

31. 7. 2017

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

Problematika vyplácení náhrad za stará vodní díla na cizích pozemcích

Oblast majetkoprávního vypořádání vodních děl postavených v minulosti na cizích pozemcích byla poměrně dlouhou dobu legislativně opomíjena. Tato situace se změnila s přijetím nového občanského zákoníku a jeho doprovodných předpisů, kdy bylo do vodního zákona včleněno ustanovení § 59a, které mělo právě majetkoprávní vypořádání těchto starých vodních děl postavených na cizích pozemcích řešit. Jakkoliv se může na první pohled zdát díky legislativnímu řešení situace jednoznačná, následná praxe a nejnovější judikatura českých vrcholných soudů ukazují, že v této oblasti vyvstalo značné množství dalších otázek, které nutí dotčené subjekty k opatrnému přístupu.



Úvodem si dovoluujeme zopakovat známé skutečnosti, o kterých není v současnosti mezi odbornou veřejností sporu, a jejichž poměrná jednoznačnost může vést některé autory k názorům, že věc je zřejmá a vlastníkům pozemků stačí pouze své právo na náhradu uplatnit. Předmětné ustanovení § 59a, zavedené do vodního zákona[1] jeho novelou související s přijetím nového občanského zákoníku s účinností od 1. ledna 2014[2], stanoví, že: „[v]lastník pozemku je povinen strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání.“

V přechodném ustanovení novelizujícího zákona je zároveň stanovena možnost dotčených vlastníků, tedy vlastníka pozemku a vlastníka vodního díla, dohodnout se o této náhradě do 1. ledna 2016. Dle čl. LV zákona č. [303/2013](#) Sb. platí, že: “[n]edojde-li mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem vodního díla k dohodě o náhradě za užívání pozemku podle § 59a zákona č. [254/2001](#) Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, do 24 měsíců ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, rozhodne na návrh vlastníka pozemku nebo vodního díla o výši náhrady soud.“ Nárok je možné soudní cestou uplatnit až následně, tj. od 2. ledna 2016. Již zde se dostáváme k prvním problematickým aspektům, které musel vykládat Ústavní soud. V usnesení Ústavního soudu ze dne 6. září 2016, sp. zn. IV. ÚS 1911/16, které je prvním známým rozhodnutím Ústavního soudu ve věci aplikace ustanovení § 59a vodního zákona a kterému se budeme v tomto článku dále věnovat, Ústavní soud pouze okrajově uvádí, že: „[d]o 1. 1. 2016 trvala lhůta, během které se měli vlastníci pozemku a vodního díla dohodnout, a teprve následně od 2. 1. 2016 byla založena pravomoc soudu spor stran o výši náhrady řešit. Soud prvního stupně však vynesl rozsudek již 31. 8. 2015, to je v době, kdy ještě pravomoc soudu zákonem založena nebyla. Nicméně v době rozhodování odvolacího soudu, již zákonem stanovená lhůta k uzavření dohody účastníků o výši náhrady marně uplynula a vzniklo právo účastníků obrátit se s nárokem na soud.“ Ústavní soud tedy nepřímou posvětil možnost rozhodovat i o žalobách, které byly uplatněny předčasně, a o aplikaci ustanovení § 59a na takovéto spory.

Soud je příslušný rozhodovat o náhradě pouze v období do 1. ledna 2019 – poté by měl být nárok vlastníka pozemku v souladu s obecnou tříletou promlčecí lhůtou považován za promlčený, samozřejmě, pokud vlastník vodního díla v průběhu řízení námitku promlčení vznese.[3]

Ústavní soud rovněž stanovil najisto, že ustanovení § 59a vodního zákona: „[p]ředeevším řeší vztahy mezi účastníky tak, že vodní díla zřízená před 2002 považuje za díla zřízená v souladu s právními předpisy, **legalizuje jejich existenci**.“. Je tedy zřejmé, že pokud se strany dohodnou na náhradě, je vodní dílo považované za oprávněné ze soukromoprávního hlediska, nikoliv však již z veřejnoprávního (stavebně právního) hlediska. Platí však toto i v případě, že se strany nedohodnou, resp. vlastník pozemku nepodá v příslušné lhůtě návrh k soudu? Podle našeho názoru ano, jelikož dohoda o náhradě nemá na vzniklé zákonné věcné břemeno a povinnost vlastníka pozemku strpět vodní dílo vliv.

Předpoklady a výjimky vyplácení náhrady za vodní díla

Povinnost vyplatit náhradu mají vlastníci vodních děl, která byla vybudována před 1. lednem 2002 a která leží na pozemku odlišného vlastníka.

Vodní díla jsou definována demonstrativním způsobem v ustanovení § 55 odst. 1 vodního zákona. Již v tomto, na první pohled jednoznačném, bodu lze najít první zásadní obtíže. Bude ustanovení § 59a vodního zákona dopadat i na vodní díla, která jsou pouhou terénní úpravou pozemku a nejsou tedy věcmi v občanskoprávním smyslu? Touto otázkou a možnými následky jsme se blíže zabývali v našem nedávném příspěvku[4] a nebudeme ji tedy již dále podrobněji rozvádět.

Z pohledu vodního zákona je tedy situace jasná. Náhradu však nelze požadovat ve větším množství případů, než je na první pohled zřejmé.

Z teleologického výkladu a zřejmě restituční povahy ustanovení lze určit, že náhrada nebude náležet vlastníku pozemku, pokud již mu byla v minulosti (bez ohledu na účinnost ustanovení § 59a vodního zákona) vlastníkem vodního díla vyplacena. Nelze proto požadovat již vypořádanou náhradu podruhé. V tomto případě lze očekávat spory dotčených stran, zda se případně vyplacená náhrada opravdu týkala odškodnění za umístění vodního díla a zda byla koncipována jako konečná – zde bude záležet na povaze náhrady a případné existenci dokumentace k její výplatě, která by přesněji definovala, za co byla poskytnuta.

Náhrada vlastníku pozemku rovněž nenáleží, pokud ji právní předpisy v době realizace vodního díla nevyžadovaly.[5] Typicky v případech, kdy stavebníci realizovali vodní díla na svých pozemcích nebo pozemcích ve zvláštním užívání, které takovou výstavbu umožňovalo. Například do roku 1989 byly často stavebníky socialistické organizace, které stavěly sice na cizím pozemku, avšak v nějaké formě socialistického vlastnictví či užívání (např. ve družstevním užívání), a nebyly tak povinny hradit vlastníku pozemku jakoukoliv náhradu.

Pokud však nebyla vlastníku pozemku náhrada v rozporu s v době výstavby vodního díla platnými právními předpisy vyplacena, měl by mít nárok na náhradu ve smyslu ustanovení § 59a vodního zákona. Pokud by však nárok na náhradu uplatňoval vlastník pozemku, který pozemek nabyt převodem či v privatizaci již s vodním dílem vybudovaným před rokem 1. lednem 2002, a to bez současného postoupení „pohledávky“ na náhradu, takový vlastník zřejmě neuspěje. Náhrada (finanční) za omezení vlastnického práva má dle judikatury[6] charakter peněžité pohledávky, přičemž peněžitá pohledávka je vztahem závazkovým, a nikoliv právem věcným, a tudíž ani nemůže požívat ochrany, která je ústavně zaručena právům vlastnickému. S ohledem na tento charakter náhrady za omezení vlastnického práva nelze předpokládat, že přešla společně s převodem

vlastnického práva k pozemku, případně v rámci privatizace.

Pokud však došlo k přechodu vlastnického práva k pozemku, např. děděním či v důsledku přeměny obchodní společnosti, na právního nástupce, právnímu nástupci zůstává nárok na náhradu zachován - nemohl totiž ovlivnit okolnosti nabytí pozemku do svého vlastnictví.

Převod či přechod vodního díla nemá dle našeho názoru na povinnost vlastníka vodního díla uhradit náhradu za strpění vodního díla vlastníkovu pozemku vliv. Nabyvatel vodního díla může nejvýše žádat po převodci slevu z kupní ceny.

Výše a způsob náhrady

Přestože se předmětné ustanovení § 59a nachází ve vodním zákoně, který je veřejnoprávním předpisem, vztah mezi vlastníkem vodního díla a vlastníkem pozemku je vztahem soukromoprávním; strany se tedy mohou dohodnout na náhradě ve formě libovolného plnění (peněžitého i nepeněžitého). Z textace a smyslu předmětného ustanovení je zřejmé, že vyplacením náhrady by se měla vypořádat újma, která vlastníkovu pozemku umístěním vodního díla vzniká.

Pokud v souladu s výše uvedeným dojde vlastník pozemku k závěru, že jeho nárok na náhradu vznikl a trvá a má zájem tento nárok uplatnit, měl by se se svým nárokem obrátit nejdříve na vlastníka vodního díla. S ohledem na případnou úhradu soudních nákladů lze doporučit, aby byl přístup obou stran k řešení věci racionální a odůvodnitelný, zejména co se týká výše náhrady.

V případě, že o výši a způsobu náhrady bude rozhodovat na návrh vlastníka pozemku soud, náhrada by měla být koncipována jako jednorázová a její výše by měla být určena v souladu s cenovými předpisy[7] (znaleckým posudkem). Jedná se totiž o náhradu za omezení vlastnického práva zákonným věcným břemenem. Oceňování věcných břemen je upraveno v ustanovení § 16b zákona o oceňování majetku. Podle tohoto ustanovení se úhrada za věcné břemeno oceňuje jako jednorázová, a lze proto rovněž dovodit jednorázovost náhrady za věcné břemeno dle ustanovení § 59a vodního zákona. Výše bude tedy záležet na individuálním posouzení konkrétního pozemku a konkrétního vodního díla. Jako příklad lze uvést uloženou inženýrskou síť - vodovod a kanalizaci pro veřejnou potřebu - na cizím pozemku, kdy by náhrada byla oceněna ve výši věcného břemene inženýrské sítě, a pro jeho ocenění lze vycházet z komentáře Ministerstva financí České republiky k věcným břemenům[8].

Jednorázový charakter náhrady předpokládá i Ústavní soud, který ve výše citovaném usnesení judikoval, že: *„[v] daném případě Ústavní soud souhlasí s odvolacím soudem, že není žádný důvod dovodit jiný závěr z ustanovení o způsobu náhrady za užívání pozemku zatíženého vodním dílem, nežli ten, že jde o náhradu jednorázovou. Protože zákon o vodách obsahuje speciální úpravu náhrady za tzv. zákonné věcné břemeno, je vyloučen režim obecné úpravy občanskoprávní, z nichž vychází nárok stěžovatele. Ve světle tohoto závěru odvolacího soudu jsou pak zcela irelevantní námitky žalobce o možném využití zatíženého pozemku i provedené důkazy o výši obvyklého nájemného.“*

Lze jednoznačně doporučit, aby v případě dohody (ale i při podání žaloby) vlastníci vodních děl trvali na zřízení věcného břemene a jeho zapsání do katastru nemovitostí - přestože jde o tzv. zákonné věcné břemeno, z důvodu právní jistoty stran (a třetích osob) je evidence věcného břemene v katastru nemovitostí vhodná.

„Bezdůvodné obohacení“ vlastníka vodního díla

Z praxe se můžeme setkat s případy, kdy vlastníci pozemků požadují náhradu nejenom jednorázově či ve formě opakujícího se plnění do budoucna (lze se setkat se snahou uzavřít na pozemky smlouvy s opakující se úhradou odpovídající nájemnímu vztahu), ale rovněž s požadavky na vypořádání bezdůvodného obohacení vlastníků vodních děl zpětně právě z toho důvodu, že vodní dílo leží na jejich pozemku již delší dobu. Přestože tento postup by na první pohled šlo považovat za logický, proti nárokům na vydání bezdůvodného obohacení pro stará vodní díla vybudovaná před 1. lednem 2002 se nyní jednoznačně postavil Ústavní soud, když judikoval, že: *„Protože zákon o vodách obsahuje speciální úpravu náhrady za tzv. zákonné věcné břemeno, je vyloučen režim obecné úpravy občanskoprávní, z nich vychází nárok žalobce na vydání bezdůvodného obohacení za období od prosince 2011 do prosince 2013. Ústavní soud shrnuje, že **nárok, který se opírá o zákonné ustanovení, nemůže být nárokem bezdůvodným ve smyslu ustanovení občanského zákoníku o bezdůvodném obohacení.**“*. Na toto usnesení Ústavního soudu následně odkazuje i velmi aktuální judikatura Nejvyššího soudu, který se s tímto názorem ztotožňuje a uvádí, že: *„Jak dále akcentoval Ústavní soud ve svém usnesení ze dne 6. 9. 2016, sp. zn. IV. ÚS 1911/16, takto koncipovaný speciální nárok na jednorázovou náhradu potlačuje aplikovatelnost obecné úpravy bezdůvodného obohacení.“*[9]

Vrcholné soudy české soudní soustavy mají tedy v otázce možnosti aplikace režimu bezdůvodného obohacení názor jednoznačný. Vlastníkům pozemků, kteří již své žaloby podali, lze doporučit zvážení jejich stanoviska a další případné procesní kroky, které by nárok formulovaly správným směrem.

Závěr

V tomto článku jsme se intenzivně zabývali aktuální judikaturou českých soudů ve věci vyplácení náhrad za stará vodní díla. Jenom ze skutečnosti, že vrcholné české soudy byly již v takto krátkém časovém období po účinnosti ustanovení § 59a vodního zákona nuceny otázky spojené s jeho aplikací řešit, je zřejmá aktuálnost problematiky a široký dopad možností, které obě strany těchto sporů mají.

Jak jsme se pokusili blíže popsat, problematika aplikace ustanovení § 59a vodního zákona není tak jednoznačná, jak by se mohlo na první pohled zdát. Pokud již vlastník pozemku nárok na náhradu má (což je k velkému množství výjimek nutné pečlivě prozkoumat), musí si ještě náležitě zvážit jakým způsobem a zda tento nárok uplatnit.



Zdeněk Horáček,

advokát,

odborný asistent, katedra práva, PEF, ČZU



Jan Pavouk,
advokátní koncipient

[Ambruz & Dark Deloitte Legal s.r.o., advokátní kancelář](#)

Karolinská 654/2
186 00 Praha 8

Tel.: +420 246 042 100
Fax: +420 246 042 030
e-mail: legalcz@deloittece.com

[1] Zákon č. [254/2001](#) Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

[2] Zákonem č. [303/2013](#) Sb. (doprovodný zákon k občanskému zákoníku).

[3] Viz např. náleží Ústavního soudu ze dne 1. června 2000, sp. zn. I. ÚS 131/2000, podle něhož „[a]čkoliv je vlastnické právo vskutku v zásadě nepromlčitelné (§ 100 odst. 2 občanského zákoníku), náhrada (finanční) za omezení vlastnického práva má charakter peněžité pohledávky. Právní teorie i soudní praxe je jednotná v názoru, že peněžitá pohledávka je vztahem závazkovým (srov. § 488 a násl. občanského zákoníku), a nikoliv právem věcným, a tudíž ani nemůže požívat ochrany, která je ústavně zaručena právu vlastnickému“.

[4] Dostupný na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[5] Viz např. rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1665/99 v obdobné věci týkající se kompenzace za omezení vlastnického práva, kde Nejvyšší soud uvádí, že: „[p]okud bylo věcné břemeno zřízeno v době, kdy neplatila Listina základních práv a svobod, nebyla skutečnost, že za jeho zřízení nebyla poskytnuta úhrada, podle tehdy platného práva protiústavní, zejména když na základě tohoto břemene vznikly práva a povinnosti mezi tehdejšími socialistickými organizacemi. Skutečnost, že nynější úprava takový vznik již nepřipouští, neznamená, že by vznikl hrubý nepoměr mezi věcným břemenem a výhodou oprávněného, který by tu dříve nebyl.“. Nebo viz rovněž rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 10. března 2003, sp. zn. 22 Cdo 2093/2001: „[p]okud před nabytím účinnosti Listiny základních práv a svobod bylo na základě tehdy platného právního předpisu právo vlastníka omezeno, lze náhradu za toto omezení poskytnout jen za podmínek stanovených právními předpisy, účinnými ke dni omezení, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak“.

[6] Viz náleží Ústavního soudu České republiky ze dne 1. června 2000, sp. zn. I. ÚS 131/2000.

[7] Zákon č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

[8] Komentář k věcným břemenům od účinnosti nového občanského zákoníku včetně návodu na oceňování, dostupné na [www](#), k dispozici >>> [zde](#).

[9] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 5. dubna 2017, sp. zn. 28 Cdo 2880/2016.

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)