



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

PRÁVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ PRO VÝSTAVBU DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

LEGAL REGULATION OF EXPROPRIATION FOR THE CONSTRUCTION OF TRAFFIC
INFRASTRUCTURE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. ROMANA ŽESTÁKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Mgr. JAKUB HANÁK

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Romana Těstáková

který/která studuje v **magisterském navazujícím studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

editel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Právní úprava vyvlastnění pro výstavbu dopravní infrastruktury

v anglickém jazyce:

Legal Regulation of Expropriation for the Construction of Traffic Infrastructure

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky je vymezit základní pojmy, které souvisí s vyvlastněním, a analyzovat platnou právní úpravu (zejména podmínky vyvlastnění, právní vyvlastňovací řízení, možnosti opravných prostředků) se zohledněním aktuální judikatury a případné praxe. Zvláště důraz bude kladen na vymezení specifík vyvlastnění pro účely výstavby dopravní infrastruktury a zhodnocení problematiky jevu vyřadujících případné změny.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je na základě rozboru platné právní úpravy především vymezit subjekty, které se podílí na procesu vyvlastnění a popsat jejich podstatné činnosti a úkoly pro potřeby efektivního právního vyvlastňovacího řízení.

Seznam odborné literatury:

Zákon . 184/2006 Sb., vyvlastňovací zákon.

Zákon . 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.

Zákon . 151/1997 Sb., o odcizení majetku.

Vyhláška MF o provedení některých ustanovení zákona . 151/1997 Sb., platná v roce 2011.

Bradá , A. a kol. Teorie odcizení nemovitostí.

Janderka, K. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání.

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Jakub Hanák

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brn , dne 30.11.2010

L.S.

prof. Ing. Albert Bradá , DrSc.
ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT V ĚSKĚM JAZYCE

Tato diplomová práce se zabývá právní úpravou vyvlastn ění pro výstavbu dopravní infrastruktury. V první ěsti jsou vymezeny základní související pojmy, jako je nap . vlastnictví, pozemek, stavba, veřejná stavba, atd. Druhá ěst se v ěnuje historickému vývoji institutu vyvlastn ění. T ětí ěst se zabývá ú elem a cíly vyvlastn ění, pojmem veřejný zájem a souladem s cíly a úkoly územního plánování. Speciální ěst je v ěnována vyvlast ůvacím ůzením, zásadám vyvlast ůvacího ůzení, ůstník m ůzení apod. Poslední ěst práce se v ěnuje moťností vyvlastn ění pro ů ely výstavby dopravní infrastruktury a specifika s ní spojená.

ABSTRAKT V ANGLICKĚM JAZYCE

This master's thesis deals with a legal regulation of expropriation for construction of traffic infrastructure. Basic related terms such as ownership, property, a building, public works etc. are defined in the first part. The second part deals with the historic development of expropriation. The third part discusses the purposes and aims of expropriation, the term "public interest" and harmony of the aims and tasks of zoning. A special part is devoted to the expropriating proceedings, the principles of the expropriating proceedings, the participants of the proceedings etc. The last part deals with the possibility of expropriation for the purpose of construction of traffic infrastructure and the specifics related to this issue.

KLÍ OVÁ SLOVA V ĚSKĚM JAZYCE

Vlastnictví, omezení vlastnického práva, vyvlastn ění, vyvlast ůvací ůzení, veřejný zájem, infrastruktura.

KLÍ OVÁ SLOVA V ANGLICKĚM JAZYCE

Ownership, limitation of proprietary rights, expropriation, expropriation procedure, public interest, infrastructure.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

TESTÁKOVÁ, R. *Právní úprava vyvlastnění pro výstavbu dopravní infrastruktury*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 66 s. Vedoucí diplomové práce Mgr. Jakub Hanák.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma *Právní úprava vyvlastnění pro výstavbu dopravní infrastruktury* zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 21. 5. 2011

.....

podpis diplomanta

POD KOVÁNÍ

Děkuji tímto panu Mgr. Jakubu Hanákovi a paní Ing. Aleně Superatové za jejich odbornou pomoc a podporu, kterou mi poskytli při zpracování předkládané práce.

OBSAH

ÚVOD	9
1 ZÁKLADNÍ A SOUVISEJÍCÍ POJMY.....	11
1.1 VLASTNICTVÍ.....	11
1.2 POZEMKY.....	12
1.3 STAVBA.....	13
1.4 VE EJN PROSP T NÁ STAVBA.....	13
1.5 V CNÉ B EMENO	14
1.6 VYVLASTN NÍ.....	15
1.7 KONFISKACE.....	16
1.8 ZNÁRODN NÍ.....	17
2 HISTORICKÝ VÝVOJ	18
3 PODMÍNKY VYVLASTN NÍ	23
3.1 Ú EL A CÍL VYVLASTN NÍ	23
3.1.1 Zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon).....	24
3.1.2 Zákon . 20/1987 Sb., o státní památkové pé i	26
3.1.3 Zákon . 114/1992 Sb., o ochran p írody a krajiny	26
3.1.4 Zákon . 44/1988 Sb., o ochran a využití nerostného bohatství (horní zákon)	27
3.1.5 Zákon . 164/2001 Sb. o p írodních lé ivých zdrojích, zdrojích p írodních, minerálních vod, p írodních lé ebných lázní a láze ských místech a o zm n n kterých souvisejících zákon (láze ský zákon).....	28
3.1.6 Zákon . 254/2001 Sb., o vodách a o zm n n kterých zákon (vodní zákon).	29
3.1.7 Zákon . 258/2000 Sb., o ochran ve ejného zdraví.....	29
3.1.8 Zákon . 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a o zm nách n kterých zákon	30
3.1.9 Zákon . 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odv tvích a o zm n n kterých zákon (energetický zákon)....	31
3.1.10 Zákon . 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o zm n n kterých souvisejících zákon (zákon o elektronických komunikacích)	31
3.1.11 Zákon . 222/1999 Sb., o zaji- ování obrany eské republiky.....	32
3.2 VE EJNÝ ZÁJEM.....	32
3.3 P IM ENOST ZÁSAHU DO VLASTNICTVÍ.....	34
3.4 SOULAD S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	34
4 PRÁVA T ETÍCH OSOB	36
5 VYVLAST OVACÍ ÍZENÍ.....	38
5.1 ZÁSADY VYVLAST OVACÍHO ÍZENÍ.....	38
5.2 Ú ASTNÍCI ÍZENÍ.....	39
5.2.1 Vyvlastnitel.....	40
5.2.2 Vyvlast ovaný.....	41
5.2.3 Zástavní v ítel	42
5.2.4 Podzástavní v ítel.....	42
5.2.5 Oprávn ný z práva.....	42

5.2.6	Nájemce.....	42
5.3	DOHODA P ED VYVLASTN NÍM	42
5.3.1	Doru ování oznámení a dohody.....	43
5.4	VYVLAST OVACÍ Ú AD.....	45
5.5	P ÍSLU T NOST	45
5.6	ZAHÁJENÍ ÍZENÍ.....	46
5.7	POSTUP V ÍZENÍ.....	47
5.8	P ERU T ENÍ A ZASTAVENÍ ÍZENÍ.....	48
5.9	ROZHODNUTÍ	49
5.10	NÁHRADY P I VYVLASTN NÍ.....	50
5.11	ZRU T ENÍ VYVLASTN NÍ	53
5.12	PROJEDNÁNÍ VYVLASTN NÍ V ÍZENÍ P ED SOUDEM	54
6	VYVLASTN NÍ PRO Ú ELY VÝSTAVBY DOPRAVNÍ	
	INFRASTRUKTURY	56
6.1	ZÁKON . 416/2009 SB., O URYCHLENÍ VÝSTAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, VE ZN NÍ POZD J TÝCH P EDPIS	56
	ZÁV R.....	61
	SEZNAM POU Ě ITÝCH ZDROJ	63
	SEZNAM POU Ě ITÝCH ZKRATEK.....	66

ÚVOD

Tématem mé diplomové práce je problematika vyvlastnění se zaměřením na právní úpravu vyvlastnění pro výstavbu dopravní infrastruktury. Jedná se o problematiku, jež je neustále aktuální, zejména pak v současné době ve vztahu k výstavbě a modernizaci stávající dopravní infrastruktury, která je naprosto nezbytná k dalšímu rozvoji naší země. V protikladu k této snaze o rozvoj naší společnosti pak mohou stát individuální zájmy, kteréžto mohou být ve prospěch tohoto rozvoje, zásadním způsobem dotčeny.

Právo něco vlastnit a nakládat s tím je charakteristické pro naši společnost od počátku její existence. S rozvojem prvních civilizací a vytváření společenské hierarchie dochází ke vzniku prvních právních systémů, z nichž některé problematiku vlastnictví velmi podrobně definovaly. Pro nás a naši evropskou kulturu je nejdelší římské právo, jež dodnes tvoří základ našeho právního systému, nebo svým rozsahem pokrývalo téměř všechny lidské činnosti. Vlastnické právo k pozemku je tedy od starověku významným právním institutem, který ovlivňuje existenci a chod společnosti jako celku. Již staří Římané znali institut vyvlastnění, ale dle sledované dráhy zásady, že vyvlastňovat je možné, ale pouze *secundum et intra legem* a ve veřejném zájmu a za náhradu.

V dnešní době nám právo něco vlastnit zaručuje nejen Ústava, ale také Listina základních práv a svobod. Naproti tomu stojí institut vyvlastnění, který představuje nejzávažnější zásah do vlastnického práva, nebo představuje zásadní změnu vlastnických vztahů, a to nezávisle na vůli daných subjektů. Z tohoto důvodu vyžaduje jeho aplikace zvláště citlivou a vyváženou úpravu, jež při nutnosti prosazení ve veřejném zájmu v konkrétních společensky významných projektech, v maximální možné míře respektuje individuální zájmy vlastníků.

V úvodní části mé práce nastíním historický vývoj institutu omezení vlastnického práva k pozemku a vymezím základní, bezprostředně související pojmy a subjekty, které se podílí na procesu vyvlastnění.

Významnou část práce zaměřím na rozbor platné právní úpravy ve vztahu k omezení vlastníka nemovitosti ve veřejném zájmu a to nejen z hlediska obecných právních předpisů, ale i těch speciálních.

Hlavní část práce bude věnována vlastnímu vyvlastňovacímu řízení, což je nejzávažnější zásah do vlastnických práv daného subjektu a popisu podstatných činností, které jsou potřebné pro efektivní průběh vyvlastňovacího řízení.

Záv re ná ást mého pojednání bude podrobn analyzovat zákon . 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. Tato relativn nová právní norma je nezbytná pro rychlejší a snadn jší e-ení zaji-t ní dopravní obsluhnosti, což je významná podmínka rozvoje spole nosti.

Ve v-ech ástech své diplomové práce budu analyzovat platnou právní úpravu s d razem na hmotn právní a procesn právní aspekty vyvlastn ní. Tento rozbor bude také hlavním úkolem prezentované diplomové práce p i uflití metody komparace, popisné metody se snahou o analýzu n kterých problém .

1 ZÁKLADNÍ A SOUVISEJÍCÍ POJMY

1.1 VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo *ó ius proprietatis, dominium* *ó p* edstavuje souhrn právních norem upravujících společenské a ekonomické vztahy. Základním předpisem, který upravuje vlastnické právo je zákon . 2/1993 Sb., o vyhlášení listiny základních práv a svobod, jeff v článku 11 odst. 1 zaručuje každému právo vlastnit majetek a stanovuje, ff vechny formy vlastnictví mají stejný obsah a musí jim být poskytnuta stejná ochrana.¹ Je-li vlastníkovi do jeho vlastnického práva neoprávněněn zasáheno, pak má právo na ochranu proti tomu, kdo do něj zasahuje. Rovněf si vlastník musí počínat tak, aby nepřiměně neobtěžoval jiného a rovněž aby neohrožoval výkon jeho práv. Právo vlastnit je jedním ze základních občanských práv.

článek 11 Listiny základních práv a svobod

(1) Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo vech vlastník má stejný zákonný obsah a ochranu. Dále se zaručuje.

(2) Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečení potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a ve ejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo ústředních právnických osob; zákon může také stanovit, ff úřadité v cí mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní republice.

(3) Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužit na újmou práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, produkt a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.²

Taktéff ve Všeobecné deklaraci lidských práv je ve článku 17 uvedeno, ff: *š1) Každý má právo vlastnit majetek; 2) nikdo nesmí být zbaven svého majetku³*

Vlastnické právo je dále upraveno v části II., hlavě I. občanského zákoníku *ó zákon . 40/1964 Sb. šTituly pro nabývání vlastnického práva jsou vyjádřeny v občanském zákoníku,*

¹ §124 zákona . 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpis

² Ústavní zákon . 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpis

³ článek 17 Všeobecné deklarace lidských práv, přijatá a vyhlášená Valným shromážděním 10. 12. 1948

*který stanoví, že vlastnictví lze nabyt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, dle ním, rozhodnutím státního orgánu nebo na základě jiných skutečností stanovených zákonem.*⁴

V subjektivním slova smyslu chápeme vlastnické právo jako možnost určitého chování daného vlastníka. V této souvislosti hovoříme o tzv. vlastnické triádě, což je souhrn konkrétních oprávnění vlastníka k věcem. *Vlastník je v mezích zákona oprávněn pěstovat své vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s nimi.*⁵

Právo v c držet *ius possidendi* o přiznává vlastníkovu právo mít v c ve své faktické moci a je předpokladem práva v c užívat a požívat její plody *ius utendi et fructu* a nakládat s v c *ius disponendi*.

Ius utendi et fructu přiznává vlastníkovu v c užívat, respektive využívat její užitečnou hodnotu. Právo užívat v c však neznámá, že ji vlastník na základě určitých právních úkonů nemůže přenechat k využívání jiné osobě, nebo se jedná o práva a ne o povinnosti.

Právo s v c nakládat *ius disponendi* opravňuje vlastníka na základě jeho svobodné a dobrovolné vůle s v c nakládat dle svého uvážení, avšak v rámci platných právních norem, tzn., že vlastník může danou v c převést na někoho jiného, nebo také v c spotřebovat, zatížit ji v c právním právem, či ji zničit *ius abutendi*, případně právo v c opustit *ius dereliquendi*.

V c, aby předměty vlastnictví měly být dle různých kategorií, nejvýznamnějším dělením je na v c movité a nemovité (pozemky a stavby).

1.2 POZEMKY

Vlastnictví pozemků se výrazně liší od vlastnictví ostatních v c. Obanský zákoník definuje nemovitosti takto: *Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*⁶ Specifickým znakem, který je charakteristický pro nemovitosti je jejich nepřemístitelnost, díky čemuž je každý pozemek naprosto jedinečný. Obecně je pozemek vymezen jako určitá část zemského povrchu, který je vymezen plošně, přičemž jeho užívání se děje nejen na jeho povrchu, ale i nad jeho povrchem a pod ním smloukou ze Země. Pozemky se liší od jiných v c nezanikají, ale mohou mít svůj druh nebo kvalitu. Evidence pozemků je vedena katastrům nemovitostí, který je dle § 2 odst. 3 katastrálního zákona rozděluje a kategorizuje: *Pozemky se dělí podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty (dále jen zemědělské pozemky), lesní*

⁴ *Nakladatelství Sagit, a.s.* [online]. 2004 [cit. 2011-01-11]. Poslední aktualizace 1. 5. 2004. Dostupné z: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_145.htm>.

⁵ § 123 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁶ § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

pozemky, vodní plochy, zastavné plochy a nádvoří a ostatní plochy.⁷ P dorys každého pozemku je zobrazen v katastrální mapě. ŠPro účely katastrálního zákona se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicemi územní správní jednotky nebo hranicemi katastrálního území, hranicemi vlastnickou, hranicemi drůby, hranicemi rozsahu zástavního práva, hranicemi druh pozemku, popř. rozhraním způsobu využití pozemku.⁸

Vlastníci pozemku mohou být v zákonem stanovených případech omezeni ve svém vlastnickém právu. Tímto omezením může být například vyvlastnění.

1.3 STAVBA

Dalším druhem nemovitostí jsou stavby. Z hlediska občanského zákoníku musí být stavba spojena se zemí pevným základem, jinak se nejedná o nemovitost.⁹ Stavba není součástí pozemku. Podle stavebního zákona: *ŠStavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zetele na jejich stavební technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*¹⁰ Podle stavebního zákona se stavbou rozumí i její část, stavby mohou být trvalého nebo dočasného charakteru. Podobně jako pozemky se například i stavby i budovy, zapisují do katastru nemovitostí s výjimkou drobných staveb a staveb, je-li nesplněna podmínka zapsání jako budovy. Podle směrnice Rady 89/106/EHS se za stavbu označuje vše, co bylo postaveno nebo vzniklo ve stavebním procesu a je pevně spojeno se zemí.¹¹

1.4 VE EJN PROSPĚVNÁ STAVBA

Pojem veřejně prospěšná stavba je právní institut, který je definovaný v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu s účinností od 1. 1. 2007 dle § 2 odst. 1 písm. l) takto: *ŠVe veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územní plánovací dokumentaci.*¹² Účel veřejně prospěšné stavby je striktně vymezen a uflívá se toliko pro řízení o vyvlastnění pozemku a staveb, je-li jsou pro případnou výstavbu veřejně prospěšné stavby nezbytně nutné. Vyvlastnění z důvodu zhotovení veřejně prospěšné stavby je jednou ze

⁷ § 2 odst. 3 zákona č. 344/1992, o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpis

⁸ § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpis

⁹ § 119 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpis

¹⁰ § 2 odst. 3. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpis

¹¹ BĀ OVĀ, Marie. *Přehled o Nový stavební zákon 183/2006 Sb.*, časopis Komora CZ. 2007, ro. 9, č. 2, s. 6. ISSN 1802-1247.

¹² § 2 odst. 1 písm. l zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpis

zákonných podmínek vyvlastnění. Písemně ve jednu infrastrukturou se rozumí pozemky, stavby, zařízení, a to:

1. *dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť – a s nimi souvisejících zařízení.*

2. *technická infrastruktura, kterou jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení ve veřejné komunikační síti a elektronické komunikační zařízení ve veřejné komunikační síti, produktovody;*

3. *obecné vybavení, kterým jsou stavby, zařízení a pozemky sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva;*

4. *veřejné prostranství, zřízené nebo užívané ve veřejném zájmu.*¹³

1.5 VĚCNÉ BEMENO

Věcné bemeno znamená určitě omezení práv vlastníka nemovitosti ve prospěch jiné osoby. Vlastník nemovitosti je povinen ve prospěch něho jiného něco konat (*facere*), něho se zdržet (*omittere*), něco strpět (*pati*). Věcné bemeno je jedním z druhů věcných práv kvůli cizí osobě spolu například se zástavním a podzástavním právem a právem zadřívovacím. *Práva odpovídající věcným bemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Věcná bemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím v celi na nabyvatele. Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému bemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přímé náklady na její zachování a opravy; užíval-li však v celi její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.*¹⁴

Věcná bemena mohou vzniknout přímo ze zákona, nebo písemnou smlouvou, dále pak dřídním vydrřlením a rozhodnutím orgánu, například rozhodnutí o vyvlastnění, písemně věcná bemena, která vzniknou ze zákona se na rozdíl od ostatních do katastru nemovitostí, nezapisují. Toto omezení vlastnického práva zaniká písemnou dohodou i jejich zrušením, zánikem nemovitosti nebo rozhodnutím soudu.

¹³ §2 odst. 1 písm. k) . 1. díl 4. zákona . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

¹⁴ §151n zákona . 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

1.6 VYVLASTNĚNÍ

Institut vyvlastnění je krajním zásahem do vlastnického práva. Pojem vyvlastnění můžeme považovat za tzv. obecný právní pojem, na který se můžeme dívat z různých pohledů.¹⁵ Obecněji můžeme hovořit ve vztahu k vyvlastnění jako o omezení nebo odtížení vlastnického práva ve veřejném zájmu i proti vůli vlastníka. Tato definice v různých souvislostech zahrnuje také konfiskaci a znárodnění. V užším slova smyslu lze vyvlastnění chápat jako samostatný právní institut, jenž obsahuje typické znaky plynoucí z daných právních norem, jež ho striktně odlišují od ostatních právních institutů. Z tohoto pohledu je vyvlastnění chápáno jako jisté omezení nebo odtížení vlastnického práva proti vůli vlastníka ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.¹⁶ Rozdíly mezi instituty vyvlastnění, konfiskací a znárodněním se budu zabývat v jednotlivých částech své diplomové práce, nicméně z obecného pohledu je zřejmé, že sledkem uplatnění tohoto institutu je vynucené omezení nebo odtížení vlastnického práva. Otázkou je, zda legitimita uplatnění tohoto institutu je vždy adekvátní. Je si však třeba uvědomit, že konfiskace a znárodnění jsou právní instituty, které byly uplatněny v určitých historických souvislostech, které se, jak doufám, nebudou již opakovat (I. a II. světová válka, nástup komunismu k moci), zatímco institut vyvlastnění je standardně zahrnut ve všech právních systémech vyspělých států a je uplatňován v souladu s Listinou základních práv a svobod.

Úpravu vyvlastnění nalezneme v Listině základních práv a svobod, obanském zákoníku, především pak ve speciálním zákoně č. 184/2006 Sb., o odtížení nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (dále jen v zákoně o vyvlastnění):

Článek 11 Listiny základních práv a svobod

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

§ 128 Obanského zákoníku

(1) Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použit jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.

¹⁵ HENDRYCH, D. et al. *Právní slovník*. 3. podstatně rozšířené vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. 1459 s. ISBN 978-80-7400-059-1. s. 318.

¹⁶ JURNÍKOVÁ, J., SKULOVÁ, S., PRŮCHA, P. et al. *Správní právo, zvláště část*. 6. doplněné vydání. Brno : Masarykova univerzita, 2009. 319 s. ISBN 978-80-210-4847-8.

(2) *Ve veřejném zájmu lze v c vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout ú elu jinak, a to jen na základ zákona, jen pro tento ú el a za náhradu.*

šCílem vyvlastn ní je dosáhnout p echodu pop ípad omezení vlastnického práva k pozemk m a stavbám, a to pro pot eby uskute n ní staveb nebo opat ení ve veřejném zájmu.¹⁷ Vyvlastn ní, co by právní nástroj, m fleme tedy poufít toliko na základ zákona, ve veřejném zájmu, za náhradu a nelze-li ú elu dosáhnout jinak. Z vý-e uvedeného zcela jasn vyplývá, fe institut vyvlastn ní je vfdy tím nejzaz-ím prost edkem k prosazení tzv. veřejného zájmu. Otázkou v-ak z stává, co je to šve ejný zájem a jak se, tzv. veřejný zájem vyvíjí v r zných obdobích, do jaké míry je ovlivn n politickým zájmem i kulturní úrovní spole nosti.

Nesmíme v-ak opomenout ani skute nost, fe jakkoli je vyvlastn ní brutální zásah do vlastnického práva, má špo-kozenýo subjekt nárok na kompenzaci vzniklé újmy. Tím se institut vyvlastn ní odli-uje od konfiskace i znárodn ní. A práv tato kompenzace vzniklé újmy vyvafluje vzniklou nerovnováhu v právních vztazích.

1.7 KONFISKACE

Slovo konfiskace má základ z latinského *confiscatio*, cofl ozna uje na rozdíl od vyvlastn ní zabavení majetku bez náhrady. Na tento právní institut m fleme nahlífet z r zných úhl pohledu. Paklifle ke konfiskaci dochází v souladu s Ústavou a tento trest je ulofen ve spravedlivém procesu, je v-e v po ádku. Nicmén konfiskace byla mnohdy provád na bez právního základu a v rozporu s právními p edpisy. Toto pojetí konfiskace je zcela nep íjatelné.

V na-ích novodobých d jinách se s pojmem konfiskace setkáváme v souvislosti s odsunem n meckého a ma arského obyvatelstva z území eskoslovenska po II. sv tové válce. Na základ dekretu prezidenta republiky . 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozd lení zem d lského majetku N mc , Ma ar , jakofl i zrádc a nep átel eského a slovenského národa, do-lo ke konfiskacím majetku v dekretu uvedených skupin obyvatelstva. Otázkou z stává, zda takto plo-ná konfiskace sm ující pouze k ur itým národnostním skupinám obyvatelstva byla spravedlivá.

¹⁷ PR CHOVÁ, I., CHYBA, J. *Omezení vlastnického práva k pozemku z d vod obecného zájmu*. 1. vydání. Brno : Masarykova univerzita, 1998. 186 s. ISBN 80-210-1959-X.

1.8 ZNÁRODNĚNÍ

Znárodnění měme v –ir–ím slova smyslu chápat jako převod soukromého majetku do veřejného, především státního vlastnictví, ve veřejném zájmu a za určitou náhradu. Výše samotné náhrady může být natolik nízká, že se v konečném důsledku může rozdíel mezi znárodněním a konfiskací tak ka stírat. Podíváme-li se do našich novodobých dějin, neměme v této souvislosti nezapomenout rok 1945, kdy prezident Edvard Beneš – svými čtyřmi dekrety (. 100/1945 Sb., . 101/1945 Sb., . 102/1945 Sb. a . 103/1945 Sb.)¹⁸ rozhodl o znárodnění významné části československého průmyslu, bankovníctví a pojišťovníctví.

Únorové události roku 1948 dokončily proces znárodnění, čímž došlo k zestátnění zbylého průmyslu, zahraničního obchodu, atd. O jakých kompenzacích v těchto případech neměme hovořit.

¹⁸ Dekret . 100/1945 Sb., o znárodnění dolů a některých průmyslových podniků
Dekret . 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského
Dekret . 102/1945 Sb., o znárodnění akciových bank
Dekret . 103/1945 Sb., o znárodnění soukromých pojišťoven

2 HISTORICKÝ VÝVOJ

Problematika právní úpravy pozemkového vlastnictví je nadnesena o mnoho starší jak lidstvo samo. Již v 18. století před naším letopočtem Chamurapiho zákoník upravil řadu povinností vlastníků především ve vztahu ke společenské a hospodářsky důležitějšímu závlahovému systému, na němž byla starověká Mezopotámie závislá. Mimo jiné zde určuje vlastníky především povinnosti při údržbě a budování závlahových kanálů a hrází.

Pokročilejší naším historickým exkurzem blíže k naší současnosti, nemůžeme opomenout ani starověké Řecko, kolébku naší evropské civilizace. Staří Řekové dělili půdu na soukromou a společnou, jež byla ve vlastnictví obce. Později byla půda dále dělena na půdu královskou, dále na pozemky, které patřily městu a menší pozemky svobodných rolníků.

Pro moderní evropské právo má zásadní význam právo římské. Z hlediska římskoprávní koncepce vlastnictví bylo toto chápáno coby právní panství nad věcí, které je právně, výlučné a všeobecné. Vlastník věcí je oprávněn věc držet, užívat, požívat a případně ji i zničit, toto je tzv. vlastnická triáda, jež je platná doposud. Ve starověkém Římě existovalo rozdílné především půdu v individuálním vlastnictví (*ager privatus*) a půdu již vlastnil stát (*ager publicus*), kterou bylo možné přelovat do tzv. individuálního vlastnictví. Významný římský právník Domitius Ulpianus (170–228 našeho letopočtu) definoval právo soukromé a veřejné takto: *Publicum ius est, quod ad statum rei Romanae spectat; privatum quod ad singulorum utilitatem pertinent.*¹⁹ Jeho dílo má zásadní význam pro další vývoj římského práva a vznik *Corpus iuris civilis*. Tato jeho myšlenka dala za vznik tzv. zájmové teorii dělení práva, jež rozdělila právo veřejné a soukromé. Poněkud odlišná situace existovala v provinciích, kde půda zůstávala ve vlastnictví původních držitelů. Tito však měli povinnost odvádět pozemkové dávky, tzv. *tributy* i *stipendia*.²⁰

Výslovnost římské civilizace a římského práva dokladuje i skutečnost, že znali institut omezení vlastnického práva, a to nejen v zájmu veřejném ale i v zájmu jiných vlastníků. Jednalo se například o řadu různých omezení vlastníků pozemků, které sousedily s veřejnou cestou či bukem veřejné území, byla stanovována například výška staveb, byla vytvořena pravidla pro demolici domů, i povinnost zachovávat určitý prostor mezi stavbami městskými a soukromými.

¹⁹ KINCL, J. a kol. *Římské právo*. 2. doplnění a přepracování vydání. Praha : C.H.Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1. s. 254.

²⁰ KINCL, J. a kol. *Římské právo*. 2. doplnění a přepracování vydání. Praha : C.H.Beck, 1995. 386 s. ISBN 80-7179-031-1. s. 256.

V 6. století našeho letopočtu za vlády byzantského císaře Justiniána I. došlo k rozsáhlé kodifikaci římského práva a vzniku díla *Corpus iuris civilis*. Toto dílo vytvořila skupina právníků včetně Tribonianem. Část reforem se vztahovala také na omezení vlastníků nakládat s pozemkem i s vodou nacházející se na pozemku. *Corpus iuris civilis* vycházelo z právního odkazu Domitia Ulpianiana. Velikost a význam tohoto díla dokládá i skutečnost, že přes několik revizí, které si vynutil nástup feudalismu, se základní teze udržely v platnosti až do zániku byzantské říše (1453). V 11. století se dílo *Corpus iuris civilis* začalo studovat na Boloňské univerzitě a stalo se základem pro přijetí římského práva ve středověku.²¹

Pro období feudalismu je typické tzv. dělené vlastnictví, popíjí tato tzv. teorie děleného vlastnictví je založena na principu, že vlastnické právo se dělí do dvou skupin. Jedno vlastnictví k podstatě (*dominium directum*) a vlastnictví k užítku (*dominium utile*). Vlastníkem půdy je tzv. senior, jenž poskytl půdu coby objekt lenního vztahu k užítí svému vazalovi. Seniorelem chápeme panovníka případně svetského i církevního feudála. Vazalem byl lechtic. Zvláštní kategorií tvořili tzv. nápravníci, což byli svobodní sedláci, kteří dostali půdu do užítí od církevního feudála za to, že pro něj vykonávali vojenskou službu. Vazal půdu se souhlasem seniora mohl užít, byl ale vázán vůči seniorovi řadou závazků *fidelitas*. Při porušení svých povinností mohlo dojít k navrácení poskytnutého léna zpět seniorovi. Léna přecházela se souhlasem seniora i na potomky vazala, pouze avšak v mužské linii. Teprve až Statuta Konrádova z roku 1189 přiznávají dědičné právo také dcerám, pakliže zůstane země bez synů. V případě, že došlo k vymření rodu, který držel léno, došlo k jeho navrácení zpět seniorovi. Ve 13. století je pro vlastnictví lechty charakteristický institut nedílu, který také obsahovala Statuta Konrádova. Tento o majetkové spoluvlastnictví mezi navzájem příbuznými osobami. Princip institutu nedílu spočíval v tom, že v případě úmrtí některého z jeho účastníků, nedošlo k převodu jeho podílu na právního nástupce, nýbrž podíl ostatních účastníků se na místo toho úměrně zvětšil. Stejně tak se postupovalo při narození dalších členů rodiny, kdy prakticky došlo ke zmenšení dílů ostatních rodinných příslušníků. Institut nedílu jako takový měl nejen ochrannou, nebo bránil uplatnění odúmrtí ze strany panovníka, ale také funkci ekonomickou, která spočívala v tom, že zachovala celistvost lechtických velkostatků. Účastníci nedílu ručili za své závazky společně a nerozdílně, v případě sátek, přivdané ženy zůstávaly mimo nedíl, takže jednotlivé podíly zůstaly zachovány. V 15. století dochází k dalšímu vývoji institutu nedílu, běžnou praxí je, že jeho účastníci z něj vystupují, nicméně mají tzv. odkupní právo ke zbytku nedílu

²¹ *Wikipedie: Otevřená encyklopedie*. [online]. 2008 [cit. 2011-01-20]. Poslední aktualizace 17. 1. 2011. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Corpus_iuris_civilis>.

pro případ, že by se prodával. Roku 1627 vydáním Obnovení zřízení zemského dochází k zákazu institutu nedílu.²²

Podobně ve vývoji ochrany vlastnického práva je přijetí Prohlášení právlovka a obana z roku 1789. V článku 2, této listiny je vlastnictví prohlášeno za přirozené a nepromělitelné lidské právo. V článku 17 jsou pak uvedeny základní znaky vyvlastnění, které doposud nebyly právní teorií zpochybněny. Tento dokument zásadním způsobem ovlivnil vztáhu evropských států.

Podíváme-li se zpět na území bývalé Rakousko-Uherské monarchie, nalezneme ve Všeobecném zákoníku občanském č. 946/1811 (ABGB ó Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch), § 365 zmínku o ustanovení, jenž vyvlastnění připouští: *šVyfáduje-li toho všeobecné dobro, musí len státu postoupiti proti přiměnému odkonění úpln vlastnictví v cí.*²³ Z výše uvedeného vyplývá, že již v Rakousko-Uhersku měl princip obecného dobra přednost před osobním vlastnictvím. Avšak toto vyvlastnění bylo konáno za náhradu. Vzhledem k tomu, že české země před rokem 1918 patřily do Rakousko-Uherské monarchie, je v novém státě Československu I. republiky, navazováno na právní systém bývalé monarchie. Zákon č. 20/1920 Sb., o vyvlastnění pozemků pro stavbu obytných nebo veřejných budov, je toho důkazem.

Po roce 1918 došlo v Československu k tzv. první pozemkové reformě, jejíž směřovala proti vlastnictví značné části půdy cizí lechtou a přesunu tohoto vlastnictví na české a slovenské vlastníky. Tento proces byl upraven v zákoně č. 38/1919 Sb., o obstarání velkostatků, který de facto zabránil pod sankcí neplatnosti převodu nebo rozdělení velkostatků. Vlastní pozemková reforma se uskutečnila v letech 1919 ó 1920 se opírala o zákony č. 215/1919 Sb., o zabránění velkého majetku pozemkového, zákon č. 330/1919 Sb., o pozemkovém úřadu, zákon č. 81/1920 Sb., o předlužované půdě a úpravě právních poměrů a zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový. Principiálně šlo o zámor majetku, jenž byl vztáhu 150 ha zemědělské půdy nebo 250 ha veřejné půdy. Tento majetek byl pozemkovým úřadem přerozdělen do vlastnictví, nájmu, pachtu nebo ke zřízení stavebního práva. Za zabraný majetek přináležela náhrada, na tu však neměl nárok příslušníci nepřátelských států a bývalé panovnické rodiny.²⁴

Po druhé světové válce dochází k tzv. druhé pozemkové reformě, která se opírala o tzv. Dekreta prezidenta republiky, přičemž první byl č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých

²² MALÝ, K. a kol. *Dějiny českého a československého práva do roku 1945*. 4. přepracované vydání. Praha : Leges, 2010. s. 640. ISBN 978-80-8721-239-4.

²³ §365 zákona č. 946/1811, Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch

²⁴ §35 zákona č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový

majetkových právních jednání z doby nesvobody o neplatnosti n kterých majetkových právních jednání z doby nesvobody národní správ majetkových hodnot N mc , Ma ar , zrádc a kolaborant a n kterých organizací a ústav . Dekret se zabýval majetkovými p evody, které se udály po 29. 9. 1938 pod nátlakem okupace, i rasové, politické nebo národní persekuce. Na vý-e uvedený dekret navazovaly dal-í:

1. Dekret . 12/1945 Sb., o konfiskace a urychlení rozd lení zem d lského majetku,
2. Dekret . 28/1945 Sb., o osídlení zem d lské p dy.

Oba tyto dekrety se zabývaly konfiskací zem d lského majetku, vý-e uvedeným skupinám obyvatelstva a dále upravovaly p evod takto konfiskovaného majetku na jiné fyzické a právnické osoby. V-e bylo zakon eno zákonem . 46/1948 Sb., o nové pozemkové reform , který vycházela ze zásady: *šP da pat í tem, kdo na ní pracují.*²⁵ Tento zákon stanovil, že samostatn hospoda ící zem d lec m že vlastnit maximáln 50 ha zem d lské p dy.

Po švít zném únoruō bylo soukromé pozemkové vlastnictví pokládáno za p ekonané a komunistická strana se snažila soukromé zem d lce zlikvidovat. Docházelo k tzv. šdobrovolnéō kolektivizaci p dy, p i emfl zna ná ást p dy p e-la do vlastnictví státu. Po celé období komunismu dochází k cílené diskriminaci pozemkového vlastnictví ve prosp ch vlastnictví kolektivního, kdy cílem t chto tendencí je kolektivizace p dy.²⁶

Po roce 1990 v d sledku zásadních spole enských a politických zm n, dochází ústavním zákonem . 100/1990 Sb. k zakotvené rovnosti v-ech druh a forem vlastnictví. Rovnost v-ech forem vlastnictví uvádí rovn fl Listina základních práv a svobod, která v lánku 11 odst. 1 stanovuje, že kařdý má právo vlastnit majetek a že vlastnické právo v-ech vlastníků má stejný zákonný obsah a stejnou ochranu.²⁷ Díky t mto zm nám m že dojít k tzv. t etí pozemkové reform , která spo ívá v restituci a privatizaci pozemkového vlastnictví.

Restitucí chápeme jako navrácení neoprávn n odebraného majetku p vodnímu majiteli nebo jeho d dic m. V eské republice a v dal-ích postkomunistických zemích je tímto termínem ozna ováno navrácení znárodn ěného nebo konfiskovaného majetku bývalým soukromým vlastníky m, církvím a ostatním institucím. Tento proces, jenfl za al probíhat po roce 1990, není je-t zcela uzav ený. Cílem restitu ních proces není a nemlže být úplná náprava v-ech vzniklých majetkových k ivd, ale pouze zmírň ní n kterých z nich.

²⁵ PEKÁREK, M., PR CHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Brno : Masarykova univerzita, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 61.

²⁶ PEKÁREK, M., PR CHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Brno : Masarykova univerzita, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 62.

²⁷ l. 11 ústavního zákona . 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, ve zn ní pozd j-ích p edpis

Oprávněnými osobami jsou v převážné míře osoby fyzické a úzce specifikovaný okruh osob právnických. Na druhé straně stojí osoby povinné, které představuje stát a právnické osoby. K získání restitučního nároku je nezbytné splnit dvě podmínky: vznést svůj nárok včas a podstoupit zákonem stanovené řízení. Základní právní předpisy upravující proces restitucí jsou:

- zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků některých majetkových křivd,
- zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích,
- zákon NR č. 231/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v mimosoudních rehabilitacích,
- zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku,
- zákon NR č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě některých vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku,
- nařízení vlády č. 233/1991 Sb., o výši finanční náhrady v hotovosti poskytované podle zákona o mimosoudních rehabilitacích.

3 PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ

Podmínky podle zákona č. 184/2006 Sb., o podmínkách nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů a jejich obecnou úpravu nalezneme v § 3, § 4 a § 5.

3.1 ÚČEL A CÍL VYVLASTNĚNÍ

V § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění je definována přípustnost vyvlastnění jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem. Účely vyvlastnění jsou v podstatě právní tituly o díl vody, na základě nichž je možné provést vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění se podrobně zabývá institutem vyvlastnění a obsahuje ucelenou úpravu tohoto institutu, nicméně konkrétní účely pro vyvlastnění zde chybí.

Účel vyvlastnění je zde uváděn pouze jako jedna z podmínek pro vyvlastnění a odkazuje na zvláštní zákony, v nichž je konkrétní účel určen. Podrobnější seznam těchto právních předpisů a v nich uvedených účelů, je uveden níže.

Dalším významným pojmem, který je třeba v této souvislosti zmínit a definovat je tzv. cíl vyvlastnění. Cíl a účel vyvlastnění jsou dva termíny, které nesmíme zaměňovat, přestože spolu úzce souvisí a mohou se jevit podobnými. Účel vyvlastnění nám stanovuje, pro co nebo čemu bude muset vlastnické právo vyvlastňovaného ustoupit. Kdežto cílem vyvlastnění je zabezpečení potřebných práv pro toho, jež realizuje stavbu ve veřejném zájmu, a to přechodem nebo omezením vlastnického práva, zřízením, zrušením, případně omezením práva v cizím nebo k pozemkům a stavbám. Nesmíme opomenout zásadní skutečnost, že vyvlastnění musí vždy předcházet uskutečnění účelu. Nikdy nelze vyvlastňovat dodatečně.

Jsou-li pozemek nebo stavba ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnítele, lze vyvlastnění provést, jen jestliže účelu vyvlastnění nelze dosáhnout zrušením tohoto spoluvlastnictví, dle § 142 OZ.

Speciální právní předpisy obsahující účely vyvlastnění:

- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

- Zákon . 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změnách v kterých souvisejících zákon (lázeňský zákon)
- Zákon . 254/2001 Sb., o vodách a o změnách v kterých zákon (vodní zákon)
- Zákon . 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví
- Zákon . 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky
- Zákon . 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách v kterých zákon (zákon o silničním provozu)
- Zákon . 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změnách v kterých zákon (energetický zákon)
- Zákon . 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změnách v kterých souvisejících zákon (zákon o elektronických komunikacích)

3.1.1 Zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Stavební zákon v § 170 taxativně vymezuje, pro jaké účely může ve veřejném zájmu dojít k vyvlastnění:

š(1) Práva k pozemkům a stavbám, potěbná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejných prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územní plánovací dokumentaci a jde-li o:

a) veřejnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a údržby a údržby pro stanovený účel,²⁸

Za veřejnou stavbu se považuje stavba určená pro veřejné prospěšné služby, což jsou například stavby pro veřejné zdravotnictví, veřejnou dopravu, pro školství, veřejnou správu, atd. Dále mezi nimi máme také technické vybavení území, které podporuje jeho rozvoj a ochranu životního prostředí. Za takovéto vybavení území máme považovat instalaci odpadních vod, plynovody, vodojemy, stavby určené pro zásobování energiemi, atd.

²⁸ § 170 odst. 1 písm. a) zákona . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

š b) ve ejn prosp –né opat ení, a to sniflování ohrofení v území povodn mi a jinými p írodnými katastrofami, zvy–ování reten ních schopností území, zalofení prvk územního systému ekologické stability a ochranu archeologického d dictví,²⁹

Ve ejn prosp –ným opat ením je opat ení ryze nestavební povahy, které sloufí ke sniflování ohrofení území a k jeho rozvoji. Dále pak k ochran kulturního, p írodního a archeologického d dictví a jefl je vymezené ve vydané územn plánovací dokumentaci.³⁰

š c) stavby a opat ení k zaji–ování obrany a bezpe nosti státu,³¹

Stavební zákon p ípou–tí vyvlastn ní ve prosp ch staveb a opat ení k zaji–ování a obrany a bezpe nosti státu. Tuto problematiku krom stavebního zákonu e–í taktéfl zákon . 222/1999 Sb., o zaji–ování obrany eské republiky, který má speciální úpravu vyvlastn ní a vyvlast ovacího ízení. Na základ tohoto speciálního zákona lze vyvlast ovat jen ve stavu vále ném nebo ohrofení státu.

š d) asanaci (ozdravení) území³²

Slovo asanace má sv j základ v latinském *sanare* a m fleme jej chápat jako soubor opat ení k ozdravení flivotního prost edí, a ufl v p írod nebo ve m st , kde má za úkol zlep–ení hygienických podmínek. Ve m st se p í asanaci provádí rozsáhlé stavební úpravy, které asto zahrnují demolici objekt a následnou novou výstavbu. Asanace podle ustanovení § 97 odst. 2 stavebního zákona je aplikována na území postiflené flivelnou pohromou nebo závaflnou havárií, v jejímfl d sledku do–lo k závaflnému zásahu do vyufflití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstran ní dopad flivelné pohromy nebo havárie a pro dal–í vyufflití území.

Asanaci lze jako opat ení pouflit pro zastav ná území, na nichfl jsou závadné stavby, z d vod hygienických, bezpe nostních, poflárních, provozních a k ochran flivotního

²⁹ § 170 odst. 1 písm. b) zákona . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j–ích p edpis

³⁰ § 2 odst. 4 písm. m) zákona . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j–ích p edpis

³¹ § 170 odst. 1 písm. c) zákona . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j–ích p edpis

³² § 170 odst. 1 písm. d) zákona . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním ádu (stavební zákon), ve zn ní pozd j–ích p edpis

prostředí. Z těchto důvodů je možné nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb a nařídit opatření k asanaci území.³³

š(2) Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, údržbu, údržbu stavby nebo přístup k pozemku nebo stavbě.³⁴

Legislativec v tomto ustanovení zákona má na mysli umožnění přístupu a údržby stavby, přístup k pozemku nebo stavbě, a to tak, aby bude omezeno nebo odejmuto právo k pozemku.

3.1.2 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

Tento zákon umožňuje na základě § 15 odst. 3 vyvlastnit nemovité kulturní památky za účelem jejího zachování, přičemž pojem kulturní památka je definován v § 2 a v § 4 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, a to z toho důvodu, že vlastník soustavně neplní své povinnosti, které mu vyplývají z § 9 nebo tuto kulturní památku uškvíbá v rozporu s jejím kulturně politickým významem a památkovou hodnotou nebo jejím technickým stavem.³⁵ Ve zkratce bychom mohli říci, že účelem tohoto zákona je ochrana nemovité kulturní památky před její devastací.

Tento zákon také určuje, kdo má být vládatelem o vyvlastnit nemovité kulturní památky. Podle § 18 odst. 1 tohoto zákona, jde-li o vyvlastnit nemovité kulturní památky, je k podání žádosti příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, v případě vyvlastnit nemovité kulturní památky je k podání žádosti příslušný krajský úřad. Vlastnické právo je možné odejmout podle § 17 odst. 2 také v případě, že je to nezbytné k vytvoření ochranného pásma nemovité kulturní památky popř. nemovité národní kulturní památky.

V dalších paragrafech zákona jsou stanoveny například povinnosti vlastníka ve vztahu ke kulturní památce, nároky vlastníka na příspěvek na zvýšené náklady spojené se zachováním a obnovou kulturní památky, atd.

3.1.3 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Právní předpis, který se nyní bude snažit stručně definovat ve vztahu k vyvlastnit, je zákon o ochraně přírody a krajiny. V tomto zákoně je definována péče státu, fyzických a

³³ § 97 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

³⁴ § 170 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

³⁵ § 25 zákona č. 87/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

právnických osob o volně pěstované dřeviny, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva o nerosty, horniny, paleontologické nálezy, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a čistotu krajiny. Legislativce zákonem sleduje snahu přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k rozmanitosti forem flóry, přírodních krás a estetickému hospodaření s přírodními zdroji.³⁶

Takto ve skutečnosti definovaná ochrana přírody a krajiny představuje jeden ze zákonných úkolů, na jejichž základě lze vyvlastnit nemovitě v cizí věci. V § 60 odst. 1 ZOPK je stanovena možnost vlastnické právo za splnění zákonných předpokladů odejmout nebo omezit za účelem ochrany přírody a krajiny.³⁷ Konkrétní důvod však stanoví až zvláštní předpis (např. stavební zákon uvádí založení prvku územního systému ekologické stability). Při vyvlastňování podle § 60 odst. 1 ZOPK se postupuje podle zvláštních předpisů o vyvlastnění (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu o stavebního zákona), a to na návrh orgánu ochrany přírody a krajiny. V § 58 odst. 2 ZOPK je stanovena povinnost poskytnutí náhrady vlastníkovy za újmu vzniklou v souvislosti s prováděným opatřením, podle ZOPK.

3.1.4 Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

Předmětem tohoto zákona je stanovit zásady ochrany a hospodárného využívání nerostného bohatství, zejména při vyhledávání a průzkumu, otvírce, přípravě a dobývání ložisek nerostů, úpravě a zušlechťování nerostů, jakož i bezpečnost provozu a ochrany životního prostředí při těchto činnostech.³⁸

V tomto zákoně je institut vyvlastnění upraven v § 31 odst. 4 písm. b) který stanovuje, že oprávněná organizace pro účely dobývání výhradního ložiska nabývá pro plnění úkolů stanovených tímto zákonem nemovitosti nebo práv k nemovitostem, a to rozhodnutím o vyvlastnění, popř. zřízením užívacích práva.³⁹ O vyvlastňovacím řízení platí zvláštní předpisy (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu o stavebního zákona).

³⁶ § 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

³⁷ § 60 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

³⁸ § 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů

³⁹ § 31 odst. 4 písm. b) zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů

3.1.5 Zákon č. 164/2001 Sb. o průrodních léčivých zdrojích, zdrojích průrodních, minerálních vod, průrodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změnách v něm (lázeňský zákon)

Průrodním léčivým zdrojem se podle tohoto zákona rozumí vyskytující se minerální voda, plyn nebo peloid, které mají vlastnost vhodnou pro léčebné využití, a o tomto zdroji bylo vydáno rozhodnutí dle tohoto zákona. Tento zákon dále stanovuje podmínky pro vyhledávání, ochranu, využívaní a další rozvoj průrodních léčivých zdrojů, minerálních vod, léčebných lázní a lázeňských míst.⁴⁰

§ 2 lázeňského zákona stanovuje, že zdrojem průrodní minerální vody se rozumí průrozená se vyskytující voda průvodní čistoty, stálého složení a vlastností, je-li má-li z hlediska vlivu fyziologické účinky dané obsahem minerálních látek, stopových prvků, atd.⁴¹ Průrodní léčivý zdroj a zdroj minerální vody se považují za *res nullius*, tedy v cizině, a jako takové nejsou součástí ani průříslenstvím pozemku. Teprve až osoba, je-li má-li dle lázeňského zákona povolení k užívání zdroje, odejme ze zdroje jeho výtěk, tak se tento stane průedmětem vlastnictví.

V § 33 odst. 2 písm. a) lázeňského zákona je možné omezit vlastnické právo, jestliže vlastník brání vyhledání průrodního léčivého zdroje. Dále § 33 odst. 2 písm. b) lázeňského zákona definuje, že vlastnické právo je možné omezit nebo odejmout i v průpřípadě, kdy-li vlastník brání využívaní nebo ochranu průrodního léčivého zdroje průpřípadně ochranu průrodní minerální vody. Z výše uvedeného vyplývá, že podle lázeňského zákona existují dvě kategorie omezení práva, průi průemfi pro první kategorii dochází pouze k omezení vlastnického práva, zatímco ve druhé je možné vlastnické právo nejen omezit, ale i odejmout.⁴² Újma, která vlastníkovvi takovým zásahem do jeho práv vznikne, je vždy nahrazena dle § 34 lázeňského zákona.⁴³

⁴⁰ § 1 zákona č. 164/2001 Sb., o průrodních léčivých zdrojích, zdrojích průrodních, minerálních vod, průrodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změnách v něm (lázeňský zákon), ve znění pozdějších průedpisů

⁴¹ § 2 zákona č. 164/2001 Sb., o průrodních léčivých zdrojích, zdrojích průrodních, minerálních vod, průrodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změnách v něm (lázeňský zákon), ve znění pozdějších průedpisů

⁴² § 33 zákona č. 164/2001 Sb., o průrodních léčivých zdrojích, zdrojích průrodních, minerálních vod, průrodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změnách v něm (lázeňský zákon), ve znění pozdějších průedpisů

⁴³ § 34 zákona č. 164/2001 Sb., o průrodních léčivých zdrojích, zdrojích průrodních, minerálních vod, průrodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změnách v něm (lázeňský zákon), ve znění pozdějších průedpisů

3.1.6 Zákon . 254/2001 Sb., o vodách a o změnách v některých zákonech (vodní zákon)

Cílem právní úpravy zákona o vodách je chránit povrchové a podzemní vody, stanovit podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů, pro zachování a zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod. Účelem tohoto zákona je také přispívat k zajištění zásobování obyvatelstva pitnou vodou a k ochraně vodních ekosystémů a na nich přímo závislých suchozemských ekosystémů. Zákon dále upravuje právní vztahy k povrchovým a podzemním vodám, vztahy fyzických a právnických osob k využívání povrchových a podpovrchových vod jakož i vztahy k pozemkům a stavbám, s nimiž výskyt těchto vod přímo souvisí.⁴⁴

Tento zákon umožní vodoprávnímu úřadu na základě § 55a omezit nebo vyvlastnit práva k pozemkům a stavbám, které jsou potřebné pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi.⁴⁵ Z výše uvedeného vyplývá, že se jedná o stavby a zařízení určené pro regulaci hladiny vodního toku, případně akumulaci vod a pozemky, na nichž dochází k řízeným rozlivům povodní dle § 68. Vlastníci, kteří jsou kráceni na svých právech, mají nárok na přiměřenou finanční náhradu.

3.1.7 Zákon . 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Veřejné zdraví je v zákoně definováno jako zdravotní stav obyvatelstva a jeho skupin. Tento zdravotní stav je určen souhrnem přírodních, životních, pracovních podmínek a způsobem života. Ochrana a podpora veřejného zdraví je souhrnem činností a opatření k vytváření a ochraně zdraví životních, pracovních podmínek a zabránění šíření infekčních onemocnění, atd.⁴⁶

Zákon o ochraně veřejného zdraví stanovuje práva a povinnosti fyzických a právnických osob v oblasti ochrany a podpory veřejného zdraví a upravuje soustavu orgánů ochrany veřejného zdraví, jejich pravomoc a působnost. Dále se zabývá činností orgánů veřejné správy v oblasti hodnocení a snižování hluku z hlediska dlouhodobého průměrného hlukového zatížení životního prostředí.⁴⁷ Mimo to jsou do tohoto zákona implementovány

⁴⁴ § 1 zákona . 254/2001 Sb., o vodách a o změnách v některých zákonech (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁵ § 55a zákona . 254/2001 Sb., o vodách a o změnách v některých zákonech (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁶ § 2 zákona . 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁷ § 1 zákona . 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů

příslušné právní normy Evropských společenství (např.: Směrnice Rady 98/83/ES, o jakosti vody určené pro lidskou spotřebu, dále směrnice Rady 93/43/EHS, o hygieně potravin, atd.).

Ve vztahu k vyvlastnění zákon o ochraně veřejného zdraví neodkazuje na žádný právní předpis, podle kterého by se při vyvlastňovacím řízení mělo postupovat a stejně tak nepoznává žádnému orgánu ochrany veřejného zdraví kompetence k rozhodování o vyvlastnění pro tento účel. Z logiky věci je zřejmé, že v těchto případech se postupuje podle stavebního zákona a stavební úřad má pravomoc rozhodnout o vyvlastnění bytových domů, rodinných domů, staveb pro předškolní a školní výchovu, staveb pro zdravotní, sociální účely a funkčně obdobných staveb umístěných v ochranném hlukovém pásmu letiště, pokud dle odborného posudku nejde protihlukovými opatřeními dosáhnout zajištění dodržování hygienických limitů.⁴⁸ Návrh na vyvlastnění v tomto případě podává provozovatel letiště, jenž musí prokázat existenci veřejného zájmu, který tkví v ochraně veřejného zdraví. Navrhovateli se nevyhoví, pakliže navrhovatel neprokáže, že snížení hladiny zvuku ve vymezených objektech nelze dosáhnout protihlukovými opatřeními.

3.1.8 Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a o změnách n kterých zákon

Podle úpravy zákona o provozu na pozemních komunikacích je: *§ Kategorizace pozemních komunikací, jejich stavbu, podmínky užívání a jejich ochranu, práva a povinnosti vlastníků pozemních komunikací a jejich uživatelů a výkon státní správy ve vřech pozemních komunikací příslušnými silničními správními úřady.*⁴⁹

Problematika omezení vlastnického práva je v zákoně o pozemních komunikacích definována v § 17 odst. 1, z něhož vyplývá, že vlastnické právo lze odejmout nebo omezit za účelem realizace stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace, dále je v druhé části tohoto odstavce zmíněna problematika řízení včinného b emene, jestliže je včinné b emeno k pozemku, stavbě nebo za řízení z řízeno, tak takové včinné b emeno stavebníka opravuje k realizaci stavby na dotčeném pozemku.

§ 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích upravuje vztahy mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, a to za situace, kdy je zřízena stavba na cizím pozemku a vlastníku této stavby se nepodaří dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem

⁴⁸ § 31 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁹ § 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

pozemku. V tomto případě je příslušný stavební úřad na návrh vlastníka stavby zřídit v ceně b emeno, je-li je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.⁵⁰

Vlastník pozemku obdrží jednorázovou náhradu ve výši, která náleží za vyvlastnění podle zvláštního právního předpisu.

3.1.9 Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změnách v něm (energetický zákon)

*Štento zákon upravuje podmínky podnikání, výkon státní správy a regulaci v energetických odvětvích, kterými jsou elektroenergetika, plynárenství a teplotářství, jakofl i práva a povinnosti fyzických a právnických osob s tím spojené.*⁵¹

Na základě toho zákona může dojít toliko k omezení vlastnického práva, nikoli k vyvlastnění, a to zřízením v ceně b emene. Oprávněnou osobou je provozovatel p enosové soustavy, provozovatel distribuční soustavy, provozovatel p epravní soustavy pro plyn, provozovatel distribuční soustavy pro plyn, provozovatel podzemního zásobníku plynu a držitel licence na výrobu nebo rozvod tepelné energie. Principiálně zřízení v ceně b emene je možné uinit tehdy, pokud není možné se s vlastníkem nemovitosti dohodnout nebo vlastník je neznámý, nedosaflitelný nebo neinný. V ceně b emeno je možné zřídit pro účely provozování, zřizování zařízení p enosové soustavy, p etínání nemovitostí vodičů, umisování vedení, zařízení distribuční soustavy, plynárenských zařízení, liniových rozvodných zařízení, stavění podpůrných bodů a p etínání nemovitostí potrubními trasami. V zákoně jsou takéfl stanoveny parametry ochranných pásem.

3.1.10 Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změnách v něm (zákon o elektronických komunikacích)

Taktěfl podle zákona o elektronických komunikacích je možné vlastnické právo k pozemku pouze omezit, a to za účelem zřízením a provozování nadzemního nebo podzemního komunikačního vedení ve stejné komunikační síti.⁵²

Vlastnické právo k pozemku je možné omezit takéfl za účelem zřízením a provozování telefonní budky, p ípojných komunikačních vedení, ve stejné komunikační síti, za účelem zřízením a provozování anténních stoflárů v etn antén radiového zařízením ve stejné komunikační

⁵⁰ § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

⁵¹ § 1 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změnách v něm (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁵² § 104 odst. 1 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změnách v něm (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů

sít i antén radiových sm roových spoj ve ejné komunika ní sít . Jak jsme jifl vý-e uvedli, vlastnické právo ke stavb lze pouze omezit, cofl je definováno v § 104 odst. 2 zákona o elektronických komunikacích a to za ú elem z ízení a provozování vnit ního komunika ního vedení ve ejné komunika ní sít , za ú elem z ízení a provozování ve ejného telefonního automatu, pop ípad p ípojných komunika ních vedení ve ejné komunika ní sít , atd. viz vý-e.

3.1.11 Zákon . 222/1999 Sb., o zaji- ování obrany eské republiky

Obsahem tohoto zákona je dle § 1 souhrn opat ení k zaji-t ní svrchovanosti, územní celistvosti, principu demokracie a právního státu, ochrany flivota obyvatel a jejich majetku p ed vn j-ím napadením. Obrana státu zahrnuje výstavbu ú inného systému obrany státu, p ípravu a pouflití odpovídajících sil a prost edk a ú ast v kolektivním obranném systému.⁵³

V § 45 zákona o zaji- ování obrany eské republiky je upraven institut vyvlastn ní tak, fle jej lze vyufflít za mimo ádných okolností, ímf se rozumí stav ohrožení státu nebo vále ného stavu.⁵⁴ T mto mimo ádným okolnostem odpovídá i zrychlený vyvlast ovací reflim, kdy ú astníci ízení o vyvlastn ní mají toliko t i dny, aby se k návrhu vyjád ili, p i emfl vlastní ízení nesmí trvat déle nefl sedm dní. Vlastník omezený ve svých právech má podle zvlá-tního p edpisu právo na náhradu. Zp sob jejího stanovení bude popsáno v dal-í ásti této práce.

§ 73 odst. 2 zákona o zaji- ování obrany eské republiky a § 170 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovují, fle je moflné vlastnické právo k pozemku nebo ke stavb odejmout za ú elem z ízení vojenského újezdu, a to proto, fle dle § 31 odst. 1 v souladu s l. 11. odst. 2 LZPS majetek nacházející se na území vojenského újezdu smí být pouze ve vlastnictví státu. Vyvlast ovací ízení ídí p íslu-ný újezdní ú ad, jenfl na základ § 35 odst. 1 zákona o zaji- ování obrany eské republiky na území újezdu vykonává státní správu. Proces vyvlast ování se ídí obecnými vyvlast ovacími p edpisy.

3.2 VE EJNÝ ZÁJEM

V § 3 odst. 1 se zmi uje, fle vyvlastn ní je moflné provést pouze ve ve ejném zájmu: *šJen jestlifle ve ejný zájem na dosafení tohoto ú elu p evafluje nad zachováním dosavadních*

⁵³ § 1 zákona . 222/1999 Sb., o zaji- ování obrany eské republiky, ve zn ní pozd j-ích p edpis

⁵⁴ § 45 zákona . 222/1999 Sb., o zaji- ování obrany eské republiky, ve zn ní pozd j-ích p edpis

právních vztahů⁵⁵ pakliže není možné potěbná práva k pozemku nebo stavb získat dohodou, která vyvlastní předchází nebo jiným způsobem.

Ve veřejný zájem je v českém právu poměrně široce pojímán pojem, ovšem vysvětlení, co vlastně tzv. veřejný zájem je, není jednoduché, nebo platná právní úprava legální definici tohoto pojmu neposkytuje. Z povahy pojmu lze odvodit, že za veřejný zájem je možné označit obecné i veřejné prospěšné zájmy, jejichž nositeli jsou zpravidla blíže neurčené avšak rámcově determinované okruhy i společnosti osob, tzv. veřejnost; například zájmy, o nichž se hovoří o zájmy společnosti.⁵⁶ Z tohoto vymezení je zřejmé, že identifikace a uznání co je i není veřejným zájmem, je komplikované a může být veřejnosti zdrojem konfliktu, nebo představy co je pro společnost dobré, se různí. Důležitou úlohu v procesu vyvlastňování hraje vyvlastňovací úřad, nebo jeho úlohou je sledování naplnění veřejného zájmu, předem nesmí připustit narušení práv vyvlastňovaného. Stejně tak šveřejné zájmy nemají univerzální platnost, to co je v určité době i společenském zřízení veřejným zájmem, v jiné době i společnosti jím být nemusí. Obecně avšak můžeme říci, že veřejným zájmem jsou určité hodnoty, které mohou mít význam pro společnost jako celek, nebo toliko pro jednotlivce. Ve veřejným zájmem se míní něco, k čemu má veřejnost nějaký majetkový zájem i zájem, který ovlivňuje její právoplatná práva a povinnosti.⁵⁷

Zákon č. 183/2006 Sb., (stavební zákon) v § 132 odst. 3 písm. a) až e), definuje pro účely stavebního dozoru, co je dle tohoto zákona veřejným zájmem. Dle něj je to požadavek, aby byla stavba prováděna v souladu s rozhodnutím nebo jiným opatřením stavebního úřadu, stavba musí být uflivána jen k povolenému účelu a nesmí ohrožovat život a zdraví osob nebo zvířat, bezpečnost, životní prostředí, zájmy státní památkové péče, archeologické nálezy a sousední stavby, například nezpůsobovat jiné škody a ztráty. Dále se jím rozumí požadavek, aby se při výstavbě a uflivání stavby a stavebního pozemku předcházelo dle sledkém flivelních pohrom nebo náhlých havárií, včetně jejich únikům nebo aby se nebezpečí takových úniků snížilo a nakonec požadavek aby byly odstraněny stavební bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbách nebo stavebním pozemku, včetně například bezbariérového uflivání stavby.

Ukazatelem pro zjištění, jestli je dán veřejný zájem na omezení vlastnických práv jednoho vlastníka ve prospěch druhého, tkví v naléhavosti veřejného zájmu ve vztahu k právu

⁵⁵ § 3 odst. 1 zák. č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbám, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁶ PR CHOŤÁ, I., CHYBA, J. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu*. 1. vydání. Brno : Masarykova univerzita, 1998. 186 s., ISBN 80-210-1959-X. s. 49.

⁵⁷ PLOS, J. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. Vydání. Praha : Grada Publishing, a. s., 2007. 672 s., ISBN 978-80-247-1586-5. s. 152.

na ochranu vlastnictví ve smyslu nedotknutelnosti vlastnictví.⁵⁸ Na proces vyvlastování se vztahuje tzv. subsidiarita vyvlastnění, což v praxi znamená, že dohoda i jiné vypořádání mají přednost před vlastním vyvlastněním. Vyvlastnění jako takové je krajním řešením.

Vyvlastnit lze nejen do státního vlastnictví, ale i do vlastnictví jiných osob, ale vždy jen ve veřejném zájmu. *Šveřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.*⁵⁹ Důležitá podmínka spočívá na vyvlastniteli.

3.3 PŘEDMĚT A PODMÍNKA ZÁSAHU DO VLASTNICTVÍ

Touto nezbytnou podmínkou pro zákonné vyvlastnění pozemků a staveb je, že toto vyvlastnění musí být provedeno jen v takovém rozsahu, který je nezbytný pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.⁶⁰ V podstatě tuto podmínku můžeme ve zkratce označit jako podmínku přiměřenosti a na ni se můžeme dívat ze dvou pohledů. Z pohledu intenzity a kvantity. Z prvního pohledu ohledně intenzity, můžeme na vyvlastnění nahlížet tak, že pokud je dostatečně intenzivní zásah v podobě omezení (např. zřízení věcného břemene), nesmí být přistoupeno k vlastnímu odnětí práva. Co se týče kvantity, můžeme říci, že zásah do vlastnictví by měl být pouze nezbytně nutný, tak aby postačoval k dosažení daného účelu zvláštním zákonem a svým rozsahem nadměru nezasahoval práva vlastníka.

Nesmíme však opomenout ani případ, kdy v důsledku zatížení nemovitosti věcným břemenem dojde vlastníkově k nepřiměřenému zatížení nebo k nemožnosti užívání jeho nemovitosti. Tato situace je ošetřena v § 4 ZoV, kdy vyvlastňovaný může požádat o vyvlastnění, i když to není nezbytně nutné, pokud by zbytek nemovitosti nemohl vyúfňovat v obec nebo jen s obtížemi.⁶¹

3.4 SOULAD S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

V § 3 odst. 2 nalezneme další podmínku pro vyvlastnění pozemků nebo staveb a to, že vyvlastnění lze provést, jen jestliže je v souladu s cíly a úkoly územního plánování. Ve vyvlastňovacím řízení musí být prokázán soulad cílů a úkolů územního plánování s účelem vyvlastnění.

⁵⁸ JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. Praha : Linde Praha, a. s. 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5. s. 17.

⁵⁹ § 4 odst. 2 zák. č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů

⁶⁰ § 4 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

⁶¹ § 4 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

Úkolem územního plánování je ve vztahu k vyvlastnění:

- Stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro uspořádání a umístění staveb s ohledem na stávající charakter krajiny a území,
- stanovovat urbanistické, estetické a architektonické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území,
- definovat nezbytně nutné rekonstrukční, asanační a rekultivační zásahy,
- formovat v území podmínky, které sníží nebezpečí přírodních a ekologických katastrof, odstranění jejich důsledků a to způsobem, jenž minimálně zasáhne do stávajícího ekosystému,
- posuzovat a dozorovat potřeby změn v území, jejich veřejný zájem na provedení, jejich přínosy a rizika s ohledem na veřejné zdraví, životní prostředí, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.⁶²

Při vyvlastnění se rozlišuje, zda se vyvlastňuje pro účel, který vyžaduje vydání územního rozhodnutí, nebo pro účel, který nevyžaduje vydání rozhodnutí. V prvním případě pokud se vyžaduje vydání územního rozhodnutí, se musí prokázat soulad s cíly a záměry územního plánování, zpravidla územním rozhodnutím. Pokudliže při vyvlastnění není potřeba územního rozhodnutí, zkoumá se soulad s cíly a záměry územního plánování přímo ve vyvlastňovacím řízení.

Územní rozhodnutí je správní akt, který je výsledkem územního řízení. To znamená, že bez územního rozhodnutí nelze mít využít území, umístit stavby a chránit důležitý zájem v území. Součástí řízení o vyvlastnění je i územní rozhodnutí.

⁶² AMBRUSOVÁ, E., TROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 94.

4 PRÁVA T ETÍCH OSOB

Zákon . 184/2006 Sb. o odn tí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavb taxativn upravuje v § 6, 7, 8 a 9, která práva t etích osob vyvlastn ním zanikají. Konkrétn v § 6 jde o tato práva:

- a) *zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku nebo stavb ,*
- b) *zaji–ovací p evod práv týkající se pozemku nebo stavby,*
- c) *nájem pozemku, stavby a jejich ástí, není-li dále stanoveno jinak,*
- d) *v cné b emeno váznoucí na pozemku nebo stavb , není-li dále stanoveno jinak.*⁶³

§7 se zabývá problematikou nájmu bytu a jeho vztahu k vyvlastn ní, v § 8 je upraveno postavení v cných b emen, nebo nájem pozemku (nebytového prostoru), u nichfl ve ejný zájem vyflujuje, aby i po vyvlastn ní, pozemek nebo stavbu nadále zat flovaly. § 9 definuje postavení nesplacených zaji–t ných pohledávek ve vztahu k vyvlastn ní.

Tato ty i ustanovení zákona o vyvlastn ní determinují, která práva t etích osob zanikají p ímo ze zákona, která nezanikají, eventuáln o kterých právech je dále nutné rozhodovat. Podrobn ji jednotlivá ustanovení rozebírám nífle.

Pohnutky, jefl vedly legislativce k p íjetí této právní normy, jsou jasné. Jestliffe má být d sledkem vyvlastn ní p echod práva vlastnického k vyvlast ované nemovitosti z vyvlast ovaného na vyvlastnitele, pak není mofné, aby na vyvlastn né nemovitosti nadále vázla práva t etích osob.⁶⁴ Zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku nebo stavb , jakofl i zaji–ovací p evod práv týkající se pozemku, nebo stavby zanikají s vyvlastn ním ze zákona a stávají se splatnými. V ostatních p ípadech tj. v p ípad nájmu pozemku, stavby a jejich ástí nebo v cného b emene váznoucího na pozemku nebo stavb , jen v p ípad , nerozhodne-li vyvlast ovací ú ad jinak, zejména není-li na v cném b emeni, zat flující m pozemek rovn fl ve ejný zájem (nap . inflenýrská sí).

Speciálním p ípadem je nájem bytu, jenfl automaticky vyvlastn ním nezaniká. Zakládá ale právo nájem vypov d t, pakliffe by dal–í uflívání bytu nájemcem bylo v rozporu s ú elem, pro který bylo vyvlastn no. Musíme v–ak postupovat v intencích ob anského zákoníku, jenfl speciáln vymezuje nájem bytu a v § 710 a následujících pak jeho zánik. Nicmén právo

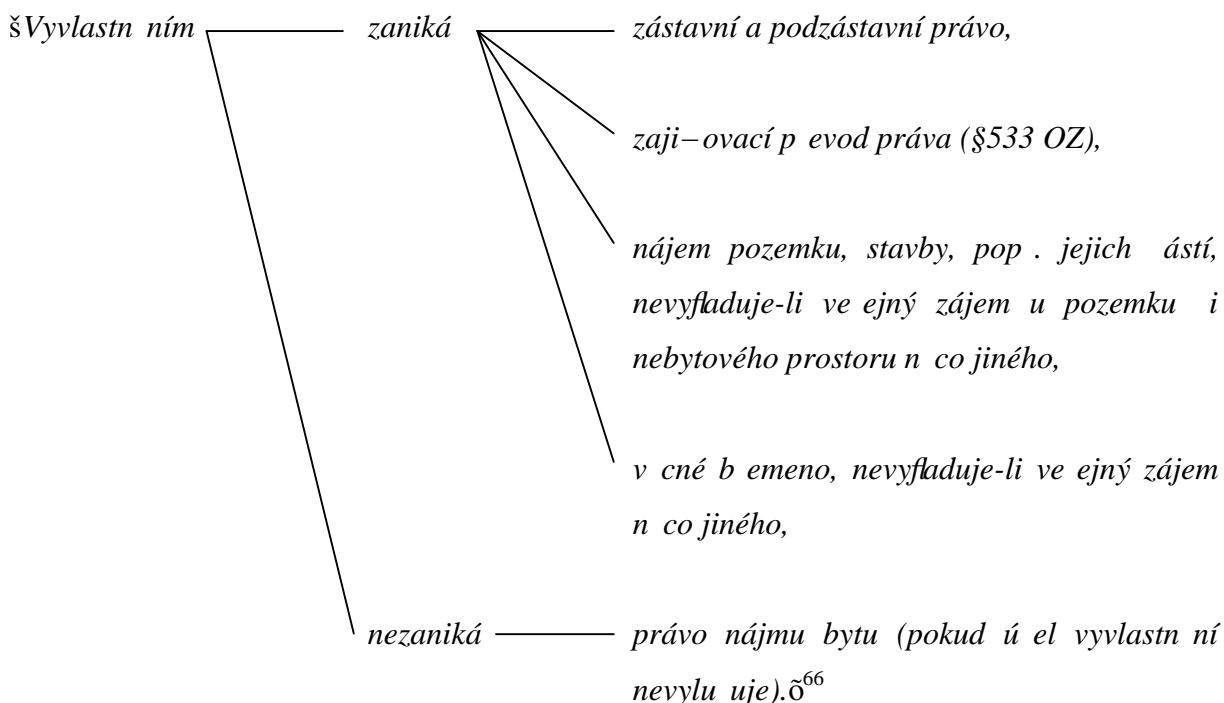
⁶³ § 6 zákona . 184/2006 Sb., o odn tí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavb , ve zn ní pozd j–ích p edpis

⁶⁴ GRULICH, T. *N kolik poznámek k otázce vyvlastn ní zastav né nemovitosti*. Právní rozhledy. 2006, ro . 13, . 16, s. 588. ISSN 1210-6410.

nájemce na bytovou náhradu, v případě vypovězení nájmu, podle § 712 občanského zákoníku zůstává zachováno.⁶⁵ V tomto ustanovení je pak uveden systém náhrad, jenž musí být nájemci v těchto případech poskytnuty.

Obdobně zákon zvláštním ustanovením chrání práva zástavních větitel a to tak, že vyvlastněním se stává dosud nesplacená pohledávka splatným, čímž se může zástavní dlužník ocitnout ve velmi komplikované situaci. Tuto úhradu je v případě vyvlastnění povinen poskytnout vyvlastnitel, jemuž by nepochybně přisloužil nárok na její zaplacenou úhradu nebo kompenzaci, kdyby pro nenaplnění úhrady vyvlastnění bylo právo vyvlastňovaného obnoveno. Konkrétní výši a lhůtu splnění určuje vyvlastňovací úřad v rozhodnutí o vyvlastnění. Nicméně platí zásada, že jedná-li se o zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku i stavbách (§533 občanského zákoníku), případně zástavní právo vztahující se na pozemek nebo stavbu, poskytuje vyvlastnitel náhradu podle §10 zákona o vyvlastnění ať do výše dosud neuhrazené pohledávky s příslušenstvím zástavnímu větiteli nebo osobě oprávněné ze zástavního práva.

Z níže uvedeného grafického znázornění je zřejmé, jaké důsledky má vyvlastnění na práva těchto osob:



⁶⁵ PLOS, J. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. vydání. Praha : Grada Publishing, a. s., 2007. 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5. s. 155.

⁶⁶ JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. Praha: Linde Praha, a. s. 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5. s. 28.

5 VYVLASTOVACÍ ÍZENÍ

5.1 ZÁSADY VYVLASTOVACÍHO ÍZENÍ

S ohledem na to, že vyvlastování představuje absolutní zásah do vlastnických práv osob, musí být upraveno a aplikováno exaktně v souladu se všemi platnými právními předpisy. Z tohoto důvodu je právní úprava vyvlastování založena na několika zásadách, které omezují šlechtěvoli státu a další subjektů a chrání vlastníka⁶⁷. Hlavními zásadami jsou:

a) Preference dohody

Vždy je dáána přednost mírnému řešení dohod, domluv na odkoupení nemovitosti, eventuálně omezení formou vcného b emene vlastnického práva, před jeho odnětím. Zákon o vyvlastnění v § 5 stanovuje podmínky, které musí být v této souvislosti ze strany potencionálního vyvlastnítele. Zákon například stanovuje, že vyvlastněný má nárok na vrácení předvedených práv, pakliže nebude zahájeno uskutečnění předvedení do t í let od uzavření dohody.

b) Nezbytný rozsah a intenzita zásahu do práv

Realizace vyvlastnění je možná pouze v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu. V podstatě to znamená povinnost v každém jednotlivém případě zvážit, zda je nutné vyvlastnit celý pozemek i zda k dosažení účelu vyvlastnění nepostačí vyvlastnit pouze jeho část. Co do kvality je nutné volit takovou realizaci účelu vyvlastnění, která bude představovat co možná nejmenší zásah do vlastnického práva. Ve zkratce bychom mohli konstatovat, že odejmout vlastnické právo je možné ať v situaci, kdy nepostačuje k realizaci účelu zřízení práva odpovídajícího vcnému b emenu.⁶⁸

c) Soulad s cíly a úkoly územního plánování

Podmínka je výslovně stanovena v § 3 zákona o vyvlastnění. Tato skutečnost vyplývá z podstaty územního plánování, které je mimo jiné nástrojem řešení střetu veřejných a soukromých zájmů. Konkrétně ve vztahu k veřejným prospěšným stavbám a veřejným prospěšným opatřením stanoví přísná pravidla pro tuto jejich kvalifikaci v rámci nástrojů územního plánování.

⁶⁷ HORZINKOVÁ, E. et al. *Správní právo: zvláštní část*. 1. vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš, 2009. 159 s. ISBN 978-80-7380-105-2. s. 136.

⁶⁸ PEKÁREK, M., PRCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 88.

d) Provádění výluhu za náhradu

Povinnost poskytnout náhradu za vyvlastnění má svůj ústavní základ v článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Způsob a rozsah náhrady je pak v cíl úpravy na úrovni jednoduchého práva.⁶⁹

e) Možnost revokace vyvlastnění

Revokace neboli zrušení vyvlastňovacího rozhodnutí přichází v úvahu v případě, že:

- Vyvlastnitel nezaplatil vyvlastňovanému náhradu z vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí lhůty určené ve výroku rozhodnutí o vyvlastnění.
- Vyvlastnitel nezhájil uskutečnění účelu vyvlastnění, ve lhůt určené ve lhůt určené ve vyvlastnění, která však nesmí být delší než dva roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, nebo v tzv. prodloužené lhůt stanovené vyvlastňovacím úřadem samostatným rozhodnutím na žádost vyvlastnítele podanou před uplynutím lhůty nebo bylo-li rozhodnutí o vyvlastnění před uplynutím lhůty určeno k uskutečnění účelu.
- Pozbylo-li platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel.

Z výše uvedených důvodů rozhodne na žádost vyvlastňovaného vyvlastňovací úřad o zrušení vyvlastnění. Vyvlastňovaný znovu nabývá práva, která mu byla odňata nebo omezena, a to dnem právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění. Zůstávají však zachovány úinky, které nastaly ve vztahu k právům třetích osob dle § 6 zák. o vyvlastnění, úinky ve vztahu k nesplatným zajištěným pohledávkám, jenž se se zánikem práv třetích osob, staly splatnými, úinky výpovědi nájmu bytu dle § 7 zák. o vyvlastnění.

5.2 ÚASTNÍCI ÍZENÍ

Úastníky ízení o vyvlastnění jsou navrhovatel vyvlastnění, což může být orgán státní správy, fyzická nebo právnická osoba, která chce předmět vyvlastnění využít k účelu, pro něj se vyvlastňuje. Vždy je účastníkem ízení také vlastník nemovitosti, která je předmětem vyvlastňování nebo osoba, jejíž právo má být omezeno nebo zrušeno.

Z jiného úhlu pohledu můžeme jednotlivé kategorie účastníků vymezit podle jejich procesních práv a povinností, které se odvíjí od jejich hmotného právního vztahu k předmětu

⁶⁹ Např. § 10 a čl. 14 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů

vyvlastování. Tedy máme je rozlišit na tzv. ústníky řízení ve věci, o jejichž právech a povinnostech se ve věci rozhoduje a ústníky řízení, jimiž jsou osoby, které mohou být rozhodnutím na svých právech nebo povinnostech přímo dotčeny nebo jsou to osoby, jež mají na základě zvláštního zákona postavení ústníka řízení, popřípadě mohou být za ústníky řízení považovány také osoby, které tvrdí, že jsou ústníky, a to do doby, než se prokáže opak.

Jejich vymezení nalezneme v § 17 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů takto:

Ústníky vyvlastovacího řízení jsou vyvlastnitel, vyvlastovaný, zástavní větitel, podzástavní větitel, oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu vázajícímu na pozemku nebo stavbě, jejichž se vyvlastnění týká, a nájemce pozemku nebo stavby, jejichž se vyvlastnění týká, nebo jejich část s výjimkou nájemce bytu. Byla-li stavba nebo pozemek, jejichž se vyvlastnění týká, provedena k zajištění práva, jsou ústníky vyvlastovacího řízení také oprávněný a povinný z tohoto práva. Jsou-li pozemek nebo stavba, jejichž se vyvlastnění týká, předem neskončeného dočasně řízení, nebo zemělinou, na které z ústník vyvlastovacího řízení uvedený v odstavci 1 nebo 2, jsou ústníky vyvlastovacího řízení správce dočasně nebo, nepatří-li dotčený majetek do správy dočasně, dočasně z stavitele, popřípadě stát, má-li mu dočasně předat podle zvláštního právního předpisu. Ústník, kteří nejsou známi, jejichž pobyt není znám nebo kterým se nepodařilo doručit na známou adresu v cizině, vyvlastovací úřad ustanoví opatrovníka.⁷⁰

5.2.1 Vyvlastnitel

Vyvlastnitel neboli expropriant je ten, jenž se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby bylo v jeho prospěch k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno a toto bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu.⁷¹

Expropriantem může být stát, kraj, obec, profesní komora, právnická nebo fyzická osoba (v případě fyzických nebo právnických osob jde většinou o vyvlastnění, jehož účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě). Někdy může dojít ke

⁷⁰ § 17 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

⁷¹ § 2 písm. c) zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

kolizi, kdy návrhovatelem může být orgán, který je příslušný k vyvlastovacímu řízení, podrobněji bude rozvedeno v kapitole příslušnosti.

Dle platné právní úpravy nemůže být soukromá osoba, jen má být tolik zhotovitelem veřejné stavby, vyvlastnitelem, aniž by jinak realizovala úcel vyvlastnění. Jménem státu podává návrh vykonavatel státní správy, který bude zadavatelem dotčené veřejné zakázky na zhotovení veřejné stavby, pro níž má dojít k vyvlastnění⁷²

Poměrně nejednoznačný je právní názor na to, zda existuje právní nárok na vyvlastnění. Například v období tzv. I. republiky bylo judikováno, že dojde-li ke splnění zákonem stanovených podmínek ze strany vyvlastnítele, tento má nárok na vydání vyvlastovacího.

V roce 1993⁷³ se Vrchní soud v Praze rozhodl v rozsudku č. j. 6A 10/92-27, že: *„ŠZ ustanovení fládného právního předpisu nelze dovodit subjektivní oprávnění na vyvlastnění cizího pozemku.“*⁷⁴ Z toho vyplývá, že na vydání rozhodnutí na vyvlastnění, jímž by bylo návrhovateli vyhověno, není právní nárok. Nicméně judikatura posledních let se začíná klonit k závěru, že pokud vyvlastnitel splní zákonné předpoklady, je na vydání kladného rozhodnutí o vyvlastnění právní nárok, viz rozsudek Krajského soudu v eských Budjovicích ze dne 12. 5. 1999, sp. zn. Ca 67/99.

5.2.2 Vyvlastňovaný

Vyvlastňovaný neboli expropriát je ten, kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, nebo kdo k němu má právo odpovídající věcnému břemenu a jeho vlastnické právo k pozemku nebo stavbě má být omezeno nebo přejít na návrhatele vyvlastnění.⁷⁵ V ní které literatuře se o něm hovoří jako o pasivním subjektu vyvlastnění.

Expropriátem může být fyzická nebo právnická osoba, stát, kraj a obec i jiná osoba tzv. veřejného práva (například profesní komora). Je třeba považovat za nutné zmínit tu skutečnost, že od okamžiku, kdy je vyvlastňovaný zpraven o skutečnosti, že bylo zahájeno vyvlastovací řízení, jsou veřejné jeho právní úkony, jimiž zatluje pozemek nebo stavbu, kterých se vyvlastnění týká, neplatné.

⁷² HENRYCH, D. et al. *Správní právo. Obecná část*. 7. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. 837 s. ISBN 978-80-7400-049-2. s. 453.

⁷³ Vyvlastnění se tenkrát realizovalo podle zák. č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

⁷⁴ Rozsudek vrchního soudu v Praze č. j. 6A 10/92-27

⁷⁵ § 2 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

5.2.3 Zástavní v ítel

Zástavní v ítel mající pohledávku, která je zaji-t na zástavním právem na vyvlast ované pozemku nebo stavb je také ú astníkem vyvlast ovacího ízení.

5.2.4 Podzástavní v ítel

Mezi ú astníky vyvlast ovacího ízení adíme také podzástavního v ítele, který má pohledávku zaji-t nou zastavením pohledávky zaji-t né zástavním právem na vyvlast ovaném pozemku nebo stavb .

5.2.5 Oprávn ný z práva

Oprávn ný z práva odpovídajícího v cnému b emenu váznuocímu na pozemku nebo stavb , jichfl se vyvlastn ní týká.

5.2.6 Nájemce

Nájemce pozemku nebo stavby, jichfl se vyvlastn ní týká, nebo jejich ástí s výjimkou nájemce bytu.

5.3 DOHODA P ED VYVLASTN NÍM

V § 5 zákona o vyvlastn ní je definováno, fl vyvlastn ní je p ípustné tehdy, pakliffe vyvlastnitel u inil v-e pro to, aby vyvlast ovanému byl po dobu nejmén -esti m síc znám ú el vyvlastn ní. Tato podmínka se povafluje za spln nou i v tom p ípad , kde sice vyvlast ovanému nebyl znám ú el, ale vyvlastnitel vykonal v-e proto, aby se o n m vyvlast ovaný dozv d l. Zárove musí vyvlastnitel p ípravit návrh smlouvy na získání pot ebných práv k nemovitostem dohodou.

Zákon up ednost uje tzv. dohodu coby zp sob vypo ádání vlastnických a uflivacích práv mimo direktivní zásah správních orgán u in něho prost ednictvím vyvlast ovacího ízení. Dohodou myslíme kupní nebo darovací smlouvu, smlouvu o z ízení v cného b emene, p ípadn nájem nebo výp j ku. Pokud je možné práva k pozemk m pot ebná pro uskute n ní ú elu vyvlastn ní získat dohodou, není vyvlastn ní p ípustné. Vyvlastn ní není také p ípustné, pokud je možné pot ebná práva získat jiným zp sobem, nap . vyuffitím p edkupního práva jak stanovuje § 5 zák. o vyvlastn ní. Sou ástí dohody musí být i dohoda o

cen . Skute nost, fle se chce n kdo dohodnout, ale za jinou cenu není jiný zp sob, není jiný zp sob, jímfll lze získat pot ebná práva k pozemk m bez vyvlastn ní.

Zákon o vyvlastn ní stanovuje ur itá pravidla, která musí být vyvlastnitelem spln na:

- vyvlastnitel musí zajistit obeznámení vyvlastn ného se zám rem vyvlastn ní, a to po dobu nejmén 6 m síc p ed zahájením vyvlast ovacího ízení,
- vyvlastnitel musí doloflit svoji snahu o dosaflení dohody.

Dohoda o získání pot ebných práv k nemovitostem dle § 5 odst. 1, musí obsahovat také nárok vyvlast ovaného na vrácení p evedených práv, pokud nebude do t í let od uzav ení dohody zahájeno usku e ování ú elu vyvlastn ní.

Dohoda musí taktéfl obsahovat souhlas vyvlast ovaného s vyhotovením znaleckého posudku vyvlastnitelem na jeho náklady. Tato dohoda ale nemusí obsahovat souhlas vyvlast ovaného s konkrétní osobou znalce, který bude vyhotovovat znalecký posudek. Jinak musí umoflnit, aby si vyvlast ovaný mohl zajistit vypracování znaleckého posudku sám, a to na náklady vyvlastnitele.

Dále je d leflité, aby vyvlastnitel v oznámení o zahájení vyvlastn ní pořádal vyvlast ovaného o jeho stanovisko k soukromým zájm m vyvlast ovaného na nedotknutelnosti pozemku.⁷⁶

Pokud byly spln ny vý-e uvedené podmínky a k dosaflení dohody nedo-lo je vyvlastn ní p ípu stné. Jestlifle vyvlast ovaný není znám, není známo ani jeho místo pobytu a nebylo moflné mu doru it ani na známou adresu v cizin od podmínek vý-e uvedených se upou-tí. Vyvlast ovaný se musí ve lh t 60 dn od doru ení návrhu dohody vyjád it. Nep íjetí návrhu dohody vyvlast ovaným nemá fládný vliv na moflnost zahájení vyvlast ovacího ízení.

5.3.1 Doru ování oznámení a dohody

Doru ování oznámení a dohody provádí vyvlastnitel v í vlastník m pozemku í staveb, a to u právnických osob na adresu sídla, u fyzických osob na adresu místa trvalého pobytu.⁷⁷

⁷⁶ AMBRUSOVÁ, E., TROMOVÁ, E. *Vyvlast ovací ízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 92.

⁷⁷ AMBRUSOVÁ, E., TROMOVÁ, E. *Vyvlast ovací ízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 93.

Spĺn ní podmínky stanovené v § 5 odst. 2 se nevyřaduje, jestliže není vyvlast ovaný znám, není-li znám jeho pobyt nebo nepoda ilo-li se doru it mu na známou adresu v cizin . Za osoby neznámého pobytu považujeme osoby dávno zem elé, jejichř nemovitost nebyla p edm tem d dického ízení.

Dále se doru uje opatrovníkovi vlastníku pozemku, a to v p ípad , ře tento opatrovník je stanoven soudem, kup íkladu nezletilým d dic m.

Taktěř doru ujeme oznámení a dohody správci d dictví, p i emř ten je známý, nebo je ustanoven soudem nebo z stavitelem.

V rámci d dického ízení se d dic m oznámení a dohody nedoru ují do pravomocného ukon ení d dického ízení, jehoř p edm tem jsou nemovitosti, které by m ly být p edm tem vyvlastn ní. Je-li v-ak mořné oznámení zaslat v-em potenciálním d dic m a pokusit se s nimi uzav ít smlouvu o smlouv budoucí kupní i o z ízení v cního b emene, pak se i jim doru uje.⁷⁸

V p ípad , ře vyvlast ovaná nemovitost je ve spole ném jm ní manřel , je nutné oznámení a dohody doru ovat ob ma.

P i tzv. ideálním spoluvlastnictví doru ujeme oznámení a dohody v-em spoluvlastník m, av-ak pro p íjetí dohody nám posta í souhlas nadpolovi ní v t-iny spoluvlastník , viz § 139 OZ. Z tohoto ustanovení taktěř vyznívá, ře z právních úkon týkajících se spole né v ci, jsou oprávn ni a povinni v-ichni spoluvlastníci spole n a nerozdíln . P i hospoda ení s tzv. spole nou v cí rozhodují spoluvlastníci v t-inou, která se po ítá podle velikosti podílu. P i rovnosti hlas , nebo nedosáhne-li se v t-iny i dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoli vlastníka soud. Jedná-li se o n jakou zásadní zm nu spole né v ci, mohou se obrátit p ehlasování spoluvlastníci na soud, aby on o této zm n rozhodl. Z vý-e uvedeného vyplývá, ře se ke z ízení v cního b emene dohodou posta uje souhlas nadpolovi ní v t-iny, ale v p ípad p evodu spoluvlastnického podílu (prodej pozemku nebo nemovitosti dle § 140 OZ) platí, ře k prodeji spoluvlastnického podílu m ře dojít teprve ař poté, co jej nabídne ostatním spoluvlastník m a oni jeho odkoupení odmítnou. P i p evodu spoluvlastnického podílu na osobu blízkou spoluvlastníci nemají p ekupní právo. V p ípad , ře se spoluvlastníci nedohodnou o výkonu p edkupního práva, mají právo jej vykoupit pom rn podle velikosti svých podíl .

⁷⁸ AMBRUSOVÁ, E., TROMOVÁ, E. *Vyvlast ovací ízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2. s. 93.

5.4 VYVLASTOVACÍ ÚŘAD

Vyvlastování vede příslušný vyvlastovací úřad, jehož strukturu a působnost zákon explicitně stanovuje. Jedná se o výkon přenesené působnosti státní správy. Ústředním orgánem je Ministerstvo pro místní rozvoj. Dále jsou vyvlastovací úřady obecní úřady s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy, magistráty ostatních územně leneých statutárních měst.⁷⁹

Zachováním speciálních stavebních řízení a speciálních stavebních úřadů zůstává také zachována působnost některých z nich pro vyvlastovací řízení, jedná se o silniční správní orgán (zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích) a drážní správní orgán (zákon č. 266/1994 Sb., o drahách). Tyto speciální stavební úřady mohou mít omezeny pravomoci, mohou například rozhodovat pouze o řízeních v činnosti, ale vždy se musí řídit právní úpravou, která je stanovena v zákoně o vyvlastnění.

5.5 PŘÍSLUŠNOST

Místní příslušným vyvlastovacím úřadem je ten, v jehož území respektive správním obvodu se nachází pozemek nebo stavba, kterých se vyvlastnění týká. Pokud se pozemky nebo stavby, jejichž se vyvlastnění týká, nalézají ve správním obvodu dvou či více vyvlastovacích úřadů, rozhodne o tom, který z nich vyvlastovací řízení povede nejbližší společně nadřízený správní orgán, a to formou usnesení. S ohledem na objektivnost rozhodování, jestli účastníkem vyvlastovacího řízení obec (hlavní město Praha), její obecní úřad (Magistrát hlavního města Prahy) je příslušný k provedení daného vyvlastovacího řízení, pak krajský úřad (Ministerstvo pro místní rozvoj) povolí, formou usnesení, jiný vyvlastovací úřad působící v jeho správním obvodu (jiný vyvlastovací úřad) provedením tohoto řízení. Podobně, bude-li účastníkem vyvlastovacího řízení kraj, jehož krajský úřad je příslušným odvolacím správním orgánem povolí (stejnou formou Ministerstvo pro místní rozvoj) provedením odvolacího řízení jiným odvolacím správním orgánem.⁸⁰

Kdo bude tzv. funkční příslušný, tedy který konkrétní odbor výše uvedených orgánů, coby subjekt vyvlastovacího řízení, provede toto řízení, stanoví (může by stanovit) jejich organizační řády.

⁷⁹ Zákon výslovně zakazuje zastupitelstvu hlavního města Prahy a zastupitelstvu územně leneého statutárního města přenést působnost vyvlastovacího úřadu statutem na městské části nebo městské obvody.

⁸⁰ KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická příručka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 205 s. ISBN 978-80-7201-764-5. s. 217.

5.6 ZAHÁJENÍ ÍZENÍ

Zahájit vyvlastovací řízení je možné pouze na základě písemné žádosti vyvlastnítele. Povinnými obsahovými náležitostmi žádosti jsou zejména náležitosti stanovené v § 45 odst. 1 správního řádu (příspěvek označení žadatele, předmetná žádost, označení správního orgánu, jemuž je žádost určena, atd.) a dále pak:

- označení pozemku nebo stavby, jehož se vyvlastnění týká,
- práva těchto osob na pozemcích či stavbách vázoucích,
- doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění,
- údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá,
- údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečnění vyvlastnění.

K žádosti o zahájení vyvlastovacího řízení musí vyvlastnitel přiložit výpis z katastru nemovitosti a kopii katastrální mapy o pozemku nebo stavbě, kterých se vyvlastnění týká, listiny prokazující vlastnictví a další věcná práva k pozemku nebo stavbě, jejichž se vyvlastnění týká, nelze-li tyto údaje zjistit z údajů uvedených v katastru nemovitostí České republiky. Dále je potřeba kopie územního rozhodnutí, vyřazuje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění stavební zákon a není-li stavební úřad, který je vydal zároveň vyvlastovacím úřadem, listiny prokazující splnění podmínek vyvlastnění uvedené v § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění a znalecký posudek potřebný pro stanovení výše náhrad podle § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění, jenž je vyhotovený na základě žádosti vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem na žádost vyvlastnítele.⁸¹ Může dojít k situaci, že řádný ze subjektů nezadá vyhotovení znaleckého posudku, což musí tak uinit vyvlastovací úřad. Náklady s tímto spojené vždy hradí vyvlastnitel. V rámci oceňování nemovitosti znalcem jsou veškeré dotčené osoby povinny mu poskytnout součinnost, tedy umožnit znalci nezbytnou prohlídku nemovitosti. To vše za předpokladu včasného oznámení prohlídky (3 až 4 týdny předem). V případě, že tato součinnost nebude znalci poskytnuta, tento vypracuje svůj posudek dle jinak dostupných dat a podkladů, v důsledku toho vyvlastňovaný ztrácí možnost podávat proti výši ocenění námitky (§ 20 odst. 3 zák. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění). Znalecký posudek, který je součástí žádosti nesmí být starší 90 dní.

⁸¹ KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická příručka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 205 s. ISBN 978-80-7201-764-5. s. 217.

5.7 POSTUP V ÍZENÍ

O zahájení vyvlastovacího řízení vyvlastovací úřad bezodkladně písemně uvdomí účastníky řízení. Toto uvdomění o zahájení vyvlastovacího řízení je doručováno účastníkům řízení do vlastních rukou; osobám neznámého pobytu nebo sídla, osobám, jimž se prokazatelně nedá doručovat a osobám, jež nejsou známy, se však ve smyslu § 25 správního řádu doručuje ve veřejnou vyhláškou; další případy kdy je doručováno ve veřejnou vyhláškou může stanovit zákon. Vyvlastovací úřad taktéž uvdomí příslušný katastrální úřad; pokud se týká zahájeného vyvlastovacího řízení nemovitosti evidované v Katastru nemovitostí České republiky, zapíše katastrální úřad o zahájeném řízení do katastru nemovitostí poznámku.⁸²

V uvdomění o zahájení vyvlastovacího řízení musí být vyvlastovaný nejen, ale právní úkony, jimž vyvlastovaný po doručení uvdomění o zahájení řízení převádí, pronajímá nebo jinak zatluje pozemek nebo stavbu, jichž se vyvlastnění týká, jsou neplatné. Při vyvlastnění nelze uplatnit smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastovanému pozemku či stavbě, což představuje omezení svého druhu, s nimiž zákon o vyvlastnění spojuje povinnost vyvlastnítele poskytnout vyvlastovanému náhradu v prokázané výši újmy daným omezením způsobené.⁸³

Vyvlastovací úřad na ústní jednání, které musí být realizováno v dostatečném odstupu tak, aby byla účastníkům dána reálná možnost seznámit se s pokladou a vyjádřit se k podání. Lhota od zahájení ústního jednání k jeho konání nesmí být kratší než 30 dnů. Délka stanovené lhůty odpovídá vážnosti zásahů do práv a právem chráněných zájmů účastníků řízení. Účastníci vyvlastovacího řízení musí být v uvdomění o zahájení řízení, ale toto řízení je ovládáno koncentrační zásadou, tedy ale námitky proti vyvlastnění a žaloby k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání (zmeškání této lhůty nelze prominout), přičemž k později uplatněným námitkám a žalobám se nepřihlíží.⁸⁴

Účastníci řízení musí být informováni také o tom, ale nelze přihlížet k námitkám, jež byly zamítnuty v územním řízení, stejně tak i k námitkám které nebyly účastníkem v územním řízení uplatněny, přestože tak účastník mohl učinit. Také územní řízení je

⁸² § 9 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

⁸³ § 19 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

⁸⁴ KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická příručka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 205 s. ISBN 978-80-7201-764-5. s. 219.

ovládáno zásadou koncentrace řízení, které neumožňuje k později uplatněným námitkám přihlížet.⁸⁵

Neperuší-li nebo nezastaví-li vyvlastovací úřad vyvlastovací řízení z důvodu a za podmínek stanovených v § 23 zákona o vyvlastnění, rozhodne ve věci. O zahájení vyvlastovacího řízení musí být informován místní příslušný katastrální úřad, kterému se ukládá konat nezbytná opatření zápisem do katastrálního operátu, čímž zablokuje dispozice s vyvlastňovaným majetkem. V případě zastavení řízení je proto povinen katastrální úřad neprodleně o této skutečnosti informovat.⁸⁶

5.8 PERUŠENÍ A ZASTAVENÍ ŘÍZENÍ

Zákon v ustanovení § 23 zákona o vyvlastnění, stanovuje obecný rámec podmínek pro perušení a pro zastavení řízení a dále pak podmínky, které platí v řízení, které odvodují perušení nebo zastavení řízení.

Úřad peruší vyvlastovací řízení, jestliže o stejném pozemku, stavbě nebo vcném b emenu již probíhá jiné vyvlastovací řízení, a to ať do pravomocného skončení takového řízení. Z výše uvedeného vyplývá, že i ve vyvlastovacím řízení platí zásada *ne bis in idem* a nelze rozhodovat o téže věci dvakrát.

Úřad zastaví vyvlastovací řízení, pokud již v jiném vyvlastovacím řízení bylo pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění v téže věci, nebo vcném b emeni zpřesněným, který vylučuje provést navrhované vyvlastnění. Pokračování v řízení brání překážka šveci rozhodnutí a nebo tehdy, když v průběhu řízení dojde k dohodě, kterou je dosaženo účelu vyvlastnění. V tomto případě se vyvlastnění stává bezpředmětným, dochází k naplnění jeho subsidiarity. Proti rozhodnutí o zastavení vyvlastovacího řízení z posledně uvedeného důvodu, se nelze odvolat.⁸⁷

Zastaví-li vyvlastovací úřad vyvlastovací řízení z důvodu zpřesněnosti řízení, musí vyvlastnitel nahradit vyvlastňovanému škodu, eventuálně i jinou újmu, je-li mu vznikla v důsledku podání řízení o vyvlastnění. Tuto povinnost ovšem vyvlastnitel nemá, jestliže by škoda i jiné újmy došlo i jinak.

Vyvlastovací úřad o perušení zastavení nebo zamítnutí vydá rozhodnutí ve formě usnesení, jenž zároveň v něm učiní m řízení. Pokud vydá rozhodnutí o zastavení řízení zároveň

⁸⁵ § 89 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁶ PLOS, J. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. Vydání. Praha : Grada Publishing, a. s., 2007. 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5. s. 160.

⁸⁷ § 23 odst. 2 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů

toto usnesení i p íslu-nému katastrálnímu ú adu aby zru-il poznámku k p edm tné nemovitosti, a to poté kdy usnesení nabude právní moci.

5.9 ROZHODNUTÍ

Rozhodnutí je v souladu s obecnou právní úpravou konstitutivním individuálním právním aktem, jenfi zakládá, m ní nebo ru-í práva a povinnosti jmenovit ur ené osoby. Jak jsme si vý-e uvedli, rozhodnutí o vyvlastn ní má konstitutivní charakter v d sledku ehofl ho nelze oznámit toliko ústním vyhlá-ením, ale doru ením písemného vyhotovení do vlastních rukou každého ú astníka ízení. § 24 odst. 1 zák. . 184/2006 Sb., o vyvlastn ní p esn specifikuje nálefitosti rozhodnutí o vyvlastn ní, p í emfl klade zna ný akcent na p esnou specifikaci nálefitostí výroku a pou ní. Výrok jako celek je rozd len do díl ích výrok ó ne do jednoho souhrnného, cofl má zásadní význam p í moflném odvolání v návaznosti na nabytí nebo nenabytí právní moci díl ích ástí rozhodnutí. Ve výroku rozhodnutí uvede vyvlast ovací ú ad vedle obecných nálefitostí stanovených správním ádem v § 67 a násl. tato specifická ustanovení:

- Zru-í nebo omezí vlastnické nebo jiné právo k pozemku í stavb a rozhodne o jeho p echodu na vyvlastnitele, vyfladuje-li to ú el vyvlastn ní.
- Rozhodne která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich ástí vyvlastn ním nezaniknou.
- Ur í vý-i náhrady pro vyvlastn ného a dal-í dot ené subjekty a uloflí vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lh t , která nesmí být del-í nefl 60 dn od právní moci rozhodnutí.
- Ur í jaký pozemek nebo stavba p echází do vlastnictví vyvlast ovaného, dojde-li k dohod o sm n , pop ípad rozhodne téfl o vyrovnání rozdílu v obvyklé cen vyvlastn ného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby, v etn lh ty k poskytnutí pln ní, která nesmí být del-í nefl 60 dn od právní moc rozhodnutí.
- Ur í, jakou ástku z náhrady pro vyvlast ovaného je vyvlast ovatel povinen poskytnou zástavnímu í podzástavnímu v iteli nebo osob oprávn né ze zaji- ovacího práva na úhradu zaji- ovaných pohledávek.
- Ulofí vyvlastniteli, aby nahradil vyvlast ovanému jím vynalofené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a ur í k tomu p im enou lh tu.

- Určí, v jaké lhůtce a jakým způsobem je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečnění účelu vyvlastnění, lhůta nesmí být delší než dva roky od právní moci rozhodnutí.

Rozhodnutí musí být řádně odůvodněno, aby byl výrok v rozhodnutí srozumitelný a zároveň přezkoumatelný. Poněkud specifickou podobu v rozhodnutí o vyvlastnění má poučení, v němž vyvlastňovací úřad uvede:

- poučení o podmínkách složení náhrady vyvlastnitelem do úschovy u soudu, popřípadě u soudu příslušného k projednání dictví, nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkoly v dictví podle zemělé oprávněné osob,
- poučení o možnosti a podmínkách zrušení vyvlastnění, poučení o lhůtce odvolání proti rozhodnutí a o tom, u kterého správního orgánu se odvolání podává a který správní orgán o něm rozhoduje,
- poučení o tom, za jakých podmínek a v jaké lhůtce se účastníci mohou domáhat, aby vyvlastnění bylo projednáno v občanském soudním řízení.

S ohledem na závažnost rozhodované věci nelze rozhodnutí o vyvlastnění, jakofli i rozhodnutí, jimž je žádost o vyvlastnění zamítnuta, vyhlásit ústním vyhlášením. Stejně tak nelze vyloučit odkladný účinek odvolání. V případě podané odvolání tedy vždy odkládá právní moc a vykonatelnost tohoto rozhodnutí. Dle č. 115/2001 Sb. je i pravidlo, podle něhož smí ujetli takové odvolání jen proti jednomu z výše uvedených výroků rozhodnutí, nenabývají právní moci ani ostatní výroky. Ostatní částí výroků rozhodnutí o vyvlastnění ovšem nabývají tzv. oddělenou právní moc pouze tehdy, když je odvolání podáno jen proti výroku o určení částky z náhrady pro vyvlastňovaného, kterou je vyvlastnitel povinen ve smyslu § 14 zákona o vyvlastnění poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva na úhradu zajištěných pohledávek, i jen proti výroku o povinnosti vyvlastnitele nahradit vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku ve vyvlastňovacím úřadním řízení, anebo smí ujetli odvolání jen proti výroku o náhradě nákladů řízení.

5.10 NÁHRADY ZA VYVLASTNĚNÍ

Vlastní pojetí náhrady za vyvlastnění se vyvíjelo, a to ve prospěch vyvlastňovaného. V předchozí právní úpravě, která je obsažena v zák. 50/1976 Sb., byla náhrada poskytována výlučně v peněžní formě. Markantní přelom do této zásady přinesl zákon č. 115/2001 Sb., o

podpoře sportu, jenž stanovil, že v případě vyvlastnění sportovního zařízení je možné vlastníkovi sportovního zařízení poskytnout náhradu ve formě v ceně plnění ve srovnatelné kvalitě a rozsahu.⁸⁸ Stávající právní úprava, která je obsažena v zákoně o vyvlastnění z eteln stanovuje, že vyvlastňovanému primárně náleží peněžní náhrada, ale za určitých okolností může být poskytnuto i v ceně plnění. Oproti dřívější právní úpravě byla rovněž změna na konstrukce předchozí právní úpravy, jež umožňovala poskytnout vyvlastňovanému cenu maximálně š administrativní, tedy cenu zjištěnou dle cenových předpisů. Oproti tomu v současné době je náhrada poskytována ve výši obvyklé ceny. Při emisí za cenu obvyklou považujeme cenu, jež by byla dosažena při prodeji stejného, eventuálně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Považují za nutné připomenout, že do výše obvyklé ceny se nepromítají vlivy mimo řádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, a také nevliv tzv. zvláštní oblíbenosti.

Vyvlastňovanému náleží za vyvlastnění přiměřená náhrada, a to:

- ve výši obvyklé ceny pozemku i stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství, došlo-li k odtěžení vlastnického práva k nim,
- ve výši ceny zjištěné, je-li takto zjištěná cena dle cenových předpisů vyšší než cena obvyklá, pak je náhrada v její výši, nebo
- ve výši ceny práva odpovídajícího v ceně b emenu,⁸⁹ došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbám zřízením v ceně b emene, nebo došlo-li k odtěžení nebo omezení práva odpovídajícího v ceně b emenu.

Kromě náhrady za vlastní předmět vyvlastnění náleží též vyvlastněnému náhrada nákladů spojených se změnou místa podnikání, za stěhování a další podobné náklady, jenž vyvlastňovaný úřeln vynaložil následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Náhrady se stanovují takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídali majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena by byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné.⁹⁰ Místo peněžní náhrady ve výši obvyklé nebo relativní náhrady může být vyvlastňovanému poskytnutý jiný pozemek nebo stavba (naturální náhrada, v ceně plnění), dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem, přičemž právo na vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně

⁸⁸ PEKÁREK, M., PRCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Brno : Masarykova univerzita, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 90.

⁸⁹ § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

⁹⁰ KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická příručka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 215 s. ISBN 978-80-7201-764-5. s. 205.

pozemku i stavby a náhradního pozemku i stavby není doteno. Pakliže vyvlastním zanikají nájemní práva nebo vcná b emena váz noucí na pozemku nebo stavb , p ináleflí nájemci a oprávn ěnému z v cného b emene náhrada ve vý-i ceny t chto práv. Pokud nemá náhrada podobu náhradního pozemku nebo stavby, je vyvlastnitel povinen poskytnout ji jednorázov v pen zích, a to ve lh t , která je stanov ená v rozhodnutí o vyvlastn ění. Tam, kde osoba oprávn ěná k náhrad ě není známa, p ípadn ě není znám její pobyt i je v prodlení, sloflí vyvlastnitel náhradu v dané lh t do soudní úschovy.⁹¹ V p ípad ě, fle oprávn ěná osoba zem e a není mofln ě v pr b hu d dického ízení náhradu vyplatit správci d dictví a ani d dic m, zákon stanovuje povinnost vyvlastnitel sloflit náhradu ve lh t stanov ené, a to u soudu p íslu- ěného k projednání d dictví nebo u notá e pov ěného provést úkony v ízení o d dictví po zem elé oprávn ěné osob . V p ípad ě, fle vyvlastn ěním zanikne zástavní a podzástavní právo váz noucí na pozemku nebo stavb nebo zaji- ovací p evod práva vztahující se k pozemku nebo stavb , poskytne vyvlastnitel náhradu afl do vý-e dosud neuhrazené zaji-t ěné pohledávky s p íslu- ěstvím zástavnímu v iteli, podzástavnímu v iteli nebo osob oprávn ěné ze zaji- ovacího p evodu práva, ledafl se práva na úhradu zaji-t ěné pohledávky vzdaly.⁹² Vyvlastnitel se zprostí své povinnosti v i vyvlast ovan ěmu, a to v rozsahu vyvlast ovan ěného pln ění pokud tu ást náhrady, kterou poskytl na úhradu splatných zaji-t ěných pohledávek, nemusí jifl poskytovat vyvlast ovan ěmu.

Náhrada se stanovuje na základ ě znaleckého posudku, který je vyhotoven na fládost vyvlast ovan ěného nebo znaleckého posudku vyhotoveného na fládost vyvlastnitel, pokud s tím vyvlast ovan ý vyslovil souhlas. Znalecké posudky nesmí být p i zahájení ízení o vyvlastn ění star-í 90 dn . Pokud nedo-lo k vyhotovení znaleckého posudku na fládost ani vyvlastnitel ani vyvlast ovan ěného, stanoví se náhrada na základ ě posudku znalce stanov eného ve vyvlast ovan ěm ízení. Vyvlast ovan ý, a kaflďý, jenfl pozemek i stavbu uflívá z jakéhokoliv právního nebo i bez právního d vodu, je povinen umoflnit znalci ustanoveného vyvlast ovan ěm ú adem prohlídku pozemku i stavby pot ebnou k vypracování posudku.⁹³ Nesplní-li vyvlast ovan ý tuto povinnost, znalec vypracuje posudek podle podklad ě, které opat í jinak. Vyvlast ovan ý ztrácí své právo vzná-et námitky proti ocen ění uveden ěmu ve znaleckém posudku. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí vyvlastnitel.

⁹¹ KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická p íru ka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 223 s. ISBN 978-80-7201-764-5. s. 204.

⁹² KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická p íru ka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 223 s. ISBN 978-80-7201-764-5. s. 205.

⁹³ Znalec musí dobu prohlídky oznámit prokazateln ě alespo 3 týdny p edem.

5.11 ZRUŠENÍ VYVLASTNĚNÍ

Pokud nebyly splněny podmínky vyvlastňovacího rozhodnutí, zejména nezaplátil-li vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí určené lhůty, případně jestliže nezačal vyvlastnitel uskutečňování účelu vyvlastnění ve stanovené, nebo prodloužené lhůtě, anebo, bylo-li ještě před uplynutím této lhůty zrušeno či pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne, že provedené vyvlastnění se zruší.⁹⁴ I když nastane některý z výše uvedených případů tak ke zrušení rozhodnutí o vyvlastnění může dojít jen na žádost vyvlastňovaného nikoli ze zákona nebo z podnětu vyvlastňovacího úřadu. V případě, že je žádost o zrušení vyvlastnění podána a jsou-li splněny podmínky stanovené zákonem, je na revokaci vyvlastnění právní nárok. Na této skutečnosti nemůže nic změnit ani okolnost, že v mezidobí byly na vyvlastněné věci, potažmo práva k nim, provedeny na další osobu. Žádost o zrušení vyvlastnění lze podat kdykoli po marném uplynutí výše uvedených lhůt, eventuálně před uplynutím lhůty, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, pokud bylo zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku či stavby pro daný účel.⁹⁵

Dnem právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění vyvlastněný znovu nabývá práva, jež mu byla v souvislosti s vyvlastněním odňata nebo omezena. Považují za nutné upozornit na skutečnost, že rozhodnutí o zrušení vyvlastnění je jiný případ než zrušení rozhodnutí o vyvlastnění na základě řízení o oprávněném prostědku. Rozhodnutí o zrušení vyvlastnění, jenž postihuje nevyužití klíčového práva a nesplnění zásadní povinnosti vyplývající pro vyvlastnítele z pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění, vede k navrácení do původního stavu a opěsnění a není možné navrácení do původního stavu. Právními úkony spojenými s vyvlastněním, které i po zrušení vyvlastnění zůstávají zachovány, jsou úkony, jež nastaly dle § 6 a § 7 odst. 2 a dále § 9 zákona o vyvlastnění.⁹⁶

Po zrušení vyvlastnění se vyvlastňovaný a vyvlastnitel musí vzájemně majetkově vyrovnat. Vyvlastňovaný je povinen do 30 dnů od právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění vrátit vyvlastniteli náhrady, jež mu tento v určené výši vyplatil dle § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění. V případě, že se jedná o náhrady stavebních nákladů, nákladů

⁹⁴ PLOS, J. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. Vydání. Praha : Grada Publishing, a. s., 2007. 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5. s. 161.

⁹⁵ KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická příručka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 223 s. ISBN 978-80-7201-764-5. s. 205.

⁹⁶ KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická příručka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 223 s. ISBN 978-80-7201-764-5. s. 206.

spojených se st hováním podnikání a dal-ích podobných náklad , neř vyvlast ovaný ú eln vynakládá následkem a v souvislosti s vyvlastn ním, tak ty vyvlastn ný vrací pouze ve vý-i, která jím do té doby nebyla reáln vynaložena.

Pokud byla vyvlast ovanému poskytnuta náhrada ve form jiného pozemku i stavby, p echází dnem právní moci rozhodnutí o zru-ení vyvlastn ní takto poskytnutý pozemek i stavba zp t do vlastnictví vyvlastnitele. Bylo-li vyvlastn ní zru-eno, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlast ovanému škodu, pop ípad jinou újmu, jeř mu v souvislosti s vyvlastn ním vznikla. Toto neplatí v p ípad , kde by ke škod nebo jiné újme do-lo jinak.⁹⁷

5.12 PROJEDNÁNÍ VYVLASTN NÍ V ÍZENÍ P ED SOUDEM

Soudní kontrola rozhodování o vyvlastn ní je podle platné právní úpravy sv ená obecným soud m. V ob anském soudním ízení se postupuje podle ásti páté ob anského soudního ádu (§ 244 ař 250 OS). Je v-ak t eba uvést, ře k soudnímu p ezkumu rozhodnutí o odn tí i omezení vlastnického práva ve ve ejném zájmu je v nována zna ná judikatura, jeř p ed nabytím platnosti zákona . 184/2006 Sb., o vyvlastn ní se ustálila na záv ru, ře soudní p ezkum výroku rozhodnutí o vyvlastn ní, jímř se odnímalo nebo omezovalo vlastnické právo, spadá do sféry správního soudnictví, naproti tomu soudní kontrola výroku o náhrad se realizuje podle páté ásti ob anského soudního ádu v ob anském soudním ízení. Po nabytí ú innosti vý-e uvedeného zákona . 184/2006 Sb., o vyvlastn ní naopak správní soudy zaujaly názor, ře po 1. 1. 2007 náleří projednání rozhodnutí o vyvlastn ní do ob anského soudního ízení.⁹⁸

Vyvlast ovací ú ad má povinnost ve svém rozhodnutí o vyvlastn ní pou it ú astníky ízení o podmínkách a lh t mofnosti domáhat se projednání vyvlastn ní v ob anském soudním ízení. K ízení ve v ci vyvlastn ní, která má být projednána v ob anském soudním ízení je v prvním stupni p íslu-ný krajský soud (místní p íslu-nost je dána polohou nemovitosti), p i emř řaloba kterou ú astník ízení pofladuje, aby byla v c projednána v soudním ízení, musí být podána ve lh t 30 dn od právní moci rozhodnutí vyvlast ovacího ú adu. Zme-kání této lh ty nelze prominout. Podáním řaloby se odkládá právní moc a vykonatelnost rozhodnutí vyvlast ovacího ú adu.

Ve v-ech ostatních p ípadech, zejména v p ípadech správních akt s ve ejnoprávními

⁹⁷ KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická p íru ka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 223 s., ISBN 978-80-7201-764-5. s. 205.

⁹⁸ PEKÁREK, M., PR CHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Brno : Masarykova univerzita, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0. s. 94.

d sledky, lze stále je-t uvařovat i o p íslu-nosti správních soud . Nicmén lze konstatovat, že ve správních v cech týkajících se vyvlast ování lze ob slofky v ci, tedy slofku soukromoprávní a ve ejnoprávní, odli-ovat jen s krajními obtířemi praktickými i teoretickými. V p ípadech ob anskoprávních soudních ízení se postupuje podle OS , pokud není jeho p íslu-nost vylou ena zákonem o vyvlastn ní.⁹⁹

Ú astníky ízení jsou řalobce a ti, kte í byli ú astníky ízení v rámci vyvlast ovacího ízení p ed vyvlast ovacím ú adem. Soud není vázán skutkovým stavem zji-t ným správním orgánem a m že zopakovat d kazy jím provedené.¹⁰⁰ Soud m že v dané v ci rozhodnout tímto zp sobem:

- řalobu odmítne, byla-li podána opofdn , n kým, kdo k řalob není oprávn n, je-li nep ípustná, resp. řalobu zamítne, dosp je-li k záv ru, že správní orgán rozhodl o sporu nebo o jiné právní v ci správn ,¹⁰¹
- zastaví ízení, pon vadfl ú astník, na jehoř návrh bylo zahájeno ízení p ed správním orgánem, vzal v pr b hu ízení tento návrh zp t,¹⁰²
- rozhodne ve v ci samé rozsudkem, dosp je-li k názoru, že ve v ci má být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán. Rozsudek nahrazuje rozhodnutí vyvlast ovací ú adu v rozsahu, v jakém je rozsudkem dot eno.¹⁰³

⁹⁹ PLOS, J. *Nový stavební zákon s komentá em pro praxi*. 1. Vydání. Praha : Grada Publishing, a. s., 2007. 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5. s. 161.

¹⁰⁰ § 250e zákona . 99/1963 Sb., ob anský soudní řád, ve zn ní pozd j-ích p edpis

¹⁰¹ § 250g a § 250i zákona . 99/1963 Sb., ob anský soudní řád, ve zn ní pozd j-ích p edpis

¹⁰² § 250h zákona . 99/1963 Sb., ob anský soudní řád, ve zn ní pozd j-ích p edpis

¹⁰³ § 250j zákona . 99/1963 Sb., ob anský soudní řád, ve zn ní pozd j-ích p edpis

6 VYVLASTNĚNÍ PRO ÚČELY VÝSTAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

V § 17 odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů je uvedeno, že pokud se nepodaří v rámci přípravy stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace provést majetkoprávní vypořádání, je možné ve veřejném zájmu vlastnické právo ke stavbě, pozemku a zařízením omezit (včetně bremenem), případně odejmout (vyvlastnit). Legislativce odkazuje na zvláštní právní předpis,¹⁰⁴ podle kterého je možné vyvlastnění provést. Podvodní text ustanovení § 17 odst. 1 a 2 tohoto zákona umožnil realizovat výše specifikované veřejné stavby formou včlenění bremene, a to i tehdy, pokud se stavebníkovi nepodařilo získat pozemky nezbytné pro tuto stavbu koupí, ani vyvlastněním, a to proto, že vlastník pozemku byl nejiný, nedosažitelný, nebo neznámý. Toto dlejší ustanovení mělo zabránit neúnosnému prodloužení doby přípravy staveb mimo jiné i v důsledku existence obstrukcí zejména ze strany hnutí a aktivistů. Zrušení tohoto ustanovení k 1. 1. 2007 a jeho náhrada ve stávajícím znění § 17 se projevilo jako velmi nešťastné, z toho důvodu bylo nutné přijmout zcela nový a samostatný zákon, který řeší tuto problematiku v celé její šíři. Touto novou právní normou je zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, který dále rozvedl některé otázky vztahující se k vyvlastnění.¹⁰⁵

Zákon č. 416/2009 Sb. je třeba chápat jako speciální právní předpis k zákonu stavebnímu a k zákonu o vyvlastnění. V § 3 a § 5 je obsažena i speciální úprava k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, v dalších ustanoveních i v ústředním zákoníku.

6.1 ZÁKON Č. 416/2009 SB., O URYCHLENÍ VÝSTAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ

Tento právní akt je nezbytný ke snadnějšímu zajištění dopravní obsluhovatelnosti, což je významná podmínka rozvoje území. Jde o vyvlastnění ve veřejném zájmu za účelem výstavby veřejné infrastruktury, a to nikoliv z důvodu včlenění i technických problémů navrhovaných zařízení staveb, ale z titulu nedostatku v právním řádu, zejména

¹⁰⁴ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁵ FASTR, P., ECH, J. *Zákon o pozemních komunikacích s komentářem, se souvisejícími a prováděcími předpisy*. 10. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a.s., 2010. 224 s. ISBN: 978-80-7201-792-8. s. 45.

vzhledem k tomu, že obecná právní úprava územního a stavebního řízení v nich kterých ohledech nepředvídá úpravu vhodnou k regulaci tak specifické situace, jako je veřejná výstavba vybrané infrastruktury. Stejně tak v praxi naráží na celou řadu problémů i majetkoprávní vypořádání staveb dopravní infrastruktury, které podstatně ztíží a prodlouží postup při úpravě území. Mimo to nelze přehlédnout ekonomickou stránku celé problematiky, přičemž je nepochybně jasné, že prodloužení realizace výstavby, neumožňuje rozpočet celého projektu a potažmo zatížení státní pokladny.

Neopomenutelnou podmínkou je fakt, že se musí jednat o stavby vymezené buďto v politice územního rozvoje, nebo jako veřejně určené územní plánovací dokumentací, vydanou opatřením obecné povahy či vyhláškou. V případě stavby související musí tato být navíc součástí plochy nebo koridoru konkrétní stavby dopravní.¹⁰⁶

V praxi to znamená, že, v případě nedohody a nutnosti řešení i omezení vlastnického práva pro takovou stavbu vyvlastněním, jde u dopravní stavby o případy dle § 170 odst. 1 písm. a) StavZ.

Vlastní vyvlastňovací řízení je poměrně jednoduchým prostředkem k získání vlastnického práva k pozemkům. S ohledem na značný zásah tohoto institutu do práv vlastníka, je nutné striktně dodržovat všechny podmínky pro vyvlastnění dané zákonem o vyvlastnění, který vychází z Listiny základních práv a svobod.

V § 2 odst. 1 je obecnému stavebnímu úřadu dáno oprávnění, na žádost stavebníka, spojit územní a stavební řízení. Tím se mění včinná příslušnost k povolování dopravní stavby, když se odlišně od § 15 StavZ se stává příslušným obecný stavební úřad a povolování stavby si tak atrahuje. O spojení řízení vydá stavební úřad usnesení (§ 140 StavZ). Stavebník podá žádost o územní a stavební řízení na předepsaných formulářiích a požádá o spojení řízení. K žádosti doloží dokumentaci k územnímu řízení dle vyhlášky č. 503/2006 Sb., jenž bude splňovat obecné požadavky na stavby, zejména vyhlášku č. 501/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb. Dále musí být doložena projektová dokumentace, která je zpracovaná v souladu s vyhláškou č. 146/2008 Sb., pokud jde o dopravní stavbu, v případě související stavby, pak dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. Ve kterých případech lze přistoupit ke spojení řízení je upraveno v § 78 StavZ.¹⁰⁷

Speciální stavební úřad však v řízení nemůže být opomenut, je dotčeným orgánem a vydává závazné stanovisko, které je nezbytným podkladem pro rozhodnutí obecného

¹⁰⁶ JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. 2. vyd. Praha : Linde Praha, a. s. 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5. s. 64.

¹⁰⁷ JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. 2. vyd. Praha : Linde Praha, a. s. 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5. s. 65.

stavebního úřadu. Příslušným však není každý stavební úřad, ale jen úřad obce s rozšířenou působností.

§ 2 odst. 3 stanovuje: *šfiádá-li stavebník o stavební povolení k výstavbě dopravní infrastruktury a doklady uvedené v § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona nejdou k fládosti p ílofeny, oznámí stavební úřad zahájení stavebního řízení i bez předložení těchto dokladů. O fládosti o vydání stavebního povolení rozhodne stavební úřad až po předložení dokladů podle v ty své.*¹⁰⁸ Výše uvedený odstavce upravuje postup ve správním řízení odlišně od StavZ. Ve spojeném řízení není třeba mít zcela kompletní podklady pro to, aby správní orgán mohl oznámit zahájení řízení a provést ústní jednání, i stanovit lhůtu pro vyjádření.

Důvodem pro přeřízení řízení a neoznámení zahájení úřadníkovi není, pokud stavebník nepředloží doklady dle § 110 odst. 2 písm. a) StavZ, tj. doklady prokazující jeho vlastnické právo nebo právo provést stavbu nebo opatření anebo právo odpovídající v ceněmu b emenu k pozemku nebo stavbě. Znamená to, že se pro stavební řízení doplňuje obdobné ustanovení, jaké pro územní řízení zná StavZ v § 86 odst. 3. Je tedy možné vydat územní rozhodnutí a provést stavební řízení a v případě nedohody po právní moci rozhodnutí o vyvlastnění vydat i stavební povolení, nebo procesní řízení probíhá. Toto ustanovení zrychluje proces povolení stavby dopravní infrastruktury a umožní ujednat mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem i po podání fládosti o spojení řízení a případně najít řešení dohodou bez vyvlastňovacího řízení.¹⁰⁹

Lhůta pro podání fláoby proti rozhodnutí dle § 3 odst. 1 zák. č. 416/2009 Sb., která je stanovena v § 72 zákona č. 150/2002 Sb., se zkracuje na jeden měsíc, kdy rozhodnutí odvolacího orgánu, bylo fláobci oznámeno doručným písemným vyhotovením nebo jiným zákonem stanoveným způsobem.

Za stávajícího stavu právního řádu nemá stát právní nástroje k tomu, aby získal v co nejkratším časovém úseku pozemky a potřebná povolení pro realizaci veřejně prospěšné stavby veřejné infrastruktury, pozemních komunikací. Všechny tyto uvedené důvody vedly k přijetí zákona č. 168/2001 Sb., o dálničním obchvatu Plzeň, který byl schválen Parlamentem České republiky dne 4. 4. 2001 s účinností od 22. 5. 2001 (a obdobně též k přijetí zákona č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R a 24L letiště Praha Ruzyně, který byl schválen Parlamentem České republiky dne 2. 12. 2005 s účinností od 30. 12. 2005).¹¹⁰

¹⁰⁸ § 2 odst. 3 zák. č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰⁹ Ustanovení tohoto paragrafu při splnění stanovených podmínek zasahuje do příslušnosti dle § 16 a 40 zákona č. 13/1997 Sb., § 15 a § 104 až 107 VodZ a § 36 odst. 3 zákona č. 49/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

¹¹⁰ Důvodová zpráva k zákonu č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 5. volební období. Sněmovní tisk číslo 549. Dostupný z: www.psp.cz.

V § 3 je upravována otázka zásahu do vlastnických práv. Z odstavce 1 vyplývá, že ustanovení tohoto zákona jsou pro stavby dopravní infrastruktury speciální v rámci VyvZ, nebo ten v § 5 stanoví podmínky pokusu o dohodu. Zákon praví, že podmínky jsou splněny již doručením dohody a od tohoto okamžiku plyne i –estim sí ní lh ta, kdy musí být vyvlastovanému znám ú el vyvlastn ní. Spln ní podmínky dohody se nevyřaduje, pokud doručení není možné, nebo není zřejmé, kde se vlastník nachází, a ušl se odst hoval, na adrese se nezdrfluje anebo není znám. Je zde dána možnost fyzické osob zasílat návrh dohody na adresu uvedenou v katastru nemovitostí, není-li zřejmý její pobyt. U právnické osoby se pak zaslání na adresu v katastru nemovitostí předpokládá. Pokud se vlastník odst hoval a je dohledatelný, je správní orgán ve vyvlastovacím řízení povinen uinit v-e, aby jej dohledal; pouze pro účinky pokusu o dohodu vychází z odstavce 2 a 4 tohoto ustanovení.

Zákonnou povinností vyvlastnítele je nabídnout vyvlastovanému tržní cenu, tedy cenu obvyklou v místě a době, a již jde o odejmutí vlastnického práva nebo jeho omezení. Odstavec 5 obsahuje obdobu ustanovení § 10 odst. 3 VyvZ, to znamená, že je-li cena podle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcích předpisů nižší než cena tržní, použije se takto zjištěná cena.¹¹¹ Nabídka tržní ceny zcela zjevně sleduje usnadnění dohody mezi vlastníkem a stavebníkem. V případě, že k dohodě nedojde a je vedeno vyvlastovací řízení, není nezbytně nutné trvat na splnění § 18 odst. 3 písm. e) VyvZ. Důvodem je ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb., podle kterého by byl další posudek nadbytečný a má být smysl, jen tehdy, pokud posudek jasně obsahuje chyby anebo, pokud by vyvlastovaný doložil posudek jiný. Vyvlastitel tedy doloží, že vyvlastovanému nabídl tržní cenu podle znaleckého posudku a správní orgán musí vyvlastovaného poučit, že má své posudkem tento rozporovat. Je samozřejmé, že platí § 20 odst. 1 VyvZ a v případě, že by znalecký posudek byl starší než 90 dnů před zahájením řízení nebo by došlo k posunu ve stanovování ceny, bylo by nezbytně nutné jej aktualizovat.¹¹²

Složitá soudní řízení o určení vlastnictví k pozemku, jakož i o zrušení spoluvlastnictví, která se také mnohdy vyskytují v trase trvalého záboru pro stavbu, jsou dalším aspektem negativně ovlivňujícím rychlost majetkoprávního vypořádání. Neméně složitým problémem při spoluvlastnictví pozemku, které je nutno vykoupit, jsou instituty předkupního práva, a to jak zákonného, tak smluvního. Problematika předkupního práva je plně v rukou samotných

¹¹¹ § 2 odst. 1 zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

¹¹² JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. 2. vyd. Praha : Linde Praha, a. s. 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5. s. 67.

spoluvlastník . Pokud spoluvlastníci necht jí pozemky státu prodat, vzniká výrazný manipula ní prostor, kdy jsou schopni prodej pozemku tím zablokovat.

V § 4 odst. 1 zák. . 416/2009 Sb., je uvedeno: *§ Je-li podáno proti rozhodnutí o vyvlastn ní odvolání, které nesm uje proti výrok m rozhodnutí uvedeným v § 24 odst. 2 písm. a) a b) zákona o vyvlastn ní, nabývají tyto výroky právní moci.* Tímto odstavcem 1 m ní § 25 VyvZ pro stavby dopravní infrastruktury, pokud odvolání proti rozhodnutí o vyvlastn ní nesm uje proti výroku dle § 24 odst. 2 písm. a) a b) VyvZ, nabývají tyto právní moci. Nemusí být pravomocn rozhodnuto o náhrad za vyvlastn ní a vlastní výrok o vyvlastn ní práva je jifl pravomocný.

Stejn tak § 4 odst. 2 zák. . 416/2009 Sb., m ní § 28 odst. 3 VyvZ pro ú ely tohoto právního p edpisu. V p ípad podané flaloby proti rozhodnutí o vyvlastn ní se tedy automaticky neodkládá právní moc rozhodnutí o vyvlastn ní a pouze soud m fle p iznat flalob odkladný ú inek. P iznání odkladného ú inku je moflné jen na návrh flalobce, a to p i neporu-ení ve ejného zájmu a práv nabytých t etími osobami, pouze za p edpokladu závažného ohrofení práv flalobce. Podn tem by mohlo být nap . nesprávné vymezení vyvlastn ní, v t-í rozsah nefl je nezbytný nebo vymezení ve ejného zájmu v rozporu se zvlá-tním p edpisem.¹¹³

§ 5 odst. 1 stanovuje, fle pokud uskute n ní dopravní infrastruktury brání nájemní právo k pozemku nebo stavb ve vlastnictví stavebníka, které by zaniklo vyvlastn ním podle zákona o vyvlastn ní, m fle stavebník vyufflít svého oprávn ní, nájem pozemku nebo stavby vypov d t dle zvlá-tního zákona, bez ohledu na sjednanou dobu trvání nájmu, pokud se s nájemcem nedohodne jinak. Nájemci v takovém p ípad p íslu-í náhrada náklad spojených s ukon ením nájmu. Ustanovení odstavce 1 se pouffije i pro nájem bytu, p i emfl právo nájemce na bytovou náhradu podle zvlá-tního právního p edpisu není dot eno. Jinak e eno, nájemci musí být zaji-t na bytová náhrada ve smyslu OZ.

Správní ízení zahájená p ede dnem nabytí ú innosti tohoto zákona se dokon í podle dosavadní právní úpravy, p i emfl maximální lh ta 120 dn podle § 2 odst. 1 se v takovém p ípad po ítá ode dne ú innosti tohoto zákona. V p ípad , fle lh ta po ítaná podle dosavadních p edpis by m la skon it d íve, bude platit tato krat-í lh ta.¹¹⁴

¹¹³ JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastn ní: poznámkové vydání*. 2. vyd. Praha : Linde Praha, a. s. 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5. s. 68.

¹¹⁴ D vodová zpráva k zákonu . 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 5. volební období. Sn movní tisk íslo 549. Dostupný z: www.psp.cz.

ZÁV R

Cílem mé práce bylo podání přehledného výkladu problematiky vyvlastnění se zaměřením na vyvlastnění pro výstavbu dopravní infrastruktury. Zvláště pak výstavba dopravní infrastruktury představuje velmi aktuální otázku související nejen se současným stavem společnosti, ale i s jeho budoucím vývojem.

Vyvlastnění je nejzávažnějším zásahem do vlastnického práva a z tohoto důvodu musí být i jeho právní úprava vytvořena tak, aby nedocházelo ke zneužití tohoto právního institutu. Stejně tak musí být jasně nastavené podmínky, za nichž k vyvlastnění dochází, aby byla garantována veškerá práva vyvlastňovaných osob.

Stávající právní systém je i díky šňovému zákonu o vyvlastnění podstatně přehlednější, neboť v něm jsou zahrnuty nejen hmotné právní, ale i procesní právní zásady pro vyvlastnění. Přesto je i v něm řada oblastí, na nichž legislativec při tvorbě této právní normy zapomněl. Je velkou škodou, že se nejedná o komplexní právní úpravu, jež by umožnila při realizaci vlastního vyvlastnění použít pouze jeden zákon. Za stávající právní úpravy je naprosto nutné si při procesu vyvlastnění klást otázky: Podle jakého jiného zákona, než zákona o vyvlastnění se vyvlastňuje? Jaký jiný zákon, nežli zákon o vyvlastnění stanoví účelné podmínky vyvlastnění?

Jako zásadní problém, vidím absenci definice pojmu veřejný zájem. Veřejný zájem je neurčitý právní pojem a alespoň obecná definice tohoto pojmu by dle mého názoru, v zákoně měla být, nebo by to v rámci vyvlastňovacího řízení, napomohlo subjektům v řešení klíčové otázky, co je a co není veřejný zájem. Je pravdou, že někteří mohou namítat, že tato definice je zbytečná, neboť veřejný zájem nemusí být skutečným veřejným zájmem v určitém konkrétním případě, že pojistkou je přezkumná činnost vyvlastňovacího úřadu.

Podle mého názoru je taktéž značně problematičtá úprava práv těchto osob, a to především ve vztahu, kdy při vyvlastnění zanikají zástavní a podzástavní práva váznoucí na pozemku nebo stavbě a zajišťovací převod práva týkající se pozemku nebo stavby. Zákon stanovuje, že zánikem těchto práv se doposud nesplacené zajištěné pohledávky stávají splatnými. Nicméně může nastat řada situací, kdy se vyvlastňovaný díky stávající dikci zákona dostane do existenčních problémů. Například, jako náhradu nedostane peněžní prostředky, ale jiný pozemek nebo stavbu. Z této nepeněžitě náhrady pak nemůže vyvlastnitel zástavnímu věřiteli uhradit nesplacené pohledávky. Možným řešením by byl automatický přechod zástavního, resp. podzástavního práva, nebo zajišťovacího práva, atd. na náhradní pozemek nebo stavbu.

Dále bych si dovolila upozornit, že v rámci vyvlastovacího řízení vyvlastovanému náleží náhrada ve výši ceny obvyklé. Tato cena však neobsahuje osobní újmu vyvlastovaného a tudíž se v ní neodráží skutečnost, že vyvlastovaný může například přijít o svůj domov i o prostředí, k němuž má silný citový vztah. Toto vše se děje ve veřejném zájmu, ve prospěch společnosti, nic méně na úkor občanů. Je otázkou, zda výše uvedená újma bude šcenou obvyklou, která bude například občanovi vyplacena, cenou dostatečnou.

V závěrečné části mé práce se vztahuje k novému zákonu č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. Tento považuji za velmi prospěšný, protože tato právní norma je naprosto nezbytná ke snadnějšímu zajištění dopravní obsluhy, což je významná podmínka rozvoje České republiky. Zákon se vztahuje na vyvlastnění ve veřejném zájmu za účelem výstavby veřejné infrastruktury. Nikoliv však z důvodu vcných i technických problémů navrhovaných záměry staveb, ale z důvodu nedostatku právního řádu, zejména vzhledem k tomu, že obecná právní úprava územního a stavebního řízení v některých ohledech nepředvídá úpravu vhodnou k regulaci tak specifické situace, jako je veřejná výstavba vybrané infrastruktury. Právní norma také urychluje i majetkoprávní vypořádání staveb dopravní infrastruktury, které podstatně urychlují postup přípravy území. Mimo to nemůžeme opomenout ani ekonomickou stránku celé problematiky, protože je zcela jasné, že prodloužení realizace výstavby neumožňuje rozpočet celého projektu a potažmo zatěžuje státní pokladnu.

Z mé práce vyplývá, že institut vyvlastnění je za stávajícího stavu společnosti a pravděpodobně i daleko do budoucnosti naprosto nutný. Jde jen o to, aby byl uplatňován podle zásad, které ctí již staletí římané podle práva, ve veřejném zájmu a za náhradu.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

KNIŽNÍ ZDROJE

- [1] AMBRUSOVÁ, E., TROMOVÁ, E. *Vyvlastovací řízení od A do Z*. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2.
- [2] BRADÁ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] DOHNAL, V. *Vyvlastnění a ochrana vlastnického práva*. Brno : Ekologický právní servis, 2000. 30 s. ISBN 80-9025-702-X.
- [4] DOLEŽAL, J., MAREŠEK, J.; SEDLÁČKOVÁ, V. et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a příklady související s poznámkami*. Praha : Linde Praha a.s., 2006. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.
- [5] DUDOVÁ, J. *Pozemkové právo*. Brno : KEY Publishing s.r.o., 2007. 196 s. ISBN 978-80-87071-26-7.
- [6] FASTR, P., ŠECH, J. *Zákon o pozemních komunikacích s komentářem, se souvisejícími a prováděcími příklady*. 10. aktualizované vydání Praha : Linde Praha, a.s., 2010. 224 s. ISBN 978-80-7201-792-8.
- [7] HEGENBART, M. et al. *Vyvlastnění pozemků a staveb: výrobky pro stavbu*. Praha : Panorama, 1981. 55 s.
- [8] HENRYCH, D. et al. *Správní právo. Obecná část*. 7. vydání. Praha : C. H. Beck, 2009. 837 s. ISBN 978-80-7400-049-2.
- [9] HORZINKOVÁ, E. et al. *Správní právo: zvláštní část*. Plzeň : Vydavatelství a nakladatelství Aleš, 2009. 159 s. ISBN 978-80-7380-105-2.
- [10] JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*. 2. vydání. Praha : Linde Praha, a. s. 2010. 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5.
- [11] JURNÍKOVÁ, J., SKULOVÁ, S., PRŮCHA, P. et al. *Správní právo, zvláštní část*. 6. doplněné vydání. Brno : Masarykova univerzita, 2009. 319 s. ISBN 978-80-210-4847-8.
- [12] KLIKOVÁ A., HAVLAN P., VALACHOVÁ K. et al. *Stavební právo, praktická příručka*. 3. aktualizované vydání. Praha : Linde Praha a.s., 2009. 223 s. ISBN 978-80-7201-764-5.
- [13] MAZANEC, M., KŘENKOVÁ, J. *Přehled judikatury z oblasti stavebního práva*. Praha : ASPI, 2008. 1434 s. ISBN 978-80-7357-296-9.

- [14] PEKÁREK, M., PRCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Brno : Masarykova univerzita, 2010. 334 s. ISBN 978-80-7380-253-0.
- [15] PLOS, J. *Nový stavební zákon s komentářem pro praxi*. 1. Vydání. Praha : Grada Publishing, a. s., 2007. 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5.
- [16] PRCHOVÁ, I., CHYBA, J. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodů obecného zájmu. 1. vydání. Brno : Masarykova univerzita, 1998. 186 s. ISBN 80-210-1959-X.

ASOPISY

- [17] BÄRHOVÁ, Marie. Příručka Nový stavební zákon 183/2006 Sb. *asopis Komora CZ*. 2007, ročník 9, číslo 2, s. 6. ISSN 1802-1247.
- [18] GRULICH, Tomáš. Několik poznámek k otázce vyvlastnění zastavené nemovitosti. *Právní rozhledy*. 2006, ročník 13, číslo 16, s. 588. ISSN 1210-6410.

INTERNETOVÉ STRÁNKY

- [19] *Nakladatelství Sagit, a.s.* [online]. 2004 [cit. 2011-01-11]. Poslední aktualizace 1. 5. 2004. Dostupné z: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_145.ht>.
- [20] *Wikipedie: Otevřená encyklopedie*. [online]. 2008 [cit. 2011-01-20]. Poslední aktualizace 1.17. 2011. Dostupné z: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Corpus_iuris_civilis>.

ZÁKONY, VYHLÁŠKY, NAŘÍZENÍ

- [21] Ústavní zákon č. 1/1993 Sb. Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- [22] Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů.
- [23] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [24] Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- [25] Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů.
- [26] Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- [27] Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- [28] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- [29] Zákon č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

- [30] Zákon . 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, ve znění pozdějších předpisů .
- [31] Zákon . 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách na kterých zákon , ve znění pozdějších předpisů .
- [32] Zákon . 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změnách na kterých zákon , ve znění pozdějších předpisů .
- [33] Zákon . 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a léčebných místech a o změnách na kterých souvisejících zákon , ve znění pozdějších předpisů .
- [34] Zákon . 254/2001 Sb., o vodách a o změnách na kterých zákon , ve znění pozdějších předpisů .
- [35] Zákon . 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů .
- [36] Zákon . 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změnách na kterých souvisejících zákon , ve znění pozdějších předpisů .
- [37] Zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů .
- [38] Zákon . 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbám , ve znění pozdějších předpisů .
- [39] Zákon . 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů .
- [40] Vyhláška . 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků , porostů a práv k nim, ve znění pozdějších předpisů .
- [41] Vyhláška MF o provedení na kterých ustanovení zákona . 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů .
- [42] Důvodová zpráva k zákonu . 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 5. volební období. Sněmovní tisk číslo 549. Dostupný z: www.psp.cz.

JUDIKATURA

- [43] Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 12. 1993, .j. 6 A 10/92-27.
- [44] Rozsudek Krajského soudu v eských Budějovicích ze dne 12. 5. 1999, sp. zn. Ca 67/99.
- [45] Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. 10. 2000, sp. zn. 31 Ca 82/2000.

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

- LZPS Ústavní zákon . 23/1991 Sb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod jako ústavní zákon Federálního shromáždění České a Slovenské federativní republiky, ve znění pozdějších předpisů .
- OZ Zákon . 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů .
- OS Zákon . 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů .
- ObchZ Zákon . 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů .
- S Zákon . 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů .
- S S Zákon . 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů .
- SZ Zákon . 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů .
- ZoV Zákon . 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů .
- ZoOM Zákon . 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změnách některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů .
- ZOPK Zákon . 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů .