

**Univerzita Palackého v Olomouci**  
**Právnická fakulta**

**Eliška Konvičná**

**Podmínka subsidiarity a proporcionality vyvlastnění**

**Bakalářská práce**

**Olomouc 2022**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Podmínka subsidiarity a proporcionality  
vyvlastnění vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje. Dále  
prohlašuji, že vlastní text této práce včetně poznámek pod čarou má 54 790 znaků  
včetně mezer.

V Olomouci, dne 19. března 2022

.....  
Eliška Konvičná

### **Poděkování**

Na tomto místě bych ráda poděkovala doc. JUDr. Kateřině Frumarové, Ph.D. za odborné vedení mé bakalářské práce, cenné rady a připomínky, které mi při psaní mé práce poskytla.

## Obsah

Seznam použitých zkratk.....	5
Úvod.....	7
1. Právní rámec vyvlastnění.....	10
2. Pojem vyvlastnění a další základní pojmy.....	12
3. Podmínky pro vyvlastnění.....	14
3.1. Veřejný zájem.....	14
3.2. Zákonný podklad.....	15
3.3. Náhrada za vyvlastnění.....	15
3.4. Soulad s cíli a úkoly územního plánování a účel vyvlastnění.....	16
4. Proporcionalita vyvlastnění jako zákonná podmínka.....	18
4.1. Věcná břemena.....	18
4.2. Rozšíření vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného.....	19
5. Subsidiarita vyvlastnění jako zákonná podmínka.....	22
5.1. Dohoda.....	22
5.1.1. Odchyly od dohody.....	23
5.1.2. Náležitosti návrhu smlouvy.....	24
5.1.3. Směna pozemku.....	25
5.1.4. Kupní cena.....	26
5.2. Jiný způsob získání práv.....	27
Závěr.....	30
Seznam literatury.....	32
Abstrakt.....	34
Klíčová slova.....	35

## Seznam použitých zkratk

### **lázeňský zákon**

- zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

### **Listina**

- usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

### **NSS**

- Nejvyšší správní soud

### **obč. zák**

- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

### **stavební zákon**

- zákon č. 183/2000 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

### **zák. o drahách**

- zákon č. 266/1994 Sb., o drahách

### **zák. o majetku ČR**

- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

### **zák. o oceňování majetku**

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

### **zák. o ochraně přírody a krajiny**

- zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

### **zák. o pozemních komunikacích**

- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

### **zák. o státní památkové péči**

- zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

### **zák. o urychlení výstavby**

- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon)

**zák. o vyvlastnění**

- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

**zák. o zajišťování obrany ČR**

- zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

## Úvod

Tato bakalářská práce, nesoucí název Podmínka subsidiarity a proporcionality vyvlastnění, pojednává o institutu vyvlastnění se zaměřením převážně na zákonné limity – subsidiarita a proporcionalita. Jestliže dojde na vyvlastnění, předchází mu střet práv, kdy jedno převažuje nad druhým. A pokud jsou splněny všechny podmínky, situace dospěje k odnětí nebo omezení vlastnického práva alespoň jednoho ze subjektů. Subsidiarita spočívá v tom, že práva k věcem nelze získat jiným způsobem, anebo pouze pokud došlo k předchozímu pokusu uzavřít dohodu mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným. Proporcionalita je charakterizována tak, že může dojít k vyvlastnění jen daného území, které je nezbytně nutné pro účel vyvlastnění, a také musí být přiměřená intenzita zásahu do vlastnického práva. Posuzuje se tedy, zda se musí vlastnické právo odejmout, nebo postačí jeho omezení. Práce bude dále zaměřena na postupy, které musí být vykonány předtím, než bude zahájeno vyvlastňovací řízení.

Pro výběr tématu jsem se rozhodla z důvodu aktuálnosti, navíc je to dle mého názoru tématika velmi složitá, a i ze zákona o vyvlastnění vyvstávají otázky týkající se podmínek vyvlastnění, převážně subsidiarity vyvlastnění a možnosti takzvaného „jiného způsobu“. Pro mě je to i forma přípravy, jelikož nemáme s rodinou k našemu pozemku vhodný přístup, proto budeme muset v dohledné době sami zahájit *předvyvlastňovací fázi*. Inspiroval mě také fakt, že jsem se nejednou setkala s lidmi, kteří vyvlastnění chápali jako jakousi formu konfiskace majetku, jež akt vykonal mocensky nadřazený správní orgán, a také netušili, že mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným existuje rovné postavení a že vyvlastnitelem může být i soukromá osoba.

Chci nastínit čtenáři možnosti, za kterých se lze vyhnout nejzávažnějšímu zásahu do vlastnických práv prostřednictvím vyvlastňovacího řízení. Hlavním cílem práce je analýza dvou základních podmínek vyvlastnění, a to podmínky subsidiarity a proporcionality. Dílčími cíli jsou vymezení náležitostí pro uzavření smlouvy dle zák. o vyvlastnění, a také problematiky „jiného způsobu.“ Dále pak se pokusím zaměřit na potíže, které mohou v praxi vzniknout, jestliže nevyvlastněná část pozemku nelze po vyvlastnění nadále užívat.

Nejstěžejnější literaturou pro mou práci bude monografie vydána tohoto roku *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení* od Tomáše Grygara a kolektivu. Poskytuje

komplexní pohled na problematiku vyvlastnění. Definuje klíčové pojmy, upravuje legální a ústavní podmínky vyvlastnění, samotné vyvlastňovací řízení, a také účely vyvlastnění. Významné budou při psaní také komentáře k zákonu o vyvlastnění, a to od Barbory Vlachové a Jakuba Hanáka a kolektivu. Zde je ucelený výklad jednotlivých ustanovení zákona, rovněž nalezneme odkazy na dostupnou stěžejní judikaturu a literaturu. Důležitou součástí je popsána souvislost zákona s jinými právními předpisy. Od Jakuba Hanáka přisuzuji důležitost i jeho monografii *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. Podkladem pro mou práci budou též ustanovení právních předpisů a judikatura orgánů soudní soustavy.

Jako hlavní výzkumnou otázku, na níž bych si chtěla touto prací odpovědět, si pokládám: *„V čem spočívá subsidiarita a proporcionalita vyvlastnění, jakožto dvě zákonné podmínky pro vyvlastnění?“* Jelikož se budu zabývat subsidiaritou vyvlastnění, chtěla bych si odpovědět na otázku: *„Je v zákoně dostatečně upravena možnost dohody v předvyvlastňovací fázi?“* Dále pak bych se skrze proporcionalitu vyvlastnění pokusila najít odpověď na otázku: *„Je výhodnější pro vyvlastňovaného požádat o rozšíření vyvlastnění na část nepotřebnou k účelu vyvlastnění v předvyvlastňovací fázi nebo odmítnout smluvní prodej a nechat svůj pozemek raději vyvlastnit?“*

Práci budu psát za pomoci nynější právní úpravy, jež platí na území České republiky a která je účinná ke dni 19. března 2022. Budu ji rozdělovat do pěti hlavních kapitol, které budou dále rozčleňovány na podkapitoly. Jejich posloupnost zvolím tak, aby korespondovala s chronologickou kompozicí.

V první kapitole se budu zabývat na stručnou formulaci právních předpisů, které pojednávají o vyvlastnění. Právní úprava týkající se vyvlastnění je velmi rozmanitá, neboť zákon o vyvlastnění představuje obecný zákon upravující vyvlastnění a vyvlastňovací řízení. Další zákony, *lex specialis*, poté upravují jednotlivé účely vyvlastnění, a též způsob určení výše náhrady. Jsou stěžejní pro mnou zvolenou tematiku.

Ve druhé kapitole se budu věnovat pojmovému vymezení. Jedná se o některé pojmy, které uvádí zák. o vyvlastnění v § 2. Ty jsou důležitou součástí mé práce, jelikož je budu hojně užívat v následujících kapitolách. Jde o pojmy vyvlastnění, vyvlastnitel a vyvlastňovaný.

Třetí kapitola bude zaměřována na jednotlivé ústavní limity a zákonné podmínky vyvlastnění vyjma subsidiarity a proporcionality vyvlastnění, těm budu věnovat



podrobněji následující kapitoly. Tyto podmínky stručně charakterizují, jejich podstatu je nutno znát, protože se navzájem doplňují.

Předposlední kapitola přinese podrobné vymezení proporcionality vyvlastnění. Budu se také zabírat možností rozšíření vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného, jedná se o odchylku z kvantitativní složky proporcionality vyvlastnění. Tato kapitola je jedna z nejhlavnějších kapitol mé práce.

Poslední a zároveň pátá kapitola bude pojednávat o subsidiaritě vyvlastnění. Půjde o nejobsáhlejší kapitolu, neboť se bude jednat o nejstěžejnější problematiku mé práce. Navíc subsidiarita vyvlastnění sama o sobě vyvolává otázky, na něž jsou sporné odpovědi.

# 1. Právní rámec vyvlastnění

Již v čl. 11 odst. 4 Listiny je vymezena možnost vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva. Z čehož se usuzuje, že je vyvlastnění větším zásahem, než-li pouze omezení, jde tedy o úplné odejmutí vlastnického práva. K tomuto zásahu může dojít ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Proto nesmí být tyto ústavní podmínky zákonodárcem eliminovány. Z daného vyplývá, že vyvlastnění není na ústavní úrovni výslovně vysvětleno, proto nenalezneme pozitivní legální definici.<sup>1</sup> Na rozdíl od Listiny je v zák. o vyvlastnění formulace vyvlastnění odlišná. Pojem je použit jako legislativní zkratka, chápe se tedy rozsáhleji. Protože dle uvedeného zákona není vyvlastnění bráno jen jako odnětí vlastnického práva, jak je tomu v Listině, ale také jako omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku či ke stavbě.<sup>2</sup> Dalším značným rozdílem je, že zák. o vyvlastnění nepočítá s možností vyvlastnění movité věci.<sup>3</sup> S pojmem vyvlastnění mimo jiné pracuje i obč. zák.

Jelikož je v zák. o vyvlastnění náhrada stanovena ve výši ceny obvyklé, nebo také zjištěné (více kapitola 5.1.4.), její přesná výše se určuje za pomoci zák. o oceňování majetku. Nalezneme zde, jakým stylem dojde k ocenění majetků.

Vyvlastněný pozemek lze užívat jen pro účel, pro který byl vyvlastněn. Účely, pro něž dochází k vyvlastnění nejsou podrobně upraveny v zák. o vyvlastnění, jakožto v obecném zákoně o vyvlastnění, ale nachází se v *lex specialis*.<sup>4</sup> Přestože se zdá, že není právní úprava jednotná a je složitě dohledatelná v několika předpisech, ve skutečnosti tomu tak není. Vychází se z toho, že jednotlivé právní předpisy upravují konkrétní výkon veřejné správy, k němuž náleží konkrétní expropriační tituly.<sup>5</sup>

Stavební zákon, co se vyvlastnění týče, upravuje pouze účel, pro něž dospívá k vyvlastnění. Oproti stavebnímu zákonu z roku 1976, kde se nacházela formulace vyvlastňovacího řízení, a též podmínek vyvlastnění. V nynějším stavebním zákoně nemusí výše zmiňované být, protože to již definuje zák. o vyvlastnění.<sup>6</sup> V § 170 jsou vymezeny dílčí účely. V prve řadě mohou být vyvlastněny stavby, jejichž bližší

---

<sup>1</sup> GRYGAR, Tomáš In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 30.

<sup>2</sup> Tamtéž, s. 46-47.

<sup>3</sup> HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 230.

<sup>4</sup> aktuální znění: § 3 odst. 1 zák. o vyvlastnění.

<sup>5</sup> FRUMAROVÁ, Kateřina In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 201.

<sup>6</sup> Tamtéž.

specifikace je uvedena ve stavebním zákoně, které jsou formulovány ve vydané územně plánovací dokumentaci. Dále dochází k vyvlastnění pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo pro příjezd k pozemku nebo stavbě.

Dalšími zákonnými normativními právními akty upravující expropriační tituly, které stojí za zmínku jsou: zák. o pozemních komunikacích, kde se uvádí, že lze vyvlastnit např.: pro opravy, úpravy či modernizace dálnice, silnice nebo místní komunikace I. třídy; zák. o drahách, kde je uvedeno, že se vyvlastnění provádí za účelem stavby dráhy; zák. o státní památkové péči, zde se věnuje pozornost ochraně kulturních památek, vyvlastňuje se tehdy, kdy vlastník zanedbává své povinnosti spojené s nemovitou kulturní památkou; lázeňský zákon, v němž se stanovuje, že se práva vlastníka omezují či vyvlastňují pro užívání nebo ochranu léčivého zdroje.<sup>7</sup>

Dalším stěžejním právním předpisem je zák. o urychlení výstavby. Při výstavbě dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací je snahou dosáhnout rychlejšího procesu vyvlastnění.

Úpravu vyvlastnění ve zkráceném řízení nalezneme v zák. o zajišťování obrany ČR. *„Za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu lze výjimečně vyvlastnit ve zkráceném řízení nezbytné nemovité a movité věci a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak.“*<sup>8</sup> Jde o úpravu, která se v některých bodech neztotožňuje se zák. o vyvlastnění.

Evropská právní úprava neřeší vyvlastnění, tato pravomoc se nechává členským státům.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Tamtéž, 212-225.

<sup>8</sup> aktuální znění: § 45 odst. 1 zák. o zajišťování obrany ČR.

<sup>9</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 3.

## 2. Pojem vyvlastnění a další základní pojmy

Pojmové vymezení považuji za důležitou součást této práce. Níže specifikované pojmy budou hojně využívány v navazujících kapitolách, proto je nutno všechny dobře znát a chápat.

Vyvlastnění se v odborné literatuře vymezuje v užším a širším slova smyslu, kdy velkou roli má v tomto případě omezení vlastnického práva. Vyvlastnění, též někdy označováno jako expropriace, *stricto sensu*, se definuje jako nucený přechod vlastnického práva, což je výsledkem správního aktu. *Largo sensu* se však charakterizuje jako nejzávažnější veřejnoprávní zásah do vlastnického práva, jenž zahrnuje jak odnětí vlastnického práva, tak i omezení, což se na příklad chápe jako nemožnost s něčím volně nakládat, nebo brát z věci plody a užitky.<sup>10</sup>

V § 2 zák. o vyvlastnění nalezneme další základní pojmy, které z výše vymezeným institutem souvisí. Já se zaměřím na vymezení subjektů, jimiž jsou vyvlastňovaní a vyvlastnitel. Může se jednat o fyzické i právnické osoby, které mohou být osoby soukromého, a také veřejného práva, z tohoto důvodu lze vyvlastnit majetek státu i obce.<sup>11</sup> Koreluje to s čl. 11 odst. 1 Listiny, v němž je stanoveno, že má vlastnické právo všech vlastníků stejný zákonný obsah a ochranu. Odchyluje se od situace, za které se smí vyvlastnit jen ve prospěch státu, z čehož vyplývá, že při této chvíli nemůže být majetek ve vlastnictví státu, jedná se tak z důvodu ochrany kulturních památek.<sup>12</sup>

Vyvlastňovaným, nebo taktéž expropriátem, se označuje podle § 2 písm. b) zák. o vyvlastnění „*ten, kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu; bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je vyvlastňovaným také povinný ze zajišťovacího převodu práva, který k zajištění svého závazku vlastnické právo převedl na oprávněného.*“ Vyvlastňovaným se už v zákoně pojmenovává i ten, jemuž se předkládá návrh smlouvy v rámci pokusu o uzavření dohody.<sup>13</sup>

Naopak vyvlastnitelem, nebo-li expropriantem, je „*ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo*

---

<sup>10</sup> HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 230.

<sup>11</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 11.

<sup>12</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 2 III.

<sup>13</sup> Tamtéž.

*zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu.*<sup>14</sup> Za vyvlastnitele se považuje v zákoně již investor, který se snaží získat práva k věci dohodou.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> aktuální znění: § 2 písm. c) zák. o vyvlastnění.

<sup>15</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 2 III.

### 3. Podmínky pro vyvlastnění

V této části se zaměřím na stručnou obecnou formulaci podmínek vyvlastnění. Mezi limity totiž nepatří jen proporcionalita a subsidiarita vyvlastnění. Tyto podmínky se vzájemně propojují, proto v jejich vymezení vidím důležitost.

Na ústavní úrovni jsou zakotveny podmínky zejména v Listině základních práv a svobod. Přesněji v čl. 11 odst. 4 je vymezena možnost vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva. K této variantě může dojít ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Také je nutno zmínit čl. 11 odst. 1 Listiny, neboť je zde vymezena rovnost všech vlastníků, díky tomuto ustanovení nemá na místě vyvlastnitelé ani vyvlastňovaného žádnou výhodu stát či veřejnoprávní korporace.<sup>16</sup> Z čl. 36 odst. 2 Listiny poté vyplývá, že vyvlastnění podléhá soudnímu přezkumu.

Na rozdíl od Listiny je v zák. o vyvlastnění formulace vyvlastnění odlišná. Dle uvedeného zákona je vyvlastnění bráno nejen jako odnětí vlastnického práva, ale také jako omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě. Zákonnými podmínkami uvedenými v zák. o vyvlastnění jsou: subsidiarita a proporcionalita vyvlastnění, musí být dán soulad s cíli a úkoly územního plánování, a také lze vyvlastnit jen na základě účelu vyvlastnění. V této kapitole se zaměřím pouze na soulad s cíli a úkoly územního plánování a na účel vyvlastnění. Podmínce proporcionality (kapitola 4.) a subsidiarity (kapitola 5.) budu věnovat zvlášť další kapitoly.

#### 3.1. Veřejný zájem

První ústavní podmínka – veřejný zájem je neurčitým právním pojmem, jehož definice není jednotně upravena v právních předpisech. Judikaturou soudů bývá mnohdy označován jako zájem obecně prospěšný.<sup>17</sup> Ten tedy převažuje nad zájmem vlastníka neboli zájmem soukromým, který je samotným vlastníkem ve vyvlastňovacím řízení vyjádřen.<sup>18</sup> Veřejný zájem musí být zjišťován procesně individuálně v každém konkrétním případě exekutivou, nikoliv legislativou.<sup>19</sup>

Ovšem není možno jej ztotožňovat jen se zájmem státu a státních institucí, nýbrž i se zájmem soukromým. Je to dáno tím, že společnost má zájem na tom, aby

---

<sup>16</sup> GRYGAR, Tomáš. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 29-31.

<sup>17</sup> Nejvyšší soud: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, č. j. 28 Cdo 1857/2011

<sup>18</sup> Nejvyšší soud: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2012, č. j. 22 Cdo 3138/2010

<sup>19</sup> Ústavní soud: Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (N 130/37 SbNU 641).

byl vlastníkům umožněn přístup ke svým pozemkům a stavbám, a díky tomu mohli vykonávat svá práva a povinnosti.<sup>20</sup>

Jelikož nelze veřejný zájem zcela přesně definovat, dle mého názoru dochází v konkrétních situacích k okolnostem způsobujícím jeho sporné prokázání. Myslím si to z toho důvodu, že se jedná o legislativní zkratku a žádný zákon jej nijak nedefinuje. Je tedy diskrecí správních orgánů posoudit v jednotlivých případech jeho převahu nad zájmem soukromým. Ve většině případů je převaha jednoho zájmu nad druhým značná, vymezení této převahy může být pouze formalitou. Vzniká zde ale úvaha, co když bude převaha jednoho zájmu nad druhým nepatrná. Tuto úvahu lze demonstrovat na rozsudku Krajského soudu v Praze, kde vyvlastňovací úřad špatně vyhodnotil převahu veřejného zájmu nad zájmem soukromým, neboť při realizaci stavby konstatoval, že veřejný zájem převažuje nad zájmem vyvlastňovaného, ale nevzal v potaz fakt, že pracovní místa zaměstnanců vyvlastňovaného mohou být realizací stavby ohrožena.<sup>21</sup> Díky uvedenému rozsudku, je však zjevný další fakt, proti výroku o vyvlastnění existuje soudní ochrana. Proto, pokud dojde k podrobnému posouzení převahy jednoho zájmu nad druhým, neměl by veřejný zájem způsobovat sporné prokázání.

### **3.2. Zákonný podklad**

Další stěžejní ústavní podmínkou, kterou nalezneme v Listině, je možnost vyvlastnění výhradně na základě zákona. Zákonný podklad lze tedy chápat jako argumentaci vedoucí k vyvlastnění, která je obsažena v zákoně. Příkladem může být zák. o zajišťování obrany ČR, ve kterém je stanoveno, že za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu je umožněno vyvlastnit nezbytné věci a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu.<sup>22</sup>

### **3.3. Náhrada za vyvlastnění**

V neposlední řadě musí být kumulativně splněna s ostatními ústavními limity uvedenými v čl. 11 odst. 4 Listiny i podmínka, že lze vyvlastnit pouze za náhradu. Na ústavní úrovni ovšem nenalezneme přesnější definici postupu při poskytování náhrady.<sup>23</sup> Náhrada za vyvlastnění je i „*požadavek plynoucí z evropských dokumentů*

---

<sup>20</sup> Nejvyšší soud: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012 č. j. 28 Cdo 1857/2011

<sup>21</sup> Jiný soud: rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 9. 7. 2018 č. j. 54 A 24/2018-52

<sup>22</sup> PAVLÍČEK V. a kol. Ústavní právo a státní právo, II. díl. Ústavní právo České republiky. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2015, s. 560.

<sup>23</sup> Tamtéž.

a standardů ochrany vlastnického práva.“<sup>24</sup> Ústavní soud rozšířil definici náhrady za pomoci argumentace Evropského soudu, která nám říká, že by měla být rozumná vzhledem k hodnotě majetku a v rozumném poměru k „tržní“ hodnotě majetku v době, kdy k odnětí vlastnictví došlo.<sup>25</sup>

Náhradu blíže specifikuje zák. o vyvlastnění, a to v § 10 a násl. Zde je stanoveno, že vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši ceny obvyklé pro vyvlastňovanou věc. Teoreticky by mohla být náhrada nižší v případě, kdy by se vyvlastňovala kulturní památka, protože vyvlastňovaný neplnil své povinnosti a nestaral se o tuto památku.<sup>26</sup> Za přiměřenou náhradu lze tedy považovat cenu obvyklou, tržní, za vyvlastňovanou věc, vyplacení některých nákladů vyvolaných vyvlastněním a odškodnění za nadměrnou tvrdost vyvlastnění.<sup>27</sup>

Náhrada by měla být vyplacena v penězích, to však nevylučuje, že může dojít k naturální náhradě, ta ale není právně nárokovatelná. Je to i jakási výhoda pro vyvlastňovaného, neboť si za peníze nemusí kupovat stejnou věc na jiném místě, ale může je investovat, do čeho zrovna v danou dobu chce.<sup>28</sup>

### **3.4. Soulad s cíli a úkoly územního plánování a účel vyvlastnění**

Tato podmínka je upravena v § 3 odst. 2 zák. o vyvlastnění. Kde je stanoveno: „*Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.*“ Z čehož vyplývá, že pokud není nějaká změna upravena v územně plánovací dokumentaci, nemůže dojít na vyvlastňovací řízení zakončené vyvlastněním.

Jestliže tedy dochází ke změně ve využití území nebo jeho prostorovém uspořádání, účel musí odpovídat cílům a úkolům územního plánování. Proto je daná změna jakýmsi předpokladem pro účel vyvlastnění. I zde je ale nějaká odchylka, neboť kulturní památka, jak již bylo zmiňováno výše, lze vyvlastnit ve chvíli, kdy se o ní vyvlastňovaný nestará a zanedbává ji. V uvedené chvíli zpravidla před zahájením

---

<sup>24</sup> FRUMAROVÁ, Kateřina. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 86.

<sup>25</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 10 II.

<sup>26</sup> Tamtéž.

<sup>27</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 136.

<sup>28</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 10 III.



vyvlastňování ke změně ve využití území nebo jeho prostorovém uspořádání nedochází. Také změna není předpokládána pouze u některých geologických prací.<sup>29</sup>

Ustanovení týkající se účelu vyvlastnění pak dále nalezneme v první větě § 3 odst. 1: „*Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.*“ Účel vyvlastnění, označující se někdy jako expropriační titul, je podmínkou, jež se proplétá s jinou, ústavně právní, a to s veřejným zájmem. V zák. o vyvlastnění se jednotlivé expropriační tituly nemusí hledat, protože tam ani z části nejsou vymezeny. Všechny účely vyvlastnění jsou k nalezení ve zvláštních zákonech, kde je vždy jejich taxativní výčet. Projevuje se tak princip právní jistoty. Jak jsem již zmiňovala v první kapitole, právní úprava není jednotná, ovšem důvod vidíme v tom, že jednotlivé právní předpisy upravují konkrétní výkon veřejné správy, k němuž náleží konkrétní expropriační tituly.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup> Tamtéž, § 3 V.

<sup>30</sup> FRUMAROVÁ, Kateřina. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 202.

## 4. Proporcionalita vyvlastnění jako zákonná podmínka

Podmínka proporcionality neboli přiměřenosti, upravená v § 4 vyvlastňovacího zákona, nám stanovuje, že lze vyvlastnit jen v nezbytně nutném rozsahu pro dosažení účelu vyvlastnění, který podrobněji upravuje zvláštní zákon. Z tohoto důvodu, se musí pohlížet na možnosti vyvlastnění tak, aby zasahovaly do práv vlastníka v co nejmenší míře.<sup>31</sup>

Z výše uvedených hledisek se a priori posuzuje kvalitativní složka, jež chápeme jako intenzitu, a kvantitativní složka, jež reprezentuje určení plošného zásahu. Jestliže se zaměříme na intenzitu, posuzuje se, zda postačuje omezení vlastnického práva, či nikoliv, a proto musí dojít k jeho odnětí.<sup>32</sup> Přesněji se v § 2 písm. a) zák. o vyvlastnění uvádí, že se vyvlastněním rozumí „*odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě.*“ Pohledem na danou právní úpravu můžeme říci, že je tento způsob výhodný nejen pro vyvlastňovaného, nýbrž i pro vyvlastnitel, neboť co nejmenší zásah pro něj znamená náklady co nejnižších rozměrů.<sup>33</sup>

Dále se posuzuje plošný zásah, čímž se myslí, na jak velkou část předmětu neboli pozemku či stavby, omezení nebo odnětí vlastnického práva směřuje pro dosažení expropriačního titulu. Zpravidla z toho vyvstává otázka, co se zbývající části pozemku či stavby, kterou již po expropriaci nejde užívat, anebo jde, ale s nepřiměřenými obtížemi. Pokud dojde k dané situaci, vyvlastněný má dispoziční oprávnění podat žádost na rozšíření vyvlastnění i na původně nevyvlastněnou část předmětu.<sup>34</sup>

### 4.1. Věcná břemena

Pokud se zaměřím na intenzitu, místo úplného odnětí vlastnického práva, postačí pouze omezení, a to prostřednictvím věcného břemene. Konkrétní definice není v zák. o vyvlastnění více rozvedena, ale právní úpravu nalezneme v § 1257 a násl. obč. zák.

---

<sup>31</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 4 I.

<sup>32</sup> GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení.* Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 51.

<sup>33</sup> Tamtéž.

<sup>34</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář.* Praha: C. H. Beck, 2018, s. 22-23.

Věcná břemena se dělí na služebnosti a reálná břemena. Při služebnosti se chová vlastník věci pasivně, tedy musí něco strpět. Naproti tomu reálné břemeno dává vlastníkovu věci povinnost konat povinné.<sup>35</sup>

Jestliže dojde k zřízení služebnosti z důvodu, že to postačí k naplnění účelu vyvlastnění, zpravidla tato problematika nepůsobí žádnou překážku. Otázka ale vyvstává tehdy, kdy by stačilo omezení vlastnického práva, ale odnětí by fakticky bylo pro vyvlastnítele mnohem výhodnější. Dle Ministerstva zemědělství to je možné. Tato možnost se uvádí při výstavbě suchých poldrů, v tomto případě by při zřízení služebnosti byla nutnost hradit škodu způsobenou povodní na úrodě. Pokud by tato škoda nabrala takových rozměrů, že by hrazení škody bylo ekonomicky zcela nevýhodné, lze místo omezení přistoupit k odnětí vlastnického práva.<sup>36</sup>

#### **4.2. Rozšíření vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného**

Rozšíření vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného, jak již bylo zmiňováno výše, jde z důvodu, kdy omezení či odnětí vlastnického práva je nikoliv nepatrné. Čili jestliže se nedá část nebo celý pozemek či stavbu využívat bez vyvlastňované části, nebo lze, ale s nepřiměřenými obtížemi. Platí tak i ve chvíli, kdy nelze vykonávat právo odpovídající věcnému břemenu. Dochází tedy k záměrné změně plošného zásahu.<sup>37</sup> Jedná se o výjimku z proporcionality vyvlastnění týkající se kvantitativní složky. Ta je naplněna tehdy, pokud vyvlastňovaný podá žádost, patří tak pouze do dispozice vyvlastňovaného.<sup>38</sup> Pokud dojde k rozšíření plošného zásahu, musí být s danou rozšířenou plochou navýšena i náhrada za vyvlastnění.<sup>39</sup> Dle NSS by náhrada náležela i za takovou nemovitou věc, ke které by vyvlastňovaný neměl ihned po vyvlastnění přístup.<sup>40</sup> Je nutno dodat, že si nelze nárokovat rozšíření vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného v případě, kdy by došlo pouze ke zhoršení užívání zbylé nemovité věci. § 4 odst. 2 zák. o vyvlastnění mu v daném případě ochranu neposkytuje.<sup>41</sup>

<sup>35</sup> THONDEL, Alexander. In: ČÁP, Zdeněk. 89/2012 Sb. *Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)* [online databáze]. Praha: Wolters Kluwer, 2014, aktualizováno k 1. 1. 2014 [cit. 17. března 2022]. Dostupné z: databáze noveaspi.cz, § 1257.

<sup>36</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 129.

<sup>37</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 4 II.

<sup>38</sup> FRUMAROVÁ, Kateřina. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 52.

<sup>39</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 4 II.

<sup>40</sup> NSS: rozsudek NSS ze dne 7. 4. 2016, č. j. 9 As 89/2015-28

<sup>41</sup> Nejvyšší soud: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2012, č. j. 22 Cdo 3138/2010

Značný problém může nemožnost užívání zbytkové části předmětu působit při uzavírání dohody, neboť v tomto případě nemá potencionální vyvlastnitel povinnost přistoupit na požadavek potencionálního vyvlastňovaného. Z tohoto důvodu záleží pouze na potencionálním vyvlastniteli, jak bude vstřícný a jakou důležitost přisuzuje rychlosti vypořádání se s daným předmětem. Je zcela zjevné, že při uzavírání dohody, kde by mohla vzniknout daná problémová část pozemku či stavby, by potencionální vyvlastňovaný ve většině případů na dohodu nepřistoupil a nechal se raději vyvlastnit ve vyvlastňovacím řízení, kde může podat žádost.<sup>42</sup> I dle Krajského soudu v Českých Budějovicích nemůže být potencionální vyvlastnitel při pokusu o uzavření dohody nucen k odkupu části pozemku, kterou nepotřebuje k naplnění účelu. Soud apeloval, že se jedná o subjekt hospodařící s veřejným majetkem, tudíž je i omezen právními předpisy, z tohoto důvodu není možné, aby došlo k odkupu pozemku, který nesplňuje požadavky v zák. o majetku ČR.<sup>43</sup> Přestože je v zák. o urychlení výstavby upravená skutečnost, za niž může stát odkoupit pozemky a stavby, které nejsou nezbytné pro zamýšlený účel, jelikož by je nebylo možné užívat vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, týká se tato právní úprava pouze staveb dopravní infrastruktury.<sup>44</sup> Dle mě by měla být tato problematika více rozebrána v zákoně, aby v určitých případech, kdy je možno rozšířit vyvlastnění v rámci vyvlastňovacího řízení, mohlo tak dojít již při pokusu o uzavření dohody. Dochází tak k zbytečnému prodlužování přechodu vlastnického práva a ke zpoždění naplnění účelu.

Když dojde na situaci, kdy vyvlastňovaný podá žádost o rozšíření, vyžaduje se, aby bylo splněno několik podmínek. Žádost musí obsahovat náležitosti, které jsou obecné pro podání, tudíž se jedná o žádost dle správního řádu. K uvedeným náležitostem nesmí žádost postrádat tvrzení a prokázání, že nejde bez vyvlastňované části stavby či pozemku na zbylé nevyvlastněné části naplňovat svá práva. Vyvlastňovací úřad o podané žádosti má rozhodnout při rozhodnutí o vyvlastnění.<sup>45</sup> Podle Krajského soudu v Českých Budějovicích se za návrh považují i písemné připomínky, které vyvlastňovaný předal při ústním jednání: „*nenavrhli jste odkoupení*

---

<sup>42</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 130.

<sup>43</sup> Jiný soud: rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. 1. 2017 č. j. 51 A 47/2016-25

<sup>44</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 4 II.

<sup>45</sup> FRUMAROVÁ, Kateřina. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 52-53.

*zbytkových parcel; bez mého souhlasu rozdělujete můj majetek na čtyři parcelní čísla – poté si vyzobete, co potřebujete; dále nevyužitelné znehodnocené, bezcenné zbytky ponecháte vlastníkovi.*<sup>46</sup> Z toho se usuzuje, že soudy vycházejí především z materiálního hlediska, nikoliv formálního.<sup>47</sup>

Co se týče lhůty, ve které musí být podána žádost o rozšíření vyvlastnění, její interpretace se jeví jako velmi problematická. Přímou v zák. o vyvlastnění není stanovena pro žádost, ale z judikatury soudu se dovozuje, že tak lze učinit nejpozději při ústním jednání. Z § 22 odst. 2 zák. o vyvlastnění se totiž dočteme, že se námitky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání uplatňují nejpozději při ústním jednání. Přestože se výslovně nejedná o námitku, musí se tato žádost posoudit jako námitka proti vyvlastnění, a proto se na ní také vztahuje zásada koncentrace řízení.<sup>48</sup>

Příklad možnosti rozšíření vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného:

Je vedeno vyvlastňovací řízení o pozemku parc. č. 1450/1 paní Vochomůrkové z důvodu výstavby rychlostní pozemní komunikace dálničního typu. Paní Vochomůrková však vlastní ještě zemědělský pozemek parc. č. 1450/2, na který měla přístup pouze z vyvlastňovaného pozemku. Pokud by došlo k vyvlastnění pozemku parc. č. 1450/1, po dostavbě rychlostní pozemní komunikace dálničního typu by byl pozemek parc. č. 1450/2 umístěn těsně mezi dvě tyto komunikace, kdy by každá byla v jiném směru jízdy. Z tohoto důvodu by nebylo možné tento pozemek vůbec obhospodařovat.

Z výše uvedeného příkladu je zřejmé, že by vlastník (paní Vochomůrková) nemohl zbývající část nadále užívat, proto přichází v úvahu podání žádosti o rozšíření vyvlastnění, neboť je zcela zjevné, že lze danou nemožnost hospodaření se zemědělským pozemkem prokázat. Laicky lze konstatovat, že by musel vlastník sjíždět z cesty pouze přes „rychlejší pruh,“ což je nemyslitelné.

---

<sup>46</sup> Jiný soud: rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 8. 2013 č. j. 10 A 47/2013-51

<sup>47</sup> FRUMAROVÁ, Kateřina. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 53.

<sup>48</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 4 II.

## 5. Subsidiarita vyvlastnění jako zákonná podmínka

Další zákonnou, obligatorní podmínkou vyvlastnění, na níž se podrobněji zaměřím, je podmínka subsidiarity. Zák. o vyvlastnění ji pomocí negativního vymezení upravuje v § 3 odst. 1, kde se stanovuje, že „*vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.*“<sup>49</sup> Z toho vyplývá, že se subsidiarita projevuje pomocí dvou variant, dohoda a tzv. „jiný způsob“. Tato definice je podrobněji rozpracována v § 5 téhož zákona, kde se ovšem zaměřuje pouze na dohodu, zmiňovaný „jiný způsob“ není v zák. o vyvlastnění upraven.<sup>50</sup> Takový způsob pokusů před vyvlastněním se v judikatuře a literatuře nazývá různě (např.: *předvyvlastňovací fáze, dobrovolná fáze vyvlastňovacího procesu*),<sup>51</sup> vždy se tím však myslí zmiňované dvě varianty. Pokud se podívám na podmínku subsidiarity očima vyvlastnítele, chápu jí jako předpoklad, díky němuž je poslední možná cesta, kdy mohu získat práva k danému předmětu neboli stavbě či pozemku, abych mohla naplnit účel, jelikož nebylo možno vyjednat s vlastníkem jinou možnost. K expropriaci tedy dochází v krajním případě.

### 5.1. Dohoda

Specifikaci takzvané dohody nalezneme v § 5 zák. o vyvlastnění. V původním znění zákona působilo tohle konkrétní ustanovení v reálné aplikaci obtíže. Hlavní příčinu vidím na faktu, že bylo ustanovení stavěno obecně. Tuto problematiku vyřešila novelizace zákona zákonem č. 405/2012 Sb. Došlo například k úpravě problematiky spoluvlastnictví.<sup>52</sup> Kdy v nynější právní úpravě stojí: „*Jsou-li pozemek nebo stavba ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnítele, lze vyvlastnění provést, jen v rozsahu spoluvlastnického podílu vyvlastňovaného.*“<sup>53</sup> Oproti původnímu znění: „*Jsou-li pozemek nebo stavba ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnítele, lze vyvlastnění provést, jen jestliže účelu vyvlastnění nelze dosáhnout zrušením tohoto spoluvlastnictví.*“<sup>54</sup> Jestliže je více spoluvlastníků a vyvlastňovaný je jedním z nich, již není nutno před vyvlastněním zrušit a vypořádat se se spoluvlastnictvím. Díky tomu

<sup>49</sup> aktuální znění: § 3 odst. 1 zák. o vyvlastnění.

<sup>50</sup> MALAST, Jan. K vývoji podmínek vyvlastnění v soukromém i veřejném právu (se zaměřením na požadavek subsidiarity v případě nezbytného přístupu k nemovitosti). *Právník*. 2020, roč. 159 č. 2. s. 177.

<sup>51</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. § 5 I.

<sup>52</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 26.

<sup>53</sup> Z této novely § 5 odst. 6 vyplývá, že pokud je více spoluvlastníků, není potřeba vyvlastňovat pozemek jako celek, ale pouze postačí jen část, která je ve vlastnictví jen jednoho spoluvlastníka.

<sup>54</sup> historické znění: § 5 zák. o vyvlastnění, ve znění zákona 167/2012 Sb.

nevznikají zbytečné průtahy. Obecnost se odstranila také i tím, že se formulovala nutnost předložení znaleckého posudku společně s návrhem kupní smlouvy.<sup>55</sup>

K jakémusi konsensu dochází obyčejně prostřednictvím kupní smlouvy, která má v nutné míře náležitosti, jimiž je převod stavby či pozemku, nebo se může také jednat o vznik, zánik i změnu věcného břemene. Tedy nezbytnost, která charakterizuje postup potřebný k uskutečnění daného účelu.<sup>56</sup> J. Hanák jednání mezi potencionálním vyvlastňovaným a potencionálním vyvlastnitelem charakterizoval tak, že se jedná o „*soukromoprávní kontraktaci, a z podstaty věci proto na tuto fázi nemohou dopadat ani zásady ovládající správní řízení.*“<sup>57</sup> Z čehož vyplývá, že nedochází k uzavírání veřejnoprávního kontraktu, proto je nutno konstatovat, že je vyvlastnitel v rovném postavení vůči vyvlastňovanému. Rovnost postavení se také dovozuje z judikatury soudu, kdy se touto problematikou zabýval například NSS, jenž stanovil, že vyvlastnitel není správním orgánem, proto nemůže vrchnostensky rozhodovat o právech a povinnostech vyvlastňovaného.<sup>58</sup>

Než dojde k podání samotného návrhu na vyvlastnění, musí v *předvyvlastňovací fázi* nastat splnění limitů, které vedou k nemožnosti dohody. V prve řadě musí navrhovatel (potencionální vyvlastnitel) podat návrh na uzavření smlouvy vyvlastňovanému. Dnem následujícím po doručení návrhu počíná běžet 90denní lhůta, v níž navrhovatel musí vynaložit snahu smlouvu uzavřít.<sup>59</sup> V tomto časovém úseku má navrhovatel s vyvlastňovaným šanci ujednat podmínky kontraktu.

#### **5.1.1. Odchytky od dohody**

I přesto, že jsou stanovena pravidla předložení návrhu smlouvy, existují odchytky, za kterých nebude nutno daná pravidla naplnit. V zák. o vyvlastnění nalezneme taxativní výčet těchto výjimek: „*vyvlastňovaný není znám, nebo není znám jeho pobyt, nepodařilo se mu doručit návrh smlouvy na známou adresu, a pokud je omezen ve smluvní volnosti právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného orgánu veřejné moci, kterým mu bylo zakázáno převést vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě na někoho jiného.*“<sup>60</sup> Dle mého názoru, je dobré, že

---

<sup>55</sup> GRYGAR, Tomáš. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 55.

<sup>56</sup> Tamtéž, s. 55-56.

<sup>57</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. § 5 I.

<sup>58</sup> NSS: rozsudek NSS ze dne 14. 4. 2016, č. j. 5 As 52/2016-39

<sup>59</sup> aktuální znění: § 5 odst. 1 zák. o vyvlastnění.

<sup>60</sup> Tamtéž, § 5 odst. 5.

zákonodárce myslel i na možné problémy. Kdyby nebyly upraveny výše uvedené výjimky, způsobilo by to nemožnost naplnění zamýšleného účelu, který by byl obecně prospěšný.

Pokud je vyvlastňovaný neznámý, nebo také není-li znám jeho pobyt, návrh smlouvy se nepředkládá, a to za předpokladů, že není dohledatelný ve veřejných seznamech. Týká se to převážně pozemků a staveb, neboť se dané údaje uvádějí v katastru nemovitostí. Podle B. Vlachové jsou to údaje, že vlastník není znám, zřejmě nežije, nebo jej nelze díky nedostatku informací identifikovat. Jako příklad B. Vlachová uvádí: osoba je označena pouze jménem a příjmením, ale chybí datum narození.<sup>61</sup> Za mě je tato definice neúplná, protože hlavně ve vymezení, že vlastník *zřejmě nežije*, mohou vznikat nesrovnalosti. Z tohoto důvodu se přikláním k dodatku T. Grygara: „*Hypotéza této právní normy nebude naplněna v případě pouhé poznámky spornosti zápisu v katastru nemovitostí.*“<sup>62</sup>

Další výjimka spočívá ve skutečnosti, že pokud je vyvlastňovaný omezen na smluvní volnosti, a to buď rozhodnutím soudu, rozhodnutím jiného správního orgánu, nebo právním předpisem, nesmí tak převést vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě na někoho dalšího. Přičemž se omezení smluvní volnosti nemyslí jako omezení soukromoprávní. Dohoda mezi smluvními stranami, že nebude převedena či snad zatížena stavba nebo pozemek, není omezení jako takové, jež je myšleno zák. o vyvlastnění.<sup>63</sup> Myslím si, že je to logické, vyvlastňovaný by byl takto ochuzen na možnosti vyjednávání o kupní ceně pozemku či stavby, o úplatě za zřízení věcného břemene nebo o jiném způsobu. Jako příklady B. Vlachová uvádí: o omezení právním předpisem se jedná, jestliže věc patří do majetkové podstaty a vlastník se omezuje na základě insolvenčního zákona; nebo pokud je nařízená exekuce rozhodnutím správního orgánu, vlastník je tudíž omezen tímto rozhodnutím.<sup>64</sup>

### **5.1.2. Náležitosti návrhu smlouvy**

Co se týče návrhu smlouvy, dle občanského zákoníku má písemnou formu, neboť se převádí věcné právo k nemovité věci.<sup>65</sup> Tento návrh musí zaručovat možnost navrácení majetkových práv potencionálnímu vyvlastňovanému, jestliže nebude

---

<sup>61</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 28.

<sup>62</sup> GRYGAR, Tomáš. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 57.

<sup>63</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 28.

<sup>64</sup> Tamtéž.

<sup>65</sup> aktuální znění: § 560 obč. zák.



zahájen účel ve stanovené lhůtě, pro který bylo vyvlastněno, a to do 3 let. V zákoně o urychlení výstavby je tato lhůta v některých případech prodlužována na 5 let. Další povinnost zavazuje, aby návrh obsahoval vymezení účelu vyvlastnění s přesnou konkretizací záměru, který nelze jinak uskutečnit, s upozorněním na skutečnost, že může dojít k expropriaci. Také musí být přiložen znalecký posudek, v němž je uvedena kupní cena.<sup>66</sup> Znalecký posudek není blíže specifikován, což T. Grygar chápe jako problém, neboť chybí stanovení co nejaktuálnější ceny.<sup>67</sup> Aby se dal návrh ve smyslu zák. o vyvlastnění považovat za splněný, nesmí se jednat pouze o výzvu k uzavření smlouvy, aniž by byla předložena konkrétní smlouva s patřičnými náležitostmi.<sup>68</sup> Rovněž, zda není předmětem smlouvy pozemek jako celek, je nutno připojit k návrhu i geometrický plán vymežující danou část pozemku.<sup>69</sup>

### 5.1.3. Směna pozemku

Mezi možné dohody lze taktéž zařadit i směnu pozemku na základě směnné smlouvy. Není to však takový limit, který by stavěl vyvlastnítele do situace, v níž by musel sám vynakládat aktivitu ve vyhledávání možného pozemku ke směně. Jedná se tedy o oprávnění vyvlastňovaného požadovat směnu pozemku, který je ve vlastnictví vyvlastnítele a který vyvlastňovaný dokáže náležitě označit.<sup>70</sup> To ovšem neznamena, že pokaždé, kdy by vyvlastnitel disponoval pozemky možnými ke směně, by muselo dojít k uzavření směnné smlouvy. Dle NSS vyvlastnitel musí ke směně přistoupit až ve chvíli, v níž nemá důvod, proč by ke směně nemohlo dojít. Pokud by k ní nepřistoupil i v tomto případě, znamenalo by to nemožnost prokázání, že splnil podmínku obsaženou v § 5 odst. 1 zák. o vyvlastnění, takže nelze zahájit vyvlastňovací řízení z důvodu nemožnosti získání práv k pozemku dohodou. Z čehož vyplývá, že pokud vyvlastnitel disponuje dvěma rovnocennými variantami, je jeho povinností zvolit takovou, která více vyhovuje vyvlastňovanému. Je to jakýsi způsob odškodnění pro vyvlastňovaného, neboť mu je nedobrovolně odebráno vlastnické právo, proto má oprávnění si vybrat z výše uvedených variant.<sup>71</sup>

---

<sup>66</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. § 5 III.

<sup>67</sup> GRYGAR, Tomáš. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 58.

<sup>68</sup> NSS: rozsudek NSS ze dne 14. 9. 2017, č. j. 5 As 191/2016-52

<sup>69</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020. § 5 I.

<sup>70</sup> Tamtéž, § 5 IV.

<sup>71</sup> NSS: rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44 (č. 3188/2015 Sb. NSS).

Vyvlastnitelem je taktéž ve velkém počtu případů stát. Jelikož se směna nevztahuje jen na pozemky, které se nachází v oblasti vyvlastňovaného pozemku, je velmi pravděpodobná možnost směny pozemků. Je to z toho důvodu, že stát disponuje několika pozemky, které by mohly být pro směnu vhodné. Vystává zde ale problematika určení, zda se stát chápe jako jeden celek, nebo musí vyvlastnitel být oprávněn hospodařit s vhodným majetkem.<sup>72</sup>

Při směně pozemků je velmi pravděpodobné, že dojde k situaci, kdy směňované pozemky nejsou v poměru 1:1, tedy v rovném poměru. Za této situace dochází mezi smluvními stranami k dorovnávání rozdílů. A přitom nezáleží, zda tento rozdíl dorovná vyvlastňovaný nebo vyvlastnitel. Vždy tak činí ta strana, která by nabyla větší část pozemku, která by byla v nepoměru k části pozemku, o níž by tatáž strana přišla.<sup>73</sup> Z výše uvedeného dovozují, že nezáleží, pokud vyvlastnitel pro směnu může nabídnout pouze menší nebo větší pozemek, postačí diference v kupních cenách daných pozemků dorovnat v penězích.

#### 5.1.4. Kupní cena

Aby mohlo dojít k uzavření dohody, a splnění tak náležitosti subsidiarity vyvlastnění, musí být potencionálnímu vyvlastňovanému nabídnuta určitá úplata, představuje to jakési protiplnění. Vychází se z faktu, že se jedná o kupní smlouvu, z tohoto důvodu je povinnost zaplatit kupní cenu zaručena v občanském zákoníku.<sup>74</sup> Jednou z náležitostí návrhu smlouvy, jak již bylo zmiňováno výše, je, že musí být přiložen znalecký posudek, v němž je uvedena kupní cena. Podle něj vyvlastnitel navrhl cenu uvedenou v návrhu smlouvy. Problematictější je, podle čeho má znalec danou cenu určit.<sup>75</sup> J. Hanák její výši definoval takto: „*Kupní cena by měla odpovídat obvyklé (tržní) ceně nemovitosti, pokud neexistuje zvláštní právní úprava. Nabídnutí nižší ceny by nebylo možné považovat za skutečný pokus o dohodu – šlo by totiž o nevýhodné podmínky.*“<sup>76</sup>

Pokud jsou potencionálními vyvlastniteli soukromí investoři či územně samosprávné celky, mají oprávnění nabízet za nemovitosti obvyklé ceny, nebo

---

<sup>72</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 5 IV.

<sup>73</sup> Tamtéž.

<sup>74</sup> aktuální znění: § 2079 odst. 1 obč. zák.

<sup>75</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 115.

<sup>76</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 5 VI.

dokonce vyšší. Stát ale touto možností nedisponuje, dle cenového předpisu uvedeného v zák. o majetku ČR může nabídnout pouze cenu zjištěnou, která je většinou nižší než cena obvyklá.<sup>77</sup> Z výše uvedeného mohu dovodit, že pokud navrhuje cenu soukromý investor nebo územně samosprávný celek, mohlo by být pro potenciálního vyvlastňovaného přívětivější na návrh smlouvy přistoupit. Naopak, pokud je návrh směřován od státu, nemusí to být pro potenciálního vyvlastňovaného dostatečný stimul na návrh smlouvy přistoupit. Dle J. Hanáka je to celkem logické, neboť přímo ve vyvlastňovacím řízení může vyvlastňovaný obdržet cenu obvyklou, tedy cenu vyšší, než by navrhl stát při pokusu o uzavření dohody.<sup>78</sup>

Jestliže se zaměřím na věcné břemeno, dle návrhu smlouvy za jeho zřízení náleží úplata. Ta se určuje za totožných podmínek, jako je tomu u kupní ceny.

## 5.2. Jiný způsob získání práv

Jak již bylo zmiňováno výše, druhou variantou, která je projevem subsidiarity, je takzvaný „jiný způsob“. Ten není podrobněji v zák. o vyvlastnění definován. Lze jej však chápat oproti vyvlastnění jako mírnější zásah do vlastnického práva chráněného na ústavní úrovni, a zároveň je to takový zásah, při němž nedochází k získání práv dohodou.<sup>79</sup> Jelikož se jedná o zákonem předvídaný „jiný způsob“, měl by to být takový způsob, při němž jsou stejně, jako tomu je u dohody, chráněná práva vyvlastnítele a vyvlastňovaného, a také musí směřovat ke stejnému cíli a sloužit danému účelu, který je obecně prospěšný.<sup>80</sup> J. Hanák „jiný způsob“ definuje jako tzv. neformální vyjednávání, jež chápe jako jednání, při němž nepočíná běžet 90denní lhůta. Je to proto, že ještě fakticky nebyl podán návrh smlouvy dle § 5 zák. o vyvlastnění.<sup>81</sup> Dle T. Grygara se musí jednat o dosažitelný způsob, jenž je do jistého rozsahu racionální. Proto vylučuje možnost zřízení věcného břemene závětí, neboť nelze vyčkávat na smrt zůstavitele, která by mohla nastat v nedohledné době, proto by tak došlo na několik let ke zmaření účelu vyvlastnění, taktéž by to platilo i u vydrženého práva.<sup>82</sup>

---

<sup>77</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 116.

<sup>78</sup> Tamtéž.

<sup>79</sup> GRYGAR, Tomáš. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 59-60.

<sup>80</sup> MALAST, Jan. K vývoji podmínek vyvlastnění v soukromém i veřejném právu (se zaměřením na požadavek subsidiarity v případě nezbytného přístupu k nemovitosti). *Právník*. 2020, roč. 159 č. 2. s. 179-180.

<sup>81</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, § 3 VI.

<sup>82</sup> GRYGAR, Tomáš. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 60.

Před novelou zák. o vyvlastnění zákonem č. 49/2016 Sb. se za „jiný způsob“ pokládalo vypořádání se se zrušením spoluvlastnictví, a to buďto dohodou nebo rozhodnutím soudu na návrh jednoho z nich. Po provedené novele, po níž lze provést vyvlastnění spoluvlastnického podílu i bez dohody všech spoluvlastníků, a není tak nutno vypořádání spoluvlastnictví, se tato možnost za „jiný způsob“ nabytí práv k pozemku či stavbě nepovažuje.<sup>83</sup>

Další problematickou otázku rozebírá J. Malast, který řeší nezbytnou cestu k nepřístupné nemovitosti. Uvádí, že by se v tomto případě mohlo jednat o odnětí nebo omezení vlastnického práva tak, jak uvádí zák. o vyvlastnění. Nezbytnou cestu totiž upravuje i § 1029 odst. 1 obč. zák. kde je stanoveno: „*Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.*“ A dále odst. 2: „*Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvlášť zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.*“ Ač se může zdát, že se uvedené ustanovení týká příkladu „jiného způsobu,“ není tomu tak. „Jiný způsob“ se musí chápat jako mírnější, vhodnější, což by při použití soukromoprávní úpravy nešlo. Je to například z toho důvodu, že pro potencionálního vyvlastňovaného by aplikace dané úpravy nemusela být výhodnější, ba naopak, obč. zák. neupravuje nutnost přednostního smluvního pokusu před soudní cestou. Ustanovení o dohodě s potřebnými náležitostmi v zák. o vyvlastnění je tak výhodnější. Také je problematická garance náhrady, v soukromoprávní úpravě je dokonce možnost zřízení cesty úplně bez náhrady, což veřejnoprávní úprava nedopouští. Z daného nelze jinak, než souhlasit s J. Malastem, že se ustanovení obč. zák. dá chápat jen jako záložní výjimku, nikoliv překážku vyvlastnění.<sup>84</sup>

V zák. o ochraně přírody a krajiny je stanoveno: „*Vyžaduje-li vytváření systému ekologické stability změnu v užívání pozemku, se kterou jeho vlastník nesouhlasí, nabídne mu pozemkový úřad výměnu jeho pozemku za jiný ve vlastnictví státu*“

---

<sup>83</sup> Tamtéž, 60-61.

<sup>84</sup> MALAST, Jan. K vývoji podmínek vyvlastnění v soukromém i veřejném právu (se zaměřením na požadavek subsidiarity v případě nezbytného přístupu k nemovitosti). *Právník*. 2020, roč. 159 č. 2. s. 179.

*v přiměřené výměře a kvalitě jako je původní pozemek, a to pokud možno v téže obci, ve které se nachází převážná část pozemku původního.*<sup>85</sup> Dané ustanovení lze uvádět jako příklad tzv. jiného způsobu, neboť jde o výměnu pozemku.<sup>86</sup>

T. Grygar chápe jako nedostatek, že není zákonem vymezeno alespoň demonstrativně, co je myšleno oním „jiným způsobem“. Zastává myšlenku, že by měl být v zákoně uveden taxativní výčet toho, co se tím myslí, nebo by se tzv. „jiný způsob“ neměl v zákoně uvádět.<sup>87</sup> Já nemohu jinak, než s T. Grygarem souhlasit. Přikláním se k tomu, že by měl být uváděn přinejmenším demonstrativní výčet, neboť tato problematika utváří několik otázek i v odborné literatuře. Z tohoto důvodu si myslím, že je pro potencionálního vyvlastnitel, jelikož může jít také o soukromou osobu, velmi problematické určit, co je tzv. „jiným způsobem“ myšleno, proto by to mohlo v *předvyvlastňovací fázi* působit zbytečné obtíže.

---

<sup>85</sup> aktuální znění: § 59 odst. 2 zák. o ochraně přírody a krajiny.

<sup>86</sup> GRYGAR, Tomáš. In: GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, s. 61.

<sup>87</sup> Tamtéž, s. 61-62.

## Závěr

Cílem této práce bylo analyzovat dvě základní podmínky vyvlastnění, a to podmínku subsidiarity a proporcionality. A také vymezit náležitosti, které je nutno splnit pro uzavření smlouvy dle zák. o vyvlastnění, dále pak rozebrat problematiku „jiného způsobu.“ A na závěr, jsem se chtěla zaměřit na potíže, které mohou v praxi vzniknout, jestliže nevyvlastněná část pozemku nelze po vyvlastnění nadále užívat. Též jsem chtěla nastínit čtenáři možnosti, za kterých se lze vyhnout nejzávažnějšímu zásahu do vlastnických práv prostřednictvím vyvlastňovacího řízení. Mám za to, že se mi po obsahové stránce práce podařilo cílů dostatečně dosáhnout a že se čtenáři dočetli, jaké postupy je nutno učinit před zahájením vyvlastňovacího řízení, díky kterým by se mu dalo i vyhnout.

Jestliže se zaměřím na proporcionalitu vyvlastnění, jedná se o podmínku, která nám určuje, že lze vyvlastnit jen v určité intenzitě, tedy nemusí dojít k odnětí, pokud postačí omezení vlastnického práva. Též se musí posoudit plošný zásah, ten může být jen nezbytně nutný pro naplnění účelu vyvlastnění. Kdy však existuje i výjimka, že lze rozšířit vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného. Největší problém vidím ve zbytkové nevyvlastněné části předmětu, která ztrácí všechnu hodnotu a pro vlastníka je zcela nevyužitelná. Nedostatečnost vidím v právní úpravě, jelikož je rozdílnost možnosti rozšíření vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného v *předvyvlastňovací fázi* a ve vyvlastňovacím řízení. Pokud by vyvlastňovaný požádal o rozšíření při pokusu o uzavření dohody, vyvlastnitel by na dané nemusel přistoupit, ba dokonce v některých případech ani nemohl, a to zejména takový vyvlastnitel, který se musí řídit zák. o majetku ČR. Naopak ve vyvlastňovacím řízení je tato eventualita přímo oprávněná. Proto, pokud např. soukromý investor nenabídne odkup i zbytkového pozemku, je pro vyvlastňovaného přívětivější odmítnout dohodu v *předvyvlastňovací fázi* a nechat si věc vyvlastnit prostřednictvím vyvlastňovacího řízení. Tímto si odpovídám na otázku: *Je výhodnější pro vyvlastňovaného požádat o rozšíření vyvlastnění na část nepotřebnou k účelu vyvlastnění v předvyvlastňovací fázi nebo odmítnout smluvní prodej a nechat svůj pozemek raději vyvlastnit?* Nedokonalost spatřuji přesně v tom, že dochází ke zbytečnému prodlužování přechodu vlastnického práva a ke zpoždění naplnění účelu. Jestliže lze rozšířit vyvlastnění v rámci vyvlastňovacího řízení, měla by být v některých případech dána tato varianta i při pokusu o uzavření dohody. Právní úprava však na to nemyslí.

Vzhledem k subsidiaritě, jde o podmínku, která nám stanovuje, kdy dojde na vyvlastnění. Což je myšleno tak, že k vyvlastnění může dojít, jen pokud nelze práva k předmětu získat dohodou nebo jiným způsobem. Meritem je *předvyvlastňovací fáze*. První varianta – dohoda je jasná, má upraveny náležitosti v zákoně, také jsou zde možné odchylky od povinnosti dohody. Drobnou vadu v zák. o vyvlastnění vidím v určení kupní ceny dle znaleckého posudku, neboť není stanoveno, jak starý musí posudek být. Tímto si odpovídám na otázku: *Je v zákoně dostatečně upravena možnost dohody v předvyvlastňovací fázi?* Složitější je takzvaný „jiný způsob“. Není v zákoně blíže specifikován, proto není jednoduché posoudit, co vše lze za něj považovat. Snad jediným příkladem, jenž se uvádí v zák. o ochraně přírody a krajiny, je možnost výměny pozemku pozemkovým úřadem za jiný, ve vlastnictví státu. Proto se přikláním k názoru, že by měla být tato varianta ze zákona vypuštěna, nebo alespoň demonstrativně vyčtena.

Pomocí výše dvou odstavců, kde pojednávám o proporcionalitě a subsidiaritě, jsem si odpověděla na výzkumnou otázku: *„V čem spočívá subsidiarita a proporcionalita vyvlastnění, jakožto dvě zákonné podmínky pro vyvlastnění?“*

Na závěr mohu konstatovat, že je právní úprava ideální a není nutno ji razantním způsobem novelizovat. Ovšem i přesto jsem při psaní narazila na určitá ustanovení, která nebyla zcela bezchybná a zasloužila by si mírnou úpravu. Já sama si z psaní této práce odnáším velmi cenné poznatky a doufám, že to budou mít stejně i její čtenáři. Dále bych navrhovala věnovat se náhradě za vyvlastnění, která se určuje ve vyvlastňovacím řízení, jelikož jsem se zabývala mimo jiné i kupní cenou za uzavření smlouvy v *převyvlastňovací fázi*. Z tohoto důvodu by bylo určitě zajímavé, zaměřit se na komparaci těchto dvou náhrad.

## Seznam literatury

- GRYGAR, Tomáš, a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2021, 316 s.
- HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění (184/2006 Sb.). Praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2020, 202 s.
- HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, 244 s.
- HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 230.
- MALAST, Jan. K vývoji podmínek vyvlastnění v soukromém i veřejném právu (se zaměřením na požadavek subsidiarity v případě nezbytného přístupu k nemovitosti). *Právník*. 2020, roč. 159 č. 2. s. 166-185.
- PAVLÍČEK V. a kol. *Ústavní právo a státověda, II. díl. Ústavní právo České republiky*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2015, 1152 s.
- THONDEL, Alexander. In: ČÁP, Zdeněk. *89/2012 Sb. Občanský zákoník: Komentář, Svazek III, (§ 976-1474)* [online databáze]. Praha: Wolters Kluwer, 2014, aktualizováno k 1. 1. 2014 [cit. 17. března 2022]. Dostupné z: databáze noveaspi.cz.
- VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2018, 158 s.

### Právní předpisy

- aktuální znění: Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- aktuální znění: Zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- aktuální znění: Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- aktuální znění: Zákon č. 183/2000 Sb., Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.



- aktuální znění: Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.
- aktuální znění: Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- aktuální znění: Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

### **Judikatura**

- Jiný soud: rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 29. 8. 2013 č. j. 10 A 47/2013-51
- Jiný soud: rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27. 1. 2017 č. j. 51 A 47/2016-25
- Jiný soud: rozsudek Krajského soudu v Praze ze dne 9. 7. 2018 č. j. 54 A 24/2018-52
- Nejvyšší soud: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, č. j. 28 Cdo 1857/2011
- Nejvyšší soud: usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 9. 2012, č. j. 22 Cdo 3138/2010
- Nejvyšší správní soud: rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44 (č. 3188/2015 Sb. NSS).
- Nejvyšší správní soud: rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 4. 2016, č. j. 9 As 89/2015-28
- Nejvyšší správní soud: rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 4. 2016, č. j. 5 As 52/2016-39
- Nejvyšší správní soud: rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 9. 2017, č. j. 5 As 191/2016-52
- Ústavní soud: Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 (N 130/37 SbNU 641).

## **Abstrakt**

Bakalářská práce se zabývá podmínkou subsidiarity a proporcionality vyvlastnění. V textu jsou vymezeny základní pojmy, a také ostatní zákonné a ústavní podmínky vyvlastnění. Hlavně se práce zaměřuje na plošný zásah vyvlastnění a jeho intenzitu. Také pojednává o náležitostech dohody, kterou lze uzavřít dříve, než dojde na vyvlastňovací řízení. A o tzv. jiném způsobu získání práv k pozemku nebo stavbě, jenž je uveden v zákoně o vyvlastnění.

## **Abstract**

The thesis deals with the condition of subsidiarity and proportionality of expropriation. The text defines the basic concepts, as well as other legal and constitutional conditions for expropriation. The work mainly focuses on the area intervention of expropriation and its intensity. It also discusses the modalities of the agreement, which can be concluded before the expropriation proceedings. And about the so-called other way of obtaining rights to land or buildings, which is stated in the expropriation law.

## **Klíčová slova**

vyvlastnění, subsidiarita, proporcionalita, podmínka

## **Key Words**

expropriation, subsidiarity, proportionality, condition