

STANOVISKO

č. 01/2022/1602 ze dne 6. 1. 2022

Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 1. ledna 2021

Novelou zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), a navazující prováděcí vyhlášky se s účinností od 1. 1. 2021 podstatně změnil postup ocenění věcných břemen a definoval způsob oceňování závady na nemovité věci. Věcná práva k nemovitým věcem jsou vypořádána ve čtvrtém dílu zákona o oceňování majetku, konkrétně v § 16a oceňování práva stavby, v § 16b oceňování věcných břemen a v § 16c ocenění závady na nemovité věci. V prováděcí vyhlášce to jsou ustanovení § 39a a § 39b.

Věcná břemena i závady na majetku jsou v zákoně o oceňování majetku vypořádávána v souladu se zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „občanský zákoník“). Věcné břemeno je definováno v §§ 1257 a dalších občanského zákoníku.

1. Věcná břemena

Věcná břemena se dělí na služebnosti a reálná břemena. Jedná se o dva rozdílné způsoby omezení vlastnického práva.

Služebnost omezuje vlastníka věci tím způsobem, že je povinen něco strpět či se něčeho zdržet, tedy služebnost zakládá pasivní povinnosti vlastníka. Naopak reálné břemeno představuje povinnost vlastníka něco dát či něco konat. Funkce práva ze služebnosti je funkce uživatelská, kdežto funkce reálných břemen je funkce zaopatřovací.

Služebnost je povinnost vlastníka věci (povinného), aby zůstal ve vymezených případech vůči potřebě oprávněného ze služebnosti pasivní. Jinými slovy, aby povinný z věcného břemene strpěl, nebo se zdržel určité činnosti, kterou by povinný bez existence služebnosti vůči oprávněnému z věcného břemene tolerovat nemusel.

Jako příklad lze uvést právo chůze a jízdy (pro oprávněného) přes pozemek (povinného).

Reálné břemeno může vzniknout pouze na věcech evidovaných ve veřejném seznamu, zatímco služebnost může vzniknout na všech věcech.

Reálné břemeno je v podstatě služebnost naruby. Obsah reálného břemene spočívá v tom, že vlastník určité věci musí aktivně konat či plnit. Jako příklad reálného břemene se často uvádí tzv. výměnek, kdy povinná osoba poskytuje oprávněné osobě bydlení, ale také jí poskytne výživu nebo osobní péči, nebo třeba povinný z věcného břemene musí dát oprávněnému část úrody ze zahrady.

Pokud je někdo oprávněný z věcného břemene, tak musí nahradit vlastníkovu věc poměrnou část nákladů či znehodnocení věci tímto věcným břemenem (újmu na nemovité věci). Vlastník nemovité věci, který je povinný z věcného břemene, má nárok na náhradu způsobené újmy (škody).

Majetková újma představuje jakoukoliv ztrátu na majetku, což je škoda skutečná (to, o co se hodnota majetku snížila), ale patří sem i ušlý zisk (to, o co se hodnota majetku nezvýšila, ačkoliv se to dalo s ohledem na obvyklý běh věcí očekávat). Újma v majetkové sféře postiženého je pak vždy vyjádřitelná penězi, a tím pádem i finančně nahraditelná.

Občanský zákoník pojem „odpovědnost za škodu“ v obecné rovině neuvádí, spočívá ovšem na principu odpovědnosti za řádné plnění povinností. Předpokladem vzniku povinnosti nahradit škodu pak je mimo jiné právě vznik újmy.

K ocenění věcného břemene se obecně přistupuje při jeho zřízení. K oceňování závady na nemovité věci z titulu věcného břemene se obvykle přistupuje v době, kdy je třeba ocenit nemovitou věc včetně již dříve na ní zřízeného věcného břemene. Tj. např. pro záměr budoucího prodeje.

Při určování výše náhrady škody se vychází z obvyklé ceny, kterou měl majetek v době poškození.

Podrobný způsob ocenění věcného břemene nebo jiného práva zřízeného jinak než věcným břemenem, obdobným služebnosti nebo reálnému břemeni, jako závady na nemovité věci, je zveřejněn v prováděcí vyhlášce k zákonu o oceňování majetku. Jedná se o prováděcí vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "oceňovací

vyhláška", nebo „OV“). Novela oceňovací vyhlášky účinné od 1. 1. 2021 nově zavádí podrobné ocenění závady na nemovité věci.

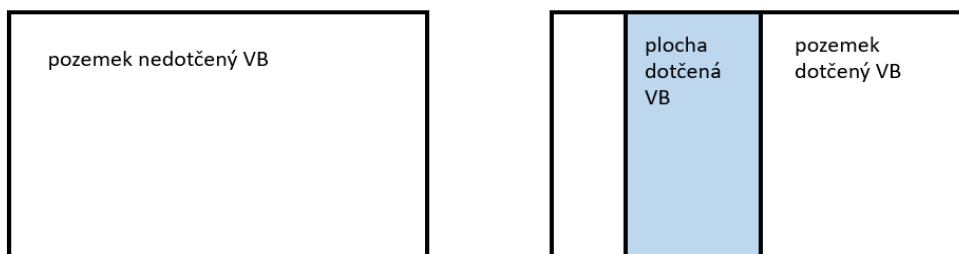
Dříve se při výpočtu ceny věcného břemene uplatňoval výnosový způsob ocenění metodou věčné renty na základě ročního užitku oprávněného z věcného břemene a počtu let jeho trvání, nejvýše však 5ti/10ti let. Tento postup ocenění nebyl zcela spravedlivý a reálný a již úplně nekořespondoval se současnou praxí tržního oceňování.

Nově se pro výpočet použije určení současné hodnoty budoucích příjmů, což umožňuje objektivnější přístup k určení ceny věcného břemene. Navrhovaná metoda výpočtu vychází z doby dalšího trvání věcného břemene, a to jak pro služebnost, tak i pro reálné břemeno. Věčná renta se používá pouze v případech, kdy věcné břemeno bylo zřízeno na dobu neurčitou nebo pokud nelze objektivně určit dobu jeho trvání (např. při sjednané rozvazující podmínce), přičemž odpadlo výpočtové omezení 5ti/10ti let. Pokud se jedná o vykupitelné služebnosti nebo reálná věcná břemena zřízená na dobu neurčitou, cena se určí z ujednání ze smlouvy o zřízení věcného břemene.

Způsob ocenění věcných břemen je definován v § 39a oceňovací vyhlášky (obecný způsob), v § 39b oceňovací vyhlášky je zavedeno oceňování zjednodušeným způsobem pro účely technické infrastruktury v komunikacích.

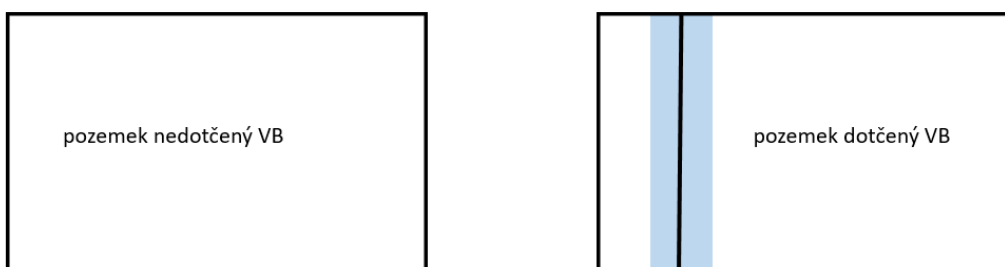
V § 39a oceňovací vyhlášky je upraven obecný postup určení ročního užitku pro oprávněného z věcného břemene. Vychází se přitom z rozsahu a obsahu věcného břemene, které určuje primárně smlouva nebo rozhodnutí orgánu veřejné moci. Není-li ve smlouvě rozsah závazku jednoznačně určen, jsou rozhodující místní zvyklosti nebo se rozsah služebnosti řídí potřebou panující nemovitosti v době sjednání věcného břemene. Zohlednění nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci se uplatní i v případech, kdy nejsou uvedeny ve smlouvě; smluvně nelze postihnout všechny případy, které mohou ve skutečnosti nastat.

Určení hodnoty věcného břemene – podle § 39a oceňovací vyhlášky



Ustanovení § 39b oceňovací vyhlášky zavádí zjednodušený způsob ocenění, který je určen pro ocenění věcného břemene pro technickou infrastrukturu na dobu neurčitou pro podzemní vedení umístěné do silničního pozemku nebo do pomocného silničního pozemku. Stavby technické infrastruktury (zejména inženýrských sítí, sítí energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací) jsou ve většině případů zřizovány ve veřejném zájmu. Jedná se tudíž o specifická věcná břemena, a proto je pro ně zřízen samostatný způsob jejich oceňování.

Určení hodnoty věcného břemene – podle § 39b oceňovací vyhlášky



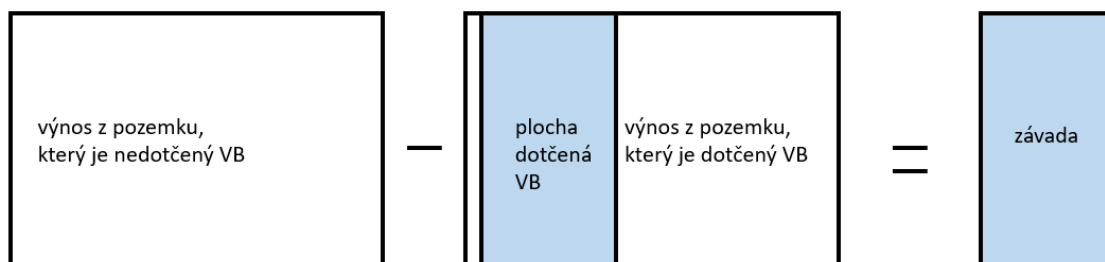
Pozn. šířka VB je zohledněna v koeficientu míry užítku a omezení vlastníka nemovité věci – viz. tabulka č. 1, příloha č. 22a oceňovací vyhlášky.

Odděleně je v § 39b oceňovací vyhlášky upraveno určení ročního užítku pro služebnost inženýrské sítě nebo věcné břemeno pro technickou infrastrukturu (technickou infrastrukturou se rozumí technická infrastruktura ve smyslu příslušného ustanovení a definice podle stavebního zákona), které jsou zřizovány podle zákona.

2. Závada na nemovité věci

Úprava ocenění závady na nemovité věci je řešena v § 39c – oceňování závady na nemovité věci.

Závada na nemovité věci



$$\text{Závada} = (\text{výnos z pozemku nezatíženým věcným břemenem}) - (\text{výnos z pozemku zatíženým věcným břemenem})$$

Zákon o oceňování majetku v ustanovení § 16c definuje závadu na nemovité věci. Oceňovací vyhláška potom v ustanovení § 39c zpřesňuje způsob, jakým se má k ocenění závady na nemovité věci přistupovat.

Možným důsledkem věcných břemen je, že jeho existence může mít charakter tzv. závady na nemovité věci. V případě závady v zásadě jde o práva zatěžující nemovitou věc. Podle § 1284 občanského zákoníku vlastník věci nese všechny náklady s věcným břemenem spojené a musí věc udržovat v dobrém stavu. Přesahují-li náklady užitek, který vlastníkově zbývá, musí povinný buď tyto zvýšené náklady nést či se na nich podílet, anebo od užívání upustit. Podle § 1287 občanského zákoníku oprávněný z věcného břemene přejímá všechny závady, které na věci vázly v době, kdy byla služebnost zřízena. Nese také náklady, bez nichž by se plodů a užitků z věci nedosáhlo.

Za závadu na nemovité věci lze považovat např. i ochranná pásma (např. venkovního vedení velmi vysokého napětí), která se zohledňují a jsou uvažována až v § 39c oceňovací vyhlášky - „Oceňování závady na nemovité věci“. Za závadu dle § 16c odst. 2 písm. a) zákona o oceňování majetku se nepovažuje právo, které podstatně neomezuje vlastnické, užívací nebo požívací právo k nemovité věci a nemá tak významný vliv na výši její ceny.

Výše ročního užtku oprávněného může být výrazně odlišná/rozdílná od výše roční újmy povinného z věcného břemene. Ocenění výše újmy vlastníka nemovité věci zatížené

věcným břemenem nebo jiným právem zřízeným ze zákona (např. ochranná pásma) se určuje jako závada na nemovité věci.

Výše újmy vlastníka nemovité věci jako závady na nemovité věci se pak určí na základě snížení ročního užitku vlastníka nemovité věci v návaznosti na míru omezení užívacího práva nebo spoluužívacího práva a druhu nemovité věci. Vlastní výpočet je obdobný jako u věcných břemen, přitom se oceňuje omezení vlastnického práva po dobu trvání věcného břemene z pohledu povinného (pohled náhrady ze strany povinného) a dále se oceňuje pohled ze strany oprávněného (užitek) z věcného břemene.

U služebnosti se v ročním užitku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci. Což znamená, že je zohledněna míra omezení práva povinného užívat věcným břemenem zatíženou nemovitou věc a z toho vyplývající omezení povinného z věcného břemene. Užitek oprávněného z věcného břemene může být jiný, než omezení povinného z věcného břemene. Újma povinného z věcného břemene se oceňuje samostatně.

3. Újma (závada) zatěžující nemovitou věc

Ve vazbě na nový občanský zákoník obsahuje nová zákonná úprava i upřesnění v případě práva stavby a věcných břemen. Pro účely určení ceny nemovité věci zatížené věcným břemenem nebo jiným věcným právem zřízeným ze zákona se tato práva oceňují jako závada na nemovité věci. Za tímto účelem je zaveden termín „újma vlastníka nemovité věci“, která se určí jako ztráta užitku vlastníka z důvodu jejího zatížení těmito právy.

Zavedení ocenění věcného břemene, popřípadě jiného omezení vlastnického nebo uživatelského práva obdobné věcnému břemenu (služebnosti) snižující významně cenu nemovité věci, jako závady na nemovité věci, vyplynulo z potřeby objektivního ocenění nemovité věci zatížené těmito právy. Omezení vlastnického práva povinného z věcného břemene se v mnohých případech neshoduje s užtkem oprávněného. Z těchto důvodů byl nově zaveden termín „újma“ vlastníka nemovité věci, která se určí jako ztráta užitku nemovité věci v návaznosti na její zatížení. Jedná se (především) o problém při zřizování staveb infrastruktury (sítí energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací), kdy již v územním řízení dochází ze zákona k vymezení ochranného pásma sítě a teprve následně mají provozovatelé sítě povinnost sjednat s vlastníkem nemovité věci služebnost inženýrské sítě. Ve většině případů jsou ochranná pásma většího plošného rozsahu, než je rozsah sjednávané služebnosti. Je zřejmé, že

i ochranná pásma omezují vlastníka nemovité věci v návaznosti na druh stavby (infrastruktury) a druhu nemovité věci, kterou zatěžují. Zákon o oceňování majetku a na něj navazující oceňovací vyhláška umožňují v těchto případech, kdy existence ochranného pásma významně snižuje cenu předmětné nemovité věci, zohlednit tuto závadu (újmu) v ceně předmětné nemovité věci.

Novela zákona o oceňování majetku tak nově umožňuje zohlednit v ceně nemovité věci nejen soukromoprávní, ale i veřejnoprávní omezení. Postup určení ceny závady pro její uplatnění v ceně nemovité věci, určí vyhláška.

Oceňování závad zatěžujících nemovitou věc je konkrétně řešeno v § 39c oceňovací vyhlášky.

4. Závěr

Obecný způsob ocenění věcných břemen je definován v prováděcí vyhlášce k zákonu o oceňování majetku v ustanovení § 39a. V ustanovení § 39b oceňovací vyhlášky je zavedeno oceňování zjednodušeným způsobem pro účely oceňování věcných břemen pro technickou infrastrukturu. Možným důsledkem věcných břemen je, že jeho existence může mít charakter tzv. závady na nemovité věci.

Výše uvedené stanovisko je právním názorem Ministerstva financí. Ministerstvo financí není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů, k tomu je oprávněn pouze soud.