

Sp. zn.:

OUPSŘ 95/2010 -rozh

V Liberci dne:

11. května 2010

Obdrží do vlastních rukou :

- [redacted]
- [redacted]
- **ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, 405 02 Děčín**
k rukám zástupce: GA Energo technik, s.r.o., Na střílně AB, 330 11 Plzeň

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad Libereckého kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako správní orgán věcně a místně příslušný podle ust. § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích v platném znění, ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění (dále jen správní řád), přezkoumal na podkladě odvolání [redacted]

[redacted] a [redacted] (účastníci řízení o odvolání podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu); odvolání byla podána společně jednou liustinou ze dne 16.2.2010 (v dané listině je nesprávně uveden letopočet v datu vyhotovení této písemnosti, na místo roku 2010 je uveden nesprávně rok 2009) rozhodnutí Magistrátu města Liberec, Stavebního úřadu v Liberci, č.j.: SUUR/7120/171005/09-Ka (CJ MML 010999) ze dne 19.1.2010 a podle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu rozhodl takto:

Rozhodnutí Magistrátu města Liberec, Stavebního úřadu v Liberci, č.j.: SUUR/ 7120/ 171005/09-Ka CJ MML 010999 ze dne 19.1.2010, kterým bylo rozhodnuto o omezení vlastnického práva k p.p.č. [redacted] v k.ú. Stráž nad Nisou, obec tamtéž, vlastníků [redacted]

[redacted] a [redacted] (účastníci řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu) ve prospěch žadatele právnické osoby CEZ Distribuce, a.s., IČ: 27232425, Teplická 874/8, 405 02 Děčín (účastník řízení podle ust. § 27 odst. 1 správního řádu), zastoupeného právnickou osobou GA Energo technik, s.r.o., Na střílně AB, 330 11 Plzeň, žádost ze dne 24.9.2009 byla podána dne 29.9.2009,

se ruší

a věc se vrací zpět k novému projednání.

Krajský úřad Libereckého krajeU Jezu 642/2a • 461 80 Liberec 2 • tel.: + 420 485 226 111 • fax: + 420 485 226 459
e-mail: oupsr@kraj-lbc.cz • www.kraj-lbc.cz • IČ: 70891508

Odůvodnění :

Magistrát města Liberec, Stavební úřad v Liberci (dále jen vyvlastňovací úřad), rozhodnutím ze dne 19.1.2010 omezilo vlastnické právo k p.p.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] obec tamtéž, ve prospěch právnické osoby ČEZ Distribuce, a.s. Jádrem omezení vlastnického práva je založení povinnosti strpět na pozemku vedení vysokého napětí VVN 110 kV, tedy povinnost strpět na tomto pozemku stavbu někoho jiného se vším, co je s takovou stavbou spojeno (umístění a provedení stavby, údržba stavby, popřípadě práce spojené s nutností chránit funkčnost stavby, dále se jedná o povinnost zdržet se některých činností v ochranném pásmu apod.). Stavba VVN 110 kV byla vyvolána stavbou silnice I/13 Stráž nad Nisou – Krásná Studánka, jde o přeložku vedení el. energie v souvislosti s již zahájenou a rozestavěnou stavbou silnice.

Proti rozhodnutí ze dne 19.1.2010 podali [REDAKCE] a [REDAKCE] odvolání a to společně jednou listinou ze dne 16.2.2010. V něm uvedli, že nesouhlasí se stanovenou cenou, která má činit 60.-Kč, kdy nabídnutá cena dohodou byla pouze 1 000,-Kč. Dále nesouhlasí s vymezením rozsahu věcného břemene (263 m²). Odvolatelky vyslovily názor, že výměra plochy, která bude zatížena věcným břemenem bude větší a to díky ochrannému pásmu, a proto odvolatelky uvádějí názor, že by se v daném případě mělo jednat cca o 1480 m². Odvolatelky dále vyslovily nesouhlas s vyvlastněním jako takovým a poukázaly na to, že pozemek navazuje na zahradu, kdy v budoucnu má být pozemek zpřístupněn komunikací, což by mohlo vést k jeho využití jako pozemku stavebního. Odvolatelky dále uvedly, že jedno vedení el. energie prochází výše zmíněnou zahradou a dále upozornily na to, že část pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] má v užívání Ředitelství silnic a dálnic. Odvolatelky dále vyslovily nesouhlas s přístupem vyvlastňovacího úřadu k dané věci a v této souvislosti poukázaly na medializovaný případ [REDAKCE] (dálnice u Hradce Králové).

Odvolací orgán k obsahu odvolání uvádí poznámku, že v něm není uveden petit – návrh, jak má být o něm rozhodnuto; z kontesu jeho obsahu lze dovodit, že se odvolatelky domáhají zrušení rozhodnutí ze dne 19.1.2010.

Vyvlastňovací úřad písemností ze dne 10.3.2010 uvědomil účastníky řízení o podaných odvoláních a vyzval je, aby se k jeho obsahu vyjádřili a to ve lhůtě do 5 dnů od doručení písemnosti vyvlastňovacího úřadu. Této možnosti využil žadatel, který se vyjádřil písemností ze dne 17.3.2010, a v ní uvedl, že pozemek je již zatížen věcným břemenem; jde o stavbu VVN 110 kV realizovanou v r. 1965. V daném případě má dojít o přesunutí vedení na jinou část pozemku, což je v souladu se stavebními předpisy. K problematice náhrady, přesněji její výše žadatel uvádí, že se jedná o ornou půdu, kde je cena s ohledem na její bonitu 2,20 Kč/m². V závěru odvolání žadatel potvrdil, že trvá na zřízení věcného břemene (jedná se o plochu pozemku pod vodiči) a navrhl zamítnutí podaného odvolání.

K věci samé je třeba dále uvést, že ve spise byla dokladována písemnost Katastrálního úřadu pro Liberecký kraj ze dne 11.2.2010 sp.zn. [REDAKCE] ve které byly vzneseny výhrady k obsahu výroku rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ze dne 19.1.2010 z hlediska jeho použitelnosti jako podkladu pro zaznamenání věcného břemene do katastru nemovitostí.

Vyvlastňovací úřad nemohl o podaných odvoláních rozhodnout, a proto je spolu se spisem předložil odvolacímu orgánu k posouzení.

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Bylo zjištěno, že obě odvolání byla podána oprávněnými subjekty ve smyslu ust. § 81 odst. 1 správního řádu. Dále bylo zjištěno, že ve smyslu ust. § 83

správního řádu byla odvolání podána v běhu zákonné lhůty stanovené pro podání odvolání, byla tedy podána včas. Proto bylo možné o odvoláních rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v ust. § 90 správního řádu.

Odvolací orgán přezkoumal soulad odvoláními napadeného rozhodnutí a řízení, které předcházelo jeho vydání, s právními předpisy, kdy věcná správnost napadeného rozhodnutí se přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy vyžaduje-li to veřejný zájem na dodržování zákonnosti. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží, kdy tímto postupem není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.

Ze spisu vyplynuly tyto skutečnosti. Žádost ze dne 24.9.2009 byla u vyvlastňovacího úřadu podána dne 29.9.2009. Vyvlastňovací úřad písemností ze dne 23.11.2009 oznámil účastníkům řízení zahájení řízení a na den 5.1.2010 svolal ústní jednání, které také tohoto dne proběhlo a ze kterého byl sepsán protokol. Po provedeném řízení, posouzení jeho podkladů, jakož všech skutečností věci vzešlých v průběhu řízení dospěl vyvlastňovací úřad k závěru, že byly naplněny zákonem stanovené podmínky pro vydání požadovaného rozhodnutí, a proto dne 19.1.2010 rozhodnutí o vyvlastnění (věcné břemeno) vydal. Proti tomuto rozhodnutí byla podána odvolání. Jejich obsah, jakož i úkony vyvlastňovacího úřadu jsou uvedeny v předchozím textu.

Odvolací orgán po posouzení všech skutečností věci dospěl k závěru, že v postupu vyvlastňovacího úřadu, jakož i jeho výsledném rozhodnutí ze dne 19.1.2010 byla zjištěna pochybení, která nebylo možné odstranit v odvolacím řízení, v důsledku čehož muselo být napadené rozhodnutí zrušeno a věc vyvlastňovacímu úřadu vrácena zpět k novému projednání.

Vyvlastňovací úřad v řízení nezjistil stav věci, o kterém by nebyly důvodné pochybnosti ve smyslu ust. § 3 správního řádu a za tím účelem neopatřil ve smyslu ust. § 50 správního řádu podklady v rozsahu a kvalitě potřebné pro potřeby posouzení věci a náležitého rozhodnutí o věci samé, kdy uvážení stavebního úřadu o některých zásadních otázkách věci vybočilo z mezí a hledisek daných, zákonem, popřípadě se některými skutečnostmi vyvlastňovací úřad nezabýval dostatečně.

Proto bylo napadené rozhodnutí ze dne 19.1.2010 zrušeno a věc byla vyvlastňovacímu úřadu vrácena zpět k novému projednání.

Jedná se o následující skutečnosti:

Základní otázkou je rozsah výměry pozemku, která má být předmětem vyvlastňovacího řízení. Řešení této otázky je v energetickém zákoně (zák.č. 458/2000 Sb., v platném znění), který definuje rozsah činností spojených s výkonem činnosti energetické organizace mající licenci k provozování distribuční sítě ve vztahu k soukromým pozemkům. Jedná se o použití cizích nemovitostí pro zřízení (umístění a provedení) energetické stavby (vedení) a dále pro její údržbu, popřípadě další činnosti spojené se zajištěním (ochranou) řádné funkčnosti a bezpečnosti provozu energetické stavby, např. zákaz či omezení činnosti v ochranných pásmech apod. Z toho je patrné, že vize věcného břemene spočívající v tom, že zákonné oprávnění energetické organizace (věcné břemeno) zahrnuje pouze plochu pod vodiči vedení, zjevně neodpovídá realitě, protože je nutné do výměry plochy věcného břemene zahrnout i trasu přístupu a příjezdu (pokud daná trasa v celé délce a šíři není veřejně přístupnou komunikací vyhovující svými parametry pro potřeby energetické stavby), manipulační plochy (zařízení stavenišť, nutný prostor pro zvedání stožárů apod.) a dále i prostor

Krajský úřad Libereckého kraje

U Jezu 642/2a • 461 80 Liberec 2 • tel.: + 420 485 226 111 • fax: + 420 485 226 459
e-mail: oupsr@kraj-lbc.cz • www.kraj-lbc.cz • IČ: 70891508

ochranného pásma, protože jedním z důsledků umístění vedení je i jeho ochrana, spočívající v zákazu činností či jejich omezení v ochranném pásmu. Tyto činitele žádost o vyvlastňovací rozhodnutí, jakož i výsledné rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ze dne 19.1.2010 jednoznačně nezohledňuje. Tím byl porušen zákon, a proto muselo být rozhodnutí ze dne 19.1.2010 zrušeno a věc vrácena vyvlastňovacímu úřadu zpět k novému projednání.

Po vrácení spisu vyvlastňovacímu úřadu musí vyvlastňovací úřad vyzvat žadatele k předložení projektu – okótovaného výkresu záboru pozemku p.č. [REDAKCE] v k.ú. [REDAKCE] pro potřeby přeložky vedení el. energie a dále výkresu umístění současného vedení, včetně vyznačení rozsahu jeho současného ochranného pásma na pozemku odvolatele, popřípadě vyznačení i rozsahu dalších ploch nutných k provedení – údržbě současné stavby a pod, pokud jeho výstavba v současném umístění a následná údržba vyžadovala a vyžaduje přístup, popřípadě i další plochy (plochy zařízení stavení, manipulační plochy apod.) z pozemku odvolatele. Tyto výkresy – podklady budou výchozím podkladem pro následné určení skutečné výměry pozemku pro potřeby vyvlastňovacího řízení a vyhotovení následného geometrického plánu pro záznam věcného břemene do katastru nemovitostí a také pro výpočet náhrady. Dále geometrický plán je pak podkladem pro vymezení věcného břemene ve výroku rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, aby dané rozhodnutí bylo jednoznačné a určité a mohlo tak být podkladem pro provedení záznamu v katastru nemovitostí – viz dopis katastrálního úřadu ze dne 11.2.2010.

Jde o skutečnost, že v daném území je již umístěna stavba vedení el. energie, která zasahuje do pozemku odvolatele a která byla provedena v r. 1965, kdy odvolatelky v té době v žádném případě nemohly být jeho vlastníky (viz data narození odvolatele). V té době energetické organizace měly podobná oprávnění jako v současné době s tím, že umístěním a provedením stavby vzniklo ze zákona (zák.č. 79/1957 Sb.,- elektrizační zákon) věcné břemeno na pozemku, jež se nezapisovalo do katastru nemovitostí (v té době evidence nemovitostí). Účinky těchto věcných břemen potvrdil energetický zákon č. 222/1994 Sb.. Proto je nutné dokladovat rozsah věcného břemene stávajícího vedení a porovnat jej s rozsahem, který vyvolá přeložka vedení el. energie, kdy předmětem vyvlastňovacího řízení nebude zřízení věcného břemene na té části výměry pozemku, které i po přeložce vedení bude zatíženo věcným břemenem, jež bylo založeno již v r. 1965. Tomu pak musí odpovídat způsob výpočtu náhrady za vyvlastnění.

I v případě určení výše náhrady shledal odvolací orgán závažná pochybení. Vyvlastňovací úřad vyšel z úvahy, že nebylo možné určit obvyklou cenu pozemku, a proto vzal za základ cenu odhadní stanovenou znalcem. Odvolací orgán dospěl v tomto případě k závěru, že vyvlastňovací úřad v tomto případě postupoval nedostatečně, čímž porušil povinnost zjistit stav věci tak, aby o něm nebyly důvodné pochybnosti dle ust. § 3 správního řádu a nesplnil tak povinnost hájit práva a oprávněné zájmy účastníků řízení a to tím spíše, že odvolatelky nebyly nevstřícné proti stavbě jako takové. Odvolatelky byly účastníky územního řízení o umístění stavby silnice Stráž n.N. – Krásná Studánka, proti kterému se neodvolaly. Jak samy uvedly, část potřebných pozemků pro tuto stavbu investorovi prodali, část pronajali; nečinili tedy potíže. V tomto případě stavební úřad zcela opomenul poměrně snadnou možnost zjištění ceny obvyklé, která rozhodně stála za pokus pro stanovení výše náhrady tak, aby skutečná výše náhrady se objektivně přiblížila smyslu obsahu tohoto pojmu „náhrada“.

V daném případě jde o to, že území obce Stráž nad Nisou, která je administrativně samostatnou obcí jako Statutární město Liberec, je součástí souvislé zástavby Liberecké kotliny a tedy Liberecké aglomerace, kdy její vzdálenost od centra Liberce je stejná, ne-li menší než u řady částí města Liberce, např. Karlov pod Ještědem, Ostašov, Machnín, Krásná Studánka, Ruprechtice, Starý a Nový Harcov, Horní a Dolní Hanychov, Vesec, Doubí, Vratislavice nad Nisou a pod.

Uvedená území- městské čtvrti, tvoří „prstenec“ okolo vlastního jádra města Liberce (čtvrti Liberec I – V a Františkov, což je oblast za nádražím). Je tedy zcela na místě, aby cena obvyklá byla stanovena, nebo alespoň byla prověřena možnost stanovení této ceny ve vztahu k cenám zemědělských nezastavitelných pozemků i se zřetelem na ceny v těchto oblastech. Tato skutečnost musí být předmětem dokazování vyvlastňovacího úřadu. To lze zjistit např. dotazem u realitních kanceláří, dotazem u institucí provádějících dražby, popřípadě dotazem u Statutárního města Liberec, které mohlo vlastnit pozemky tohoto typu a prodávalo je.

Po vrácení spisu vedle výše uvedeného vyvlastňovací úřad učiní šetření ohledně cen zemědělských nezastavitelných pozemků a na základě tohoto šetření a jeho výsledků rozhodne o dalším postupu – směru při posuzování této otázky. V této souvislosti je třeba vyvlastňovací úřad upozornit, že ani tato činnost není mechanickou činností, je třeba zkoumat nejen ceny pozemků, ale i to, zda srovnávaný pozemek je svými vlastnostmi porovnatelný s p.p.č. [REDAKCE] vv k.ú. [REDAKCE]

V této souvislosti je třeba dále zdůraznit, že v důsledku přehodnocení rozsahu věcného břemene, jakož i jeho ceny (náhrady za vyvlastnění), je nutné učinit nový pokus o dohodu v intencích zákona o vyvlastnění, kdy jak vyplývá z obsahu slova „dohoda“ zákon o vyvlastnění preferuje dohodu, kdy v jejím rámci není bráněno, aby dohoda měla i jiný obsah než finanční, může spočívat i v provedení prací, které budou přínosem pro obě strany a pod, kdy odvolací orgán uvádí to co uvedl již v předchozím textu, že přístup odvolatele ke stavbě jako takové (stavba silnice Stráž nad Nisou - Krásná Studánka – jejíž součástí je i přeložka vedení VN 110 kV) nebyl nevstřícný.

Dále v této souvislosti je nutné upozornit žadatele i stavební úřad, že vlastní formulace žádosti o vyvlastnění, tedy návrh výroku rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, jakož i vlastní výrok rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu musí zohledňovat předpisy o katastru nemovitostí, tak aby bylo podkladem způsobilým pro záznam věcného břemene do katastru nemovitostí. Proto odvolací orgán doporučuje ohledně dané problematiky konzultaci s katastrálním úřadem.

Pokud jde o další postup vyvlastňovacího úřadu v rámci nového projednávání věci, jakož i jeho výsledek odvolací orgán uvádí, že tyto skutečnosti nemůže v této chvíli předjímat.

V případě poukázání odvolatele na medializovaný případ [REDAKCE] (Hradec Králové) je třeba poukázat na zásadní rozdíl mezi oběma případy. V tomto případě byla u vyvlastňovacího úřadu podána žádost o vydání správního rozhodnutí (rozhodnutí o věcném břemenu), kdy podáním žádosti bylo ze zákona zahájeno řízení, které je vyvlastňovací úřad povinen provést a po jeho provedení rozhodnout. V případě [REDAKCE] jak vyplývá z medií, nebylo doposud žádné správní vyvlastňovací řízení zahájeno – nebyla podána žádná žádost u vyvlastňovacího úřadu (tím by byl zřejmě Magistrát města Hradce Králové) o vydání takového rozhodnutí, v důsledku čehož nelze porovnávat případné rozdíly v postupu vyvlastňovacích úřadu, popřípadě jimi vydaných rozhodnutí.

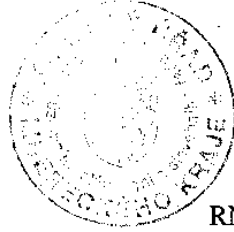
Na základě těchto skutečností bylo rozhodnuto, jak je výše uvedeno.

Krajský úřad Libereckého kraje

U Jezů 642/2a • 461 80 Liberec 2 • tel.: + 420 485 226 111 • fax: + 420 485 226 459
e-mail: oupsr@kraj-lbc.cz • www.kraj-lbc.cz • IČ: 70891508

Poučení o opravném prostředku :

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se nelze odvolat (§ 91 odst. 1 zák.č. 500/2004 Sb., o správním řádu).



RNDr. Kateřina Lauermannová
vedoucí odboru územního plánování
a stavebního řádu

v.z. Mgr. Válková Marcela

Dále obdrží:

Magistrát města Liberec, stavební úřad, Nám. Dr. E . Beneše 1/1, 460 59 Liberec
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, pracoviště Liberec, 460 01 Liberec
k č.j.: [REDACTED]

vlastní 3 x