**Stanovisko Českého plynárenského svazu k dokumentu  
„KOMPENZACE ZA ODNĚTÍ A OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA DLE ZÁKONA O VYVLASTNĚNÍ - Analýza na základě objednávky Ministerstva pro místní rozvoj ČR č. 1134/2018“**

**Úvod**

Stanovisko se zejména zaměřilo na části týkající se kompenzací za omezení vlastnického práva zřizováním služebností (věcných břemen). Na úvod je nezbytné uvést, že analýza s ohledem na datum vyhotovení (14. 12. 2018) nereflektuje aktuální vývoj legislativy, kdy ministerstvo financí předložilo novelu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (sněmovní tisk 501), která výrazným způsob mění oceňování služebností, zejména nově zohledňuje míru omezení užívání nemovité věci u cen služebností. Tato novela tak odstraňuje hlavní argument analýzy, že § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku lze uplatnit pouze pro daňové účely, v důsledku čehož nelze zjistit majetkovou újmu povinného z věcného břemene dle tohoto zákona.

**Hlavní výhrady k analýze**

1. **Analýza je nevyvážená**

* Analýza jednostranně uvádí příklady výpočtu modelových případů (případy č. 11 a 12), které navozují dojem, že u všech typů inženýrských sítí a typů pozemků dochází k výrazným rozdílům při oceňování dle ceny zjištěné a ceny obvyklé.
* Analýza absolutně nereflektuje skutečnost, že drtivá většina inženýrských sítí je ukládána do chodníků, či jiných pozemních komunikací a stanovení ceny obvyklé služebnosti pro tento typ pozemků je prakticky nemožné, protože trh s veřejnými pozemními komunikacemi neexistuje a znalci fakticky se při svých úvahách mohou opřít pouze o cenu stanovenou na základě § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.
* Je v zásadě zarážející, že modelové příklady nejsou vypracovány také pro podzemní vedení inženýrských sítí, protože ty by naopak musely zákonitě dojít k závěru, že cena obvyklá je výrazně nižší než cena zjištěná (např. pokud bude inženýrská síť umístěna v zemědělském pozemku v dostatečné hloubce, tak vlastníkovi pozemku de-facto nevzniká žádná újma a pozemek může nadále plně využívat).
* Velmi obdobná situace je pak u veřejných chodníků, které jsou fakticky určené pro umisťování technické infrastruktury, a tedy vlastníkovi chodníku nemůže vzniknout jakákoliv větší újma v souvislosti s umístěním technické infrastruktury.
* V neposlední řadě se analýza vůbec nezabývala otázkou toho, že v případě zřízení přípojky technické infrastruktury na stavebním pozemku, vzroste hodnota pozemku v řádech 100,- Kč až 1 000,- Kč za m2, a to i přesto, že na tomto stavebním pozemku budou zřízeny služebnosti ve prospěch těchto sítí.

1. **Analýza obsahuje faktické chyby**

* V analýze je nesprávně uvedeno, že mezi účely vyvlastnění, které mohou vést k omezení vlastnického práva, patří zejména výstavba technické infrastruktury, a to na základě zřízení služebnost inženýrské sítě dle § 1267 OZ. Vyvlastnění nelze uskutečnit na základě § 1267 OZ, který upravuje soukromoprávní umisťování inženýrských sítí, ale na základě služebností upravených v jednotlivých složkových zákonech (např. § 104 zákona č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích, § 23, 25, 58, 59 a další zákona č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích), které stanovují pravidla pro zřizování služebností (věcných břemen) veřejné technické infrastruktury.
* Dále se v textu uvádí, že náhrada za zřízení služebnosti nemusí být vždy jednorázová, ale může být opakující. To je však v rozporu s obecným právním principem, že služebnost má povahu věcného práva a tedy musí být vždy za jednorázovou náhradu.

1. **Analýza si v některých bodech rozporuje**

* Analýza na jedné straně tvrdí, že současný právní stav dostatečně nezohledňuje míru omezení vlastnického práva zřízením služebnosti pro technickou infrastrukturu a na druhé straně tvrdí, že za obvyklé užívání pozemku nelze pak považovat jednorázové aktivity (zejména stavební činnost – viz NS 22 Cdo 333/2013), ale možnost pozemek užívat v souladu s jeho vlastnostmi a právními předpisy: např. k pěstování zemědělských plodin, pastvě hospodářských zvířat, rekreaci atd., což v drtivém případě umístění inženýrské sítě do pozemku nikterak nenarušuje.
* Analýza pak dále konstatuje, že nepřiměřené nízké náhrady za omezení vlastnického práva u služebností mohou být v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny, avšak na mnoha místech tvrdí, že soudy v individuálních a výjimečných případech mohou moderovat nepřiměřenost náhrady za omezení vlastnického práva a dokonce tak i činí v souladu s právním řádem ČR a je tedy zřejmé, že není zapotřebí z tohoto pohledu nastavenou právní úpravu měnit.

1. **Analýza obsahuje subjektivní názory autorů**

* Na mnoha místech textu autoři vyvozují své subjektivní a ničím neodůvodněné názory, např.:
  + *„Přiznáním náhrady za omezení vlastnického práva zřízením služebnosti ve výši zjištěné ceny by byla přiznána náhrada neodpovídající majetkové újmě a náhrada, která by tudíž nebyla v rozumném poměru k tržní hodnotě služebnosti.“*
  + *„Zároveň je nutné razantně odmítnout zvažované změny zákona, podle nichž by zákon o vyvlastnění a další související předpisy přikazovaly stanovit náhradu podle cenového předpisu.“*
  + *„Bohužel k tomu již došlo v případě zákona č. 169/2018 Sb. (viz dále část II.6.2) a také v případě zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích, jehož § 104 odst. 3 nyní po změně zákonem č. 194/2017 Sb. obsahuje pravidlo, že „maximální výše jednorázové náhrady za zřízení služebnosti se stanoví podle zákona upravujícího oceňování majetku.“*

1. **Závěry analýzy nahrávají vybraným zájmovým skupinám**

* S ohledem na celkové vyznění analýzy nelze si nepovšimnout toho, že analýza výrazným způsobem zvýhodňuje vyvlastňovaného na úkor vyvlastnitele, kdy vyjmenovává veškeré další možné kompenzace, které by vyvlastňovaný měl oproti současnému stavu dostávat (např. náhradu za geologický průzkum, či náhradu za zákonem stanovená ochranná pásma). Absolutně v analýze chybí akcentace veřejného zájmu.
* Současně je nutné zmínit střet zájmu samotných autorů, kteří jakožto znalci v daném oboru v analýze výrazným způsobem upřednostňují oceňovaní dle ceny obvyklé, které dává velký prostor pro uvážení jednotlivých znalců a tím k prohloubení tolik nežádoucího jevu, kdy celé vyvlastňovací řízení je bojem znaleckých posudků. Zejména pro oblast oceňovaní služebností v rozporu s výkladem ministerstva financí, které jasně několikrát deklarovalo, že zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku neumožňuje užití obvyklé ceny při oceňování služebností u veřejné technické infrastruktury.

1. **Závěry analýzy mohou vést k zastavení, či zpomalení výstavby technické infrastruktury v ČR**

* Mnoho ze závěrů analýzy může mít za následek výrazný nárůst cen za zřízení služebností pro technickou infrastrukturu, což zejména pro výstavbu sítí elektronických komunikací může znamenat zastavení, či výrazné omezení, protože už nyní úhrady za služebnosti představují 25 % až 50 % veškerých nákladů na budování těchto sítí. To by pak mělo za následek výrazné zpomalení digitalizace státní správy a digitalizace průmyslových odvětví v ČR.
* Analýza pak v mnoha ohledech doporučuje hradit vlastníkům další typy úhrad, které nejsou přímo spojené s omezením vlastnického práva na základě služebností (např. úhrada za geologický průzkum, za ochranné pásmo, za omezení užívání okolních pozemků, atd.). Zavádění jakýchkoliv dalších nákladu bude mít dopad na celkovou výstavbu všech inženýrských sítí a v neposlední řadě to zvýší ceny výsledných služeb, které jsou často regulovány na základě nákladových modelů z úrovně státních nezávislých institucí (např. Energetický regulační úřad) a ve výsledku je formou poplatku za daný druh služby zaplatí konečný spotřebitel.
* Současně pak opatření, které preferují používání ceny obvyklé na úkor ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu, povedou k nárůstu počtu vyvlastňovacích řízení (bude docházet k většímu počtu rozdílných znaleckých posudků) a povede to ke zpomalení výstavby všech typů veřejné technické infrastruktury.

Praha, 30. 8. 2019