



MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Tyršova 108, 261 19 Příbram I, tel.: 318 402 211, fax: 318 628 016, e-mail: e-podatelna@pribram.eu
ID datové schránky města Příbram: 2ebbrqu, IČ: 00243132

VÁŠ DOPIS ZN:
SPIS. ZNAČKA:
ČÍSLO JEDNACÍ:

VYŘIZUJE: Vojtěch Vaverka
TEL/FAX: 318 402 238
E-MAIL: vojtech.vaverka@pribram.eu

Vážený pan
Mgr. Vítězslav Dohnal - advokát
Klokotská 103
390 01 Tábor

DATUM: 05.12.2018

Náhrady za změnu v území – specifikace požadavku zpracování právní analýzy

Vážený pane magistře,

v souvislosti s požadavkem, který jsme na Vás vznesli, tj. vypracováním právní analýzy k problematice náhrad za změnu v území, bych Vám rád nastínil naši situaci a důvody, které nás k tomuto kroku vedou.

Tak tedy:

Zastupitelstvo města Příbram čeká v brzké budoucnosti rozhodování o pořízení změny Územního plánu Příbram (ÚP) na základě uplatněných podnětů. Náš ÚP v současnosti disponuje značnou rezervou zastavitelných ploch (řádově stovky hektarů uvažujeme-li mix. veškerých funkcí). Z tohoto důvodu nelze objektivně prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch (§ 55 odst. 4 stavebního zákona). V dané situaci je tedy možno vymezovat novou zastavitelnou plochu pouze za předpokladu „kompenzace“, tj. zrušení zastavitelné plochy jiné o stejné výměře tak, aby ve výsledné celkové bilanci nedošlo k navýšení výměry zastavitelných ploch.

A právě zde, tj. ve zrušení zastavitelnosti pozemku procesem změny ÚP a v souvisejících rizicích, spatřujeme velký otazník, neboť právní názory se různí.

Podle § 102 odst. 2 stavebního zákona vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny ÚP 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. Dle odst. 3 stejného paragrafu však náhrada za změnu v území vlastníku pozemku nenáleží, jestliže ke zrušení zastavitelnosti došlo po uplynutí 5 let od nabytí účinnosti ÚP, který zastavění dotčeného pozemku umožňoval. Toto ustanovení se neuplatní, pokud na předmětném pozemku je vydáno platné územní rozhodnutí, územní souhlas, příp. veřejnoprávní smlouva nahrazující územní rozhodnutí, o umístění stavby - § 102 odst. 3 písm. a), b). Povinnost náhrady za změnu v území má v případě ÚP příslušná obec (§ 102 odst. 5 stavebního zákona).

Z uvedeného ustanovení vyplývá, že jestliže obec má ÚP, který je v účinnosti déle než 5 let (pro jednoduchost uvažujme, že nebyla vydána žádná změna), potom v případě pořízení změny ÚP, která některé zastavitelné plochy zruší, se tato obec nemusí obávat uplatnění požadavku na náhradu za změnu v území ze strany vlastníků těchto pozemků (není-li vydáno platné územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva). Tento právní výklad zastává např. Ministerstvo pro místní rozvoj.

O takto prostém výkladu ovšem existuje jistá pochybnost. V případě, že by výše popsané platilo, v praxi by to z pohledu kupujícího znamenalo, že koupě jakéhokoliv pozemku v zastavitelné ploše, která je v ÚP déle než 5 let, by byla takřka již „na vodě“ de facto již od prvního momentu bez jakýchkoliv právních jistot, že u tohoto pozemku nebude zrušena jeho zastavitelnost bez náhrady - opět, pokud by zde nebylo platné

územní rozhodnutí, územní souhlas, veřejnoprávní smlouva. Tento výklad má v sobě zakódovanou naprostou nejistotu ohledně dlouhodobé investice do nemovitosti – pozemku k zástavbě, ať již za účelem investování volných finančních prostředků nebo ponechání pozemku potomkům, aby si zde v dlouhodobém časovém výhledu postavili např. dům., apod..

V konkrétní situaci města Příbram existuje v souvislosti s pětiletou lhůtou ještě jedna podotázka. Město Příbram má Územní plán Příbram, vydaný v roce 2018. Tento územní plán vznikl úpravou (§ 188 odst. 1 stavebního zákona) Územního plánu města Příbram z roku 2002, tj. koncepčně (vymezení ploch, jejich náplň, ..) nedošlo ke změně. Otázkou nyní je, zda lhůtu 5 let počítat od účinnosti Územního plánu města Příbram z roku 2002, kdy de facto došlo k vymezení zastavitelných ploch, nebo od vydání upraveného Územního plánu Příbram z roku 2018, protože de iure se jedná formálně o nové opatření obecné povahy.

V právních diskusích lze ale zaznamenat i ten právní názor, že náhradu za změnu v území je možno požadovat nejen podle stavebního zákona (§ 102), ale i přímou aplikací zákona vyšší právní síly. Polemika je vedena v tom směru, že i vlastníci pozemků, s jejichž nárokem na náhradu majetkové újmy stavební zákon nepočítá, se mohou svého nároku domáhat přímo prostřednictvím čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

Argumentace zní zhruba tak, že je irelevantní lhůta 5 let, je irelevantní zda je již pro záměr zastavět pozemek vydáno územní rozhodnutí pro umístění stavby, apod.. Relevantní je ten fakt, že pozemek nebude moci být dále zastavěn, což představuje zásah do vlastnického práva. Z teorie práva je známo, že obsahem vlastnického práva jsou jednotlivá dílčí oprávnění - právo věc držet, užívat, požívat a nakládat. V tomto směru některé právní názory zní tak, že snížení hodnoty pozemku v souvislosti se zrušením jeho zastavitelnosti je způsobilé zasáhnout do dílčího práva věc užívat, přičemž čl. 11 odst. 4 Listiny hovoří o tom, že nucené omezení vlastního práva je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Uvedená argumentace je mj. podpořena rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, sp.zn. 1 Ao 1/2009 - 120.

Aby snad nedošlo k mýlce – celá tato polemika se vůbec netýká zákonnosti pořízení změny ÚP jako takové, což samo o sobě skýtá řadu dalších úskalí. Uvažujme, že změna ÚP, která by zrušila zastavitelnost určitého pozemku, by byla pořízena zákonným způsobem, tj. byla by řádně odůvodněna, námitky vypořádány, apod., obecně – tato změna by obstála i v rámci případného soudního přezkumu dle § 101a , § 101b soudního řádu správního. Nicméně – důsledkem této změny by byla ta holá skutečnost, že pozemky dříve určené k zástavbě by po vydání změny již zastavitelné nebyly.

Vzhledem k tomu, že se problematikou náhrad za změnu v území podrobně zaobíráte, požádáte k danému tématu semináře, máte přehled v aktuální judikatuře, apod.. , rozhodlo se město Příbram požádat Vás o zpracování právní analýzy. Tato analýza, která by měla být srozumitelná, bude sloužit k zorientování se v problematice jak pořizovateli územně plánovací dokumentace, tj. našemu úřadu územního plánování, tak členům zastupitelstva města při rozhodování o pořízení (či nepořízení) změn ÚP.

S pozdravem

Vojtěch Vaverka
vedoucí oddělení územního plánování