

Zastupitelstvo města Chropyně

1.	Název materiálu	Pořízení změny č. 2 Územního plánu Chropyně	
2.	Datum zasedání	18. prosince 2017	
3.	Předkladatel	Sigmundová Věra Ing., starostka města Chropyně	
4.	Zpracovatel	Pospíšil Jiří Ing., Vedoucí OVŽP - 44	
5.	Obsah	- návrh usnesení - důvodová zpráva - příloha č. 0442-17RM-P01 – situace - příloha č. 0442-17RM-P02 – zápis + výsledky referenda - příloha č. 0442-17RM-P03 – náhrady za změny v území nejen dle stavebního zákona	
6.	Počet listů celkem	A4: 15	A3: 0
7.	Materiál projednán	Nebyl dosud projednáván.	
8.	Soulad s právními předpisy	V souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).	
9.	Soulad s rozpočtem města	Při zachování navržené částky v § 3635 pol. 5169 v rozpočtu pro rok 2018, bude v souladu.	
10.	Následné rozhodnutí		

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Chropyně

B e r e n a v ě d o m í

Záměr pořízení změny č. 2 Územního plánu Chropyně, spočívající ve zrušení stávajících zastavitelných ploch, definovaných v územním plánu symbolem T – těžba s ID č 85 a symbolem D – komunikace s ID 84 s obnovením předchozího stavu využití dotčených pozemků.

u k l á d á

Zmapovat do příštího zasedání zastupitelstva města v součinnosti s vhodnými institucemi dopady pořízení či nepořízení změny územního plánu v kontextu s výsledkem místního referenda k těžbě štěrkopísků.

Důvodová zpráva:

Na sklonku roku 2013 schválilo Zastupitelstvo města Chropyně nový Územní plán Chropyně. Od počátku letošního roku je pořizována změna č. 1 ÚP Chropyně, jejímž předmětem jsou v podstatě drobné korektury, vyvolané jinými nároky na využití izolovaných ploch v současně zastavěném území obce a její části. Jedná se např. o areál bývalé provozovny firmy Dlažba – Cyril Dragon, dále pozemky v sousedství rodinného domu č. p. 854 na Pazderně, pozemky v sousedství sběrného dvora a v Plešovci pozemky mezi sáňkovacím kopcem a rodinnými domy č. p. 70 a 71.

V říjnu 2017 bylo souběžně s parlamentními volbami provedeno místní referendum, jehož předmětem byla otázka „Souhlasíte s tím, aby město Chropyně ve své samostatné působnosti změnou územního plánu zamezilo těžbě štěrkopísku v lokalitě Hejtman?“ Výsledkem referenda je požadavek, aby město Chropyně změnou ÚP zabránilo těžbě štěrkopísků v lokalitě Hejtman. Referendum je platné a závazné. Za daného stavu zjevně nelze postupovat jinak, než v souladu s výsledkem referenda a je třeba pořídit další změnu územního plánu v duchu závěrů referenda. Věcně je záležitost jednoduchá, jen

však do okamžiku, než se začne řešit možnost náhrad za omezení vlastnického práva dotčenému vlastníkovi pozemků postupy územního plánování. Dosud byla problematika náhrad za změny v území investorům hodnocena obecně pouze ve vazbě na stavební zákon, který problematiku řeší v § 102. Zde je mimo jiné uvedeno:

„Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma. Náhrada vlastníkovi nebo oprávněnému nenáleží, jestliže k uvedenému zrušení došlo na základě jeho návrhu nebo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti územního plánu nebo jeho změny, či regulačního plánu nebo jeho změny, která zastavění dotčeného pozemku umožnila. Ustanovení o uplynutí lhůty 5 let se neuplatní, pokud v této lhůtě nabylo účinnosti rozhodnutí o umístění stavby nebo územní souhlas pro stavbu, pro kterou bylo zastavění uvedenou územně plánovací dokumentací určeno a toto rozhodnutí nebo souhlas je platné, nebo před uplynutím lhůty 5 let byla uzavřena veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí a tato veřejnoprávní smlouva je účinná. Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud. Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady od orgánu, na základě jehož požadavku obsaženého ve stanovisku nebo závazném stanovisku bylo zrušeno určení pozemku k zastavění. Pokud požadavek vedoucí ke zrušení zastavitelnosti pozemku byl uplatněn obecním úřadem nebo krajským úřadem a zcela jednoznačně vyplynul ze zákona, nařízení nebo usnesení vlády, vyhlášky nebo směrnice ministerstva, je za orgán podle věty první považován stát. Ve věcech kompenzace náhrady jednají za stát příslušná ministerstva a jiné správní úřady. Uhradí-li obec nebo kraj náhradu za změnu v území, jsou oprávněny požadovat kompenzaci náhrady též od žadatele o vydání regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, které byly důvodem pro náhradu. Obec nebo kraj jsou povinny uplatnit požadavek na kompenzaci do 3 měsíců od uhrazení náhrady. Kompenzace náhrady musí být uhrazena do 3 měsíců od doručení oprávněného požadavku obce nebo kraje, který tuto náhradu uhradil. V případě, že dojde k následné změně územního plánu, změně nebo zrušení regulačního plánu nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí podle § 93 odst. 5 a příslušný pozemek, za který byla vyplacena náhrada, se vrátí do původního režimu umožňujícího zastavění, je ten, komu byla náhrada vyplacena, povinen vyplacenou náhradu v plné výši vrátit poskytovateli náhrady do 3 měsíců od vyrozumění o vzniku této povinnosti. Povinnost vrátit náhradu zaniká po 5 letech od nabytí účinnosti změny územního plánu, změny nebo zrušení regulačního plánu nebo od pozbytí platnosti územního rozhodnutí, na jejichž základě náhrada vznikla. Povinnost vrátit náhradu dále zaniká v případech, kdy ten, komu byla náhrada vyplacena, při projednávání návrhu územně plánovací dokumentace, kterou se příslušný pozemek vrátil do původního režimu umožňujícího zastavitelnost, uplatnil proti této zastavitelnosti námitku nebo připomínku“.

Odborná veřejnost se v případě § 102 stavebního zákona shoduje na závěrech, podle kterých pokud město Chropyně zruší plochu těžby v územním plánu po uplynutí pěti let od účinnosti územního plánu s plochami pro těžbu, tedy po 01.01.2019, pak teoreticky městu Chropyně nehrozí nebezpečí placení jakýchkoliv náhrad škod poškozenému vlastníkovi pozemků. S náhradami je to ale složitější, jak bylo zjištěno v závěru listopadu u pořizovatele, kterým je pro město Chropyni MěÚ Kroměříž, odbor územního plánování a stavebního řádu. Čerstvě proškolený pořizovatel poskytl u příležitosti společného jednání ke změně č. 1 Územního plánu Chropyně zástupcům města Chropyně informace, podle kterých je problematika náhrad ve smyslu přílohy č. 3 nejednoduchou, dopředu těžko odhadnutelnou záležitostí, jež by pro město Chropyni po vleklých soudních sporech o náhrady škod a jejich výši nemusela dopadnout dobře. Problematika náhrad škod byla ve světle nových informací k problematice projednána s advokátní kanceláří Ritter – Šťastný z Olomouce, konkrétně s JUDr. Hučínovou. Ta v podstatě potvrdila, že výsledek případného soudního sporu poškozeného vlastníka pozemků a města Chropyně není dopředu jasný a že se vůbec nedá vyloučit případné placení náhrady. JUDr. Hučínová dále uvedla, že náhled soudů na věc se ubírá zvláštním, pro ni ne zcela pochopitelným směrem, kdy

se mimo jiné přihlíží k Ústavě České republiky, Listině základních práv a svobod a evropské legislativě, podle kterých je poškozeným přiznávána náhrada. Judikatura se ve věci náhrad škod za změny v území teprve formuje, žádné rozhodnutí soudů ještě není pravomocné. Jisté je ale to, že soudy pečlivě zkoumají jednotlivé případy a zvažují, která práva ve sporech převažují.

Dá se předpokládat, že v okamžiku pořízení změny územního plánu, která vymaže stávající plochu těžby, uplatní poškozený vlastník pozemků na městě Chropyni náhradu, ve které mohou být i nečekané položky a částky, a protože se strany sporu zřejmě nedohodnou, bude město Chropyně čelit žalobě, se kterou nemusí být vlastník pozemků neúspěšný. Soud se bude, jak předpokládá JUDr. Hučínová zabývat mimo jiné zejména důvody zrušení těžby v územním plánu, kvalitou procesu pořizování změny ÚP, způsobem vypořádáním námitek atp. Zejména důvody výmazu plochy těžby z územního plánu budou sehrávat velmi důležitou roli, tedy pokud se město Chropyně nebude opírat o významné, především veřejné zájmy, pak se dá předpokládat, že soudní spor prohraje. OVŽP již před referendem k těžbě uvedlo do článku Zpravodaje mimo jiné následující:

„Město Chropyně by v první řadě nemělo zapomínat na to, že těžbu dříve investorovi odsouhlasilo. Případná změna postojů k těžbě v současnosti není příliš korektním postupem. Pokud odhlédneme od korektnosti vůči investorovi, pak je potřeba pečlivě uvážit, zda je připravovaná těžba na Hejtmanu z pohledu města Chropyně či jejích občanů přijatelná či nikoliv. Pokud budou nalezeny významné důvody pro bránění v těžbě, pak jediným účinným postupem, jak těžbu s jistotou zrušit je změna územního plánu, spojená se zrušením vymezené plochy pro těžbu. Z dosavadních dokumentů, které investor k záměru těžby vypracoval nebo získal od příslušných institucí není patrné, že by vážné důvody pro zrušení těžby v územním plánu existovaly. Postoje k těžbě je nezbytné profilovat bez vlivu emocí zejména na základě odborných dokumentů, stanovisek a vyjádření dotčených institucí.“

Referendum sice řeklo, změníme územní plán, stalo se tak ovšem jednostranně bez formulace tolik potřebného odůvodnění, které by obstálo i v případném soudním sporu o náhrady škod. OVŽP s ohledem na znalost problematiky dále konstatuje, že žádné pádné odůvodnění pro změnu ÚP s výmazem plochy těžby nevidí. Záměr byl posouzen v procesu EIA, v rámci kterého bylo dotčení veřejných zájmů podrobně zkoumáno a vzhledem k tomu, že byl dán záměru souhlas, lze říci, že dotčení veřejných zájmů nebylo nepřijatelné. V území s navrhovanou těžbou sice došlo ke změnám, zejména byla vyhlášena aktivní zóna, přírodní památka Záříčské louky a byl zrušen železniční přejezd v plánované trase přepravy vytěžené suroviny. Tyto změny jsou však ve světle jiných okolností důvodem pro nové posouzení záměru v procesu EIA a ne pro změnu územního plánu.

OVŽP je s odkazem na výše uvedené toho názoru, aby bylo pečlivě uváženo, zda plochu těžby z územního plánu vymazat, nebo ji tam ponechat. Pokud se město Chropyně rozhodne územní plán změnit a plochu těžby z něj vymazat s rizikem náhrad škod poškozenému vlastníkovi městem Chropyní v budoucnu, pak je nezbytné v součinnosti s AK Ritter Šťastný či s jinými institucemi dohledat potřebné závažné důvody pro pořízení změny územního plánu, aby byly případné náhrady poškozenému co nejmenší nebo žádné. Současně s hledáním odůvodnění pro změnu plánu bude sledován vývoj ve věci přezkumu souhlasu Krajského úřadu Zlínského kraje s prodloužením platnosti souhlasu EIA k záměru, který nyní řeší v odvolacím řízení Ministerstvo životního prostředí a u kterého se předpokládá, že souhlas bude zrušen. Na zasedání zastupitelstva města v březnu 2018 by byla problematika opětovně projednána a rozhodovalo by se o dalším postupu na základě doplněných informací.

Zápis místní komise o výsledku hlasování v místním referendu

Ve městě Chropyni proběhlo ve dnech 20. a 21.10.2017 místní referendum k otázce „Souhlasíte s tím, aby město Chropyně ve své samostatné působnosti změnou územního plánu zamezilo těžbě štěrkopísku v lokalitě Hejtman?“ s možností ANO/NE. Toto místní referendum bylo uspořádáno v souladu se zákonem č. 22/2004 Sb., o místním referendu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), na základě usnesení Zastupitelstva města Chropyně č. ZM 21/19/2017 ze dne 28.06.2017.

I.

Místní komise po přezkoumání zápisů okrskových komisí zjistila tyto celkové výsledky hlasování v místním referendu:

Celkový počet hlasovacích okrsků:	5
Celkový počet okrskových komisí, které předaly výsledek hlasování:	5
Celkový počet oprávněných osob zapsaných ve výpisu ze seznamu oprávněných osob:	4 072
Celkový počet oprávněných osob, kterým byly vydány hlasovací lístky a úřední obálky:	2 038
Celkový počet odevzdaných úředních obálek:	2 031
Celkový počet platných hlasů celkem:	1 991
Celkový počet platných hlasů pro odpověď ANO:	1 648
Celkový počet platných hlasů pro odpověď NE:	305
Celkový počet oprávněných osob, které se zdržely hlasování:	38

II.

Platnost a závaznost místního referenda

K platnosti rozhodnutí v místním referendu je třeba účasti alespoň 35 % oprávněných osob zapsaných v seznamech oprávněných osob.

Počet oprávněných osob, kterým byly vydány hlasovací lístky a úřední obálky, byl 2 038 z celkového počtu 4 072 oprávněných osob zapsaných ve výpisech ze seznamu oprávněných osob, což je 50,05 %.

Místní referendum JE platné.

Rozhodnutí v místním referendu je závazné, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina oprávněných osob, které se místního referenda zúčastnily, a alespoň 25 % oprávněných osob zapsaných v seznamech oprávněných osob.

Pro odpověď ANO hlasovalo 1 648 oprávněných osob, tedy 82,77 % z oprávněných osob, které se místního referenda zúčastnily, a 40,47 % z celkového počtu oprávněných osob.

Pro odpověď NE hlasovalo 305 oprávněných osob, tedy 15,32 % z oprávněných osob, které se místního referenda zúčastnily, a 7,49 % z celkového počtu oprávněných osob.

Pro odpověď ANO hlasovala nadpoloviční většina oprávněných osob, zároveň tento počet hlasů splňuje podmínku závaznosti místního referenda.

Místní referendum JE závazné.

III.

Z celkového počtu 3 členů místní komise s právem hlasovat je v době vyhotovení zápisu přítomno 3, tj. nadpoloviční většina.

Dále byli přítomni: -

Jméno a příjmení člena místní komise, který se po určitou dobu neúčastnil jejího zasedání, a důvod a doba jeho neúčasti: -

Stručný obsah oznámení a stížností, které byly podány místní komisi, usnesení, která komise přijala, a jejich stručné zdůvodnění: -

Zápis byl přečten za účasti nadpoloviční většiny členů místní komise s právem hlasovat a schválen nadpoloviční většinou přítomných členů komise s právem hlasovat.

Datum a čas vyhotovení zápisu: 21.10.2017, 16:32

Jména, příjmení a podpisy členů komise s právem hlasovat:

předseda místní komise: Ing. Tomáš Rozkošný, v. r.

místopředseda místní komise: Mgr. Stanislav Kalinec, v. r.

člen komise: Ing. Jiří Rosecký, v. r.

Jméno, příjmení a podpis zapisovatele: Dana Kunčarová, v. r.

Zápis odmítl podepsat: -

Důvody odmítnutí podpisu zápisu: -

Příloha k zápisu: Výsledky hlasování za jednotlivé hlasovací okrsky

Výsledky hlasování za jednotlivé hlasovací okrsky

okres	1	2	3	4	5	celkem
celkový počet oprávněných osob zapsaných ve výpisu ze seznamu oprávněných osob	1 124	986	816	966	180	4 072
počet oprávněných osob, kterým byly vydány hlasovací lísky a úřední obálky	508	500	421	518	91	2 038
počet odevzdaných úředních obálek	502	500	421	518	90	2 031
celkový počet platných hlasů v hlasovacím okrsku	491	493	414	503	90	1 991
celkový počet platných hlasů pro "ANO"	363	437	350	438	60	1 648
celkový počet platných hlasů pro "NE"	110	54	57	57	27	305
celkový počet osob, které se "ZDRŽELY" hlasování	18	2	7	8	3	38

Celková procentuální účast	50,05 %
Hlasujících pro "ANO" z celkového počtu oprávněných osob	40,47 %
Hlasujících pro "ANO" z celkového počtu hlasujících	82,77 %
Hlasujících pro "NE" z celkového počtu oprávněných osob	7,49 %
Hlasujících pro "NE" z celkového počtu hlasujících	15,32 %
Hlasujících pro "ZDRŽUJI SE" z celkového počtu oprávněných osob	0,93 %
Hlasujících pro "ZDRŽUJI SE" z celkového počtu hlasujících	1,91 %

Náhrady za omezení vlastnického práva v územním plánování

Mgr. Vítězslav Dohnal
Advokátní kancelář Dohnal & Bernard, s.r.o.
dohnal@dohnalbernard.cz, 776 834 534

Účinný ÚP

- ☐ Dodržení procesu
 - soulad se zadáním
 - DO
 - SEA
 - vnitřní soulad
- ☐ Transparentnost
 - postup
 - odůvodnění
 - vypořádání námitek
- ☐ Přiměřenost

proces

- ❑ požadavek KU ke zpracování SEA je závazný, určuje další průběh pořizování ÚPD - 1 Ao 5/2010 – 169 (Jesenice)
- ❑ Změny návrhu oproti zadání ano, ale DO a veřejnost musí mít možnost se k nim vyjádřit - 9 Ao 2/2008 – 62 (Praha)
- ❑ Významné ztížení využití prostředků účinné právní ochrany je podstatným zásahem do práv

proces

- ❑ Stanovisko KU k pořízení SEA – zdůvodnit dle kritérií v příloze č. 8 zákona EIA (1 Ao 6/2010-130)
- ❑ Nelze-li vyloučit negativní vliv na EVL, musí být zpracovány varianty řešení (8 Ao 2/2010-644, ZUR Praha)
- ❑ ZUR představují zpravidla první moment, kdy lze efektivně posoudit kumulativní a synergické vlivy záměru na ŽP (8 Ao 2/2010-644, 1 Ao 7/2011 – 547)
- ❑ Vyhodnocení vlivů ZUR musí být provedeno s ohledem na jejich lokalizaci (odlišný vliv liniové stavby v jednotl. částech)

proces

- ❑ NSS zkoumá a zruší ÚPD i z důvodu nezákonného podkladového stanoviska (2 Ao 2/2008-62, 3 Ao 1/2007 – 210, 1 Ao 6/2010-130)
- ❑ Chybějící stanovisko DO je důvodem pro zrušení ÚPD (3 Ao 1/2007 – 210)
- ❑ Stanovisko DO musí být odůvodněno, aby jej soud mohl přezkoumat (1 Ao 2/2010-185)

přiměřenost

1 Ao 1/2009 ze dne 21.7.2009

6 Ao 3/2009 ze dne 21.října 2009

1 Ao 2/2010 – 116, ze dne 16. listopadu 2010

- Zásah má ústavně legitimní a o zákonem stanovené cíle opřený důvod
- Zásah je činěn v nezbytně nutné míře
- Zásah je činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucím ještě rozumně k zamýšlenému cíli
- Zásah je činěn nediskriminačním způsobem
- Zásah je činěn s vyloučením libovůle

soudní přezkum ÚP

- ❑ K rozhodování byl do 31.12.2011 příslušný NSS, od 1.1. 2012 krajské soudy s možností kasační stížnosti
- ❑ Od 1.1. 2018 lhůta 1 rok od účinnosti
- ❑ Sporné, zda lhůta platí, pokud je OOP napadeno spolu se správním aktem, ve kterém bylo OOP užito - usnes. rozšířeného senátu NSS sp. zn. 5 As 194/2014
- ❑ Soudní poplatek 5 tis. Kč za žalobce, 5 tis. Kč za kasační stížnost
- ❑ Do 31.12.2011 neměl žádný z účastníků právo na náhradu nákladů řízení, od 1.1.2012 má právo na náhradu nákladů řízení úspěšný účastník – správní orgány obvykle ne, viz nálezy Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 2929/07 z 9.10. 2008
- ❑ Lhůta pro rozhodnutí – do 31.12. 2011 30 dnů, od 1.1.2012 90 dnů

soudní přezkum ÚP

- Aktivní procesní legitimace:
 - vlastník přímo dotčeného, sousedícího nebo i vzdálenějšího pozemku 1 Ao 1/2009–120, 1 Ao 5/2010-169, 1 Ao 1/2006-74)
 - podílový spoluvlastník, jeden z manželů (1 Ao 5/2010-169)
 - MČ hl.m. Prahy proti ÚPD Prahy (3 Ao 9/2011 – 219)
 - NE nájemce (1 Ao 1/2009 – 120)
 - ANO zástupce veřejnosti - 4 As 217/2015 - 182
- soud rozhodne bez ústního jednání, pokud účastníci nepožadují + v případech dle § 76 s.ř.s.
- Odmítnutí, zamítnutí žaloby nebo zrušení celého OOP či jeho části
- Možnost podání kasační stížnosti proti rozhodnutí krajského soudu, lhůta 14 dnů

náhrady

- Účinný územní plán
- Pořízený a schválený v souladu se zákonem
- Přiměřeně a spravedlivě regulující vlastníky
- Zasahující do vlastnického práva
 - Snížením hodnoty nemovitosti
 - Marně vynaloženými náklady
 - Ušlým ziskem – nenaplněným legitimním očekáváním

náhrady

- Vystačíme si s § 102 stavebního zákona?
- Je zastavitelnost pojmovým znakem vlastnického práva?
- Důležitý stav v době nabytí vlastnictví a jeho zhoršení/zlepšení
- Zrušení zastavitelnosti v. omezení
- Obstojí 5 letá lhůta?
- Dlouhodobé určení pozemku pro VPS

Mezinárodněprávní

- LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV EVROPSKÉ UNIE (2007/C 303/01), 111/2009 S.m.s.

Článek 17

Právo na vlastnictví

1. Každý má právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat jej, nakládat s ním a odkazovat jej. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek, které stanoví zákon, a při poskytnutí spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě. Užívání majetku může rovněž být upraveno zákonem v míře nezbytné z hlediska obecného zájmu.

Mezinárodněprávní

- Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, č. 209/1992 Sb.

Čl.1

Ochrana vlastnictví

Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmíněk, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.

Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravitily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.

- Případy:
 - Rosinski v. Polsko – pozemek s omezením využití a pro vyvlastnění
 - Pine Valley Developments v. Irsko – náhrada za nicotné rozhodnutí
 - Sporrang and Lonroth v. Švédsko – dlouhodobé stavební uzávěry

Ústavněprávní

□ 1/1993 Sb. ÚSTAVA ČESKÉ REPUBLIKY

PREAMBULE

My, občané České republiky v Čechách, na Moravě a ve Slezsku,
..... odhodláni budovat, chránit a rozvíjet Českou republiku
..... jako vlast rovnoprávných, svobodných občanů, kteří jsou si vědomi
svých povinností vůči druhým a zodpovědnosti vůči celku, jako svobodný a
demokratický stát, založený na úctě k lidským právům a na zásadách
občanské společnosti,..... odhodláni společně sřežit a rozvíjet zděděné
přírodní a kulturní, hmotné a duchovní bohatství,

Čl. 7

Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního
bohatství.

Ústavněprávní

□ 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

Čl. 11

(1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

(2) Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.

(3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.

(4) Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

(5) Daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.

Ústavněprávní

□ 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

Čl. 35

(1) Každý má právo na příznivé životní prostředí.

(2) Každý má právo na včasné a úplné informace o stavu životního prostředí a přírodních zdrojů.

(3) Při výkonu svých práv nikdo nesmí ohrožovat ani poškozovat životní prostředí, přírodní zdroje, druhové bohatství přírody a kulturní památky nad míru stanovenou zákonem.

Zákonná úprava

□ Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

§ 102 od 1. 1. 2013

Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména

- na koupi pozemku,
- na projektovou přípravu výstavby nebo
- v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.

§ 102 do 31. 12. 2012

Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, náleží náhrada. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu 38) pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyt v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí jako pozemek určený k zastavění.

Zákonná úprava

□ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

§ 1012

Vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.

Zákonná úprava

☐ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

§ 1037

Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastnickou věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.

§ 1038

Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.

§ 1039

(1) Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkoví plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.

(2) Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.

Zákonná úprava

☐ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

§ 2909

Porušení dobrých mravů

Škůdce, který poškozenému způsobí škodu úmyslným porušením dobrých mravů, je povinen ji nahradit; vykonával-li však své právo, je škůdce povinen škodu nahradit, jen sledoval-li jako hlavní účel poškození jiného.

§ 2910

Porušení zákona

Škůdce, který vlastním zaviněním poruší povinnost stanovenou zákonem a zasáhne tak do absolutního práva poškozeného, nahradí poškozenému, co tím způsobil. Povinnost k náhradě vznikne i škůdci, který zasáhne do jiného práva poškozeného zaviněným porušením zákonné povinnosti stanovené na ochranu takového práva.

§ 2913

Porušení smluvní povinnosti

(1) Poruší-li strana povinnost ze smlouvy, nahradí škodu z toho vzniklou druhé straně nebo i osobě, jejímuž zájmu mělo splnění ujednané povinnosti zjevně sloužit.

Zákonná úprava

- ☐ Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem

§ 5

Stát odpovídá za podmíněk stanovených tímto zákonem za škodu, která byla způsobena

- a) rozhodnutím, jež bylo vydáno v občanském soudním řízení, ve správním řízení, v řízení podle soudního řádu správního nebo v řízení trestním,
- b) nesprávným úředním postupem.

Názory soudů

□ IV. ÚS 2005/09

Zákonné omezení hospodaření ve veřejném nebo obecném zájmu na základě zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny a z něho plynoucí odškodnění spočívající toliko v náhradě zvýšených nákladů, pokud z omezeného způsobu hospodaření v nich vzniknou (§ 36 odst. 3 lesního zákona), je v souladu se "spravedlivou rovnováhou" požadovanou článkem 1 Dodatkového protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, který je třeba vykládat, stejně jako celou Úmluvu, takovým způsobem, aby byla zaručena konkrétní a skutečná práva, nikoli práva teoretická a zdánlivá. Omezení vlastnictví, mající na zřeteli tyto zásady, spojené s nárokem vlastníka toliko na náhradu zvýšených nákladů, není protiústavní.

Názory soudů

□ Pl. ÚS 41/97

Přestože § 9 odst. 5 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nestanoví, že pozemkový úřad má při zřizování věcného břemene rozhodovat také o náhradě za omezení vlastnického práva, může se dotčený vlastník domáhat práva na poskytnutí náhrady přímo s odvoláním na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, aniž by bylo nezbytně nutné, z hlediska ústavní jistoty, toto právo konstituovat ještě předpisem nižší právní síly.

Názory soudů

□ rozšířený senát Nejvyššího správního soudu, č.j. 1 Ao 1/2009-120

[50] Pokud však omezení daná územním plánem (jeho změnou) zasáhnou – samozřejmě opět jen za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky tohoto zásahu budou splněny – vlastníka ve větší než spravedlivé míře, je na místě uvažovat o mechanismu poskytnutí náhrady za takové omezení. Zákonodárce v některých případech takový mechanismus výslovně do stavebního zákona inkorporoval, konkrétně v jeho § 102, který zakotvuje náhrady za změnu v území. ... Výše uvedené skutkové podstaty náhrad nepokrývají celou škálu možných případů, kdy zásah (též v podobě omezení vyplývajícího z územního plánu) do vlastnického práva má takovou intenzitu, že je nezbytné jej kompenzovat náhradou. Vzniká tedy otázka, jak takovouto mezeru v právní úpravě řešit. Ze se o mezeru v právní úpravě jedná, je zjevné - z čl. 11 Listiny, zejména z jeho odstavce 4, vyplývá, že každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu ‚de minimis‘ (viz implicitní omezení vlastnického práva vyplývající z odst. 3 zmíněného článku Listiny) musí být kompenzován. Pojem „nucený zásah do vlastnického práva“ je autonomním pojmem Listiny základních práv a svobod a je neodmyslitelně spojen s vlastnickým právem jako s jedním ze základních ústavně zaručených práv vytvářejících podmínky pro reálnou svobodu jednotlivce a pro jeho nezávislost na jiných jednotlivcích i na státu; jeho významové zužování je tedy vyloučeno z diskrece zákonodárce. Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než - má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „jednoduchého“ práva - dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného užití § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně.“

Názory soudů

☐ Nejvyšší správní soud, 2 Ao 4/2008 - 88

Opatření obecné povahy: Přezkum územního plánu. Změna využití pozemků

I. Představuje-li změna využití pozemků provedená v novém územním plánu omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a nebyla-li v té souvislosti vlastníkovi pozemků poskytnuta náhrada, jde o nepřiměřenou právní regulaci (porušení principu proporcionality) a důvod, pro který se územní plán v dané části ruší. – **Překonáno 1 Ao 1/2009-120**

II. Změna využití pozemků z plochy zemědělské výroby a služeb na smíšenou plochu obytnou specifickou a bydlení v rodinných domcích provedená v novém územním plánu představuje pro vlastníka nemovitostí v dané lokalitě, který je zemědělským podnikatelem a který tyto nemovitosti užívá s úmyslem zde zemědělsky podnikat, omezení vlastnického práva ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a práva svobodně podnikat.

Názory soudů

□ 22 Cdo 1425/2014

Dlouhodobá nečinnost územně samosprávného celku (obce), který nerealizoval veřejnou prospěšnou stavbu předpokládanou územním plánem, může vést ke vzniku nároku za omezení vlastnického práva k pozemku, na němž má veřejně prospěšná stavba stát.

Názory soudů

☐ 22 Cdo 4010/2013

Nejvyšší soud se v uvedeném rozhodnutí dále zabýval otázkou, zdali povinným ze zákonného věcného břemene náleží náhrada za omezení vlastnického práva k nemovitostem, přičemž dovodil, že nabyli-li žalobci pozemky již zatížené elektrickým vedením, měla být tato skutečnost promítnuta do ceny převáděných pozemků. V souladu se zásadou, že nikdo nemůže na druhého převést více práv, než sám má, mohl původní vlastník převést pouze vlastnické právo již zatížené zákonným věcným břemenem, a vlastnické právo dovolatelů bylo tudíž od počátku omezené [k aplikaci principu *nemo plus iuris transferre potest quam ipse habet* při převodu nemovitosti srovnej např. usnesení Ústavního soudu ze dne 5. října 2009, sp. zn. I. ÚS 2955/08 (uveřejněné na <http://nalus.usoud.cz>)]. Další vlastníci se tedy nemohou domáhat náhrady za omezení svého vlastnického práva, neboť je v plném, tj. věcným břemenem nezátíženém, rozsahu nikdy nenabyli [k tomu srovnej např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 25. ledna 2001, sp. zn. 22 Cdo 1665/99

Názory soudů

□ 25 Cdo 3444/2013

Vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné správy podle stavebního zákona, svěřené do samostatné působnosti obce, a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., se posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb.

□ 28 Cdo 5048/2009

Odpovědnost územního celku za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem podle § 22 zákona č. 82/1998 Sb. je dána pouze při současném (kumulativním) splnění těchto podmínek: 1/ nesprávný úřední postup, 2/ vznik škody a 3/ příčinná souvislost mezi nesprávným úředním postupem a vznikem škody. Není-li splněna byť jediná z těchto podmínek, nejsou (bez ohledu na podmínky další) splněny předpoklady pro odpovědnost za škodu.

Definici nesprávného úředního postupu zákon nepodává; z obsahu tohoto pojmu však vyplývá, že podle konkrétních okolností může jít o jakoukoliv činnost spojenou s výkonem pravomocí svěřených samosprávným celkům zákonem v rámci samostatné působnosti, dojde-li při ní k porušení pravidel předepsaných právními normami ... nebo k porušení pořádku určeného povahou a funkcí postupu.

Není-li splněn předpoklad nezákonného rozhodnutí (vydaného územním celkem v samostatné působnosti; § 20 zákona č. 82/1998 Sb.), ani nesprávného úředního postupu při výkonu pravomocí svěřených územnímu celku zákonem v rámci samostatné působnosti (§ 22 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb.), odpovědnost územního celku za tvrzenou škodu dána není.

Názory soudů

□ 30 Cdo 3292/2015

27. Dojde-li ke škodné události, kterou je přerušen určitý proces, který je s to vytvořit zisk, záleží zejména na složitosti přerušeného procesu a fázi, v níž se tento proces nacházel, zda bude možné dovodit, že právě škodná událost byla příčinou nedosažení konkrétního zisku. Plyne z obecné zkušenosti, že pokud se jednalo o proces složitý, pokud škodná událost zasáhla do procesu v jeho brzké fázi, či závisel-li výsledek tohoto procesu na nejisté okolnosti, je významně oslabena možnost dosáhnout zjištění, zda k zisku nedošlo právě v důsledku škodné události. Judikatura (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 1. 2006, sp. zn. 25 Cdo 818/2005) tak dospěla např. k závěru, že pouhé tvrzení zmaření zamýšleného podnikatelského záměru poškozeného k odškodnění nestačí.

28. Mimo jiné i v posledně zmíněném rozhodnutí bylo konstatováno, že ušlým ziskem se rozumí újma spočívající v tom, že u poškozeného nedojde v důsledku škodné události k rozmnožení majetkových hodnot, ač se to dalo očekávat s ohledem na pravidelný běh věci. Jedná se o určité snížení potřebné míry důkazů, jež je známo též v dalších evropských právních rádech (k tomu viz např. TICHÝ, Luboš a Jiří HRÁDEK. Deliktní právo. V Praze: C.H. Beck, 2017. Beckova edice právní instituty. ISBN 9788074006258. s. 103). Ačkoliv posouzení toho, jak by pravidelně věci probíhaly, je otázkou skutkovou, posouzení otázky, jaké události v obecnosti lze zahrnout pod pojem pravidelný běh věci, kterého judikatura užívá, či konkrétněji, zda lze pod pravidelným během věci bez dalšího podřadit předpoklad, že osoba nedodrží smluvně převzatou povinnost, je otázkou právní.

Názory soudů

□ 30 Cdo 3292/2015

30. Co se týká dalšího důvodu, pro něž měla být příčinná souvislost vyloučena, tedy možného nevzdání kladných rozhodnutí dle stavebního zákona, patří připomenout rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 1. 2016, sp. zn. 30 Cdo 2179/2013, uveřejněné pod číslem 20/2017 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek. Podle druhého z právních vět, s nimiž bylo rozhodnutí publikováno, je-li vydání úředního povolení pro výkon určité činnosti součástí obvyklého běhu věci, je jeho nevzdání v zákonem stanovené lhůtě příčinnou ztráty zisku ušlého tím, že poškozený nemohl činnost, pro níž o povolení žádal, realizovat. Z uvedeného vyplývá, že soud měl při zkoumání příčinné souvislosti učinit závěr, zda by s ohledem na charakter potřebného povolení a konkrétní okolnosti věci bylo obvyklé, že by k vydání úředního povolení došlo či nikoliv. Důkazní břemeno ohledně skutečnosti, že za obvyklého běhu věci by k vydání úředního povolení vyšlo, nese žalobce. Příčinná souvislost by byla vyloučena zejména za existence takové skutečnosti, jež by vydání úředního povolení činila vyloučeným, popř. značně nejistým, či že by vydání povolení záviselo na uvážení ze strany orgánu. Jelikož odvolací soud neučinil ohledně výše zmíněných skutečností potřebná zjištění, nebylo možné bez dalšího vyloučit existenci příčinné souvislosti. Jím provedené právní posouzení je v tomto ohledu (přínejmenším) neúplné, a tedy i nesprávné.

Názory soudů

□ 30 Cdo 3292/2015

34. Pokud dovolatelka formulovala otázku, zda je v případě nezákonnosti přijatého opatření obecné povahy možno požadovat náhradu škody dle OdpŠk, nečelila tím právnímu posouzení odvolacího soudu k takové otázce, neboť ten se k ní staví kladně a Nejvyšší soud proto k ní jen poznamenává, že je takový závěr jako východisko v této věci řešeníých právních otázek na místě akceptovat. ...

...Patří zde připomenout, že jak soud prvního stupně, tak soud odvolací podřadil opatření obecné povahy pod nezákonné rozhodnutí ve smyslu § 20 OdpŠk, což je názor souladný s recentní komentářovou judikaturou (viz Korbel, F. in IŠTVÁNEK, F., SIMON, P., KORBEL, F. Zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem: Komentář. Praha: Wolters Kluwer, 2017. Komentáře (Wolters Kluwer ČR). ISBN 9788075525215., str. 180 - 181). Soud prvního stupně též konstatoval, že dovolatelka aktivní legitimaci k uplatnění nároku na náhradu škody nemá. V dalším průběhu řízení tedy bude úkolem odvolacího soudu, aby se danou otázkou zabýval, neboť podle § 20 odst. 1 OdpŠk mají na náhradu škody právo účastníci řízení, či ten, s nímž nebylo jednáno jako s účastníkem řízení, ačkoliv s ním jako s účastníkem řízení jednáno být mělo. Jelikož postup vydání opatření obecné povahy je stanoven předpisy o správním řízení (správním řádem), není aplikovatelný § 20 odst. 2 OdpŠk. Dovolací soud v této souvislosti předem uvádí, že vzhledem ke specifickým opatření obecné povahy, k nimž se opakovaně vyjadřuje Nejvyšší správní soud též v rozšířeném senátu (viz např. rozsudek ze dne 27. 7. 2016, č. j. 5 As 85/2015-36, popř. usnesení ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120), při posouzení otázky aktivní legitimace podle zmíněného § 20 odst. 1 OdpŠk bude nutné vyložit pojem účastníka řízení, čemuž se odvolací soud svými nesprávnými právními názory zatím vyhnul, čímž vyloučil možnost takového výkladu Nejvyšším soudem v této věci.

Názory soudů

□ 21 Cdo 3380/2014

Podle ustanovení § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim.

Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena podle odstavce 1 písm. a) by byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné (§ 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění).

Podle ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

Z citovaných ustanovení vyplývá, že při stanovení náhrady za vyvlastnění je třeba vycházet z toho (má být zohledněno), že vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši obvyklé ceny, v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění, a že se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku. Je tedy zřejmé, že náhrada za vyvlastnění má vyvlastňovanému zajistit, aby mu nevznikla majetková újma. Postup, jak má být výše takové náhrady určena, zákon o vyvlastnění rovněž upravuje, když stanoví, že náhrada náleží ve výši obvyklé ceny na základě znaleckého posudku. Podstatné tedy je zjištění obvyklé ceny vyvlastňované věci nebo práva. Okolnost, že se tak má stát na základě znaleckého posudku neznamená, že by náhrada neměla být ve výši obvyklé ceny a že by neměla odpovídat majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Smyslem tohoto požadavku je, aby výše náhrady byla zakotvena v poměrech cen nemovitostí (a práv s nimi souvisejících), jež panují v době vyvlastnění tam, kde k vyvlastnění dochází. Jinak řečeno, výše náhrady má být stanovena ve výši, která má vyvlastňovanému zajistit, aby mu nevznikla majetková újma (s přihlédnutím k místu a času), a ze znaleckého posudku se přitom vychází.

Názory soudů

□ II.ÚS 1135/14

Vyvlastněná osoba má v zásadě obdržet náhradu, jejíž výše je rozumná vzhledem k hodnotě majetku, jehož byla zbavena. Rovnováha mezi požadavky obecného zájmu a imperativy ochrany vlastnického práva by byla narušena, pokud by dotčená osoba byla nucena nést „nepřiměřenou zátěž“.

21. Ve svém rozsudku ve věci Pincová a Pinc proti České republice Evropský soud pro lidská práva zdůraznil, že výše zmíněné ustanovení především vyžaduje, aby zásah státní moci do výkonu práva na ochranu majetku byl zákonný, tedy povoluje zbavení majetku pouze "za podmíněk, které stanoví zákon". V bodě 52 a 53 rozsudku Evropský soud pro lidská práva připomněl, že jakýkoli zásah do práva na ochranu majetku musí zachovávat spravedlivou rovnováhu mezi požadavky obecného zájmu společnosti a imperativy ochrany základních práv jednotlivce. Snaha o zachování takové rovnováhy se odráží ve struktuře celého článku 1 a tedy i v jeho větě druhé, kterou je nutné interpretovat ve světle principu obsaženého ve větě první, zvláště musí existovat rozumný poměr mezi použitými prostředky a cílem, který sleduje každé opatření zbavující osobu jejího majetku (viz Pressos Compania Naviera S. A. a ost. proti Belgii ze dne 20. listopadu 1995, řada A č. 332, str. 23, § 38, a Bývalý řecký král a ost. proti Řecku, č. 25701/94, § 89). Rovnováha mezi požadavky obecného zájmu a imperativy ochrany základních práv je tedy dle Evropského soudu pro lidská práva narušena, pokud dotčená osoba byla nucena nést "nepřiměřenou zátěž" (viz, mezi mnoha jinými, rozsudek Saints monasteres proti Řecku ze dne 9. prosince 1994, řada A, č. 301-A, § 70-71). Evropský soud pro lidská práva je tedy toho názoru, že vyvlastněná osoba má v zásadě obdržet náhradu, jejíž výše by byla "rozumná vzhledem k hodnotě majetku", jehož byla zbavena, i když "legitimní obecný zájem (...) by hovořil pro náhradu nižší, než je plná tržní hodnota" (ibidem). Z toho dle Evropského soudu pro lidská práva vyplývá, že výše zmíněné rovnováhy je zpravidla dosaženo, pokud náhrada vyplacená vyvlastněnému je v rozumném poměru k "tržní" hodnotě majetku v době, kdy k odnětí vlastnictví došlo.

Názory soudů

□ 28 Cdo 3382/2010

Není-li v občanskoprávní rovině upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytnuto bezplatně.

Otázka bezdůvodného obohacení spočívajícího v obecném užívání pozemku, který je veřejným prostranstvím a ve vlastnictví třetí osoby, byla již v rozhodovací praxi dovolacího soudu řešena, a to například v rozsudku ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 396/2004, dospěl Nejvyšší soud k závěru: "[n]ení-li v občanskoprávní rovině upraveno obecné užívání veřejného prostranství, zahrnující i jen z části pozemky vlastnický náležející třetí osobě, má to za následek vznik bezdůvodného obohacení na straně obce plněním bez právního důvodu, neboť i když existuje právní důvod užívání veřejného prostranství, nejde o titul, podle kterého by obci vzniklo oprávnění, aby takové plnění ze strany třetí osoby (strpění užívání jejího majetku) bylo poskytnuto bezplatně." Tento právní názor přitom Nejvyšší soud vyslovil i ve svých rozsudcích ze dne 31. 1. 2006, sp. zn. 33 Odo 1253/2005, a sp. zn. 33 Odo 1064/2005, jakož i v rozhodnutí ze dne 9. 3. 2004, sp. zn. 32 Odo 872/2003.

Názory soudů

☐ 22 Cdo 3188/2012

Nárok na náhradu za omezení vlastnického práva nevzniká pronajímateli až rozhodnutím soudu o povinnosti státu náhradu zaplatit, ale vzniká již v důsledku protiústavní regulace nájemného a s tím spojené existence nemožnosti dosáhnout výběru přiměřeného nájemného. Není tedy možné vázat okamžik prodlení s placením náhrady na vydání (vyhlášení) deklaratorního rozhodnutí soudu ani na jeho vykonatelnost.

☐ 26 Cdo 1392/2014

Právo na náhradu za omezení vlastnického práva vzniklé pronajímateli bytu proti státu v důsledku protiústavní regulace nájemného se promlčuje v obecné tříleté době podle § 101 obč. zák., která počíná dnem omezení vlastnického práva.