



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 ŠESTÁKOVÁ

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 Šestáková

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

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

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem c.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 vyvlastnění, a analyzovat platnou právní úpravu (zejména podmínky vyvlastnění, průběh vyvlastňovacího řízení, možnosti opravných prostředků) se zohledněním aktuální judikatury a případně praxe. Zvláštní důraz bude kladen na vymezení specifik vyvlastnění pro účely výstavby dopravní infrastruktury a zhodnocení problematických jevu vyžadujících případné změny.

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 184/2006 Sb., vyvlastňovací zákon.

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

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

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

Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí.

Janderka, K. Zákon o vyvlastění: poznámkové vydání.

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Jakub Hanák

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

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
Ředitel vysokoškolského ústavu

ABSTRAKT V ČESKÉM JAZYCE

Tato diplomová práce se zabývá právní úpravou vyvlastnění pro výstavbu dopravní infrastruktury. V první části jsou vymezeny základní související pojmy, jako je např. vlastnictví, pozemek, stavba, veřejně prospěšná stavba, atd. Druhá část se věnuje historickému vývoji institutu vyvlastnění. Třetí část se zabývá účelem a cíly vyvlastnění, pojmem veřejný zájem a souladem s cíly a úkoly územního plánování. Speciální část je věnována vyvlastňovacímu řízení, zásadám vyvlastňovacího řízení, účastníkům řízení apod. Poslední část práce se věnuje možnostem vyvlastnění pro účely výstavby dopravní infrastruktury a specifika s ní spojená.

ABSTRAKT V ANGLICKÉM 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.

KLÍČOVÁ SLOVA V ČESKÉM JAZYCE

Vlastnictví, omezení vlastnického práva, vyvlastnění, vyvlastňovací řízení, veřejný zájem, infrastruktura.

KLÍČOVÁ SLOVA V ANGLICKÉM JAZYCE

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

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

ŠESTÁKOVÁ, 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

PODĚKOVÁNÍ

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 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ STAVBA.....	13
1.5 VĚCNÉ BŘEMENO	14
1.6 VYVLASTNĚNÍ.....	15
1.7 KONFISKACE.....	16
1.8 ZNÁRODNĚNÍ.....	17
2 HISTORICKÝ VÝVOJ	18
3 PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ	23
3.1 ÚČEL A CÍL VYVLASTNĚNÍ	23
3.1.1 Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).....	24
3.1.2 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči	26
3.1.3 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	26
3.1.4 Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)	27
3.1.5 Zákon č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon).....	28
3.1.6 Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). 29	
3.1.7 Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.....	29
3.1.8 Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů.....	30
3.1.9 Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)....	31
3.1.10 Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)	31
3.1.11 Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.....	32
3.2 VEŘEJNÝ ZÁJEM.....	32
3.3 PŘIMĚŘENOST ZÁSAHU DO VLASTNICTVÍ.....	34
3.4 SOULAD S CÍLY A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ	34
4 PRÁVA TŘETÍCH OSOB	36
5 VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ.....	38
5.1 ZÁSADY VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ.....	38
5.2 ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ.....	39
5.2.1 Vyvlastnitel	40
5.2.2 Vyvlastňovaný.....	41
5.2.3 Zástavní věřitel	42
5.2.4 Podzástavní věřitel.....	42
5.2.5 Oprávněný z práva.....	42

5.2.6	Nájemce.....	42
5.3	DOHODA PŘED VYVLASTNĚNÍM	42
5.3.1	Doručování oznámení a dohody	43
5.4	VYVLASTŇOVACÍ ÚŘAD.....	45
5.5	PŘÍSLUŠNOST	45
5.6	ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ.....	46
5.7	POSTUP V ŘÍZENÍ.....	47
5.8	PŘERUŠENÍ A ZASTAVENÍ ŘÍZENÍ	48
5.9	ROZHODNUTÍ	49
5.10	NÁHRADY PŘI VYVLASTNĚNÍ.....	50
5.11	ZRUŠENÍ VYVLASTNĚNÍ	53
5.12	PROJEDNÁNÍ VYVLASTNĚNÍ V ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM	54
6	VYVLASTNĚNÍ PRO ÚČELY VÝSTAVBY DOPRAVNÍ	
	INFRASTRUKTURY	56
6.1	ZÁKON Č. 416/2009 SB., O URYCHLENÍ VÝSTAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY, VE ZNĚNÍ POZDĚJŠÍCH PŘEDPISŮ	56
	ZÁVĚR	61
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	63
	SEZNAM POUŽITÝCH 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 nejdůležitější římské právo, jež dodnes tvoří základ našeho právního systému, neboť svým rozsahem pokrývalo téměř veškeré lidské činnosti. Vlastnické právo k pozemku je tedy od starověku významným právním institutem, který ovlivňoval existenci a chod společnosti jako celku. Již staří Římané znali institut vyvlastňování, ale důsledně se drželi 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, neboť 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 veřejného 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, coby nejzávažnějšímu zásahu do vlastnických práv daného subjektu a popisu podstatných činností, které jsou potřebné pro efektivní průběh vyvlastňovacího řízení.

Závěrečná část mého pojednání bude podrobně analyzovat zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. Tato relativně nová právní norma je nezbytná pro rychlejší a snadnější řešení zajištění dopravní obslužnosti, což je významná podmínka rozvoje společnosti.

Ve všech částech své diplomové práce budu analyzovat platnou právní úpravu s důrazem na hmotně právní a procesně právní aspekty vyvlastnění. Tento rozbor bude také hlavním úkolem prezentované diplomové práce při užití metody komparace, popisné metody se snahou o analýzu některých problémů.

1 ZÁKLADNÍ A SOUVISEJÍCÍ POJMY

1.1 VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo – *ius proprietatis, dominium* – představuje souhrn právních norem upravujících společenské a ekonomické vztahy. Základním předpisem, který upravuje vlastnické právo je zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení listiny základních práv a svobod, jež v článku 11 odst. 1 zaručuje každému právo vlastnit majetek a stanovuje, že všechny formy vlastnictví mají stejný obsah a musí jim být poskytnuta stejná ochrana.¹ Je-li vlastníkovi do jeho vlastnického práva neoprávněně zasaženo, pak má právo na ochranu proti tomu, kdo do něj zasahuje. Rovněž si vlastník musí počínat tak, aby nepřiměřeně 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 všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

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

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

Taktéž ve Všeobecné deklaraci lidských práv je ve článku 17 uvedeno, že: „1) Každý má právo vlastnit majetek; 2) nikdo nesmí být zbaven svého majetku“³

Vlastnické právo je dále upraveno v části II., hlavě I. občanského zákoníku – zákon č. 40/1964 Sb. „Tituly pro nabývání vlastnického práva jsou vyjádřeny v občanském zákoníku,

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

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

³ Článek 17 Všeobecné deklarace lidských práv, přijaté a vyhlášené Valným shromážděním 10. 12. 1948

který stanoví, že vlastnictví lze nabyt kupní, darovací nebo jinou smlouvou, děděním, 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 předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užítky a nakládat s nimi.*“⁵

Právo věc držet – *ius possidendi* – přiznává vlastníkovu právo mít věc ve své faktické moci a je předpokladem práva věc užívat a požívat její plody – *ius utendi et freundi* – a nakládat s věcí – *ius disponendi*.

Ius utendi et freundi přiznává vlastníkovu věc užívat, respektive využívat její užitnou hodnotu. Právo užívat věc však neznamená, že ji vlastník na základě určitých právních úkonů nemůže přenechat k využívání jiné osobě, neboť se jedná o práva a ne o povinnost.

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

Věci, coby předměty vlastnictví můžeme dělit do různých kategorií, nejvýznamnějším dělením je na věci movité a nemovité (pozemky a stavby).

1.2 POZEMKY

Vlastnictví pozemků se výrazně liší od vlastnictví ostatních věcí. Občanský 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 směrem ke středu Země. Pozemky na rozdíl od jiných věcí nezanikají, ale mohou měnit svůj druh nebo kvalitu. Evidence pozemků je vedena katastrem nemovitostí, který je dle § 2 odst. 3 katastrálního zákona rozděluje – kategorizuje: „*Pozemky se člení 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, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.“⁷ Půdorys každého pozemku je zobrazen v katastrální mapě. „Pro účely katastrálního zákona se rozumí pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“⁸

Vlastníci pozemků mohou být v zákonem stanovených případech omezeni ve svém vlastnickém právu. Tímto omezením může být např. 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: „Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně 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 např. i stavby či budovy, zapisují do katastru nemovitostí s výjimkou drobných staveb a staveb, jež nesplňují podmínky 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 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ 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: „Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci.“¹² Účel veřejně prospěšné stavby je striktně vymezen a užívá se toliko pro řízení o vyvlastnění pozemků a staveb, jež 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 předpisů

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

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

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

¹¹ BÁČOVÁ, Marie. Příručka Nový stavební zákon 183/2006 Sb., Časopis Komora CZ. 2007, roč. 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 předpisů

zákonných podmínek vyvlastnění. Přičemž veřejnou 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 veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody;

3. občanské 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, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu.“¹³

1.5 VĚCNÉ BŘEMENO

Věcné břemeno znamená určité omezení práv vlastníka nemovitosti ve prospěch jiné osoby. Vlastník nemovitosti je povinen ve prospěch někoho jiného něco konat (*facere*), něčeho se zdržet (*omittere*), něco strpět (*pati*). Věcné břemeno je jedním z druhů věcných práv k věci cizí – spolu např. se zástavním a podzástavním právem a právem zadržovacím. *„Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě. Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele. Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.“¹⁴*

Věcná břemena mohou vzniknout přímo ze zákona, nebo písemnou smlouvou, dále pak děděním či vydržením a rozhodnutím orgánů, např. rozhodnutí o vyvlastnění, přičemž věcná břemena, 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) č. 1 až 4 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

¹⁴ §151n zákona č. 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 odnětí vlastnického práva ve veřejném zájmu i proti vůli vlastníka. Tato definice v širších 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 odnětí 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 dílčích částech své diplomové práce, nicméně z obecného pohledu je zřejmé, že důsledkem užití těchto institutů je vynucené omezení nebo odnětí vlastnického práva. Otázkou je, zda legitimita užití těchto institutů je vždy adekvátní. Je si však třeba uvědomit, že konfiskace a znárodnění jsou právní instituty, které byly užity 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 užíván v souladu s Listinou základních práva a svobod.

Úpravu vyvlastnění nalezneme v Listině základních práv a svobod, občanském zákoníku, především pak ve speciálním zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí 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 Občanského 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 použita 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, zvláštní část*. 6. doplněné vydání. Brno : Masarykova univerzita, 2009. 319 s. ISBN 978-80-210-4847-8.

(2) *Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.*

„Cílem vyvlastnění je dosáhnout přechodu popřípadě omezení vlastnického práva k pozemkům a stavbám, a to pro potřeby uskutečnění staveb nebo opatření ve veřejném zájmu.“¹⁷ Vyvlastnění, co by právní nástroj, můžeme tedy použít toliko na základě zákona, ve veřejném zájmu, za náhradu a nelze-li účelu dosáhnout jinak. Z výše uvedeného zcela jasně vyplývá, že institut vyvlastnění je vždy tím nejzazším prostředkem k prosazení tzv. veřejného zájmu. Otázkou však zůstává, co je to „veřejný zájem“ a jak se, tzv. veřejný zájem vyvíjí v různých obdobích, do jaké míry je ovlivněn politickým zájmem či kulturní úrovní společnosti.

Nesmíme však opomenout ani skutečnost, že jakkoli je vyvlastnění brutální zásah do vlastnického práva, má „poškozený“ subjekt nárok na kompenzaci vzniklé újmy. Tím se institut vyvlastnění odllišuje od konfiskace či znárodnění. A právě tato kompenzace vzniklé újmy vyvažuje vzniklou nerovnováhu v právních vztazích.

1.7 KONFISKACE

Slovo konfiskace má základ z latinského *confiscatio*, což označuje na rozdíl od vyvlastnění zabavení majetku bez náhrady. Na tento právní institut můžeme nahlížet z různých úhlů pohledu. Pakliže ke konfiskaci dochází v souladu s Ústavou a tento trest je uložen ve spravedlivém procesu, je vše v pořádku. Nicméně konfiskace byla mnohdy prováděna bez právního základu a v rozporu s právními předpisy. Toto pojetí konfiskace je zcela nepřijatelné.

V našich novodobých dějinách se s pojmem konfiskace setkáváme v souvislosti s odsunem německého a maďarského obyvatelstva z území Československa po II. světové válce. Na základě dekretu prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, došlo ke konfiskacím majetku v dekretu uvedených skupin obyvatelstva. Otázkou zůstává, zda takto plošná konfiskace směřující pouze k určitým národnostním skupinám obyvatelstva byla spravedlivá.

¹⁷ PRŮCHOVÁ, 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.

1.8 ZNÁRODNĚNÍ

Znárodnění můžeme v širším 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 rozdíl mezi znárodněním a konfiskací takřka stírat. Podíváme-li se do našich novodobých dějin, nemůžeme v této souvislosti nevzpomenout rok 1945, kdy prezident Edvard Beneš svými čtyřmi dekrety (č. 100/1945 Sb., č. 101/1945 Sb., č. 102/1945 Sb. a č. 103/1945 Sb.)¹⁸ rozhodl o znárodnění významné části československého průmyslu, bankovníctví a pojišťovnictví.

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

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

2 HISTORICKÝ VÝVOJ

Problematika právní úpravy pozemkového vlastnictví je nadneseně řečeno stará jak lidstvo samo. Již v 18. století před naším letopočtem Chammurapiho zákoník upravil řadu povinností vlastníků půdy ve vztahu ke společensky a hospodářsky důležitému závlahovému systému, na němž byla starověká Mezopotámie závislá. Mimo jiné zde určuje vlastníkům půdy povinnosti při údržbě a budování závlahových kanálů a hrází.

Pokročíme-li naším historickým exkurzem blíže k naší současnosti, nemůžeme opomenout ani starověké Řecko, kolébkou naší evropské civilizace. Staří Řekové dělili půdu na soukromou a společnou, jež byla ve vlastnictví obce. Později byla půda dále členěna na půdu královskou, dále na pozemky, které patřily šlechtě a menší pozemky svobodných rolníků.

Pro moderní evropské právo mělo zásadní význam právo římské. Z hlediska římskoprávní koncepce vlastnictví bylo toto chápáno coby právní panství nad věcí, které je přímé, výlučné a všeobecné. Vlastník věci je oprávněn věc držet, užívat, požívat a případně ji i zničit, toto je tzv. vlastnická triáda, jež je platná doposud. Ve starověkém Římě existovalo rozdělné půdy na půdu v individuálním vlastnictví (*ager privatus*) a půdu již vlastnil stát (*ager publicus*), kterou bylo možné přidělovat 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 singulorem utilitatem pertinent.*“¹⁹ Jeho dílo mělo zásadní význam pro další vývoj římského práva a vznik *Corpus iuris civilis*. Tato jeho myšlenka dala za vznik tzv. zájmové teorii dělení práva, jež ho dělí na právo veřejné a soukromé. Poněkud odlišná situace existovala v provinciích, kde půda zůstávala ve vlastnictví původním držitelům. Tito však měli povinnost odvádět pozemkové dávky, tzv. *tributy* či *stipendia*.²⁰

Vypěstlost 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 břehem veřejné řeky, byla stanovována přípustná výška staveb, byla vytvořena pravidla pro demolici domů, či povinnost zachovávat určený 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 v čele s Tribonianem. Část reforem se vztahovala také na omezení vlastníků nakládat s pozemkem či s vodou nacházející se na pozemku. *Corpus iuris civilis* vycházelo z právního odkazu Domitia Ulpiniana. 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, přičemž tato tzv. teorie děleného vlastnictví je založena na principu, že vlastnické právo se dělí do dvou skupin. Jde o vlastnictví k podstatě (*dominium directum*) a vlastnictví k užitku (*dominium utile*). Vlastníkem půdy je tzv. senior, jenž propůjčuje půdu coby objekt lenního vztahu k užívání svému vazalovi. Seniolem chápeme panovníka případně světského či církevního feudála. Vazalem byl šlechtic. Zvláštní kategorii tvořili tzv. nápravníci, což byli svobodní sedláci, kteří dostali půdu do užívání od církevního feudála za to, že pro něj vykonávali vojenskou službu. Vazal půdu se souhlasem seniora mohl užívat, byl ale vázán vůči seniorovi řadou závazků – *fidelitas*. Při porušení svých povinností mohlo dojít k navrácení propůjčeného 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 dědické právo také dcerám, pakliže zůstavitel zemřel bez synů. V případě, že došlo k vymření rodu, který držel léno, došlo k jeho navrácení zpět seniorovi. Ve 13. století je pro vlastnictví šlechty charakteristický institut nedílu, který taktéž obsahovala Statuta Konrádova. Šlo 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 funkci ochrannou, neboť bránil uplatnění odúmrtí ze strany panovníka, ale také funkci ekonomickou, která spočívala v tom, že zachovala celistvost šlechtických velkostatků. Účastníci nedílu ručili za své závazky společně a nerozdílně, v případě sňatků, 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. předkupní 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

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

Podíváme-li se zpět na území bývalé Rakousko-Uherské monarchie, nalezneme ve Všeobecném zákoníku občanském č. 946/1811 (ABGB – Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch), § 365 zmínku o ustanovení, jenž vyvlastnění připouští: „*Vyžaduje-li toho všeobecné dobro, musí člen státu postoupiti proti přiměřenému odškodnění i úplně vlastnictví věci.*“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, jež směřovala proti vlastnictví značné části půdy cizí šlechtou a přesunu tohoto vlastnictví na české a slovenské vlastníky. Tento proces byl upraven v zákoně č. 38/1919 Sb., o obstavení velkostatků, který de facto zabraňoval pod sankcí neplatnosti převodu nebo rozdělení velkostatků. Vlastní pozemková reforma se uskutečnila v letech 1919 – 1920 se opírala o zákony č. 215/1919 Sb., o zabránění velkého majetku pozemkového, zákon č. 330/1919 Sb., o pozemkovém úřadě, zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů a zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový. Principiálně šlo o zabor majetku, jenž byl větší než 150 ha zemědělské půdy nebo 250 ha veškeré půdy. Tento majetek byl pozemkovým úřadem přerozdělen do vlastnictví, nájmu, pachtu nebo ke zřízení stavebního práva. Za zabraný majetek přináležela náhrada, na tu však neměli 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. Přepřacované 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 některých majetkových právních jednání z doby nesvobody národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů. Dekret se zabýval majetkovými převody, které se udály po 29. 9. 1938 pod nátlakem okupace, či rasové, politické nebo národní persekuce. Na výše uvedený dekret navazovaly další:

1. Dekret č. 12/1945 Sb., o konfiskace a urychlení rozdělení zemědělského majetku,
2. Dekret č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy.

Oba tyto dekrety se zabývaly konfiskací zemědělského majetku, výše uvedeným skupinám obyvatelstva a dále upravovaly převod takto konfiskovaného majetku na jiné fyzické a právnické osoby. Vše bylo zakončeno zákonem č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě, který vycházela ze zásady: „*Půda patří tem, kdo na ní pracují.*“²⁵ Tento zákon stanovil, že samostatně hospodařící zemědělec může vlastnit maximálně 50 ha zemědělské půdy.

Po „vítězném únoru“ bylo soukromé pozemkové vlastnictví pokládáno za překonané a komunistická strana se snažila soukromé zemědělce zlikvidovat. Docházelo k tzv. „dobrovolné“ kolektivizaci půdy, přičemž značná část půdy přešla do vlastnictví státu. Po celé období komunismu dochází k cílené diskriminaci pozemkového vlastnictví ve prospěch vlastnictví kolektivního, kdy cílem těchto tendencí je kolektivizace půdy.²⁶

Po roce 1990 v důsledku zásadních společenských a politických změn, dochází ústavním zákonem č. 100/1990 Sb. k zakotvení rovnosti všech druhů a forem vlastnictví. Rovnost všech forem vlastnictví uvádí rovněž Listina základních práv a svobod, která v článku 11 odst. 1 stanovuje, že každý má právo vlastnit majetek a že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a stejnou ochranu.²⁷ Díky těmto změnám může dojít k tzv. třetí pozemkové reformě, která spočívá v restituci a privatizaci pozemkového vlastnictví.

Restitucí chápeme jako navrácení neoprávněně odebraného majetku původnímu majiteli nebo jeho dědicům. V České republice a v dalších postkomunistických zemích je tímto termínem označováno navrácení znárodněného nebo konfiskovaného majetku bývalým soukromým vlastníků, církvím a ostatním institucím. Tento proces, jenž začal probíhat po roce 1990, není ještě zcela uzavřený. Cílem restitučních procesů není a nemůže být úplná náprava všech vzniklých majetkových křivd, ale pouze zmírnění některých z nich.

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

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

²⁷ Čl. 11 ústavního zákona č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů

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 nezbytně 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 ČNR 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 ČNR 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 odnětí 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 – důvody, 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, či zřízením, zrušením, případně omezením práva věcného břemene 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 č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky
- Zákon č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích a o změnách některých zákonů (zákon o silničním provozu)
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

3.1.1 Zákon č. 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:

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

a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,“²⁸

Za veřejně prospěšnou stavbou se považuje stavba určená pro veřejně prospěšné služby, což jsou např. stavby pro veřejné zdravotnictví, veřejnou dopravu, pro školství, veřejnou správu, atd. Dále mezi ně můžeme řadit také technické vybavení území, které podporuje jeho rozvoj či ochranu životního prostředí. Za takovéto vybavení území můžeme považovat čističku odpadních vod, plynovody, vodojemy, stavby určené pro zásobování energiemi, atd.

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

„b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,“²⁹

Veřejně prospěšným opatřením je opatření ryze nestavební povahy, které slouží ke snižování ohrožení území a k jeho rozvoji. Dále pak k ochraně kulturního, přírodního a archeologického dědictví a jež je vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.³⁰

„c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,“³¹

Stavební zákon připouští vyvlastnění ve prospěch staveb a opatření k zajišťování a obrany a bezpečnosti státu. Tuto problematiku kromě stavebního zákona řeší taktéž zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, který má speciální úpravu vyvlastnění a vyvlastňovacího řízení. Na základě tohoto speciálního zákona lze vyvlastňovat jen ve stavu válečném nebo ohrožení státu.

„d) asanaci (ozdravení) území“³²

Slovo asanace má svůj základ v latinském *sanare* a můžeme jej chápat jako soubor opatření k ozdravení životního prostředí, ať už v přírodě nebo ve městě, kde má za úkol zlepšení hygienických podmínek. Ve městě se při asanaci provádí rozsáhlé stavební úpravy, které často zahrnují demolici objektů a následnou novou výstavbu. Asanace podle ustanovení § 97 odst. 2 stavebního zákona je aplikována na území postižené živelnou pohromou nebo závažnou havárií, v jejímž důsledku došlo k závažnému zásahu do využití území a je nezbytné stanovit podmínky pro odstranění dopadů živelné pohromy nebo havárie a pro další využití území.

Asanaci lze jako opatření použít pro zastavěná území, na nichž jsou závadné stavby, z důvodů hygienických, bezpečnostních, požárních, provozních a k ochraně životního

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

³⁰ § 2 odst. 4 písm. m) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

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

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

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

„(2) Právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.“³⁴

Legislativec v tomto ustanovení zákona má na mysli umožnění přístupu a řádného užívání stavby, příjezdu k pozemku nebo stavbě, a to tak, že 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 vyvlastnění 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 užívá 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 může být žadatelem o vyvlastnění nemovité kulturní památky. Podle § 18 odst. 1 tohoto zákona, jde-li o vyvlastnění nemovité kulturní památky, je k podání žádosti příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, v případě vyvlastnění 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 např. povinnosti vlastníka ve vztahu ke kulturní památce, nároky vlastníků 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 budu snažit stručně definovat ve vztahu k vyvlastnění, 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 žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva o nerosty, horniny, paleontologické nálezy, péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny. Legislativec zákonem sleduje snahu přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k rozmanitosti forem života, přírodních krás a šetrnému hospodaření s přírodními zdroji.³⁶

Takto ve stručnosti definovaná ochrana přírody a krajiny představuje jeden ze zákonných účelů, na jejichž základě lze vyvlastnit nemovité 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 důvody však stanoví až zvláštní předpis (např. stavební zákon uvádí založení prvků územního systému ekologické stability). Při vyvlastňování podle § 60 odst. 1 ZOPK se postupuje podle zvláštních předpisů o vyvlastnění (zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – 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 prováděním opatření, 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 to i bezpečnost provozu a ochrany životného 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 (zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – 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 přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

Přírodním 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 osvědčení dle tohoto zákona. Tento zákon dále stanovuje podmínky pro vyhledávání, ochranu, využívání a další rozvoj přírodních léčivých zdrojů, minerálních vod, léčebných lázní a lázeňských míst.⁴⁰

§ 2 lázeňského zákona stanovuje, že zdrojem přírodní minerální vody se rozumí přirozené se vyskytující voda původní čistoty, stálého složení a vlastností, jež mají z hlediska výživy fyziologické účinky dané obsahem minerálních látek, stopových prvků, atd.⁴¹ Přírodní léčivý zdroj a zdroj minerální vody se považují za *res nullius*, tedy věc ničí, a jako takové nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku. Teprve až osoba, jež má dle lázeňského zákona povolení k užívání zdroje, odejme ze zdroje jeho výtěžek, tak se tento stane předmětem vlastnictví.

V § 33 odst. 2 písm. a) lázeňského zákona je možné omezit vlastnické právo, jestliže vlastník brání vyhledání přírodního léčivého zdroje. Dále § 33 odst. 2 písm. b) lázeňského zákona definuje, že vlastnické právo je možné omezit nebo odejmout i v případě, když vlastník brání využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje případně ochraně přírodní minerální vody. Z výše uvedeného vyplývá, že podle lázeňského zákona existují dvě kategorie omezení práva, přičemž pro první kategorii dochází pouze k omezení vlastnického práva, zatímco ve druhé je možné vlastnické právo nejen omezit, ale i odejmout.⁴² Újma, která vlastníkovu takovým zásahem do jeho práv vznikne, je vždy nahrazena dle § 34 lázeňského zákona.⁴³

⁴⁰ § 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴¹ § 2 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴² § 33 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴³ § 34 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních, minerálních vod, přírodních léčebných lázní a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů

3.1.6 Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (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 taktéž 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 umožňuje vodoprávním úřadům 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 č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví

Veřejné zdraví je v zákoně definováno jako zdravotní stav obyvatelstva a jeho skupin. Tento zdravotní stav je určován souhrnem přírodních, životních, pracovních podmínek a způsobem života. Ochrana a podpora veřejného zdraví je souhrn 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 č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁵ § 55a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů

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

⁴⁷ § 1 zákona č. 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 nepřiznává 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 některých zákonů

Předmět 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 věcech 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 zřízení věcného břemene, jestliže je věcné břemeno k pozemku, stavbě nebo zařízení zřízeno, tak takové věcné břemeno stavebníka opravňuje 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 nepodařilo 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 věcné břemeno, jež 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 změně některých zákonů (energetický zákon)

„Tento zákon upravuje podmínky podnikání, výkon státní správy a regulaci v energetických odvětvích, kterými jsou elektroenergetika, plynárenství a teplárenství, jakož 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 věcného břemene. Oprávněnou osobou je provozovatel přenosové soustavy, provozovatel distribuční soustavy, provozovatel přepravní soustavy pro plyn, provozovatel distribuční soustavy pro plyn, provozovatel podzemního zásobníku plynu a držitel licence na výrobu nebo rozvod tepelné energie. Principiálně zřízení věcného břemene je možné učinit tehdy, pokud není možné se s vlastníkem nemovitosti dohodnout nebo vlastník je neznámý, nedosažitelný nebo nečinný. Věcné břemeno je možné zřídit pro účely provozování, zřizování zařízení přenosové soustavy, přetínání nemovitostí vodiči, umístování vedení, zařízení distribuční soustavy, plynárenských zařízení, liniových rozvodných zařízení, stavění podpěrných bodů a přetínání nemovitostí potrubními trasami. V zákoně jsou taktéž stanoveny parametry ochranných pásem.

3.1.10 Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

Taktéž podle zákona o elektronických komunikacích je možné vlastnické právo k pozemku pouze omezit, a to za účelem zřízení a provozování nadzemního nebo podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě.⁵²

Vlastnické právo k pozemku je možné omezit taktéž za účelem zřízení a provozování telefonní budky, přípojných komunikačních vedení, veřejné komunikační sítě, za účelem zřízení a provozování anténních stožárů včetně antén radiového zařízení veřejné 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 změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

⁵² § 104 odst. 1 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů

sítě či antén radiových směrových spojů veřejné komunikační sítě. Jak jsme již výše uvedli, vlastnické právo ke stavbě lze pouze omezit, což je definováno v § 104 odst. 2 zákona o elektronických komunikacích a to za účelem zřízení a provozování vnitřního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě, za účelem zřízení a provozování veřejného telefonního automatu, popřípadě přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, atd. viz výše.

3.1.11 Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Obsahem tohoto zákona je dle § 1 souhrn opatření k zajištění svrchovanosti, územní celistvosti, principu demokracie a právního státu, ochrany života obyvatel a jejich majetku před vnějším napadením. Obrana státu zahrnuje výstavbu účinného systému obrany státu, přípravu a použití odpovídajících sil a prostředků a účast v kolektivním obranném systému.⁵³

V § 45 zákona o zajišťování obrany České republiky je upraven institut vyvlastnění tak, že jej lze využít za mimořádných okolností, čímž se rozumí stav ohrožení státu nebo válečného stavu.⁵⁴ Těmto mimořádným okolnostem odpovídá i zrychlený vyvlastňovací režim, kdy účastníci řízení o vyvlastnění mají toliko tři dny, aby se k návrhu vyjádřili, přičemž vlastní řízení nesmí trvat déle než sedm dní. Vlastník omezený ve svých právech má podle zvláštního předpisu právo na náhradu. Způsob jejího stanovení bude popsáno v další části této práce.

§ 73 odst. 2 zákona o zajišťování obrany České republiky a § 170 odst. 1 písm. c) stavebního zákona stanovují, že je možné vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě odejmout za účelem zřízení vojenského újezdu, a to proto, že dle § 31 odst. 1 v souladu s čl. 11. odst. 2 LZPS majetek nacházející se na území vojenského újezdu smí být pouze ve vlastnictví státu. Vyvlastňovací řízení řídí příslušný újezdní úřad, jenž na základě § 35 odst. 1 zákona o zajišťování obrany České republiky na území újezdu vykonává státní správu. Proces vyvlastňování se řídí obecnými vyvlastňovacími předpisy.

3.2 VEŘEJNÝ ZÁJEM

V § 3 odst. 1 se zmiňuje, že vyvlastnění je možné provést pouze ve veřejném zájmu: *„Jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních*

⁵³ § 1 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁴ § 45 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů

právních vztahů,⁵⁵ pakliže není možné potřebná práva k pozemku nebo stavbě získat dohodou, která vyvlastnění předchází nebo jiným způsobem.

Veřejný zájem je v českém právu poměrně často skloňovaný pojem, ovšem vysvětlit, co vlastně tzv. veřejný zájem je, není jednoduché, neboť platná právní úprava legální definici tohoto pojmu neposkytuje. Z povahy pojmu lze odvodit, že za veřejný zájem je možné označit obecné či veřejně prospěšné zájmy, jejichž nositeli jsou zpravidla blíže neurčené avšak rámcově determinované okruhy či společenství osob, tzv. veřejnost; popřípadě zájmy, o nichž se hovoří – zájmy společnosti.⁵⁶ Z tohoto vymezení je zřejmé, že identifikace a uznání co je či není veřejným zájmem, je komplikované a může být ve společnosti zdrojem konfliktů, neboť představy co je pro společnost dobré, se různí. Důležitou úlohu v procesu vyvlastňování hraje vyvlastňovací úřad, neboť jeho úlohou je sledování naplnění veřejného zájmu, přičemž nesmí připustit narušení práv vyvlastňovaného. Stejně tak „veřejné zájmy“ nemají univerzální platnost, to co je v určité době či společenském zřízení věřeným zájmem, v jiné době či společnosti jím být nemusí. Obecně však můžeme říci, že veřejným zájmem jsou určité hodnoty, které mohou mít význam pro společnost jako celek, nebo toliko pro jednotlivce. Veřejným zájmem se míní něco, k čemu má veřejnost nějaký majetkový zájem či 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 užívána 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, případně nezpůsobovat jiné škody a ztráty. Dále se jím rozumí požadavek, aby se při výstavbě a užívání stavby a stavebního pozemku předcházelo důsledkům živelních pohrom nebo náhlých havárií, čelilo jejich účinkům nebo aby se nebezpečí takových účinků snížilo a nakonec požadavek aby byly odstraněny stavebně bezpečnostní, požární, hygienické, zdravotní nebo provozní závady na stavbě nebo stavebním pozemku, včetně překážek bezbariérového užívání 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 stavbě, ve znění pozdějších předpisů

⁵⁶ PRŮCHOVÁ, 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. 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 vyvlastňování se vztahuje tzv. subsidiarita vyvlastnění, což v praxi znamená, že dohoda či 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. „*Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.*“⁵⁹ Důkazní břemeno spočívá na vyvlastniteli.

3.3 PŘIMĚŘENOST ZÁSAHU DO VLASTNICTVÍ

Třetí 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 – intenzity, můžeme na vyvlastňování nahlížet tak, že pokud je dostačující méně 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 nezatěžoval práva vlastníka.

Nesmíme však opomenout ani případ, kdy v důsledku zatížení nemovitosti věcným břemenem dojde vlastníkovu k nepřiměřenému ztížení 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 využívat vůbec 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, odstraňování 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 vyvlastňování 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. Pakliže při vyvlastňování 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 měnit využití území, umísťovat stavby a chránit důležité zájmy v území. Součástí žádosti o vyvlastnění je i územní rozhodnutí.

⁶² AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, 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 TŘETÍCH OSOB

Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě taxativně upravuje v § 6, 7, 8 a 9, která práva třetích osob vyvlastněním zanikají. Konkrétně v § 6 jde o tato práva:

- a) zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku nebo stavbě,*
- b) zajišťovací převod práv týkající se pozemku nebo stavby,*
- c) nájem pozemku, stavby a jejich částí, není-li dále stanoveno jinak,*
- d) věcné břemeno váznoucí na pozemku nebo stavbě, není-li dále stanoveno jinak.“⁶³*

§7 se zabývá problematikou nájmu bytu a jeho vztahu k vyvlastnění, v § 8 je upraveno postavení věcných břemen, nebo nájem pozemku (nebytového prostoru), u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění, pozemek nebo stavbu nadále zatěžovaly. § 9 definuje postavení nesplacených zajištěných pohledávek ve vztahu k vyvlastnění.

Tato čtyři ustanovení zákona o vyvlastnění determinují, která práva třetích osob zanikají přímo ze zákona, která nezanikají, eventuálně o kterých právech je dále nutné rozhodovat. Podrobněji jednotlivá ustanovení rozebírám níže.

Pohnutky, jež vedly legislativce k přijetí této právní normy, jsou jasné. Jestliže má být důsledkem vyvlastnění přechod práva vlastnického k vyvlastňované nemovitosti z vyvlastňovaného na vyvlastnítele, pak není možné, aby na vyvlastněné nemovitosti nadále vázla práva třetích osob.⁶⁴ Zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku nebo stavbě, jakož i zajišťovací převod práv týkající se pozemku, nebo stavby zanikají s vyvlastněním ze zákona a stávají se splatnými. V ostatních případech tj. v případě nájmu pozemku, stavby a jejich částí nebo věcného břemene váznoucího na pozemku nebo stavbě, jen v případě, nerozhodne-li vyvlastňovací úřad jinak, zejména není-li na věcném břemeni, zatěžujícím pozemek rovněž veřejný zájem (např. inženýrská síť).

Speciálním případem je nájem bytu, jenž automaticky vyvlastněním nezaniká. Zakládá ale právo nájem vypovědět, pakliže by další užívání bytu nájemcem bylo v rozporu s účelem, pro který bylo vyvlastněno. Musíme však postupovat v intencích občanského zákoníku, jenž speciálně vymezuje nájem bytu a v § 710 a následujících pak jeho zánik. Nicméně právo

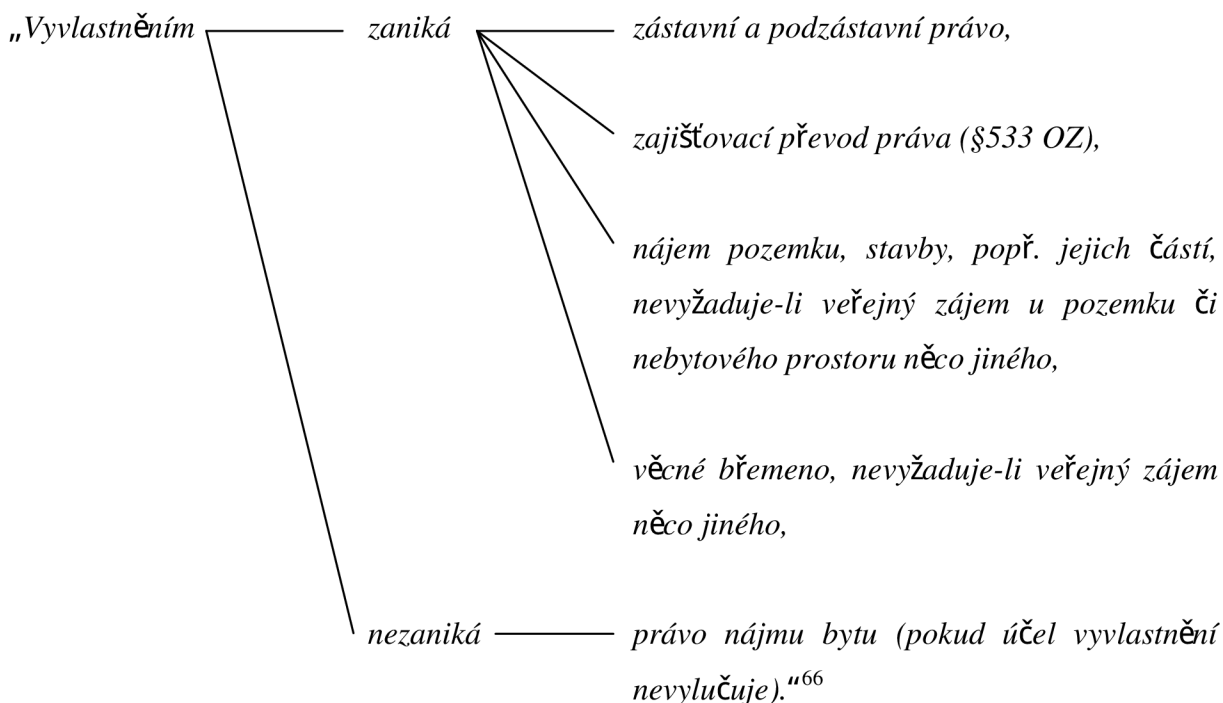
⁶³ § 6 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů

⁶⁴ GRULICH, T. *Několik poznámek k otázce vyvlastnění zastavěné nemovitosti*. Právní rozhledy. 2006, roč. 13, č. 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 věřitelů a to tak, že vyvlastněním se stává dosud nesplacené zajištění pohledávky splatným, čímž se může zástavní dlužník ocitnout ve velmi komplikované situaci. Tuto úhradu je v případě vyvlastnění povinen poskytnout vyvlastnitel, jemuž by nepochybně příslušel nárok na její zpětnou úhradu nebo kompenzaci, kdyby pro nenaplněný účel vyvlastnění bylo právo vyvlastňovaného obnoveno. Konkrétní výši a lhůtu plnění určuje vyvlastňovací úřad v rozhodnutí o vyvlastnění. Nicméně platí zásada, že jedná-li se o zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku či stavbě (§533 občanského zákoníku), případně zajišťovací převod práva vztahující se na pozemek nebo stavbu, poskytuje vyvlastnitel náhradu podle §10 zákona o vyvlastnění až do výše dosud neuhrazené zajištěné pohledávky s příslušenstvím zástavnímu věřiteli nebo osobě oprávnění ze zástavního práva.

Z níže uvedeného grafického znázornění je zřejmé, jaké důsledky má vyvlastnění na práva třetích 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 VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

5.1 ZÁSADY VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ

S ohledem na to, že vyvlastňování 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 vyvlastňování založena na několika zásadách, které omezují „svévůli státu a další subjektů“ a chrání vlastníka⁶⁷. Hlavními zásadami jsou:

a) Preference dohody

Vždy je dávana přednost mírnému řešení – dohodě, domluvě na odkoupení nemovitosti, eventuálně omezení formou věčného břemene 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 převedených práv, pakliže nebude zahájeno uskutečňování převodu do tří let od uzavření dohody.

b) Nezbytný rozsah a intenzita zásahu do práv

Realizace vyvlastnění je možné činit 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 či 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 až v situaci, kdy nepostačuje k realizaci účelu zřízení práva odpovídajícího věčnému břemenu.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 veřejně prospěšným stavbám a veřejně 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 Čeněk, 2009. 159 s. ISBN 978-80-7380-105-2. s. 136.

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

d) Provádění výlučně 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 věcí úpravy na úrovni jednoduchého práva.⁶⁹

e) Možnost revokace vyvlastnění

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

- Vyvlastnitel nezaplatil vyvlastňovanému náhradu z vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí lhůty určené ve výroku rozhodnutí o vyvlastnění.
- Vyvlastnitel nezahájil uskutečňování účelu vyvlastnění, ve lhůtě určené ve lhůtě určené ve vyvlastnění, která však nesmí být delší než dva roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, nebo v tzv. prodloužené lhůtě stanovené vyvlastňovacím úřadem samostatným rozhodnutím na žádost vyvlastnítele podanou před uplynutím lhůty nebo bylo li rozhodnutí o vyvlastnění před uplynutím lhůty určené 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 účinky, které nastaly ve vztahu k právům třetích osob dle § 6 zák. o vyvlastnění, účinky ve vztahu k nesplatným zajištěným pohledávkám, jenž se se zánikem práv třetích osob, staly splatnými, účinky výpovědi nájmu bytu dle § 7 zák. o vyvlastnění.

5.2 ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ

Účastníky řízení o vyvlastnění jsou navrhovatel vyvlastnění, což může být orgán státní správy, fyzická nebo právnická osoba, která chce předmět vyvlastnění využít k účelu, pro něž se vyvlastňuje. Vždy je účastníkem řízení taktéž 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 hmotněprávního vztahu k předmětu

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

vyvlastňování. Tedy můžeme je rozlišit na tzv. účastníky řízení ve věci, o jejichž právech a povinnostech se ve věci rozhoduje a účastníky 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 účastníka řízení, popřípadě mohou být za účastníky řízení považovány také osoby, které tvrdí, že jsou účastníky, 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:

„Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou vyvlastnitel, vyvlastňovaný, zástavní věřitel, podzástavní věřitel, oprávněný z práva odpovídajícího věčnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, a nájemce pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, nebo jejich částí s výjimkou nájemce bytu. Byla-li stavba nebo pozemek, jichž se vyvlastnění týká, převedena k zajištění práva, jsou účastníky vyvlastňovacího řízení také oprávněný a povinný z tohoto práva. Jsou-li pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká, předmětem neskončeného dědického řízení, nebo zemřel-li některý z účastníků vyvlastňovacího řízení uvedený v odstavci 1 nebo 2, jsou účastníky vyvlastňovacího řízení správce dědictví nebo, nepatří-li dotčený majetek do správy dědictví, dědici zůstavitele, popřípadě stát, má-li mu dědictví připadnout podle zvláštního právního předpisu. Účastníkům, kteří nejsou známi, jejichž pobyt není znám nebo kterým se nepodařilo doručit na známou adresu v cizině, vyvlastňovací 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 věčné břemeno či toto bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věčnému břemenu.⁷¹

Expropriantem může být stát, kraj, obec, profesní komora, právnická nebo fyzická osoba (v případě fyzických nebo právnických osob jde většinou o vyvlastnění, jeho 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 vyvlastňovacímu řízení, podrobněji bude rozvedeno v kapitole příslušnosti.

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

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

V roce 1993⁷³ se Vrchní soud v Praze rozhodl v rozsudku č. j. 6A 10/92-27, že: „Z ustanovení žádného 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 pakliže vyvlastnitel splní zákonné předpoklady, je na vydání kladného rozhodnutí o vyvlastnění právní nárok, viz rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích 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 ní má právo odpovídající věčnému břemenu a jehož vlastnické právo k pozemku nebo stavbě má být omezeno nebo přejít na návrhovatele vyvlastnění.⁷⁵ V některé literatuře se o něm hovoří jako o pasivním subjektu vyvlastnění.

Expropriátem může být fyzická nebo právnická osoba, stát, kraj a obec či jiná osoba tzv. veřejného práva (např. profesní komora). Ještě považuji za nutné zmínit tu skutečnost, že od okamžiku, kdy je vyvlastňovaný zpraven o skutečnosti, že bylo zahájeno vyvlastňovací řízení, jsou veškeré jeho právní úkony, jimiž zatěžuje 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 věřitel

Zástavní věřitel mající pohledávku, která je zajištěna zástavním právem na vyvlastňované pozemku nebo stavbě je také účastníkem vyvlastňovacího řízení.

5.2.4 Podzástavní věřitel

Mezi účastníky vyvlastňovacího řízení řadíme také podzástavního věřitele, který má pohledávku zajištěnou zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě.

5.2.5 Oprávněný z práva

Oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká.

5.2.6 Nájemce

Nájemce pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, nebo jejich částí s výjimkou nájemce bytu.

5.3 DOHODA PŘED VYVLASTNĚNÍM

V § 5 zákona o vyvlastnění je definováno, že vyvlastnění je přípustné tehdy, pakliže vyvlastnitel učinil vše pro to, aby vyvlastňovanému byl po dobu nejméně šesti měsíců znám účel vyvlastnění. Tato podmínka se považuje za splněnou i v tom případě, kde sice vyvlastňovanému nebyl znám účel, ale vyvlastnitel vykonal vše proto, aby se o něm vyvlastňovaný dozvěděl. Zároveň musí vyvlastnitel připravit návrh smlouvy na získání potřebných práv k nemovitostem dohodou.

Zákon upřednostňuje tzv. dohodu coby způsob vypořádání vlastnických a užívacích práv mimo direktivní zásah správních orgánů učiněného prostřednictvím vyvlastňovacího řízení. Dohodou myslíme kupní nebo darovací smlouvu, smlouvu o zřízení věcného břemene, případně nájem nebo výpůjčku. Pokud je možné práva k pozemkům potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou, není vyvlastnění přípustné. Vyvlastnění není také přípustné, pokud je možné potřebná práva získat jiným způsobem, např. využitím předkupního práva jak stanovuje § 5 zák. o vyvlastnění. Součástí dohody musí být i dohoda o

ceně. Skutečnost, že se chce někdo dohodnout, ale za jinou cenu není jiný způsob, není jiný způsob, jímž lze získat potřebná práva k pozemkům bez vyvlastnění.

Zákon o vyvlastnění stanovuje určitá pravidla, která musí být vyvlastnitelem splněna:

- vyvlastnitel musí zajistit obeznámení vyvlastněného se záměrem vyvlastnění, a to po dobu nejméně 6 měsíců před zahájením vyvlastňovacího řízení,
- vyvlastnitel musí doložit svoji snahu o dosažení dohody.

Dohoda o získání potřebných práv k nemovitostem dle § 5 odst. 1, musí obsahovat také nárok vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude do tří let od uzavření dohody zahájeno uskutečňování účelu vyvlastnění.

Dohoda musí taktéž obsahovat souhlas vyvlastňovaného s vyhotovením znaleckého posudku vyvlastnitelem na jeho náklady. Tato dohoda ale nemusí obsahovat souhlas vyvlastňovaného s konkrétní osobou znalce, který bude vyhotovovat znalecký posudek. Jinak musí umožnit, aby si vyvlastňovaný mohl zajistit vypracování znaleckého posudku sám, a to na náklady vyvlastnítele.

Dále je důležité, aby vyvlastnitel v oznámení o zahájení vyvlastnění požádal vyvlastňovaného o jeho stanovisko k soukromým zájmům vyvlastňovaného na nedotknutelnosti pozemku.⁷⁶

Pokud byly splněny výše uvedené podmínky a k dosažení dohody nedošlo je vyvlastnění přípustné. Jestliže vyvlastňovaný není znám, není známo ani jeho místo pobytu a nebylo možné mu doručit ani na známou adresu v cizině od podmínek výše uvedených se upouští. Vyvlastňovaný se musí ve lhůtě 60 dnů od doručení návrhu dohody vyjádřit. Nepřijetí návrhu dohody vyvlastňovaným nemá žádný vliv na možnost zahájení vyvlastňovacího řízení.

5.3.1 Doručování oznámení a dohody

Doručování oznámení a dohody provádí vyvlastnitel vůči vlastníkům pozemku či staveb, a to u právnických osob na adresu sídla, u fyzických osob na adresu místa trvalého pobytu.⁷⁷

⁷⁶ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, 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. 92.

⁷⁷ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, 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. 93.

Splnění podmínky stanovené v § 5 odst. 2 se nevyžaduje, jestliže není vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt nebo nepodařilo-li se doručit mu na známou adresu v cizině. Za osoby neznámého pobytu považujeme osoby dávno zemřelé, jejichž nemovitost nebyla předmětem dědického řízení.

Dále se doručuje opatrovníkovi vlastníku pozemku, a to v případě, že tento opatrovník je stanoven soudem, kupříkladu nezletilým dědicům.

Taktéž doručujeme oznámení a dohody správci dědictví, přičemž ten je známý, neboť je ustanoven soudem nebo zůstavitelem.

V rámci dědického řízení se dědicům oznámení a dohody nedoručují do pravomocného ukončení dědického řízení, jehož předmětem jsou nemovitosti, které by měly být předmětem vyvlastnění. Je-li však možné oznámení zaslat všem potenciálním dědicům a pokusit se s nimi uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní či o zřízení věcného břemene, pak se i jim doručuje.⁷⁸

V případě, že vyvlastňovaná nemovitost je ve společném jmění manželů, je nutné oznámení a dohody doručovat oběma.

Při tzv. ideálním spoluvlastnictví doručujeme oznámení a dohody všem spoluvlastníkům, avšak pro přijetí dohody nám postačí souhlas nadpoloviční většiny spoluvlastníků, viz § 139 OZ. Z tohoto ustanovení taktéž vyznívá, že z právních úkonů týkajících se společné věci, jsou oprávněni a povinni všichni spoluvlastníci společně a nerozdílně. Při hospodaření s tzv. společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, která se počítá podle velikosti podílu. Při rovnosti hlasů, nebo nedosáhne-li se většiny či dohody, rozhoduje na návrh kteréhokoli vlastníka soud. Jedná-li se o nějakou zásadní změnu společné věci, mohou se obrátit přehlasovaní spoluvlastníci na soud, aby on o této změně rozhodl. Z výše uvedeného vyplývá, že se ke zřízení věcného břemene dohodou postačuje souhlas nadpoloviční většiny, ale v případě převodu spoluvlastnického podílu (prodej pozemku nebo nemovitosti dle § 140 OZ) platí, že k prodeji spoluvlastnického podílu může dojít teprve až poté, co jej nabídne ostatním spoluvlastníkům a oni jeho odkoupení odmítnou. Při převodu spoluvlastnického podílu na osobu blízkou spoluvlastníci nemají překupní právo. V případě, že se spoluvlastníci nedohodnou o výkonu předkupního práva, mají právo jej vykoupit poměrně podle velikosti svých podílů.

⁷⁸ AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, 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. 93.

5.4 VYVLASTŇOVACÍ ÚŘAD

Vyvlastňování vede příslušný vyvlastňovací 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 vyvlastňovacími úřady obecní úřady s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy, magistráty ostatních územně členěných statutárních měst.⁷⁹

Zachováním speciálních stavebních řízení a speciálních stavebních úřadů zůstává také zachována působnost některých z nich pro vyvlastňovací 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 např. rozhodovat pouze o zřízení věcného břemene, ale vždy se musí řídit právní úpravou, která je stanovena v zákoně o vyvlastnění.

5.5 PŘÍSLUŠNOST

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

Kdo bude tzv. funkčně příslušný, tedy který konkrétní odbor výše uvedených orgánů, coby subjektů vyvlastňovacího řízení, provede toto řízení, stanoví (měly by stanovit) jejich organizační řády.

⁷⁹ Zákon výslovně zakazuje zastupitelstvu hlavního města Prahy a zastupitelstvu územně členěného statutárního města přenést působnost vyvlastňovacího 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 ŘÍZENÍ

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

- označení pozemku nebo stavby, jehož se vyvlastnění týká,
- práva třetích osob na pozemcích či stavbách váznoucí,
- doložení skutečností nasvědčující 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 uskutečňování účelu vyvlastnění.

K žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení musí vyvlastnitel připojit 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, jichž se vyvlastnění týká, nelze-li tyto údaje zjistit z údajů uvedených v katastru nemovitostí České republiky. Dále je potřeba kopie územního rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění stavební zákon a není-li stavební úřad, který je vydal zároveň vyvlastňovacím úřadem, listiny prokazující splnění podmínky 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 žádný ze subjektů nezadá vyhotovení znaleckého posudku – musí tak učinit vyvlastňovací 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 ŘÍZENÍ

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

V uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení musí být vyvlastňovaný poučen, že právní úkony, jimiž vyvlastňovaný po doručení uvědomění o zahájení řízení převádí, pronajímá nebo jinak zatěžuje pozemek nebo stavbu, jichž se vyvlastnění týká, jsou neplatné. Při vyvlastnění nelze uplatnit smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku či stavbě, což představuje omezení svého druhu, s nimiž zákon o vyvlastnění spojuje povinnost vyvlastnítele poskytnout vyvlastňovanému náhradu v prokázané výši újmy daným omezením způsobené.⁸³

Vyvlastňovací úřad nařídí ústní jednání, které musí být realizováno v dostatečném odstupu tak, aby byla všem účastníkům dána reálná možnost seznámit se s poklady a vyjádřit se k podání. Lhůta od nařízení 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 vyvlastňovacího řízení musí být v uvědomění o zahájení poučeni, že toto řízení je ovládáno koncentrační zásadou, tedy že námitky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání (zmeškání této lhůty nelze prominout), přičemž k později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží.⁸⁴

Účastníci řízení musí být informováni také o tom, že 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

Nepřeruší-li nebo nezastaví-li vyvlastňovací úřad vyvlastňovací řízení z důvodu a za podmínek stanovených v § 23 zákona o vyvlastnění, rozhodne ve věci. O zahájení vyvlastňovacího řízení musí být informován místně 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 PŘERUŠENÍ A ZASTAVENÍ ŘÍZENÍ

Zákon v ustanovení § 23 zákona o vyvlastnění, stanovuje obecný rámec podmínek pro přerušení a pro zastavení řízení a dále pak některé překážky v řízení, které odůvodňují přerušení nebo zastavení řízení.

Úřad přeruší vyvlastňovací řízení, jestliže o stejném pozemku, stavbě nebo věcném břemenu již probíhá jiné vyvlastňovací řízení, a to až do pravomocného skončení takového řízení. Z výše uvedeného vyplývá, že i ve vyvlastňovacím řízení platí zásada *ne bis in idem* – nelze rozhodovat o téže věci dvakrát.

Úřad zastaví vyvlastňovací řízení, pokud již v jiném vyvlastňovacím řízení bylo pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění vůči stejnému pozemku, stavbě, nebo věcném břemenu způsobem, který vylučuje provést navrhované vyvlastnění. Pokračování v řízení brání překážka „věci rozhodnuté“ anebo tehdy, když v průběhu řízení dojde k dohodě, kterou je dosažen účel vyvlastnění. V tomto případě se vyvlastnění stává bezpředmětným, dochází k naplnění jeho subsidiarity. Proti rozhodnutí o zastavení vyvlastňovacího řízení z posledně uvedeného důvodu, se nelze odvolat.⁸⁷

Zastaví-li vyvlastňovací úřad vyvlastňovací řízení z důvodu zpět vzetí žádosti, musí vyvlastnitel nahradit vyvlastňovanému škodu, eventuálně i jinou újmu, jež mu vznikla v důsledku podání žádosti o vyvlastnění. Tuto povinnost ovšem vyvlastnitel nemá, jestliže by ke škodě či jiné újmě došlo i jinak.

Vyvlastňovací úřad o přerušení zastavení nebo zamítnutí vydá rozhodnutí ve formě usnesení, jenž zašle všem účastníkům řízení. Pokud vydá rozhodnutí o zastavení řízení zašle

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 příslušnému katastrálnímu úřadu aby zrušil poznámku k předmětné nemovitosti, a to poté kdy usnesení nabude právní moci.

5.9 ROZHODNUTÍ

Rozhodnutí je v souladu s obecnou právní úpravou konstitutivním individuálním právním aktem, jenž zakládá, mění nebo ruší práva a povinnosti jmenovitě určené osoby. Jak jsme si výše uvedli, rozhodnutí o vyvlastnění má konstitutivní charakter v důsledku čehož ho nelze oznámit toliko ústním vyhlášením, ale doručením písemného vyhotovení do vlastních rukou každého účastníka řízení. § 24 odst. 1 zák. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění přesně specifikuje náležitosti rozhodnutí o vyvlastnění, přičemž klade značný akcent na přesnou specifikaci náležitostí výroku a pouční. Výrok jako celek je rozdělen do dílčích výroků – ne do jednoho souhrnného, což má zásadní význam při možném odvolání v návaznosti na nabytí nebo nenabytí právní moci dílčích částí rozhodnutí. Ve výroku rozhodnutí uvede vyvlastňovací úřad vedle obecných náležitostí stanovených správním řádem v § 67 a násl. tato specifická ustanovení:

- Zruší nebo omezí vlastnické nebo jiné právo k pozemku či stavbě a rozhodne o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění.
- Rozhodne která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou.
- Určí výši náhrady pro vyvlastněného a další dotčené subjekty a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.
- Určí jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, dojde-li k dohodě o směně, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby, včetně lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.
- Určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastňovatel povinen poskytnout zástavnímu či podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího práva na úhradu zajišťovaných pohledávek.
- Uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu přiměřenou lhůtu.

- Určí, v jaké lhůtě 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 věrohodný, 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, popř. u soudu příslušného k projednání dědictví, nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkoly v dědictví po zemřelé oprávněné osobě,
- poučení o možnosti a podmínkách zrušení vyvlastnění, poučení o lhůtě k 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 lhůtě se účastníci mohou domáhat, aby vyvlastnění bylo projednáno v občanském soudním řízení.

S ohledem na závažnost rozhodované věci nelze rozhodnutí o vyvlastnění, jakož i rozhodnutí, jimž je žádost o vyvlastnění zamítnuta, vyhlásit ústním vyhlášením. Stejně tak nelze vyloučit odkladný účinek odvolání. Včas a řádně podané odvolání tedy vždy odkládá právní moc a vykonatelnost tohoto rozhodnutí. Důležité je i pravidlo, podle něhož směřuje-li takové odvolání jen proti jednomu z výše uvedených výroků rozhodnutí, nenabývají právní moci ani ostatní výroky. Ostatní „dílčí výroky“ 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, či jen proti výroku o povinnosti vyvlastnitele nahradit vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku ve vyvlastňovacím úřadem přiměřeně určené lhůtě, anebo směřuje-li odvolání jen proti výrokům o náhradě nákladů řízení.

5.10 NÁHRADY PŘI 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 průlom do této zásady přinesl zákon č. 115/2001 Sb., o

podpoře sportu, jenž stanovil, že v případě vyvlastnění sportovního zařízení je možné vlastníku sportovního zařízení poskytnout náhradu ve formě věcného plnění ve srovnatelné kvalitě a rozsahu.⁸⁸ Stávající právní úprava, která je obsažena v zákoně o vyvlastnění zřetelně stanovuje, že vyvlastňovanému primárně náleží peněžní náhrada, ale za určitých okolností mu může být poskytnuto i věcné plnění. Oproti dřívější právní úpravě byla rovněž změněna konstrukce předchozí právní úpravy, jež umožňoval poskytnout vyvlastňovanému cenu maximálně „administrativní“, tedy cenu zjištěnou dle cenových předpisů. Oproti tomu v současné době je náhrada poskytována ve výši obvyklé ceny. Přičemž za cenu obvyklou považujeme cenu, jež by byla dosažena při prodeji stejného, eventuálně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Považuji za nutné připomenout, že do výše obvyklé ceny se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího, a také ne vliv tzv. zvláštní oblíbenosti.

Vyvlastňovanému náleží za vyvlastnění přiměřená náhrada, a to:

- ve výši obvyklé ceny pozemku či stavby, včetně všech jejich součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí 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 věcnému břemenu,⁸⁹ došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene, nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Kromě náhrady za vlastní předmět vyvlastnění náleží též vyvlastněnému náhrada nákladů spojených se změnou místa podnikání, za stěhování a další podobné náklady, jenž vyvlastňovaný účelně vynaloží 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 – reálné náhrady může být vyvlastňovanému poskytnutý jiný pozemek nebo stavba (naturální náhrada, věcné plnění), dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem, přičemž právo na vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně

⁸⁸ PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, 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 či stavby a náhradního pozemku či stavby není dotčeno. Pakliže vyvlastěním zanikají nájemní práva nebo věcná břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě, přináležejí nájemci a oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny těchto práv. Pokud nemá náhrada podobu náhradního pozemku nebo stavby, je vyvlastnitel povinen poskytnout ji jednorázově v penězích, a to ve lhůtě, která je stanovena v rozhodnutí o vyvlastnění. Tam, kde osoba oprávněná k náhradě není známa, případně není znám její pobyt či je v prodlení, složí vyvlastnitel náhradu v dané lhůtě do soudní úschovy.⁹¹ V případě, že oprávněná osoba zemře a není možné v průběhu dědického řízení náhradu vyplatit správci dědictví a ani dědicům, zákon stanovuje povinnost vyvlastnitel složit náhradu ve lhůtě stanovené, a to u soudu příslušného k projednání dědictví nebo u notáře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě. V případě, že vyvlastněním zanikne zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku nebo stavbě nebo zajišťovací převod práva vztahující se k pozemku nebo stavbě, poskytne vyvlastnitel náhradu až do výše dosud neuhrazené zajištěné pohledávky s příslušenstvím zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva, ledaže se práva na úhradu zajištěné pohledávky vzdaly.⁹² Vyvlastnitel se zproští své povinnosti vůči vyvlastňovanému, a to v rozsahu vyvlastňovaného plnění pokud tu část náhrady, kterou poskytl na úhradu splatných zajištěných pohledávek, nemusí již poskytovat vyvlastňovanému.

Náhrada se stanovuje na základě znaleckého posudku, který je vyhotoven na žádost vyvlastňovaného nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitel, pokud s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Znalecké posudky nesmí být při zahájení řízení o vyvlastnění starší 90 dnů. Pokud nedošlo k vyhotovení znaleckého posudku na žádost ani vyvlastnitel ani vyvlastňovaného, stanoví se náhrada na základě posudku znalce stanoveného ve vyvlastňovacím řízení. Vyvlastňovaný, a každý, jenž pozemek či stavbu užívá z jakéhokoliv právního nebo i bez právního důvodu, je povinen umožnit znalci ustanoveného vyvlastňovacím úřadem prohlídku pozemku či stavby potřebnou k vypracování posudku.⁹³ Nesplní-li vyvlastňovaný tuto povinnost, znalec vypracuje posudek podle podkladů, které opatří jinak. Vyvlastňovaný ztrácí své právo vznášet námitky proti ocenění uvedenému ve znaleckém posudku. Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku hradí vyvlastnitel.

⁹¹ 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. 204.

⁹² 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.

⁹³ Znalec musí dobu prohlídky oznámit prokazatelně alespoň 3 týdny předem.

5.11 ZRUŠENÍ VYVLASTNĚNÍ

Pokud nebyly splněny podmínky vyvlastňovacího rozhodnutí, zejména nezapltil-li vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí určené lhůty, případně jestliže nezahájil 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 zrušuje.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, převedeny 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. Považuji za nutné upozornit na skutečnost, že rozhodnutí o zrušení vyvlastnění je jiný případ než zrušení rozhodnutí o vyvlastnění na základě řízení o opravném prostředku. Rozhodnutí o zrušení vyvlastnění, jež postihuje nevyužití klíčového práva – nesplnění zásadní povinnosti vyplývající pro vyvlastnítele z pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění, vede k navrácení do původního stavu – přesněji řečeno „částečnému“ navrácení do původního stavu. Právními účinky spojenými s vyvlastněním, které i po zrušení vyvlastnění zůstávají zachovány, jsou účinky, 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 stěhovacích 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 stěhováním podnikání a dalších podobných nákladů, než vyvlastňovaný účelně vynakládá následkem a v souvislosti s vyvlastněním, tak ty vyvlastněný vrací pouze ve výši, která jím do té doby nebyla reálně vynaložena.

Pokud byla vyvlastňovanému poskytnuta náhrada ve formě jiného pozemku či stavby, přechází dnem právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění takto poskytnutý pozemek či stavba zpět do vlastnictví vyvlastnitel. Bylo-li vyvlastnění zrušeno, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu, popřípadě jinou újmu, jež mu v souvislosti s vyvlastněním vznikla. Toto neplatí v případech, kde by ke škodě nebo jiné újmě došlo jinak.⁹⁷

5.12 PROJEDNÁNÍ VYVLASTNĚNÍ V ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM

Soudní kontrola rozhodování o vyvlastnění je podle platné právní úpravy svěřená obecným soudům. V občanském soudním řízení se postupuje podle části páté občanského soudního řádu (§ 244 až 250 OSŘ). Je však třeba uvést, že k soudnímu přezkumu rozhodnutí o odnětí či omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu je věnována značná judikatura, jež před nabytím platnosti zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění se ustálila na závěru, že soudní přezkum výroku rozhodnutí o vyvlastnění, jímž se odnímalo nebo omezovalo vlastnické právo, spadá do sféry správního soudnictví, naproti tomu soudní kontrola výroku o náhradě se realizuje podle páté části občanského soudního řádu v občanském soudním řízení. Po nabytí účinnosti výše uvedeného zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění naopak správní soudy zaujaly názor, že po 1. 1. 2007 náleží projednání rozhodnutí o vyvlastnění do občanského soudního řízení.⁹⁸

Vyvlastňovací úřad má povinnost ve svém rozhodnutí o vyvlastnění poučit účastníky řízení o podmínkách a lhůtě možnosti domáhat se projednání vyvlastnění v občanském soudním řízení. K řízení ve věci vyvlastnění, která má být projednána v občanském soudním řízení je v prvním stupni příslušný krajský soud (místní příslušnost je dána polohou nemovitosti), přičemž žaloba kterou účastník řízení požaduje, aby byla věc projednána v soudním řízení, musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Zmeškání této lhůty nelze prominout. Podáním žaloby se odkládá právní moc a vykonatelnost rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu.

Ve všech ostatních případech, zejména v případech správních aktů s veřejnoprávními

⁹⁷ 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.

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

důsledky, lze stále ještě uvažovat i o příslušnosti správních soudů. Nicméně lze konstatovat, že ve správních věcech týkajících se vyvlastňování lze obě složky věci, tedy složku soukromoprávní a veřejnoprávní, odlišovat jen s krajními obtížemi praktickými i teoretickými. V případech občanskoprávních soudních řízení se postupuje podle OSŘ, pokud není jeho příslušnost vyloučena zákonem o vyvlastnění.⁹⁹

Účastníky řízení jsou žalobce a ti, kteří byli účastníky řízení v rámci vyvlastňovacího řízení před vyvlastňovacím úřadem. Soud není vázán skutkovým stavem zjištěným správním orgánem a může zopakovat důkazy jím provedené.¹⁰⁰ Soud může v dané věci rozhodnout tímto způsobem:

- žalobu odmítne, byla-li podána opožděně, někým, kdo k žalobě není oprávněn, je-li nepřípustná, resp. žalobu zamítne, dospěje-li k závěru, že správní orgán rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně,¹⁰¹
- zastaví řízení, poněvadž účastník, na jehož návrh bylo zahájeno řízení před správním orgánem, vzal v průběhu řízení tento návrh zpět,¹⁰²
- rozhodne ve věci samé rozsudkem, dospěje-li k názoru, že ve věci má být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán. Rozsudek nahrazuje rozhodnutí vyvlastňovací úřadu v rozsahu, v jakém je rozsudkem dotčeno.¹⁰³

⁹⁹ 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.

¹⁰⁰ § 250e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰¹ § 250g a § 250i zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰² § 250h zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰³ § 250j zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

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 zařízení omezit (věčným břemenem), popřípadě odejmout (vyvlastnit). Zákonodárce odkazuje na zvláštní právní předpis,¹⁰⁴ podle kterého je možné vyvlastnění provést. Původní text ustanovení § 17 odst. 1 a 2 tohoto zákona umožňoval realizovat výše specifikované veřejně prospěšné stavby formou věčného břemene, a to i tehdy, pokud se stavebníkovi nepodařilo získat pozemky nezbytné pro tuto stavbu koupí, ani vyvlastněním, a to proto, že vlastník pozemku byl nečinný, nedosažitelný, nebo neznámý. Toto důležité ustanovení mělo zabránit neúnosnému prodlužování doby přípravy staveb mimo jiné i v důsledku činnosti – obstrukcí nejrůznějších 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 – samostatný zákon, který řeší tuto problematiku v celé jeho 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 vůči občanskému zákoníku.

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

Tento právní akt je nezbytný ke snadnějšímu řešení zajištění dopravní obslužnosti, což je významná podmínka rozvoje území. Jde o vyvlastnění ve veřejném zájmu za účelem výstavby veřejně prospěšné infrastruktury, a to nikoliv z důvodu věčných či technických problémů navrhovaných řešení těchto staveb, ale z titulu nedostatků 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., ČECH, J. *Zákon o pozemních komunikacích s komentářem, se souvisejícími a prováděcími předpisy*. 10. aktual. 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 některých ohledech nepředvídá úpravu vhodnou k regulaci tak specifické situace, jako je veřejně prospěšná výstavba vybrané infrastruktury. Stejně tak v praxi naráží na celou řadu problémů i majetkoprávní vypořádání staveb dopravní infrastruktury, které podstatně ztěžují a prodlužují postup přípravy území. Mimo to nelze přehlédnout ekonomickou stránku celé problematiky, přičemž je navýsost jasné, že prodlužování realizace výstavby, neúměrně navyšuje rozpočet celého projektu a potažmo zatěžuje státní pokladnu.

Neopomenutelnou podmínkou je fakt, že se musí jednat o stavby vymezené buďto v politice územního rozvoje, nebo jako veřejně prospěšné určené územně 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 řešit odnětí či 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 věcná 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 SŘ). Stavebník podá žádost o územní a stavební řízení na předepsaných formulářích 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 půjde 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: „*Žádá-li stavebník o stavební povolení k výstavbě dopravní infrastruktury a doklady uvedené v § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona nejdou k žádosti přiloženy, oznámí stavební úřad zahájení stavebního řízení i bez předložení těchto dokladů. O žádosti o vydání stavebního povolení rozhodne stavební úřad až po předložení dokladů podle věty první.*“¹⁰⁸ Výše uvedený odstavec 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, či stanovit lhůtu pro vyjádření.

Důvodem pro přerušení řízení a neoznámení zahájení účastníkům 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 věcnému břemenu 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, neboť procesně řízení proběhlo. Toto ustanovení zrychluje proces povolení stavby dopravní infrastruktury a umožňuje jednat mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem i po podání žádosti o spojení řízení a případně najít řešení dohodou bez vyvlastňovacího řízení.¹⁰⁹

Lhůta pro podání žaloby 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 žalobci oznámeno doručením písemného vyhotovení 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 Plzně, 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 – 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 vůči VyvZ, neboť ten v § 5 stanoví podmínky pokusu o dohodu. Zákon praví, že podmínky jsou splněny již doručením dohody a od tohoto okamžiku plyne i šestiměsíční lhůta, kdy musí být vyvlastňovanému znám účel vyvlastnění. Splnění podmínky dohody se nevyžaduje, pokud doručení není možné, neboť není zřejmé, kde se vlastník nachází, ať už se odstěhoval, na adrese se nezdržuje anebo není znám. Je zde dána možnost fyzické osobě 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. Pakliže se vlastník odstěhoval a je dohledatelný, je správní orgán ve vyvlastňovacím řízení povinen učinit vše, aby jej dohledal; pouze pro účinky pokusu o dohodu vychází z odstavce 2 a 4 tohoto ustanovení.

Zákonnou povinností vyvlastnítele je nabídnout vyvlastňovanému tržní cenu, tedy cenu obvyklou v místě a čase, ať 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 vyšší 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 vyvlastňovací 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 měl by smysl, jen tehdy, pokud posudek jasně obsahuje chyby anebo, pokud by vyvlastňovaný doložil posudek jiný. Vyvlastnitel tedy doloží, že vyvlastňovanému nabídl tržní cenu podle znaleckého posudku a správní orgán musí vyvlastňovaného poučit, že může svým posudkem tento rozporovat. Je samozřejmé, že platí § 20 odst. 1 VyvZ a v případě, že by znalecký posudek byl starší než 90 dnů při zahájení 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 změně 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.

spoluvlastníků. Pokud spoluvlastníci nechtějí pozemky státu prodat, vzniká výrazný manipulační prostor, kdy jsou schopni prodej pozemku téměř zablokovat.

V § 4 odst. 1 zák. č. 416/2009 Sb., je uvedeno: „*Je-li podáno proti rozhodnutí o vyvlastnění odvolání, které nesměřuje proti výrokům rozhodnutí uvedeným v § 24 odst. 2 písm. a) a b) zákona o vyvlastnění, nabývají tyto výroky právní moci.*“ Tímto odstavcem 1 mění § 25 VyvZ pro stavby dopravní infrastruktury, pokud odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění nesměřuje proti výroku dle § 24 odst. 2 písm. a) a b) VyvZ, nabývají tyto právní moci. Nemusí být pravomocně rozhodnuto o náhradě za vyvlastnění a vlastní výrok o vyvlastnění práva je již pravomocný.

Stejně tak § 4 odst. 2 zák. č. 416/2009 Sb., mění § 28 odst. 3 VyvZ pro účely tohoto právního předpisu. V případě podané žaloby proti rozhodnutí o vyvlastnění se tedy automaticky neodkládá právní moc rozhodnutí o vyvlastnění a pouze soud může přiznat žalobě odkladný účinek. Přiznání odkladného účinku je možné jen na návrh žalobce, a to při neporušení veřejného zájmu a práv nabytých třetími osobami, pouze za předpokladu závažného ohrožení práv žalobce. Podnětem by mohlo být např. nesprávné vymezení vyvlastnění, větší rozsah než je nezbytný nebo vymezení veřejného zájmu v rozporu se zvláštním předpisem.¹¹³

§ 5 odst. 1 stanovuje, že pokud uskutečnění dopravní infrastruktury brání nájemní právo k pozemku nebo stavbě ve vlastnictví stavebníka, které by zaniklo vyvlastněním podle zákona o vyvlastnění, může stavebník využít svého oprávnění, nájem pozemku nebo stavby vypovědět dle zvláštního zákona, bez ohledu na sjednanou dobu trvání nájmu, pokud se s nájemcem nedohodne jinak. Nájemci v takovém případě přísluší náhrada nákladů spojených s ukončením nájmu. Ustanovení odstavce 1 se použije i pro nájem bytu, přičemž právo nájemce na bytovou náhradu podle zvláštního právního předpisu není dotčeno. Jinak řečeno, nájemci musí být zajištěna bytová náhrada ve smyslu OZ.

Správní řízení zahájená přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona se dokončí podle dosavadní právní úpravy, přičemž maximální lhůta 120 dnů podle § 2 odst. 1 se v takovém případě počítá ode dne účinnosti tohoto zákona. V případě, že lhůta počítaná podle dosavadních předpisů by měla skončit dříve, bude platit tato kratší lhůta.¹¹⁴

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

¹¹⁴ 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.

ZÁVĚR

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 vyvlastňování dochází, aby byla garantována veškerá práva vyvlastňovaných osob.

Stávající právní systém je i díky „novému“ zákonu o vyvlastnění podstatně přehlednější, neboť v něm jsou zahrnuty nejen hmotněprávní, ale i procesněprávní zásady pro vyvlastnění. Přesto je i v něm řada oblastí, na něž legislativec při tvorbě této právní normy zapomněl. Je velká škoda, 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 vyvlastňování klást otázky: Podle jakého jiného zákona, než zákona o vyvlastnění se vyvlastňuje? Jaký jiný zákon, nežli zákon o vyvlastnění stanoví účel a 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 zákonu měla být, neboť 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 problematická úprava práv třetích 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 několik 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 vyvlastňovacího řízení vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši ceny obvyklé. Tato cena však neobsahuje osobní újmu vyvlastňovaného a tudíž se v ní neodráží skutečnost, že vyvlastňovaný může například přijít o svůj domov či o prostředí, k němuž jej váže silný citový vztah. Toto vše se děje ve veřejném zájmu, ve prospěch společnosti, nic méně na úkor občana. Je otázkou, zda výše uvedená újma bude „cenou obvyklou“, která bude např. občanovi vyplacena, cenou dostačující.

V závěrečné části mé práce se věnuji „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 řešení zajištění dopravní obslužnosti, což je významná podmínka rozvoje České republiky. Zákon se vztahuje na vyvlastnění ve veřejném zájmu za účelem výstavby veřejně prospěšné infrastruktury. Nikoliv však z důvodu věcných či technických problémů navrhovaných řešení těchto staveb, ale z důvodu nedostatků v právním 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 veřejně prospěšná výstavba vybrané infrastruktury. Právní norma taktéž zrychluje i majetkoprávní vypořádání staveb dopravní infrastruktury, které podstatně ztěžují a prodlužují postup přípravy území. Mimo to nemůžeme opomenout ani ekonomickou stránku celé problematiky, přičemž je zcela jasné, že prodlužování realizace výstavby neúměrně navyšuje 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 užíván podle zásad, které ctíli již staří Římané – podle práva, ve veřejném zájmu a za náhradu.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

KNIŽNÍ ZDROJE

- [1] AMBRUSOVÁ, E., ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. Olomouc : Nakladatelství ANAG s.r.o., 2009. 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2.
- [2] BRADÁČ, 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., MAREČEK, J.; SEDLÁČKOVÁ, V. et al. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy 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., ČECH, J. *Zákon o pozemních komunikacích s komentářem, se souvisejícími a prováděcími předpisy*. 10. aktual. 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 Čeněk, 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., PRŮCHOVÁ, 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] PRŮCHOVÁ, 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.

ČASOPISY

- [17] BÁČOVÁ, Marie. Příručka Nový stavební zákon 183/2006 Sb. *Časopis Komora CZ*. 2007, roč. 9, č. 2, s. 6. ISSN 1802-1247.
- [18] GRULICH, Tomáš. Několik poznámek k otázce vyvlastnění zastavěné nemovitosti. *Právní rozhledy*. 2006, roč. 13, č. 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_juris_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 změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
- [29] Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

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

JUDIKATURA

- [43] Rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 31. 12. 1993, č. j. 6 A 10/92-27.
- [44] Rozsudek Krajského soudu v Českých 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 č. 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 č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
ObchZ	Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
SŘ	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
SŘS	Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.
SZ	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.
ZoV	Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.
ZoOM	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
ZOPK	Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.