19. 3. 2019

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

Náhrada za strpění vodního díla na pozemku podle § 59a vodního zákona

Začátkem letošního roku uplynula doba, do kdy bylo nutné uplatnit nárok na náhradu podle § 59a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách (vodní zákon) za strpění vodního díla vybudovaného před rokem 2002 na cizím pozemku.[1] Těchto vodních děl existují v České republice minimálně stovky, zřejmě však spíše tisíce. Jde o vodní díla využívaná k podnikání (zejména malé vodní elektrárny, ale také některé stavby vodárenské soustavy), pro veřejnou potřebu (rybníky, jezy, poldry) i pro soukromé účely jednotlivců (studny).

Cílem tohoto článku není komplexně analyzovat relevantní právní úpravu, neboť tak již při různých příležitostech učinila řada autorů. Významnější články a příspěvky jsou dále citovány. Snažíme se soustředit na otázku, které byla věnována pozornost jen okrajová[2] (výjimkou je článek V. Janoška publikovaný v lednu 2019 na webu epravo.cz) a přitom je zásadní: určování výše této náhrady. V řadě případů se vlastníci pozemku a vodního díla neshodnou na výši této náhrady a bude nutné, aby ji stanovil soud.

Jelikož rozsudky krajských soudů veřejně dostupné téměř nejsou a Nejvyšší soud se dosud touto problematikou podrobněji zabýval jen v jediném případu (známý rozsudek sp. zn. 28 Cdo 5820/2016),[3] jsme si vědomi, že všechny naše závěry obstát nemusí. Považujeme však za užitečné na dosud publikované názory reagovat.

Východiska

Ustanovení § 59a vodního zákona neobsahuje žádné pravidlo pro určení výše náhrady. Neuvádí ani druh ceny, který je pro stanovení náhrady relevantní. Z textu Výměru MF č. 01/2019 ze dne 28. listopadu 2018, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami, poté vyplývá, že výše náhrady není předmětem cenové regulace.

Zákonodárce dokonce nestanovil, zda má být náhrada jednorázová či může mít podobu opakujícího se plnění. Odborná veřejnost[4] i Ústavní soud[5] mají za to, že není důvod pro jiný závěr než, že má jít o náhradu jednorázovou. Tím si nejsme jistí, neboť zákon nestanoví jednorázové plnění jako jediné možné, ačkoliv tak na jiném místě činí (viz § 30 odst. 11 vodního zákona pro náhradu za omezení v ochranném pásmu vodního zdroje). Strpění vodního díla umístěného v korytě vodního toku na základě § 50 vodního zákona, což je téměř identická situace, lze podle Ministerstva zemědělství řešit i formou nájmu.[6] Poněvadž může náhrada dosáhnout miliónových hodnot, byly by pravidelné platby v těchto případech praktické a smysluplné. Bylo by tak rovněž možné reagovat i na změnu podmínek v budoucnosti.

Plně se ztotožňujeme se čtyřmi východisky, která pro určování předmětné náhrady na základě analýzy citovaného rozsudku Nejvyššího soudu vymezil V. Janošek.[7] Dovolíme si jen několik doplňujících poznámek.

Přestože určení náhrady přísluší jako právní otázka soudu, ve své praxi jsme se jen výjimečně setkali s tím, že by se soud či vyvlastňovací úřad při určování náhrady za omezení vlastnického práva odchýlil od částky stanovené znaleckým posudkem. S výjimkou případů, kdy výše náhrady bude na

první pohled nižší než náklady na znalecké ocenění, si troufáme říci, že se stanovení ceny pozemku nebo nájemného za jeho užívání neobejde bez pomoci znalce, neboť k určení těchto hodnot soud nedisponuje odbornými znalostmi.

Nemáme výhrady k okolnostem, které bude soud při rozhodování o výši náhrady pravděpodobně zvažovat, neboť jde o hlediska tradičně zmiňovaná (dle našeho názoru již však méně skutečně aplikovaná) i u jiných případů omezení vlastnického práva k pozemku. Pro účely tohoto článku považujeme za důležitou zejména intenzitu omezení a její vliv na cenu pozemku (viz též dále).[8]

Do výše náhrady dle § 59a vodního zákona by se neměla promítnout majetková újma způsobená jiným omezením vlastnického práva, které je spojeno s existencí vodního díla: zejména jeho ochranným pásmem[9] (srov. § 58 odst. 3 vodního zákona). Tento nárok je nutné uplatnit samostatně, což potvrzuje rozhodovací praxe v obdobných případech.[10]

Inspirovat se naopak lze rozhodovací praxí soudů týkající se náhrad za věcné břemeno strpění výkonu vlastnického práva ke stavbě na cizím pozemku podle § 135c odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Vodní dílo je totiž toliko speciálním druhem stavby. Nejvyšší soud v minulosti dospěl k tomu, že *„při stanovení náhrady není důvodu pro to, aby se přihlíželo k výhodě, kterou zřízením věcného břemene získává stavebník, tj. zpravidla k tomu, jaké náklady by měl, kdyby musel svou potřebu užívání či zřízení stavby řešit jiným způsobem (v některých případech včetně odstranění stavby). Je tomu tak nejenom proto, že tyto náklady mohou být někdy nepatřičně vysoké, ale především proto, že smyslem náhrady je kompenzace újmy vlastníka pozemku, nikoli jeho obohacení.*“[11] Není tedy na místě poměřovat náhradu dle § 59a vodního zákona s náklady na přemístění vodního díla.

Považujeme dále za vhodné vycházet při určování výše náhrady zejména z pravidel, která se uplatňují při oceňování věcných břemen (dnešní terminologií služebností). Ústavní soud i Nejvyšší soud ostatně označily povinnost strpět existenci starého vodního díla za tzv. zákonné věcné břemeno.[12] Ačkoliv citovaní autoři vychází ze stejné teze, považujeme některé jejich závěry za problematické.

Jaký druh ceny práva má být podkladem pro rozhodnutí soudu?

Stejně jako nelze srovnávat jablka s hruškami, tak nelze zaměňovat obvyklou a zjištěnou cenu služebnosti. Každá z nich se totiž určuje zcela odlišným způsobem. Zjištěnou cenu služebnosti je nutné určit výlučně podle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Postup spočívá ve vynásobení ročního užitku oprávněného pěti, resp. deseti, jde-li o právo zřízeno na dobu života oprávněného. Pro určení obvyklé ceny služebnosti se naopak používá více metod: vychází se také z výnosu oprávněného (ovšem transformují se veškeré budoucí výnosy na současnou hodnotu), ale ocenění také zohledňuje rozsah majetkové újmy povinného nebo používá porovnávací způsob ocenění.[13]

Jsme přesvědčeni, že ceně služebnosti, která by byla sjednána smluvními stranami, i výši majetkové újmy vlastníka zatíženého pozemku mnohem více než zjištěná cena určená podle § 16b zákona o oceňování majetku odpovídá obvyklá cena služebnosti. Také proto, že umožňuje ocenit toto právo i na základě majetkové újmy povinného (tj. vlastníka pozemku), čehož stávající zákon o oceňování schopen není. O tom ostatně svědčí i zveřejněný návrh novely zákona o oceňování, který s tímto druhem ocení (snad) od roku 2020 již počítá.[14] Nezapomínejme ani na ustálenou judikaturu Ústavního soudu, podle něhož má být náhrada za vyvlastnění v rozumném poměru k tržní (tj. obvyklé) ceně vyvlastňované věci.[15] Vlastník pozemku je totiž ve svém právu povinností strpět vodní dílo stejně jako vyvlastňovaný omezen nedobrovolně.

Proto nesouhlasíme s kategorickými závěry Z. Horáčka, který se k určování výši náhrady v posledních letech vyjádřil hned několikrát. Nejprve doporučil *„vycházet z předpisů upravujících oceňování majetku, konkrétně zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.“[16] V další své práci tuto úvahu rozvedl: „výše by měla být určena v souladu s cenovými předpisy (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.“*[17] Tento závěr zastává dosud: *„výše náhrady by měla odpovídat pětinásobku ročního užitku (obvyklého nájemného) z pozemku, přičemž výše ročního užitku (obvyklého nájemného) činí přibližně 4 % až 7 % z ceny pozemku. Předpokládanou výši náhrady lze odhadnout na 20 % až 35 % z ceny pozemku.“*[18]

Rovněž Z. Tesner[19] volá po použití zákona o oceňování majetku, protože doporučuje určit náhradu ve výši *„cca pětinásobku obvyklého nájemného za zemědělskou půdu (tzn. 10 až 20 % z ceny zemědělského pozemku).“*

Ztotožňujeme se naopak se závěrem V. Janoška, že nelze náhradu pro účely § 59a vodního zákona stanovit *„jen na základě ocenění podle cenového předpisu a je třeba přihlížet i k dalším okolnostem případu.“*[20] Jeho další úvaha, že *„znalec ocení předmětné zákonné věcné břemeno analogicky podle § 16b odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny, kdy užitkem se zde rozumí nájemné za užívání pozemku, na kterém se nachází vodní dílo. To jinými slovy znamená, že znalec nejprve určí obvyklou cenu ročního nájemného za užívání zatíženého pozemku s tím, že výše obvyklého nájemného se většinou zjišťuje porovnáním s nájemným za srovnatelné pozemky, popř. odvozením z obvyklé ceny pozemku (roční nájem pak činí 3 – 10 % z obvyklé ceny pozemku) a tuto poté vynásobí dle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. koeficientem pět, kdy se vychází z toho, že věcné břemeno dle § 59a zákona o vodách je zřizováno na dobu neurčitou (tzv. na věčné časy) a náhrada by proto měla odpovídat tzv. věčné rentě,“*[21] je už bohužel zmatečná. Ustanovení § 16b zákona o oceňování totiž neumožňuje vyjádřit věčnou rentu[22] s reálnou kapitalizační sazbou (počítá s dnes zcela nesmyslnou hodnotou 20 %).[23] Postup podle zákona o oceňování majetku vede ke zjištěné ceně práva.

K diskuzi je též představa, že by náhrada měla být stanovena ve výši cca třetiny hodnoty pozemku. To je na místě v případě, že vlastník pozemku není z jeho užívání vodním dílem zcela vyloučen: např. podzemní kanalizační stoka či suchý poldr nebrání vlastníkovi v dalším užívání pozemku, třebaže jej při něm omezují. Pokud je však plocha pozemku zastavěna např. vodojemem, vodní elektrárnou či hrází rybníka, je jiný způsob využití pozemku iluzorní. Nedomníváme se, že tuto majetkovou újmu lze vždy kompenzovat pětinásobkem ročního nájemného z pozemku. Vodní dílo může vlastnické právo totiž zúžit pouze na tzv. holé vlastnictví. Zkušenosti lze čerpat např. z řešení sporů mezi vlastníky pozemků a pozemních komunikací na nich postavených. V minulosti se často cena za věcné břemeno zřizované podle § 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění do listopadu 2015, ztotožňovala s cenou pozemku.

Domníváme se, že určení ceny práva pouze podle § 16b zákona o oceňování majetku je nedostatečné, neboť je zamýšleno pro jiné účely než pro určení náhrady za omezení vlastnického práva. **V řadě případů může být vhodnějším východiskem pro úvahy soudu o výši náhrady dle § 59a vodního zákona obvyklá cena práva**. Konečné rozhodnutí je pochopitelně na soudu samotném. Jednoduchý a vždy použitelný recept na stanovení náhrady dle § 59a vodního zákona tak jako tak představit nelze.

Určování obvyklého nájemného z pozemku zastavěného vodním dílem

Z výše uvedeného vyplývá, že se při určování výše náhrady pravděpodobně nevyhneme odhadu

obvyklého nájemného z pozemku zastavěného vodním dílem, resp. pozemku, na němž se vodní dílo nachází. To samo o sobě může být zapeklitým úkolem. Základní principy určování obvyklého nájemného jsou přesto dobře známy. Postačí je proto jen velmi stručně připomenout.[24]

Pro naplnění definice obvyklé ceny (srov. § 2 zákona o oceňování majetku) je optimální stanovit obvyklé nájemné na základě srovnání s nájemným, které je dosahováno v obdobných případech. Poněvadž těchto smluv je omezený počet (sám vodní zákon upřednostňuje před nájemním vztahem zákonné věcné břemeno) a současně nejsou veřejně dostupné, je tato metoda často neproveditelná. Je nutné tedy použít metody náhradní, které jsou však dostatečně přesné. Nejrozšířenější je odvození výše nájemného z obvyklé ceny pozemku: tzv. simulované nájemné. Tento postup je ostatně zmíněn, resp. doporučen ve všech výše citovaných zdrojích i Komentáři Ministerstva financí k věcným břemenům od účinnosti nového občanského zákoníku včetně návodu na oceňování.[25]

Určení obvyklé ceny pozemku zastavěného vodním dílem bude v praxi obtížné ze stejných důvodů jako v případě obvyklého nájemného. Práci znalci usnadní pouze lepší dostupnost cenových údajů v katastru nemovitostí či registru smluv podle zákona č. 340/2015 Sb. Nákupy těchto pozemků jsou však prováděny takřka pouze ve snaze majetkově urovnat existující rozdílné vlastnictví pozemku a vodního díla. Jsou proto výjimečné. Můžeme posloužit zkušeností z Pardubického kraje, kde za poslední tři roky uskutečnily vodárenské společnosti tolik takových transakcí, že je lze spočítat na prstech jedné ruky. Často bude tedy nevyhnutelné rozšířit oblast, ve které budou realizované obchody hledány.

Mezi významné faktory ovlivňující cenu pozemku zastavěného vodním dílem patří dle našeho názoru zejména:

- druh vodního díla, jelikož tak jako se liší ceny pozemků s rodinnými domy, kravíny či skladovacími halami, liší se ceny pozemků s vodní elektrárnou, jezem, rybníkem či studnou,
- poloha pozemku, neboť je rozdíl mít vodní dílo uprostřed obce a v polích,
- přístupnost pozemku, protože vodní dílo je nutné provozovat a udržovat, k čemuž je nutný přístup po svých pozemcích a často také příjezd těžké techniky po zpevněné cestě.

Podle V. Janoška (s odkazem na rozsudek Krajského soudu v Ústí nad Labem) by se při určení náhrady neměl zohledňovat tzv. energetický potenciál vodního díla, pokud vlastník pozemku nedisponuje oprávněním k výrobě elektřiny apod.[26] S tímto názorem nesouhlasíme. Energetický potenciál vodního díla je totiž dán vlastnostmi pozemku, na kterém je zřízeno. Stejně jako se cena zemědělské půdy odvíjí od její bonity a cena lesa je dána skladbou a věkem porostu, tak i cena pozemku, který umožňuje využívat energetický potenciál vody, je dána právě velikostí tohoto energetického potenciálu. Hydroenergetik je tudíž ochoten zaplatit více peněz za pozemek, kde může postavit elektrárnu s výkonem 5 MW, než za pozemek vhodný pro elektrárnu s výkonem 50 kW. Zvláště pak za situace, kdy počet vhodných lokalit pro zřízení vodní elektrárny je v Česku malý.[27] Nedochází tedy k zohlednění zisku z provozu vodního díla, nýbrž k zohlednění vlastností pozemku jako takových. Nikoho by také ani nenapadlo požadovat po propachtovateli zemědělské půdy živnostenský list pro podnikání v zemědělství nebo od vlastníka pozemku pod chemickou továrnou integrované povolení. Nelze zapomínat, že k bezdůvodnému obohacení (byť jde o odlišný institut) dochází již samotnou existencí stavby na cizím pozemku, nikoliv až dosahováním výnosů z ní.[28]

Jelikož je složité vyčíslit energetický potenciál vodního toku v konkrétním místě, je dle našeho názoru možné pro účely stanovení náhrady vyjít z instalovaného výkonu elektrárny. Její provozovatel totiž úvahu o vhodném výkonu elektrárny provedl při její výstavbě či modernizaci, neboť významně ovlivňuje ekonomiku provozu elektrárny.

Samostatným problém je určení poměru nájemného a ceny pozemku. Dříve citovaní autoři uvádí rozpětí od 1 do 10 %, přičemž stojí za zmínku, že Z. Horáček toto rozpětí během let navýšil o dva procentní body.[29] Zásadní je bezesporu charakter pozemku. Zde se sluší zdůraznit, že řada vodních děl nečiní z pozemků pozemky stavební: typicky podzemní vedení či suché poldry.[30] Zde bude nájemné za jejich užívání nižší. Pokud bude přes existenci vodního díla možné využití pozemku v souladu s jeho účelovým určením, bude zřejmě náhrada odvozována od ceny či nájemného ze zemědělských či lesních pozemků. Tak jako standardně u služebností inženýrských sítí.

Dle našeho názoru je nutné v poměru nájemného a ceny pozemku zohlednit také návratnost investice do vodního díla. Například návratnost investice do malé vodní elektrárny se dle dostupných zdrojů pohybuje okolo 10 let,[31] přičemž důvodem pro prodloužení návratnosti v posledních letech jsou zvyšující se ceny technologií, neochota bank půjčovat na tyto účely a náročnost výstavby. Tato rizika však fakticky odpadají v případě určování náhrady dle § 59a vodního zákona, neboť vodní dílo je tehdy téměř vždy již v provozu. Konkrétní hodnotu je však nutné určit individuálně v závislosti na všech v této části uvedených faktorech.

Závěry

Určování náhrady podle § 59a vodního zákona není snadné. Cizelovány budou muset být jak okolnosti, k nimž je třeba přihlížet, tak znalecké postupy při určování hodnoty práv k pozemku zatíženého stavbou vodního díla. V následujících měsících a letech bychom se měli dočkat rozhodnutí soudů, která vnesou do věci více světla: tj. budeme znát přiléhavý způsob kvantifikace náhrady, přičemž v rámci něhož bude zřejmě coby východisko uplatněno též znalecké posouzení hodnoty pozemků či zjištění obvyklého nájemného.[32] Vlastníkům pozemků i vodních děl doporučujeme, aby se na výši náhrady dohodli, neboť náklady na vyčíslení této náhrady a soudní spor mohou být řádově vyšší.[33] Zároveň se nebojíme, že by na znalce a právníky práce nezůstala.

JUDr. Jakub HANÁK, Ph.D. & Ph.D.,
Katedra práva životního prostředí a pozemkového práva Právnické fakulty Masarykovy univerzity

www.envi.law.muni.cz

Ing. Jan SEDLÁČEK, MBA, MSc, Ph.D.,
znalec ve znaleckém ústavu qdq services

www.qdq.cz

Použitá literatura:

BISTRANIN, J. Náhrada za vodní dílo na pozemku dle § 59a zákona č. 254/2001 Sb. o vodách v platném znění. [online] Vakinfo.cz [cit. 5. 7. 2018] K dispozici >>> zde.
HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š. Jak ocenit správně věcná břemen: fenomén pronásledující vlastnické vztahy k nemovitostem. Pozemkové úpravy. 2004, č. 50.
HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. Oceňování služebnosti: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer, 2018.
HORÁČEK, Z. Vypořádání pozemků pod rybníky podle § 59a vodního zákona. In: Sborník referátů 3. ročníku odborné konference. České Budějovice: Rybářské sdružení ČR, 2005, s. 37-38.
HORÁČEK, Z. Vybrané problémy vodoprávní praxe II. XXX. Setkání vodohospodářů v Kutné Hoře. [online] slideplayer.cz [cit. 5. 2. 2019] K dispozici >>> zde.

HORÁČEK, Z. Vodní díla – Praxe a výhled 2018. [online] uzitecneseminare.cz. [cit. 5. 2. 2019] K dispozici >>> zde. Snímek č. 60.
HORÁČEK, Z., PAVOUK, J. Vodní díla a jejich právní režim. [online] Epravo.cz. [cit. 5. 7. 2018]. K dispozici >>> zde.
JANOŠEK, V. Když Vám pravá retroaktivita vstoupí do života aneb aplikace § 59a zákona o vodách v praxi. [online] Epravo.cz. [cit. 5. 7. 2018] K dispozici >>> zde.
JANOŠEK, V. Postup při určení výše náhrady dle § 59a zákona o vodách. [online] epravo.cz [cit. 5. 2. 2019]. K dispozici >>>zde:
KOŘÍNKOVÁ, M. Opomíjené právo na náhradu za strpění a užívání vodního díla na vlastním pozemku: Kdy máte právo na finanční náhradu a do kdy ji můžete uplatnit? [online] Epravo.cz. [cit. 5. 7. 2018] K dispozici >>> zde.
TESNER, Z. Vodní díla dle (nového) občanského zákoníku. [online] eagri.cz [cit. 5. 7. 2018] K dispozici >>> zde.

---

[1] V praxi však nejsou výjimkou dohody o prodloužení doby k uplatnění práva na náhradu (promlčecí doby).
[2] BISTRANIN, J. Náhrada za vodní dílo na pozemku dle § 59a zákona č. 254/2001 Sb. o vodách v platném znění. [online] Vakinfo.cz [cit. 5. 7. 2018] K dispozici >>> zde a KOŘÍNKOVÁ, M. Opomíjené právo na náhradu za strpění a užívání vodního díla na vlastním pozemku: Kdy máte právo na finanční náhradu a do kdy ji můžete uplatnit? [online] Epravo.cz. [cit. 5. 7. 2018] K dispozici >>> zde se vyjadřují jen velmi obecně a okolnosti určující výši náhrady ponechávají stranou.
[3] V dalších několika rozsudcích ustanovení § 59a vodního zákona také aplikoval, výši náhrady se však nezabýval.
[4] HORÁČEK, Z., PAVOUK, J. Problematika vyplácení náhrad za stará vodní díla na cizích pozemcích. [online] Epravo.cz. [cit. 5. 2. 2019]. K dispozici >>> zde i JANOŠEK, V. Když Vám pravá retroaktivita vstoupí do života aneb aplikace § 59a zákona o vodách v praxi. [online] Epravo.cz. [cit. 5. 7. 2018] K dispozici >>> zde.
[5] Usnesení Ústavního soudu ze dne 6. 9. 2016, sp. zn. IV. ÚS 1911/16.
[6] Srov. Výklad úseku vodního hospodářství Ministerstva zemědělství ČR k vodnímu zákonu č. 13. [cit. 5. 2. 2019] K dispozici >>> zde.
[7] JANOŠEK, V. Postup při určení výše náhrady dle § 59a zákona o vodách. [online] Epravo.cz. [cit. 5. 2. 2019]. K dispozici >>> zde.
[8] Tím nemá být řečeno, že ostatní hlediska (zejména okamžik nabytí vlastnického práva) jsou irelevantní.
[9] V praxi se přitom objevují i taková doporučení: např. v internetové právní poradně týkající se náhrady za obecní kanalizaci na cizím pozemku. Srov. odpověď z 9. 1. 2018 k dispozici >>> zde [cit. 5. 2. 2019].
[10] Srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 3. 2018, sp. zn. 22 Cdo 326/2018. Soud se v něm zabýval vztahem věcného břemene provozování letiště a náhrady za omezení v ochranném pásmu letiště.
[11] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 5. 2010, sp. zn. 22 Cdo 1569/2008 nebo ze dne 16. 12. 2011 sp. zn. 22 Cdo 1434/2010.
[12] Srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 6. 9. 2016, sp. zn. IV. ÚS 1911/16 či usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 20. 9. 2017, sp. zn. 22 Cdo 2791/2017.
[13] Podrobněji HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. Oceňování služebnosti: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 77-124.
[14] K dispozici >>> zde. Datum autorizace 11. 10. 2018.
[15] Nálezy Ústavního soudu ze dne 30. 6. 201, sp. zn. II. ÚS 1135/14 a ze dne 11. 8. 2015, sp. zn. ,I. ÚS 1904/14.
[16] HORÁČEK, Z. Vypořádání pozemků pod rybníky podle § 59a vodního zákona. In: Sborník

referátů 3. ročníku odborné konference. České Budějovice: Rybářské sdružení ČR, 2005, s. 38.
[17] HORÁČEK, Z., PAVOUK, J. Problematika vyplácení náhrad za stará vodní díla na cizích pozemcích.
[18] HORÁČEK, Z. Vodní díla – Praxe a výhled 2018. [online] uzitecneseminare.cz. [cit. 5. 2. 2019] K dispozici >>> zde. Snímek č. 60.
[19] TESNER, Z. Vodní díla dle (nového) občanského zákoníku. [online] eagri.cz [cit. 5. 7. 2018] K dispozici >>> zde. Snímek č. 21.
[20] JANOŠEK, V. Když Vám pravá retroaktivita vstoupí do života aneb aplikace § 59a zákona o vodách v praxi.
[21] JANOŠEK, V. Postup při určení výše náhrady dle § 59a zákona o vodách.
[22] Věčná renta je dána vztahem: cena služebnosti = U/u × 100, kde „U“ znamená užitek oprávněného a „u“ míru kapitalizace.
[23] Na skutečnost, že jde výpočet podle zákona o oceňování majetku považovat také za tzv. věčnou rentu, upozorňuje např. HÁBA, J., ŠVANCAROVÁ, Š. Jak ocenit správně věcná břemen: fenomén pronásledující vlastnické vztahy k nemovitostem. Pozemkové úpravy. 2004, č. 50, s. 21.
[24] Podrobněji HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. Oceňování služebnosti: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 63-68.
[25] K dispozici >>> zde.
[26] JANOŠEK, V. Postup při určení výše náhrady dle § 59a zákona o vodách.
[27] Viz certifikovaná mapa zobrazující lokality s využitým a nevyužitým hydroenergetickým potenciálem, která je výsledkem projektu Technologické agentury ČR „Analýza efektivního využití malých vodních elektráren z hlediska přírodního potenciálu vodních toků jako energetického zdroje". K dispozici >>> zde.
[28] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 25. 10. 2006, sp. zn. 33 Odo 1405/2005 nebo ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 28 Cdo 2328/2017
[29] V roce 2015 uváděl rozmezí u stavebního pozemku od 4 do 5 % (viz HORÁČEK, Z. Vybrané problémy vodoprávní praxe II. XXX. Setkání vodohospodářů v Kutné Hoře. [online] slideplayer.cz [cit. 5. 2. 2019] K dispozici >>> zde v roce 2018 poté již 4 až 7 % (viz HORÁČEK, Z. Vodní díla – Praxe a výhled 2018).
[30] Výstižně uvádí § 9 odst. 4 zákona o oceňování majetku, že stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami apod.
[31] KOS, M. Malá vodní elektrárna-proč stavět MVE. [online] ahecr.cz [cit. 5. 2. 2019] K dispozici >>> zde a zejména Příloha č. 2 Analýzy efektivního využití malých vodních elektráren z hlediska přírodního potenciálu vodních toků jako energetického zdroje, 2014, s. 48.
[32] Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 1. 9. 2017, sp. zn. sp. zn. 28 Cdo 5820/2016.
[33] Rozumným řešením může být paušální náhrada (např. 10 000 Kč).

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi

podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě
- Aktuality z práva internetu: kybernetická bezpečnost a online řešení sporů
- Zelené standardy pro výstavbu a renovace: jaké povinnosti přinese nová evropská úprava?