

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

## Jak ocenit věcné břemeno technické infrastruktury? Jediná správná odpověď?

V tomto příspěvku chceme ve stručnosti reagovat na těchto stránkách dříve publikovaný článek „Aspekty ocenění věcných břemen vyvolaných stavbami technické infrastruktury“, protože východiska i závěry v něm prezentované nejsou odbornou a znaleckou veřejností bez výhrad přijímány. To bohužel zmíněný článek přes obsáhlý seznam uvedené literatury zamlčuje. Vlastník nemovitosti poté musí být při studiu znaleckého posudku, podle něhož byla v návrhu smlouvy stanovena odměna za zřízení věcného břemene, zákonitě zmaten, pokud znalecký posudek vychází z jiných zásad a pravidel, než byly prezentovány ve výše zmíněném textu.

Předně je třeba odmítnout výchozí ideu, že se jedná vždy o pozemek stavební. Přestože je předmětem ocenění věcné břemeno a nikoliv pozemek samotný, neznamená to, že je možné odhlédnout od vymezení stavebního pozemku v zákoně č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku, protože roční užitek oprávněného se určuje právě podle povahy pozemku. Rovněž je nutné si uvědomit, že vlastník pozemku, který není podle územního plánu perspektivně zastavitelný, nemůže tento pozemek jednoduše zastavět, ale musí respektovat ustanovení § 18 odst. 5 stavebního zákona, které významně omezuje stavební činnost v nezastavěném území.[1] Vlastník pozemku může pochopitelně pozemek nadále užívat ke stejnému účelu jako doposud: zpravidla na něm pěstovat zemědělské plodiny. Tuto skutečnost respektuje také zákon o oceňování majetku, který jednoznačně stanoví, že stavebním pozemkem (pro účely ocenění) není pozemek zastavěný pouze podzemním nebo nadzemním vedením. Škarohlíd by mohl mimochodem namítat, že ilustrativní odkaz na ustanovení zákona č. [338/1992](#) Sb., o dani z nemovitosti (nikoliv o DPH, jak je uvedeno), je zavádějící, neboť tentýž zákon v § 7 odst. 2 stanoví, že předmětem daně ze staveb nejsou stavby rozvodů energií a pozemek, na kterém je postaveno energetické vedení, je i poté zdaňován jako pozemek zemědělský či lesní. Je poté zřejmé, že nelze roční užitek oprávněného, který je pro výpočet ceny věcného břemene zásadní, ztotožnit s nájemným ze stavebního pozemku!

Odborná veřejnost má také spíše za to, že náhrada za věcné břemeno nepřísluší za omezení v ochranném pásmu, neboť to vzniká nezávisle na zřízení věcného břemene (vzniká zpravidla právní mocí územního rozhodnutí o umístění stavby - srov. § 46 odst. 1 energetického zákona a podrobnější argumentaci J. Handrlici v článku „Ochranná a bezpečnostní pásma energetických zařízení“ publikovaného v Právních rozhledech č. 10/2012). Jiné argumenty pro totožný závěr předkládá např. J. Truneček v knize Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem.

Ačkoliv lze ve výjimečných případech uvažovat o přiznání náhrady za omezení vlastnického práva v ochranném pásmu na základě čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, jedná se o složitou právní otázku, která nepřísluší řešit znalcům ve znaleckých posudcích, kterými je stanovována náhrada za věcné břemeno. Navíc i zde je nutné zvažovat, do jaké míry může být vůbec vlastník při užívání svého pozemku omezen. U zemědělského pozemku se lze domnívat, že se nejedná o omezení, za které by v běžných případech příslušela náhrada. V případě pozemků určených územně plánovací dokumentací k zastavění tomu bývá opačně. Na tomto místě lze uvést, že znalec by při stanovení obvyklé ceny věcného břemene měl určit také případnou ztrátu (újmu) povinného, která mu vznikne v důsledku zřízení věcného břemene (např. tím, že jej omezí ve stavebním využití pozemku) a

obvyklou cenu věcného břemene stanovit v rozmezí hodnot užítka oprávněného a ztráty povinného v takové výši, aby byla akceptovatelná pro obě strany.[2]

Není rovněž jasné, proč by neměl znalec vycházet z nájmu určených podle BPEJ. Jsou-li v dané lokalitě pronajímány pozemky za nájemné odvozené od BPEJ, neexistuje žádný důvod, proč toto nájemné nepovažovat za obvyklé. Tyto smlouvy byly uzavřeny mezi vlastníky pozemků a jejich uživateli zcela dobrovolně. A je to postup běžný.

Polemizovat lze i s dalšími uvedenými aspekty. Např. citovaný Komentář k oceňování práv odpovídajících věcným břemenům podle § 18 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů z roku 1999 byl již překonán zveřejněním Komentáře, který je od 8. 3. 2011 dostupný na webových stránkách Ministerstva financí ( dostupné na [www](http://www.mfcr.cz), k dispozici >>> [zde](#) ). Tento článek však nemá ambice poskytnout vyčerpávající pohled na tuto složitou problematiku (podrobnější argumentaci k vybraným otázkám lze nalézt například v našem recenzovaném článku „Náhrady za zřízení věcných břemen - polemika s vybranými postupy“, který byl publikován v časopise Soudní inženýrství č. 2/2012). Považovali jsme však za nezbytné v krátkosti alespoň poukázat na skutečnost, že některá tvrzení nejsou patřičně odůvodněna nebo je nelze kategoricky prohlašovat za jediná správná.

Klademe si rovněž otázku, zda zdůrazněním projednání metodiky na Ředitelství silnic a dálnic ČR a odboru Ministerstva financí, má být naznačeno, že se jedná také o názor těchto organizací nebo tato informace má mít pro čtenáře jiný význam.

Nesnažíme se, aby náhrady za věcná břemena byly nízké. Práva vlastníků je nutné náležitě ohodnotit. Hospodářská síla provozovatelů sítí a „bezdný měšec“ státu však nesmí být zároveň důvodem pro vytváření metodik, které cenu věcného břemene uměle zvyšují.

**Mgr. Jakub Hanák,**

Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně

**Ing. Jan Sedláček, MBA, MSc,**

Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně

---

[1] V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.

[2] Bradáč, A. a kol.: Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde. 2009, s. 184.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe](#)

veřejných institucí

- Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026
- Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky (EU): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí
- Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu
- Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu
- Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?
- Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše
- Zneužití práva na přístup podle GDPR
- Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona
- Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody
- Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory