

Novela zákona o vyvlastnění a její právní dopady

Dne 7. června 2012 schválila Poslanecká sněmovna Parlamentu České republiky v prvním čtení návrh novely zákona o vyvlastnění. Novela reaguje na celospolečenskou poptávku po zrychlení stavebního řízení kvůli urychlení výstavby pro zemi tolik potřebné infrastruktury, především dálnic a rychlostních silnic, ale také vedení velmi vysokého napětí.

Vyvalstnění je chápáno jako krajní prostředek omezení vlastnických práv. Aby se vůbec mohlo uvažovat o tak zásadním zásahu do práv člověka, garantovaných zákony České republiky nejvyšší právní síly, je třeba současně naplnit několik podmínek. Předně musí jít o veřejný zájem na odnětí vlastnického práva, dále vyvalstnění přichází v úvahu jen na základě zákona a konečně posledním atributem je, že vyvalstnění musí být vždy za náhradu.

Veřejný zájem a další podmínky

Termín veřejný zájem je neurčitý pojem a jeho výklad musí být prováděn vždy v kontextu jednotlivého případu. Obecně se dá označit jako zájem okruhu osob v určitém celku (stát či územně samosprávný celek), který jim přináší univerzální užitek, přičemž tento veřejný zájem je

trvalý. K vyvalstnění lze přistoupit, jestliže je možné pro realizaci určitého záměru použít speciální zákon (stavební zákon, zákon o pozemních komunikacích, energetický zákon atd.). Náhrada za vyvalstnění je v současnosti nejvíce diskutována a její stanovení, resp. snížení náhrad vyplácených za pozemky, bylo jedním z hlavních důvodů předložení této novely.

V rámci „zeštíhlení“ množství podmínek, které musejí být pro vyvalstnění splněny, návrh odstraňuje povinnost vyvalstnítele učinit vše pro to, aby vyvalstňovanému byl po dobu nejméně šesti měsíců znám účel vyvalstnění. Příliš rozšiřující výklad „učinit vše“ může a také bývá za současného splnění všech zákonných podmínek překážkou celého průběhu vyvalstňovacího řízení. Novela stavebního zákona zavádí institut tzv. hlavního účastníka řízení, kterému již nebude oznámení o zahájení řízení či územní rozhodnutí doručováno veřejnou vyhláškou, ale písemností obdrží pouze jednotlivě. Práva vyvalstňovaných tak budou posílána skrze jejich lepší informovanost.

Důraz na dohodu

Podle současné doby vyvalstňovacího zákona má vyvalstňovaný lhůtu pro akceptaci návrhu vyvalstnítele na získání potřebných práv k pozemku, která nesmí být kratší než 60 dnů. Novela navrhuje prodloužit dobu trvání nabídky na 90 dní, což jen potvrzuje důraz, kladený na dohodu mezi vyvalstňovaným a vyvalstnítelem před řešením sporu soudní cestou.

Novela posiluje hned první fázi výkupu

pozemků pro infrastrukturu, která stojí ještě v rané fázi celého procesu vyvalstnění. V případě kupní smlouvy bude moci získat vlastník za svůj majetek cenu až o 100 procent vyšší, než ji stanoví znalecký posudek. V případě, že jde o stavební pozemek (menší procento případů), může se cena oproti znaleckému posudku navýšit až o 15 procent. Důvodem navýšení náhrady je motivace vlastníků k přistoupení k dohodě o převodu pozemků dobrovolně, bez nutnosti zahájit proces vyvalstnění a bez jeho protahování jen z důvodu možnosti dosažení vyšší finanční náhrady. Zvýšení kupní ceny až na dvojnásobek odhadu může být v mnohých případech více, než kolik by dostal vlastník náhradou za vyvalstnění. Jestliže má být cílem zákona i úspora veřejných prostředků, pak je střídmost v navýšování cen v kupních smlouvách skutečně namístě.

V zákoně o vyvalstňování bude novelizován také paragraf, ukládající investorovi do dopravní infrastruktury zahájení skutečného účelu vyvalstnění do pěti let od uzavření dohody o převodu pozemku. Jestliže se tak nestane, má původní vlastník pozemku nárok na vrácení převedených práv k pozemku. V současné době dochází k situacím, kdy při výstavbě dálnic či jiných pozemních komunikací dnešní třiletá lhůta nepostačuje, neboť při získávání práv k pozemkům pro jednu stavbu může dojít i k několika vyvalstňovacím řízením, resp. k řízením o opravném prostředku proti rozhodnutí o vyvalstnění a v krajním případě i k následnému soudnímu přezkumu rozhodnutí. Při zachování tříleté lhůty

pro zahájení účelu vyvalstnění (tedy výstavby samotné) by takto mohla být zmařena dohoda s mnoha vlastníky pozemků, kteří na ni přistoupili, což rozhodně není v zájmu investora.

Dva oddělené procesy

Podle vlády skutečně nejefektivnějším nástrojem proti obstrukcím a zdržovacím taktikám majitelů pozemkových parcel má být oddělení dosud společného soudního vyvalstnění a rozhodování o náhradě za toto vyvalstnění. Vlastníci jsou většinou ochotni samotné vyvalstnění pozemku za náhradu akceptovat, ale nesouhlas s výší náhrady s celkem oprávněnou vidinou co nejlepšího zhodnocení vlastního majetku brzdí celé soudní řízení, a proto byl zvolen model oddělení samotného vyvalstňovacího procesu a stanovení náhrady za něj.

V praxi nastávají situace, kdy se vlastník vyvalstňovaného pozemku proti vyvalstnění odvolá, ale ne co do výroku o vyvalstnění, ale pouze co do výše náhrady. Protože jde v současné době o jedno řízení, vykonatelnost rozsudku je odložena až do pravomocného rozhodnutí odvolacího soudu, což celý proces vyvalstnění značně protahuje

a prodražuje. Proto je jedním z hlavních cílů novely oddělit samotné rozhodnutí o vyvalstnění a o náhradě. Odvolání pouze co do výše náhrady by již nemělo odkladný účinek a účel vyvalstnění by se mohl realizovat.

Co je cena obvyklá?

Současný zákon o vyvalstnění odkazuje při stanovení náhrady na zákon o oceňování majetku. Ten stanovuje při určování náhrady za vyvalstnění cenu obvyklou, která by byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku. Za účelem výstavby infrastruktury jsou tyto pozemky vykupovány jako stavební, ale žádná obvyklá cena (v daném místě a čase nikdo pozemky pro výstavbu dopravní stavby neprodává ani nenabízí) pro takové pozemky neexistuje, a tudíž se nedá hovořit o trhu stavebních pozemků, ale o trhu pozemků určených pro stavbu dopravní infrastruktury. Dochází tak ke smazání rozdílu mezi stavebními pozemky a pozemky, do stavby infrastruktury nejčastěji ornou půdou nebo trvalým travním porostem, do nichž nebylo investováno z důvodů přeměny na stavební parcely.

Novela zákona má zrušit limit náhrady ve výši nejméně 420 Kč za metr čtvereční vyvalstňovaného pozemku. Náhrada bude nově náležet podle skutečného stavu pozemku v době jeho ocenění pro vyvalstnění. Nebude tak docházet k neodůvodněným rozdílům v oceňování pozemků při výkupu z důvodů stavby infrastruktury. Jinými slovy, bude zamezeno nebo alespoň potlačeno používání zdržovací taktiky s cílem dosáhnout co nejvyšší ceny za pozemek.

Novela zákona o vyvalstnění sice prošla teprve prvním čtením, ale podle některých pramenů bude jejím ostrým testem výstavba a předcházející výkup pozemků pro jihovýchodní část Pražského okruhu. Stát již zřejmě nechce opakovat situaci, ve které byl při výstavbě jihozápadní části okruhu, kdy v rámci urychlení výstavby vynaložil navíc stovky milionů korun na výkupy parcel. Za novelou tedy stojí snaha o urychlení výstavby, ale také o snížení nákladů na výstavbu infrastruktury, což je jistě chvályhodné.

Mgr. Jiří Bárta, LL.M.,
Bc. Jan Trávníček,
advokátní kancelář bpv Braun Partners

KOMENTÁŘ K NOVELE OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU

David Plch, partner a vedoucí bankovní a finanční praxe mezinárodní advokátní kanceláře White & Case, poskytl stručný komentář k novele obchodního zákoníku, kterou 25. 7. 2012 schválila česká vláda. Novela má zlepšit platební morálku firem. Stanovuje maximální dobu splatnosti na 60 dnů a sazbu z úroku z prodlení na minimálně

osm procentních bodů nad sazbou ČNB.

„Novela, kterou musela vláda přijmout na základě nařízení evropské směrnice, je sice vedena dobrým úmyslem zkrátit splatnost a zlepšit platební morálku, obecně však platí, že nárůst nových pravidel pro podnikatele a jejich nepřehlednost vedou k tomu, že podnikatelé

mají tendenci je spíše ignorovat a různě obcházet. Podnikatelům v ČR by více prospěl jasný a ustálený výklad existujících zákonů soudy tak, aby rozhodování soudů bylo předvídatelné.

Návrh v současné podobě obsahuje chyby, které snad budou ještě odstraněny. Na rozdíl od evropské směrnice, z níž vychází, nijak nestanovuje, kdy přesně začíná

běžet nově stanovená 30denní lhůta pro převzetí zboží nebo služeb. Novela navíc umožňuje stranám sjednat si splátky kupní ceny a otvírá tak možnost obcházet navrhované maximální splatnosti. V neposlední řadě pravděpodobně vnese do právní praxe nejistotu ohledně výkladů nových pojmů.“

Tobiáš Tvrdlík

inzerce A121010450


PORTÁL ELEKTRONICKÝCH DRAŽEB

- přes 3.000 proběhlých dražeb
- nízké ceny dražených nemovitostí, které nenaleznete nikde jinde
- technická a uživatelská podpora pro Vaši úspěšnou účast v dražbě

- více než 500 připravovaných dražeb
- dražbu lze jednoduše absolvovat prostřednictvím počítače „od stolu“
- zajištěna veškerá anonymita a soukromí při dražbě

Akční nabídka nemovitostí na portálu exdražby.cz

<p>Lázeňský park, Hranice</p>  <p><small>Příjmová cena: 15.746.495 Kč Cena dle analýzy: 41.335.823 Kč Pozemek: 70.586 m²</small></p> <p><small>Jedná se o lázeňský park s měřítkem Hranice, okres Písek. Pozemek je určen jako zahrada.</small></p>	<p>Bydlení, Žerůvky</p>  <p><small>Příjmová cena: 15.066 Kč Cena dle analýzy: 22.600 Kč Příjmová plocha: 236 m²</small></p> <p><small>RD novostavba. Nově zřízený a nepodléhající prořezání střešního štítu a střešní konstrukce nahrazena do střešní konstrukce. Objekt je staticky novostavba. Dle návrhu se jedná o stavbu k domovním účelům. Pozemek náležitě vyhodnocený pro stavbu.</small></p>	<p>Rodinný dům, Křepice</p>  <p><small>Příjmová cena: 730.000 Kč Cena dle analýzy: 1.300.000 Kč Příjmová plocha: 191 m², Pozemek: 1.863 m²</small></p> <p><small>Rodinný dům v obci Křepice s částečným podkropelem, jedním podzemním podlažím a vstupními garážemi. Střešní plocha šikmá krytina. K domu náleží venkovní ústřední kotelna, ohřevy vody, Zavedeno elektřina, plyn, voda a kanalizace.</small></p>	<p>Pozemek, Morkůvky</p>  <p><small>Příjmová cena: 13.333 Kč Cena dle analýzy: 30.000 Kč Pozemek: 3.978 m²</small></p> <p><small>Zemědělská půda v obci a katastrálním území Morkůvky, okres Stádov, Jihomoravský kraj.</small></p>	<p>Byt 2+1, Moravský Krumlov</p>  <p><small>Příjmová cena: 430.000 Kč Cena dle analýzy: 630.000 Kč Příjmová plocha: 56 m²</small></p> <p><small>Byt 2+1 se sociálním zázemím, v 1. patře podlaží se sedmi. Bádova je nepodkropelem, sešedi vlnit. Dům spojen s elektrickým, vodovodní sítí a kanalizací. Místnost odpovídá plynoměru. Po výměně vchodových dveří, plastových oken a stropních vlnit.</small></p>
--	--	---	--	---

www.exdražby.cz