

Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta, LS 2012/2013

Projekt INOBIO - Inovace biologických a lesnických disciplín pro vyšší konkurenceschopnost

OCEŇOVÁNÍ LESA

4. výukový blok (4/2)

Vyvlastnění-věcná břemena

Lektor: **Ing. Jiří Matějček, CSc.**



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Tento projekt je spolufinancován Evropským sociálním fondem a Státním rozpočtem ČR InoBio – CZ.1.07/2.2.00/28.0018

LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD (jako ústavní zákon č. 23/1991 Sb.)

(3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecními zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné

- **ve veřejném zájmu, a to**
- **na základě zákona a**
- **za náhradu.**

OBČANSKÝ ZÁKONÍK

§ 128

(2) Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.

OBSAH VLASTNICKÉHO PRÁVA (§ 123 ObčZ)

Obsah vlastnického práva (občanské právo hmotné, věcná práva)

- oprávnění **věc držet** (*držba vs vlast. právo*)
- oprávnění **věc užívat** (*realizace zájmů a potřeb, smlouvy nájemní, neužívání věci*) – *obhospodařování majetku*
- oprávnění **věc požívat** (*brát z věci plody a jiné užitky, přírůstky, rozmnožovat svůj majetek*) – *právo na výnos (důchod) z majetku*
- oprávnění **s věcí nakládat** (*svobodně realizovat hospodářské hodnoty věci jiným využíváním než pro vlastní spotřebu*) *formou právních úkonů, popř. ji i zničit pokud tomu nebrání zákon – disponování s majetkem (zástava) a prodej majetku*

VLASTNICTVÍ

Základním věcným právem je:

- vlastnické právo
- věcná práva k věci cizí, jimiž jsou
 - právo zástavní, resp. podzástavní (slouží k zajištění pohledávky),
 - právo zadržovací,
- právo odpovídající věcným břemenům.

Vlastnictví v právním slova smyslu označujeme také jako vlastnické právo.

ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ-1

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

§ 2

Základní pojmy

Pro účely tohoto zákona se vyvlastněním rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.

ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ-2

§ 3

Podmínky vyvlastnění

(1) Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ-3

§ 4

- (1) Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.
- (2) Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.

Poznámka:

„veřejný zájem“ = tzv. neurčitý právní pojem

ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ-4

§ 6

Práva třetích osob

Vyvlastněním zanikají

- a) zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku nebo stavbě,
- b) zajišťovací převod práva týkající se pozemku nebo stavby,
- c) nájem pozemku, stavby a jejich částí,
- d) věcné břemeno váznoucí na pozemku nebo stavbě

ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ-5

§10

Náhrady při vyvlastnění

- (1) Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada
- a) **ve výši obvyklé ceny** ⁷⁾ pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
 - b) **ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu** ⁸⁾, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

⁷⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku)

⁸⁾ § 18 zákona č. 151/1997 Sb.

ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ-6

(2) Kromě náhrad uvedených v odstavci 1 náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním

ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ-7

(3) Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. **V případě, že obvyklá cena podle odstavce 1 písm. a) by byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši **ceny zjištěné**.**

ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ-10

§ 13

(1) Náhrady podle § 10 a 12 je vyvlastnitel povinen poskytnout jednorázově v penězích, a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění.

ZÁKON O VYVLASTNĚNÍ-11

§ 15

Vyvlastňovací úřad

(1) Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad, kterým je

- a) obecní úřad obce s rozšířenou působností,
- b) Magistrát hlavního města Prahy,
- c) magistrát územně členěného statutárního města.

VĚCNÁ BŘEMENA



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

VĚCNÉ BŘEMENO

(§ 151 a ObčZ)

Věcné břemeno je věcné právo, které **omezuje vlastníka** nemovité věci (*povinnou osobu, povinný subjekt*) ve prospěch někoho jiného (*oprávněné osoby, oprávněný subjekt*), tak, že je povinen

- něco trpět,
- něčeho se zdržet nebo
- něco konat.

Práva odpovídající těmto povinnostem jsou buď

spojena s určitou **nemovitostí** (*in rem*), nebo patří určité **osobě (osobní věcná práva)** (*in personum*).

Podstatným obsahem věcného břemena je zatížení vlastníka nemovitosti, neboli **omezení v jeho výkonu vlastnických práv**.

Právo odpovídající věcnému břemenu musí mít opakující se charakter.

Pozn.: Toto právo nelze nikdy zaměňovat s nájmem.

MOŽNOSTI VZNIKU VĚCNÉHO BŘEMENA-1

(§ 151o ObčZ)

- **písemnou smlouvou**
- **na základě závěti ve spojení s výsledky řízení o dědictví**
- **schválenou dohodou dědiců**
- **rozhodnutím příslušného orgánu**
- **ze zákona**
- **výkonem práva (vydržením)**

MOŽNOSTI VZNIKU VĚCNÉHO BŘEMENA-2

(§ 151o ObčZ)

Rozhodnutím příslušného orgánu vznikají věcná břemena ve dvou případech:

- rozhodnutím soudu,
- rozhodnutím správního orgánu

Stavební povolení může věcná břemena vymezit širěji (povolení stavebního úřadu řeší rozsah a obsah).

K nabytí práva odpovídajícího věcným břemenům je nutný vklad do katastru nemovitostí.

Zřízení práva k části pozemku ⇒ geometrický plán

Pokud předpis dosud neukládá povinnost úhrady za zřízení věcných břemen

(s výjimkou určitých případů, kdy se jedná o podstatné omezení užívání nemovitosti), tak tato skutečnost je **v rozporu s článkem 11 odst. 5 Listiny základních práv a svobod**, která připouští omezení vlastnických práv pouze za náhradu.

Druhy a dělení věcných břemen pro účely ocenění

Podle doby trvání

- věcná břemena navždy trvajících
- věcná břemena na určitou dobu
- věcná břemena na neurčitou dobu (*např. břemena zanikající po uplynutí rozvazujících podmínek*)
- věcná břemena na zbývající dobu života určité osoby

Podle užitku

- užitek, který věcná břemena přinášejí oprávněnému,
- závady na nemovitosti povinného

Podle způsobu ocenění

- určení hodnoty (ceny) věcného břemene,
- určení hodnoty (ceny) nemovitosti (*na níž věcné břemeno vázne*)

Věcná břemena u lesních majetků, např.

- věcné břemeno stavby na cizím pozemku,
- věcné břemeno pro vedení energetických staveb, vedení staveb vodovodů a kanalizací, vedení staveb telekomunikačních a sdělovacích rozvodů, vedení produktovodů,
- věcné břemeno vstupu správce stavby (dodavatele energií) při nutných opravách a údržbě,
- věcné břemeno pro stavbu komunikací,
- věcné břemeno využívat lesní pozemek pro dopravu vytěženého dřeva,
- věcné břemeno ochranného pásma vodního zdroje

Evidování práva odpovídajícího věcnému břemeni na základě katastrálního zákona

- popis práva,
- údaje o nemovitosti nebo jednotce zatížené věcným břemenem,
- údaje o nemovitosti nebo jednotce oprávněného z tohoto práva,
- eventuálně údaje o oprávněné osobě, jestliže je věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby,
- doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno,
- listina, která byla podkladem k zápisu práva,

List vlastnictví, část B1 – zápis věcného břemene oprávněného z věcného břemene

List vlastnictví, část C - zápis nemovitosti zatížené věcným břemenem

Věcná břemena – související finanční a daňové náklady

- Znalecký posudek – náklady hradí ten účastník, který bude poplatníkem daně, ale jen v případech, pokud lze věcné břemeno ocenit.
Břemeno nelze ocenit ⇒ není třeba znalecký posudek, ve smlouvě uvést hodnotu věcného břemene dle dohody účastníků
- Ostatní náklady (geometrické zaměření, poplatek nutný k provedení vkladu do KN...) – hradí oprávněný
- Daň z převodu nemovitosti – daňové přiznání podává a poplatníkem daně je povinný z věcného břemene

Úhrada za zřízení věcného břemene je smluvní záležitostí

Literatura: Cenový věstník MF, částka 6 ze dne 20 května 1999, položka 1 a 2

Zákon o oceňování majetku

Zákon č. 151/1997 Sb.

§ 18

*Oceňování práv odpovídajících
věcným břemenům*



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

§ 18

(1) Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje **výnosovým způsobem** na základě **ročního užitku ve výši obvyklé ceny.**

§ 18

(2) Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, **jestliže lze zjistit roční užitek** ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a **není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.**

§ 18

(3) Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, **nejvýše však pěti.**

Délka trvání práva

= násobení ročního užitku bez diskontování budoucích ročních výnosů

§ 18

(4) Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se **desetinásobkem ročního užitku.**

§ 18

(5) Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou **10 000 Kč.**

OCENĚNÍ NEJČASTĚJI ZŘIZOVANÝCH BŘEMEN



INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ

Nejčastěji zřizovaná věcná břemena

- 1) Právo bezplatného bydlení
- 2) Právo užívání nebytových prostor
- 3) **Právo přechodu nebo přejezdu pozemku**
 - a) věcné břemeno přechodu a přejezdu pozemku užívaného pro osobní potřebu oprávněného (oprávněných)
 - b) věcné břemeno přechodu a přejezdu pozemku zřízeného pro oprávněného v souvislosti s jeho podnikatelskou činností
- 4) Právo věcného břemene pro energetiku – energetické stavby
- 5) Právo věcného břemene ve prospěch stavby na jiné stavbě
- 6) Právo čerpání vody ze studny
- 7) Právo chovu domácího zvířectva
- 8) Právo podílet se na úrodě zahrady
- 9) Právo opatrování oprávněného
- 10) Právo přístupu vlastníka nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka při nutných opravách a údržbě

Pramen: Cenový věstník MF č. 6/1999

Právo přechodu nebo přejezdu pozemku

Rozlišení: omezený okruh osob nebo anonymní neurčitý okruh oprávněných

- Pro **osobní potřebu** oprávněného (oprávněných)
Regulované nájemné (výměr MF)
ZPF = 1 % z ceny pozemku, pokud není dohoda
- V souvislosti s **podnikatelskou činností**
Žádná regulace, roční obvyklé sjednané nájemné
- **Přístup při nutných opravách a údržbě nebo pro neurčitý okruh oprávněných**
Nelze přesně vymezit (veřejná cesta) = 10 000 Kč

Právo věcného břemene pro energetiku

- **Stavební pozemek**

Obvyklé nájemné nebo simulované nájemné jako procento z ceny stavebního pozemku v rozsahu 4 - 5 %

- **Zemědělská půda**

1 % z průměrné ceny zemědělského pozemku v katastrálním území

- **Lesní pozemek**

1 % z ceny lesního pozemku podle SLT

Soudní rozhodnutí

- Při stanovně náhrady za zřízení věcného břemene podle § 135c odst. 3 ObčZ **nelze vycházet jen z cenových předpisů** nebo z ceny, za kterou by bylo možno v daném místě a čase dosáhnout jeho zřízení smlouvou. **Je třeba vycházet ze skutečnosti, že vlastník byl omezen proti své vůli, případně bez svého vědomí**, a přihlížet k okolnostem, za kterých byla neoprávněná stavba zřízena.

Soudní rozhodnutí

Cenový předpis je východiskem pro postup soudu, výše náhrady je však stanovena úvahou soudu.

Soudní rozhodnutí

Věcné břemeno nelze zřídit v rozporu s veřejnoprávními předpisy. Zapovídá-li zákon určitý způsob užití pozemku, nelze zřídit věcné břemeno se zapovězeným obsahem.

Soud nemůže bez souhlasu vlastníka lesa zřídit právo průjezdu lesem jako věcné břemeno. Výjimku z tohoto zákazu však vlastník lesa neučinil, nemohl soud žalobě vyhovět. Přístup k chatě mají žalobci ostatně zajištěn, nemají pouze právo příjezdu k ní motorovými vozidly.

*Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 23.3.2006 sp.
Zn.22 Cdo 225/2006*

Účel oceňování věcných břemen

- Ocenění pro daňové účely a pro potřeby orgánů a institucí, které se odvolávají na ocenění dle zvláštního předpisu
- Ocenění pro soudní dražbu (výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti)
- Ocenění pro veřejnou dražbu
- Ocenění pro uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene
- Ocenění nemovitosti pro zástavu peněžnímu ústavu (obvyklá cena nemovitosti s věcným břemenem jako závadou, která většinou znehodnocuje nemovitost, často i velmi podstatně)

Podklady pro ocenění věcného břemene

- Smlouvy o zřízení věcných břemen mezi osobou oprávněnou a osobou povinnou
- Při sestavování smlouvy o zřízení věcného břemene (např. jízdy přes cizí pozemek), je třeba opatrně dbát toho, **co bude obsahem věcného břemena** – jakým dopravním prostředkem se bude jezdit, jaká bude četnost jízd za den a měsíc, doba jízdy (den a noc) případně i druh přepravovaného materiálu (prašnost, znečištění cesty i ovzduší) – dobrou smlouvou se předejde případným sousedským sporům v budoucnosti.

Věcným břemenem není

- nájem nemovitosti nebo její části,
Není zde tedy nájemní smlouva a není ani stanoveno nájemné. Vztah vznikne jednorázově, obvykle za jednorázovou úplatu.
- předkupní právo k nemovitosti nebo její části
- zachování veřejné cesty

Užitek-1

- Úkolem znalce pak bude (při stanovení obecné hodnoty věcného břemene) stanovit, jaká je přiměřená výše této úplaty, aby přiměřeně kompenzovala újmu povinného. Zpravidla se bude jednat o **částku, která uložena na přiměřený úrok by v budoucnu dávala částky, které by po celou dobu trvání břemene přiměřeně újmu kompenzovaly** (např. při doživotním bydlení by měly dávat částku, která by po celou dobu života oprávněného stačila na úhradu nájemného za stejné nebo srovnatelné bydlení).

Užitek-3

- Nevyskytují-li se v dané lokalitě pronajímané nemovitosti nebo jejich části a nejsou k dispozici informace o obdobné blízké lokalitě, je třeba při oceňování věcných břemen přistoupit k **simulaci nájemného**

Hodnota nemovitosti

- **Cena závady** = rozdíl nemovitosti bez závady a ceny nemovitosti se závadou
- **Hodnota nemovitosti s vážnou věcným břemenem** – pohlížet na to jako na unikáty, mnohdy neopakovatelné a jedinečné, neexistuje předepsaná šablona, je nutno znovu a samostatně každý případ posoudit, analyzovat a navrhnout optimální řešení
- Je nutno si položit otázku, co bude stát zrušení, odstranění takového věcného břemena, a to nejen finančně, ale i např. morálně, sociálně apod.
- Nejsou-li stanoveny obecně platné a závazné principy, je nutno vycházet z logiky věci.

Hodnota nemovitosti

- Některá věcná břemena prakticky není možno zrušit (např. vedení sítí, průjezdu a průchodu) nebo existují taková břemena, kde jejich hodnota přesahuje i obecnou cenu nemovitosti v daném místě a čase.
- Některá jednání o uvolnění věcného břemene mohou být zvláště obtížná a neřešitelná, např. doživotní bydlení určité osoby (např. rekreační chata s věcným břemenem doživotního užívání rodičů původního majitele Tato chata by byla asi neprodejná, neboť těžko hledat kupce pro nemovitost, kterou by nemohl plně užívat podle své libosti a svých zvyklostí nebo by musel dokonce za ni zajistit náhradu)
Jiná situace: rekreační chalupa s vícero místnostmi.

Výpočet obecné hodnoty (ceny) věcného břemene

1) Věcné břemeno trvalé (*výnosovým způsobem, vztahem pro věčnou rentu*)

stavby liniové nadzemní nebo podzemní – životnost
dle použitého materiálu 40, 50-90 a více let,
případné rekonstrukce ve stávající trase

Tato věcná břemena není možno (např. technicky či
právně) zrušit, tedy nelze ani vyplatit, ani zajistit
odpovídající věcnou náhradu.

2) Věcné břemeno na určitou dobu

3) Věcné břemeno na délku života oprávněného (na dožití oprávněné osoby)

DĚKUJI ZA POZORNOST !



MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY



OP Vzdělávání
pro konkurenceschopnost

INVESTICE DO ROZVOJE VZDĚLÁVÁNÍ