanční prostředky.

Na tomto místě lze dále předeslat, že novela explicitně nestanoví druh ceny, která má být ve znaleckém posudku stanovena (zjištěna), což může vyvolat v praxi problémy. Nicméně lze očekávat, že objednatel (vyvlastnitel) bude vyžadovat zjištění ceny podle cenového předpisu i stanovení ceny obvyklé. To platí pro ocenění nemovitosti i věcného břemene.

Je třeba připomenout, že není úkolem znalců ani v jejich pravomoci ve znaleckém posudku provádět navýšení ceny až o 100 %, jak předpokládá zákon č. 416, i kdyby to po nich objednatel vyžadoval. Pouze vyvlastnitel je oprávněn posoudit v jakém rozsahu nabídne vyšší cenu. V praxi lze očekávat požadavek na jednoznačné odlišení ceny stavebních a nestavebních pozemků, protože se liší maximální míra, o kterou může ČR nebo jí zřízená právnická osoba cenu navýšit.

Od února 2013 již nebude přiznávána náhrada za zánik nájemního vztahu, která byla určována právě znaleckým posudkem. Přitom se jednalo často o poměrně složitou otázku. Množství těchto posudků však nebylo velké.

Naopak je možné, že si více vlastníků povšimne nároku na náhradu za újmu způsobenou zákazem disponovat v průběhu vyvlastňovacího řízení s nemovitostí (tj. i zákaz ji

⁶⁷ § 5 odst. 2 písm. a) zákona o vyvlastnění a § 3b odst. 1 zákona č. 416. Povinnost přiložit znalecký posudek nevyplývá ani ze zákona č. 416 ve znění do konce ledna 2013.

⁶⁸ Svaz vlastníků půdy již prohlásil, že „je nátlakem stanovení ceny znalcem, kterého si vybere stát“. Zpráva je dostupná z <http://www.svazvlastnikupudy.cz/redakce/tisk.php?lanG=cs&clanek=56874&>. [cit. 30. 12. 2012]

pronajmout).⁶⁹ Tento nárok byl dosud vlastníky v podstatě nepovšimnutý, ačkoliv některá řízení trvají i roky. Zřejmě lze v běžných situacích ztotožnit újmu vlastníka s ušlým nájemným, jehož určování je ve znalecké praxi u většiny druhů pozemků rutinní záležitostí. Život však může přinést i mnohem složitější situace. Jejich však rozbor přesahuje možnosti i cíl tohoto příspěvku.

2.2 Aktualizace znaleckého posudku

Současná právní úprava říká, že posudky nesmí být při zahájení řízení starší 90 dnů.⁷⁰ Podle nastávající úpravy má vyvlastnitel předložit posudek zpracovaný podle cenového předpisu ke dni podání žádosti. Dále ale nový § 10 odst. 4 stanoví, že ocenění musí být provedeno podle předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. Poněvadž dochází vždy k 1. lednu ke změně oceňovací vyhlášky, lze konstatovat, že posudek bude zpravidla „platný“ do konce kalendářního roku. To je logický požadavek, neboť může dojít ke změně (zvýšení) ceny zjištěné a tím k ovlivnění výše náhrady. Vyvlastňovací úřad je proto povinen vyžádat si při změně oceňovací vyhlášky aktualizaci (doplňk) znaleckého posudku. Totéž platí ostatně také podle stávající úpravy, protože správní orgán rozhoduje podle právního a skutkového stavu v době vydání rozhodnutí, pokud zákon nestanoví jako rozhodný jiný okamžik,⁷¹ což není případ vyvlastňovacího řízení (jiný okamžik určují pouze přechodná ustanovení).

Na druhou stranu je mnohem pravděpodobnější, že posudek vypracovaný pro návrh smlouvy bude využitelný i pro vlastní vyvlastňovací řízení, neboť nebude omezena doba jeho „platnosti“ na 90 dnů. Ačkoliv se lze v literatuře setkat s tvrzením, že platnost ocenění obvyklé ceny je maximálně 6 měsíců,⁷² tak z důvodu absence závazné metodiky pro stanovení obvyklé ceny není nutné takový postup dodržet. Praxe v postupech vyvlastnitelů (tj. zejména Ředitelství silnic a dálnic ČR a provozovatelů energetických vedení) se bude teprve vytvářet, proto lze dopad této změny na množství znaleckých posudků jen obtížně odhadovat.

3 ZMĚNY V OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1 Stručná charakteristika principů a důvodů změn

Cíle zákona č. 405/2012 Sb. jsou dle zákonodárce a prohlášení představitelů Ministerstva pro místní rozvoj tyto: úspora nákladů na výkup nemovitostí potřebných pro účely vyvlastnění, omezení spekulací s pozemky, zvýšení spravedlnosti mezi vlastníky dotčených pozemků a urychlení majetkoprávní přípravy výstavby.⁷³

Z hlediska oceňování je nejzásadnější změnou způsob určení výše náhrady za odnětí vlastnického práva, kdy se má uplatňovat tzv. princip „pole za pole“. Jinými slovy řečeno,

⁶⁹ § 19 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

⁷⁰ § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění ve znění do konce ledna 2013.

⁷¹ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2011, sp. zn. 1 As 24/2011-79 (body 27 a 28). Dostupný z www.nssoud.cz.

⁷² DÖRFL, Luboš – KRATĚNA, Jindřich – ORT, Petr - VÁCHA, Vladimír. *Soudní znalectví aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*. ČVUT v Praze, Praha, 2009, s. 51. ISBN: 978-80-01-04307-3.

⁷³ Podrobnější kritická analýza těchto změn in HANÁK, Jakub. *Výstavba veřejně prospěšných staveb – majetkoprávní aspekty*. Sborník příspěvků z konference Cofola 2012. Brno: Masarykova univerzita 2012. ISBN:978-80-210-5929-0.

nemá (nesmí) se přihlížet ke zhodnocení či znehodnocení pozemku nebo stavby v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.⁷⁴ Nebude se přihlížet ani ke skutečnosti, že v územním plánu jsou pozemky určeny k zastavění, pokud se jedná o stavbu, pro kterou je vyvlastňováno. Po uplatnění tohoto pravidla budou tak pozemky vykupovány a vyvlastňovány nejčastěji jako zemědělské a lesní, tj. podle jejich skutečného stavu v době předložení návrhu smlouvy nebo žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení. V případě, že vlastník nemovitosti přistoupí dobrovolně na dohodu o prodeji (směně) nemovitosti nebo zřízení věcného břemene může být cena stanovená posudkem zvýšena až o 100 %, resp. 15 %.⁷⁵

Pro znalce toto pravidlo znamená výrazné ulehčení jejich práce, neboť budou oceňovat standardní pozemky. Nebude nutné se tudíž nadále zabývat úvahami nad vytvářením liniové cenové mapy nebo jiných náhradních způsobů, jak stanovit obvyklou cenu pozemku určeného pro veřejně prospěšnou stavbu, není-li možné použít srovnávací metodu, protože se s takovými pozemky neobchoduje. Oceňování standardních nemovitostí by tak mělo odstranit bezdůvodné rozdíly v oceňovacích postupech různých znalců, které vedly mnohdy k diametrálně odlišným cenám a komplikovaly tak jednání s vlastníky i práci vyvlastňovacích úřadů, které byly nuceny zadávat revizní znalecké posudky.

Nelze však očekávat, že by se výsledky znaleckých posudků v budoucnosti i výrazněji nelišily. To lze ostatně demonstrovat na současných představách o cenách zemědělských pozemků: dle vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj činila v průměru 8 nebo také 16 Kč,⁷⁶ podle některých znalců se v posledních letech ustálila mezi 40 až 60 Kč.⁷⁷ Ačkoliv je ošidné se vyjadřovat takto paušálně k ceně zemědělských pozemků v ČR, lze se domnívat, že dnes je realitě bližší na většině území odhad ministerstva. Tento názorový rozdíl nic nemění na skutečnosti, že rozdíly mezi oceněním nemovitostí pro účely stanovení náhrad ve vyvlastňovacím řízení by měly být v budoucnosti menší.

3.2 Změni se oceňování věcných břemen?

Ustanovení upravující oceňování věcných břemen pro účely vyvlastňovacího řízení zůstávají nezměněna: platí to jak pro břemena vznikající, tak zanikající. V textu zákona zůstává nadále poznámka odkazující na § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který stanoví postup pro zjištění ceny věcného břemene podle cenového předpisu (tzv. ceny zjištěné, administrativní). Rovněž důvodová zpráva uvádí, že náhrada za zánik věcného břemene se určuje podle § 18 zákona o oceňování majetku (lze se domnívat, že stejné pravidlo se podle předkladatele zákona uplatní i v případě určení náhrady za vznikající omezení vlastnického práva, ačkoliv to není explicitně zmíněno).⁷⁸ Nezbyvá než znovu odkázat na podrobněji

⁷⁴ § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění a § 3b odst. 2 zákona č. 416.

⁷⁵ § 3b odst. 1 zákona č. 416.

⁷⁶ Prohlášení mluvčího Ministerstva pro místní rozvoj Miroslava Kalouse. Dostupná z <http://mmr.cz/cs/Temp/Materialy-pro-vladu/Vyvlastneni-musi-predchazet-prokazatelny-pokus-o-d>, resp. z <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/domaci/200832-vyvlastnovani-pro-stavare-ano-pro-tezare-ne/>. [cit. 30. 12. 2012]. Obě prohlášení jsou z října 2012.

⁷⁷ ORT, Petr. Způsoby ocenění majetku pro účely vyvlastnění ve veřejném zájmu. *Nové trendy v oceňování majetku 2012 a interakce teorie s praxí. Ostrava: VŠB TU Ostrava, 2012, s. 7. ISBN: 978-80-248-2838-1.*

⁷⁸ Důvodová zpráva k návrhu zákona o vyvlastnění. Sněmovní tisk č. 683, 6. volební období. Dostupná z www.psp.cz.

rozvedené argumenty v dříve publikovaném článku, kterými je podporována teze, že pro správné určení výše náhrady za věcné břemeno vznikající rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu je nutné stanovit také obvyklou cenu věcného břemene (pro tuto není dosud zaveden závazný postup), přičemž náhrada poté přísluší v ceně vyšší.⁷⁹ Jedná se tedy o stejný princip, který se uplatní v případě odnětí vlastnického práva. Stanovení náhrady pouze ve výši zjištěné ceny věcného břemene by znamenalo rozpor s čl. 11 odst. 4 Listinou základních práv a svobod („omezení vlastnického práva je možné pouze za náhradu“), protože by vlastník neobdržel adekvátní náhradu za svá věcná práva.⁸⁰ Tento závěr je nutné vztáhnout také na věcná břemena, která v důsledku vyvlastnění nemovitosti zanikají, neboť jejich povaha je totožná.

Výše bylo uvedeno, že se při určení ceny pozemku pro účely stanovení náhrady nepřihlédne ke zhodnocení a znehodnocení pozemku a stavby v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění a že se cena určí podle skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Ačkoliv výše uvedené ustanovení výslovně neuvádí, že se toto pravidlo vztahuje také na věcná břemena, je z logiky věci nemyslitelné, aby se v jejich případě postupovalo jinak, jelikož by tak vznikla nerovnost mezi vlastníky. Fakticky se zřejmě mnoho nezmění, neboť pozemky byly pro účely ocenění věcných břemen zpravidla pro potřeby stanovení ročního užitku posuzovány podle skutečného stavu. Definitivně minulostí by však měly být případy, kdy byly pozemky pod energetickými vedeními oceňovány jako stavební.

Je nutné se však ještě vypořádat s jiným problémem, který v této souvislosti vyvstává. Pro stanovení obvyklé ceny věcného břemene je v literatuře doporučováno zohlednit také ztrátu povinného z věcného břemene a cenu břemene stanovit v rozmezí mezi ročním užitkem oprávněného a zjištěnou ztrátou povinného.⁸¹ Tento přístup je ovšem bohužel z různých důvodů (neznalost, zjednodušení výpočtu, zanedbatelná výše ztráty v případě zemědělských pozemků) ve znalecké praxi používán spíše výjimečně.

Nemá-li se přihlížet k znehodnocení pozemku, mohlo by být diskutabilní, zda lze nemožnost či významné omezení vlastníka ve stavební činnosti, která byla dosud na pozemku podle územněplánovací dokumentace přípustná, zohlednit v ceně věcného břemene.⁸² Pozemek, na němž má být věcné břemeno zřízeno, je totiž dle územního plánu určen k zastavění již v okamžiku podání žádosti o vyvlastnění a přitom je určen k zastavění jinou stavbou než stavbou, pro kterou je vyvlastňováno! Proto se lze domnívat, že k tomuto omezení je nutné nadále přihlížet a ocenit jej, neboť účelem náhrady je nahradit právě vznikající omezení vlastnického práva. Pravdou zůstává, že i v případě, že by se k tomuto znehodnocení nepřihlíželo, bylo by možné cenu věcného břemene určit, ovšem jeho výši by bylo možné odvodit pouze od ročního užitku oprávněného a újma (ztráta) vlastníka pozemku by nebyla zohledněna. Tím by však došlo k popření samotného institutu náhrady, neboť by nebyla

⁷⁹ HANÁK, Jakub – SEDLÁČEK, Jan. Určování náhrady za zřízení věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení. *Soudní inženýrství*. 2012, roč. 23, č. 1, s. 32-40. ISSN: 1211- 443X.

⁸⁰ Lze se domnívat, že taková náhrada by nebyla v přiměřeném poměru k obvyklé ceně, která bývá zpravidla vícenásobně nižší.

⁸¹ BRADÁČ, Albert a kol. *Věcná břemena od A do Z*. Linde, Praha, 2009, s. 184. ISBN:978-80-7201-761-4.

⁸² V literatuře převažuje názor, že za takové omezení náhrada přísluší s odkazem na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Viz např. KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Legés, Praha, 2012, s. 67 v případě omezení v aktivní zóně záplavového území, kde je obdobně jako v případě většiny věcných břemen umístění veřejně prospěšné stavby omezena stavební činnost.

stanovena majetková újma, ke které u vyvlastňovaného dojde v důsledku vyvlastnění.⁸³ Lze proto uzavřít, že oceňování věcných břemen bude i po změně právní úpravy vycházet ze stávajících pravidel.

3.3 Druhy cen ve znaleckých posudcích

Nová právní úprava přináší řadu nových problematických míst. Otázkou je např. výklad ustanovení § 3b odst. 2 zákona č. 416, který přikazuje stanovit pro potřeby návrhu kupní smlouvy pouze obvyklou cenu pozemku nebo stavby. Zákonodárce zřejmě opomněl, že náhrada ve vyvlastňovacím řízení se určí na základě srovnání obvyklé a zjištěné ceny, přičemž se vychází z ceny vyšší. Lze se přitom domnívat, že pokud bude v pozici vyvlastnítele Česká republika nebo organizace zřízená státem, tak bude vzhledem ke znění § 3b odst. 4 téhož zákona, který totiž chápe druh ceny jako omezení ČR při sjednávání ceny, nezbytné nabídnout pouze cenu obvyklou. Důsledky jsou nabíledni. V případech, kdy bude zjištěná cena vyšší než dvojnásobek ceny obvyklé, vlastník na tuto cenu nepřistoupí, protože pro něj nebude ekonomicky výhodná. Toto pravidlo platí také pro ocenění věcných břemen, ačkoliv v tomto případě nemusí k tomuto důsledku dojít, neboť znalci běžně ztotožňují zjištěnou cenu s obvyklou cenou věcného břemene, ačkoliv se považuje za vadu, pokud znalec bez dalšího za obvyklou cenu prohlásí cenu zjištěnou podle cenového předpisu.⁸⁴

Ve znalecké praxi je nyní pravidlem, že znalci upravují cenu zjištěnou vždy podle aktuálního cenového výměru: minimální ceny pro silnice a další stavby,⁸⁵ je-li vypočítaná cena nižší. Tj. např. zjištěná cena v případě pozemku pro dálnici je v nynějších posudcích vždy minimálně 100 Kč. Vyvlastňovací úřady tyto ceny bez výhrad akceptují. Tento přístup je ovšem sporný.

Z uvození cenového výměru („seznam zboží s regulovanými cenami platnými pro všechny prodávající a kupující“) a znění ustanovení § 5 odst. 5 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách („regulace formou maximální, pevné nebo minimální ceny platí pro všechny prodávající a kupující“), totiž vyplývá, že regulovány jsou pouze ceny pro prodávající a kupující, což není případ vyvlastnění. Aplikaci cenového výměru v případě předložení návrhu smlouvy v režimu zákona č. 416 vylučuje sám Cenový výměr v položce 2 písm. c), neboť stanoví, že „maximální ceny podle této položky se neuplatní v případech, kdy se postupuje při sjednání kupních cen podle zákona č. 416.“ Maximální cenou je přitom cena zjištěná podle cenového předpisu, která u vybraných staveb musí dosáhnout minimální výše. V praxi se lze setkat i s výkladem (autor jej nezastává), že se v režimu zákona č. 416 tyto ceny použijí, neboť se jedná o ceny minimální.

Přijmeme-li tuto argumentaci, tak ve znaleckých posudcích zpracovaných pro účely dohody ve smyslu zákona č. 416 a pro účely vyvlastnění není možné uplatnit minimální ceny uvedené v cenovém výměru. A to přesto, že by to bylo pro většinu vlastníků výhodnější, neboť zemědělské ani lesní pozemky, na kterých jsou veřejně prospěšné stavby nejčastěji projektovány a realizovány, nedosahují ani při zvýšení o 100 % zpravidla ceny 50 Kč (cena

⁸³ Koneckonců však k tomuto může dojít již dnes, pokud není ztráta povinného při určení výše náhrady zjištěna. Vlastníci „stavebních“ pozemků však zpravidla požadují, aby byli odškodněni za snížení ceny pozemku právě ve výši rozdílu mezi jeho cenou před a po zřízení věcného břemene. Proto by znalci měli tímto způsobem postupovat již dnes!

⁸⁴ BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. CERM, Brno: 2009. Kapitola 9.5.

⁸⁵ Položka 2, bod b) cenového výměru č. 1/2012. Stejně znění obsahuje (zatím) také Cenový výměr č. 1/2013. Příslušné oceňovací programy tento postup také umožňují.

pro silnici II. třídy), 60 Kč (pro protipovodňové patření) či dokonce 100 Kč (pro dálnici). Tyto minimální ceny lze použít pouze tehdy, kdy stát nabývá nemovitosti v obecném režimu zákona č. 219/2000 Sb., o majetku ČR. Vyvlastnitel, vztahuje-li se na něj uvedený zákon o majetku ČR, ovšem sotva může jako odpovědný a hospodárný hospodář vstupovat do jednání s vlastníky nejprve v režimu zákona č. 219/2000 Sb. a teprve následně předložit nabídku zpracovanou v intencích zákona č. 416. Dochází-li k výkupu pozemků (nemovitostí) pro veřejně prospěšnou stavbu, měl by být totiž vždy návrh smlouvy použitelný jako doklad, že proběhl pokus o dohodu s vlastníkem a vyvlastnitel tudíž splnil tuto zákonnou podmínku (náležitosti takové smlouvy stanoví zákon č. 416, nikoliv zákon o majetku ČR). Nejjednodušším řešením potencionálních sporů je změna cenového výměru, který může Ministerstvo financí změnit bez nutnosti iniciovat zdlouhavý zákonodárný proces.

Zatímco výše uvedený problém je výkladem zřejmě řešitelný, tak nesoulad úpravy v zákoně č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a popisovanou materií je sotva vysvětlitelný, protože ústředním orgánem v obou oblastech a předkladatelem změn těchto zákonů v uplynulém roce 2012 bylo Ministerstvo pro místní rozvoj. Podle ustanovení § 101 stavebního zákona vzniká k pozemku určeného územním plánem pro veřejně prospěšnou stavbu předkupní právo státu, kraje nebo obce. Tj. před prodejem pozemku je jeho vlastník povinen jej nabídnout uvedeným subjektům ke koupi (zaslat oznámení o svém záměru). Neuplatněním předkupního práva ve lhůtě 6 měsíců toto právo zaniká.

Podle stavebního zákona ve znění do konce roku 2012 příslušela vlastníkovu kupní cena ve výši ceny obvyklé zjištěné posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu. Od 1. ledna 2013, kdy nabývá účinnosti novela zákona č. 350/2012 Sb., náleží cena určená znaleckým posudkem ve výši obvyklé ceny podle zvláštního právního předpisu, přičemž se při ocenění za stejný nebo obdobný majetek v případě nezastavěných pozemků považují pozemky určené pro shodný účel užívání jako veřejně prospěšné stavby.⁸⁶ Je-li cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu, stanoví se kupní cena ve výši ceny zjištěné. Stavební zákon tudíž i v roce 2013 nadále setrvává na stejném principu náhrady jako dosavadní zákon o vyvlastnění a zákon č. 416. Tato diskrepance znamená, že pro vlastníka je paradoxně nejvýhodnější nabídnout pozemek oprávněné osobě ke koupi, protože se ocení jako stavební s přihlédnutím k jeho zhodnocení veřejně prospěšnou stavbou. V případě neuplatnění předkupního práva, což lze zřejmě očekávat, se poté otvírá vlastníkovu cesta tvrdit v průběhu vyvlastňovacího řízení, že není splněna podmínka subsidiarity vyvlastnění (nelze dosáhnout účelu vyvlastnění dohodou), neboť vyvlastnitel nereflektoval na nabídku ke koupi pozemku, ačkoliv následně předložil nabídku na uzavření kupní smlouvy v souladu se zákonem č. 416, resp. zákona o vyvlastnění. I když je možné, že by vyvlastňovací úřady a soudy shledaly takový postup (nevyužití předkupního práva a následné předložení návrhu kupní smlouvy za cenu nezohledňující zhodnocení pozemku) jako přípustný, jeví se jako jediné možné řešení urychlená novelizace stavebního zákona, která by tento rozpor odstranila. V okamžiku odevzdání tohoto příspěvku není v Knihovně připravované legislativy žádný takový návrh ovšem dohledatelný.

4 ZÁVĚR

Změny, které přináší zákon č. 405/2012 Sb. do právní úpravy vyvlastňování jsou sice zásadní, nikoliv však pro znalce a oceňování nemovitostí. Je to ostatně logické, neboť znalecký

⁸⁶ § 101 odst. 4 stavebního zákona ve znění od 1. ledna 2013.

posudek slouží pouze jako podklad (byť podstatný) pro stanovení náhrady za majetek. Většina sporných a nejasných otázek je navíc právní povahy a přesahuje tak rámec vlastní znalecké činnosti.

Ačkoliv předmětná právní úprava nově ukládá povinnost zpracovat pro všechny fáze majetkoprávní přípravy výstavby veřejně prospěšných staveb znalecký posudek, nelze očekávat zvýšení jejich počtu a tudíž větší objem práce pro znalce a znalecké ústavy, neboť posudky byly vyžadovány zpravidla již dnes. Naopak se prodlužuje doba „platnosti“ znaleckých posudků, což znamená méně důvodů pro jejich aktualizaci.

Ani pro teorii oceňování se téměř nic měnit nebude. Zákon sice převratným způsobem mění náhled na povahu pozemku, který je oceňován, ale nezavádí žádný nový způsob oceňování. Důsledkem pravidla „pole za pole“ bude zjednodušení oceňování a zřejmě též (tak toužebně očekávané a jednoznačně potřebné) menší rozdíly stanovených cen, protože budou oceňovány převážně „běžné“ nemovitosti, pro které existuje realitní trh. Ke změnám by nemělo dojít ani při oceňování věcných břemen.

Zásadní problémy lze očekávat z důvodu neprovázanosti právní úpravy s dalšími právními předpisy. Zejména skutečnost, že stavební zákon i po velké novele obsahuje odlišnou koncepci náhrady za pozemek vykupovaný pro veřejně prospěšnou stavbu, je alarmující. Vyjasnit bude nutné také použití minimálních cen, tradičního institutu cenové regulace uplatňované Ministerstvem financí.

5 LITERATURA

- [1] BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. CERM, Brno: 2009. 743 s. ISBN: 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, Albert a kol.: *Věcná břemena od A do Z*. Linde, Praha, 364 s. ISBN: 978-80-7201-761-4.
- [3] DÖRFL, Luboš – KRATĚNA, Jindřich – ORT, Petr - VÁCHA, Vladimír. *Soudní znalectví aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*. ČVUT v Praze, Praha, 2009, 148 s. ISBN: 978-80-01-04307-3.
- [4] HANÁK, Jakub – SEDLÁČEK, Jan. Určování náhrady za zřízení věcného břemene ve vyvlastňovacím řízení. *Soudní inženýrství*. 2012, roč. 23, č. 1, s. 32-40. ISSN: 1211-443X.
- [5] KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Legés, Praha, 2012, 278 s. ISBN: 978-80-87576-10-6.
- [6] ORT, Petr. Způsoby ocenění majetku pro účely vyvlastnění ve veřejném zájmu. *Nové trendy v oceňování majetku 2012 a interakce teorie s praxí*. Ostrava: VŠB TU Ostrava, 2012. ISBN: 978-80-248-2838-1.