

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
FAKULTA PRÁVNICKÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE
NĚKTERÉ OTÁZKY VYVLASTNĚNÍ Z HLEDISKA
OBČANA

Vypracoval: Aleš Kunec

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Josef Vrabec

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci zpracoval samostatně, a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem ve vědecké práci obvyklým.

V Plzni 31. 8. 2015

.....

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval JUDr. Josefu Vrabci, jehož jsem měl tu čest poznat jako skvělého pedagoga, jakož i všem profesorům a učitelům právnické fakulty ZČU. Zároveň bych chtěl poděkovat svým rodičům a sestře za neutuchající podporu i v dobách nejvyšší nouze. Děkuji.

Obsah:

1. Úvod.....	1
2. Vlastnické právo.....	2
2.1. Historický exkurz.....	2
2.1.1. Vlastnictví v římském právu.....	3
2.1.2. Služebnosti v římském právu.....	4
2.1.3. Obecný zákoník občanský.....	8
2.2. Prameny vlastnického práva.....	20
2.2.1. Listina základních práv a svobod.....	20
2.2.2. Zákon o vyvlastnění.....	21
2.2.3. Nový občanský zákoník.....	22
2.2.4. Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.....	22
2.2.5. Zákon o ochraně přírody a krajiny.....	23
2.2.6. Zákon o zajišťování obrany České republiky.....	23
2.2.7. Zákon o státní památkové péči.....	23
2.2.8. Judikatura SDEU.....	24
3. Omezení vlastnického práva.....	26
3.1. Druhy věcných břemen.....	27
3.2. Vznik služebností.....	28
3.2.1. Vznik věcného břemene na základě smluvního ujednání.....	28
3.2.2. Vznik věcného břemene pořízením pro případ smrti.....	29
3.2.3. Vznik věcného břemene rozhodnutím orgánu veřejné moci.....	30
3.2.4. Vznik věcného břemene vydržením.....	30
3.2.5. Vznik věcného břemene ze zákona.....	30
3.3. Proměny věcných břemen.....	31
3.3.1. Změna subjektu.....	31
3.3.2. Změna obsahu věcného břemene.....	32
3.3.3. Změna předmětu věcného břemene.....	32
3.4. Zánik věcného břemene.....	32
3.5. Zápis věcného břemene do katastru nemovitostí.....	34

4. Vyvlastňovací řízení.....	37
4.1. Pojmové vymezení vyvlastňovacího řízení.....	37
4.2. Vyvlastňovací řízení.....	40
4.2.1. Podmínky vyvlastnění.....	40
4.2.2. Náhrady vyvlastnění.....	41
4.2.3. Vyvlastňovací řád.....	42
4.2.4. Zahájení řízení.....	43
4.2.5. Řízení vyvlastňovacím úřadem.....	43
4.2.6. Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu.....	44
4.2.7. Možnosti obrany proti vyvlastnění.....	45
4.3. Vyvlastnění z důvodu zřízení a provozování sítí dle zákona o elektronických komunikacích.....	46
5. Náhrady vyvlastnění.....	49
5.1. Stanovení ceny vyvlastnění.....	49
6. Závěr	51

Seznam literatury a právních předpisů

1. ÚVOD

Už od úsvitu věku měl každý člen společnosti potřebu vlastnit základní prostředky sloužící k udržitelnosti života. Potřeba vlastnit pak rostla přímo úměrně růstu lidského poznání neboť snaha o zkvalitnění života je přirozenou součástí výbavy každého člověka.

Tématem předkládané práce jsou vybrané otázky expropriace. Tato práce si neklade za cíl vyčerpávajícím způsobem obsáhnout problematiku nuceného zásahu do výkonu vlastnického práva ani zodpovědět všechny otázky s touto problematikou související. Vyvlastnění představuje citelný zásah do základního lidského práva v každé demokratické společnosti. Není proto divu, že autoritativní zásah do výkonu vlastnického práva na základě veřejného zájmu polarizuje veřejnost. Otázky, zda se k tomuto institutu přistupuje zodpovědně a jen tehdy, není-li zbytí, jsou relevantní pro každého jen trochu soudného jedince. Na složité otázky však neexistuje jednoduchá odpověď.

Diplomovou práci tvoří čtyři základní kapitoly pojednávající o vlastnictví, omezení vlastnického práva, o vyvlastnění a o jejich náhradách. V kapitole o vlastnictví se zaměřím na historický vývoj jednotlivých institutů vlastnického práva a způsobů jeho omezení s ohledem na římské právo. Římská jurisprudence tyto instituty založila a není od věci nahlédnout, jakou proměnou plynutím času tyto instituty prošly. V první podkapitole se zaměřím na historický exkurz. Každá oblast lidské činnosti má své kořeny v historii. Byť se v průběhu času působením nejrůznějších vlivů naše okolí potažmo celá společnost proměňuje. Stále lze vystopovat střípky její minulosti a porovnáním se současností tak zhodnotit jakým směrem se taková oblast ubírá. Kapitola omezení vlastnického práva pak naváže na předchozí kapitolu vysvětlením pojmů souvisejících se vznikem věcných břemen, zaměří se na druhy věcných břemen, jejich funkci, vznik změnu či zánik. Kapitolou o vyvlastnění se pokusím obsáhnout základní atributy expropriace, vymezit jednotlivá stádia vyvlastňovacího řízení a popíšu, jakým způsobem probíhá vyvlastnění z důvodu zřízení a provozování sítí dle zákona o elektronických komunikacích. Cílem práce je deskripce problému vyvlastňování, vymezení jeho specifikací s letným ohlednutím za římskou jurisprudencí.

2. VLASTNICKÉ PRÁVO

Už od vzniku prvních společenství hledal člověk způsoby jak definovat a chránit základní práva tak, aby ten který (právě aktuální) společenský systém mohl úspěšně zajišťovat svoji funkci a jako takový přetrvával. Každý společenský řád, který kdy reguloval nějaké společenství, byl tedy nucen ustanovit pravidla, jejichž nedílnou součástí byla i úprava vlastnictví ke správě majetkových poměrů. Od ritualizovaných zásad majících zpravidla božský původ (i ochranu) se postupně vytvářela základní pravidla koexistence společenství později nazvaná „společenskou smlouvou“¹.

Úprava vlastnického práva je pak nedílnou součástí každého společenského řádu. I v té nejdemokratičtější společnosti však občas vyvstane potřeba zasáhnout do pokojného výkonu vlastnických práv a z důvodů jasně vymezených zákonem dosáhnout požadovaných cílů a zároveň poskytnout dostatečné kompenzace vyvažující omezení či odebrání vlastnického práva. Není však jednoduché rozhodnout které důvody, jež vedou k omezování práv dotčených osob, jsou ty správné, které argumenty lze připustit a kdy už dochází k nepřiměřeným zásahům do pokojného výkonu práv.

2.1. Historický exkurz

První dochovanou zmínku o úpravě vlastnického práva k půdě obsahuje Chamurapiho zákoník z 18. století před naším letopočtem, pocházející ze starověké Mezopotámie. Najdeme zde povinnosti vlastníků půdy přispívat k fungování zavlažovacích systémů, tedy budovat a udržovat hráze a vodní kanály a tak zajišťovat nerušené využívání půdního fondu.

¹ Společenská smlouva - jde o teorii, podle které jsou právní a mocenské vztahy determinující současnou společnost ustanoveny na základě dohody mezi členy dané společnosti. Členové společnosti přenášejí část svých svobod na orgány společnosti výměnou za ochranu svých práv. (srovnej Thomas Hobbes a Jean-Jacques Rousseau).

2.1.1. Vlastnictví v římském právu

Protože jsme součástí kontinentální právní kultury², je vhodné zmínit, jakým způsobem upravovalo vlastnická práva **právo římské**:

Vlastnictví - (proprietás či dominium) je v římskoprávním pojetí chápáno jako přímé právní panství. Právní panství umožňuje vlastníkovvi s věcí jakkoliv nakládat. Vlastník tedy věc fyzicky drží, má jí ve své moci, užívá ji, může ji zničit, darovat nebo prodat, aniž by k výkonu svého práva potřeboval prostředníka.

Vlastnictví mělo v římském právu několik podob. Vlastnictví civilní chránilo ius civile, jehož recipientem mohl být pouze římský občan. Právní důsledky tedy římské právo spojovalo s institutem římského občanství³. Převod vlastnictví probíhal formálním způsobem. Ve vlastnictví provinčním byl však majitelem půdy v provincii Senát nebo císař. Tato půda byla zpravidla pronajímána za stipendium. Pokud byl vlastníkem císař, byla daň označována jako tributum⁴. Získal-li někdo pozemek neformálně (traditio⁵), mohl novému vlastníkovvi poskytnout ochranu praetor⁶. Osoba pak mohla získat vlastnictví vydržením (usucapio⁷). Lhůta k vydržení byla u nemovitostí dva roky a rok u věcí movitých.

Vlastnické právo je právo absolutní, působící erga omnes⁸. Právu vlastnickému tedy odpovídá povinnost ostatních blíže neurčených subjektů zdržet se zásahů do oprávněného výkonu vlastnického práva. Jsou však zákonem

² Pojem „ právní kultura“ má dva významy. Právní kultura představuje součást lidské kultury, jeden z projevů míry vyspělosti lidské civilizace. Míru vyspělosti právní kultury lze posuzovat především podle úrovně tvorby, interpretace a aplikace práva (což závisí na tradicích a vyspělosti dané země). Právní kultura však znamená zároveň způsob tvorby, interpretace a aplikace právních norem, tedy i právní systém se všemi jeho specifiky, a v důsledku toho i pojetí legality (koncepte právního státu a doktríny rule of law). To vedlo k rozlišení typů právní kultury, tj. kontinentálního, angloamerického, jakož i islámského právního systému. GERLOCH, Aleš. *Teorie Práva*. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2004. 343 s. ISBN 80-86473-85-6.

³ Tzv. personalita práva

⁴ Tributum - daň, clo

⁵ Traditio - odevzdání

⁶ Praetor – římský úředník, starající se o právo a pořádek v hlavním městě

⁷ Usucapio – nabytí vlastnického práva na základě dlouhodobého užívání

⁸ Erga omnes – proti všem

upraveny případy, kdy lze toto právo omezit nebo převést na jiný subjekt, a to zákonem stanoveným způsobem a za zákonem stanovených podmínek.

Obsah vlastnického práva lze tedy i v současné době možné vymezit jako právo věc držet⁹, právo s věcí disponovat¹⁰ či věc užívat a požívat její plody a užitky¹¹

Vlastnické právo se dále dělí na právo objektivní a subjektivní. Zatímco v objektivním smyslu představuje vlastnické právo souhrn právních norem, které regulují vlastnické vztahy v ekonomické sféře, v subjektivním smyslu je vlastnické právo základním právem věcným.

2.1.2. Služebnosti v římském právu

Římské právo samozřejmě znalo a upravovalo i věcná práva k věci cizí¹², tedy takzvané „služebnosti“¹³. Tyto služebnosti byly zpočátku jasně definované a druhově omezené pouze v souvislosti s pozemkovými právy. Teprve později došlo k výše uvedenému rozšířenému rozlišování ostatních druhů oprávnění k cizím věcem.¹⁴

Služebnosti v římském právu vznikaly několika způsoby. Právním jednáním osoby způsobilé¹⁵ k právním úkonům a to na základě:

- *mancipatio* – jedna z nejstarších forem nabytí vlastnického práva. Vznikalo na základě přesně stanovené formy složené z předepsaných úkonů a slovní formulace, kdy v případě nedodržení postupu úkonů nebo přehřknutí v přednesu slovní formule k převodu práva nedošlo. Probíhala za přítomnosti pěti svědků. Svědci museli být dospělí římsští občané *sui*

⁹ *Ius possidendi*

¹⁰ *Ius disponendi*

¹¹ *Ius utendi et fruendi*

¹² *Iura in re aliena*

¹³ *Servitutes*

¹⁴ Kincl, J.; Urfus, V.; Skřejpek, M. *Římské právo*. str. 191, 1995.

¹⁵ *Sui iuris* – osoba s právní subjektivitou, například *pater familias* – otec rodiny.

iuris, nesmělo jít o propuštěnce¹⁶ a tito svědci museli být o svědectví u mancipace výslovně požádání. Během procesu nabyvatel uchopil předmětnou věc nebo v případě směny pozemku na tomto pozemku musel stát drže v ruce hrst hlíny z tohoto pozemku a pronesl ustálenou formuli, v níž prohlásil, že mu věc či pozemek patří jelikož mu byla prodána prostřednictvím bronzu a bronzové váhy. Právní následky pak nastaly okamžitě poté, co udeřil kouskem bronzu o bronzové váhy a tento kousek bronzu předal prodejci. Tento proces se užíval k nabytí vlastnictví k pozemkům na italské půdě, otrokům a zvířatům určeným k tahu či přepravě a sloužil také k vzniku pozemkových služebností.

- In iure cessio – tedy na základě fiktivního soudního procesu, kdy se nabyvatel věci postavil před magistráta¹⁷ a pronesl vidikační¹⁸ formuli ve které konstatoval, že předmětná věc je v jeho vlastnictví a původní vlastník buď mlčel nebo prohlásil, že dosavadní vlastnické právo neuplatní, čímž se vlastnického práva vzdal a vlastnické právo platně přešlo na nového nabyvatele. Tímto fiktivním procesem před voleným magistrátem šlo převést vlastnictví k věci, pozemku či otroku nebo se tak zřizovaly služebnosti.
- Stipulatio – což byla jednostranná, formální a abstraktní smlouva, uzavíraná pronesením navzájem se zrcadlících slov. Dlužník stál proti věřiteli a odpovídal na jeho otázky tak aby se jejich obsah shodoval. Pokud tedy věřitel pronesl: „Dlužíš?“, dlužník odpověděl: „Dlužím“ Takto uzavřená „smlouva“ byla jednostranná proto, že zavazovala pouze jednu ze stran smluvního vztahu. Tato smlouva se dala využít na jakékoliv plnění, byla jednoduchá a proto široce využívaná. Ženy si tak jistily věno pro případ rozvodu, ujednávali se tak smluvní pokuty apod.

¹⁶ Propuštěnec- bývalý otrok

¹⁷ Magistrátus – úředník voleného úřadu. Mohlo jít o vyšší magistraturu, tedy o praetora, konzula nebo cenzora, výjimečně i diktátora, (Úřad diktátora byl však obsazován toliko výjimečně, úřad diktátora zastával například Lucius Cornelius Sulla nebo Gaius Iulius Caesar, nebo nižší magistraturu, tedy o tribuna lidu, aedila nebo quaestora.

¹⁸ Vindikace – žaloba na vydání neprávem zadržované věci

- *Legatum per vindicationem* – Vindikační legát byl jednostranný právní úkon, jakýsi odkaz pro případ úmrtí, kdy v dědickém řízení na základě závěti uložené u Vesetinyň pannen¹⁹ došlo k převodu určeného majetku do vlastnictví osoby odlišné od dědice a to bez ohledu na dědicovu vůli.
- *Adiudicatio* – tedy присouzením výrokem soudu. Soud jedné ze stran sporu přisoudil věc nebo právo na základě skutečností přednesených stranami sporu. Z dnešního pohledu lze vnímat toto rozhodnutí jako deklaratorní, neboť soud ve svém zkoumání právo toliko nalézal. Žel zpravidla docházelo k masivnímu uplácení porot, proto byl výsledek zřídka kdy odrazem skutečné spravedlnosti.

Zánik služebnosti nastal tehdy, pokud se jí oprávněný vzdal nebo zemřel, pokud věc zanikla nebo změnila svoji podstatu, pokud oprávněný přestal služebnost vykonávat po dobu nejméně deseti let nebo pokud uplynula lhůta na kterou byla služebnost sjednána.

Hlavní zásady týkající se služebností:

Servitus in faciendo consistere nequit – služebnost je zpravidla pasivní a až na výjimky netkví v aktivní činnosti.

Servitutibus sciviliter utendum est – služebnost je nutné vykonávat šetrně, dbát ochrany cizího majetku.

Nemini res sua servit – vlastníkoví nemůže sloužit vlastní věc, nelze tedy na vlastní věci zřídit služebnost²⁰.

- **Pozemkové služebnosti**²¹ vnímala římská jurisprudence²² jako oprávnění hlavního pozemku vázané k pozemku jinému, zpravidla souvisejícímu, ne však nutně sousednímu. Musela zde existovat příčinná souvislost mezi výkonem práv a pozemky jako takovými.²³ Vlastník hlavního pozemku

¹⁹ Vesetiny panny, strážkyně Říma sídlící v Domus Publica měli za úkol krom obřadů i schraňovat závěti římských občanů. Každý občan Říma měl právo uložit svoji závět k rukám Vesetinyň pannen.

²⁰ Viz obsah vlastnických práv jako takových.

²¹ *Servitutes praediorum*

²² Autority vykládající a studující právo, právní teorii, případně vykonávající právní praxi.

²³ Například zmiňovaný přístup k vodním zdrojům.

mohl jako recipient oprávnění vykonávat předmětné služebnosti, mohl tedy například vykonávat právo průchodu²⁴, žádat o přístup k vodním zdrojům²⁵, případně mohl požadovat, aby se vlastník pozemku, na kterém vázla služebnost, zdržel určitých činností, například kladení překážek k čerpání vody nebo vytváření oplocení omezujících volný průchod. Právní vztah byl tedy vázán na pozemky jako takové a nebyl nijak měněn případně rušen pouhou změnou vlastníků. Výkonu samotného oprávnění vykonávat služebnost byl pak podmíněn existencí vlastnických práv k předmětnému pozemku.

- **Osobní služebnosti**²⁶ pak římský právní řád definoval jako práva užívací.²⁷ Tedy práva kdy věc patří jinému²⁸ slouží oprávněnému²⁹. Výkonem tohoto práva byla tedy možnost užívat věc patřící jinému vlastníkov. Služebnost jako taková se pak vázala k určené věci, zatímco užívací právo je spojeno s osobou uživatele a s jeho právním postavením k věci.
- Ususfructus pak odvozovalo další práva související, tedy například právo užívat práce otroků patřících jiným pánům³⁰, právo bydlet v cizím domě³¹, a samotné právo užívat danou plodů prostou věc³².

Lze tedy shrnout, že pozemkové služebnosti byly trvalého charakteru, šlo je zcizit, zdědit, případně darem převést na jiného nabyvatele. Zatímco osobní služebnosti byly dočasné, zaměřené na hospodářské užití věci a nešlo je převést na jinou osobu.

²⁴ Iura itinerum – právo cesty

²⁵ Iura aquarum – právo přístupu k vodnímu zdroji a jeho užívání

²⁶ Servitutes peronarum

²⁷ Ususfructus

²⁸ Dominus proprietatis

²⁹ Fructuarius, ususfructuarius

³⁰ Operae servorum

³¹ Habitatio

³² Usus

2.1.3. Obecný zákoník občanský

Uvozovací patent³³

Uváživše, že občanské zákony, mají-li občanům zjednati klid co do bezpečného požívání jejich soukromých práv, mají býti netoliko podle všeobecných zásad spravedlnosti, nýbrž i podle zvláštních poměrů obyvatelů určeny, v jazyku jim srozumitelném vyhlášeny a řádnou sbírkou ve stálé paměti zachovány, pečovali jsme od počátku našeho panování neustále o to, aby úplný domácí občanský zákoník, jehož sestavení již naši předkové usnesli a započali, byl dokonán.

Osnova vypracovaná během našeho panování naší dvorskou komisí pro věci zákonodárné byla tak, jako kdysi osnova zákoníka o zločinech a těžkých policejních přestupcích, k posouzení sdělena komisím v různých provinciích zvláště k tomu zřízeným, v Haliči však již mezitím do používání dána.

Když se takto k opravě tohoto tak důležitého odvětví zákonodárství užilo mínění znalců a zkušeností z praxe nabytých, rozhodli jsme se nyní tento obecný zákoník občanský pro veškeré naše německé dědičné země vyhlásiti a naříditi, aby ho 1. lednem 1812 počalo býti používáno.

Tím pozbývá účinnosti až dosud platné obecné právo, první díl občanského zákoníka vyhlášený 1. listopadu 1786, občanský zákoník vydaný pro Halič se všemi zákony a zvyklostmi vztahujícími se k předmětům tohoto obecného občanského práva.

Jako jsme však v samém zákoníku za všeobecný předpis ustanovili, že zákony nemají působiti nazpět, tedy také tento zákoník nemá míti vlivu na jednání, která předcházejí dnu, kdy nabude zavazující moci, a na práva podle dřívějších zákonů již nabytá; nechť tato jednání pozůstávají ve dvoustranně závazných právních jednáních nebo v takových projevech vůle, které mohla by projevující osoba ještě o své moci změnit a podle předpisů v tomto zákoníku obsažených, zaříditi.

³³ Obecný zákoník občanský

Proto budiž také již před účinností tohoto zákoníka započaté vydržení nebo promlčení posuzováno podle starších zákonů. Chtěl-li by se někdo dovolávat vydržení nebo promlčení, které je v novějším zákoně určeno kratší dobou nežli v dřívějších zákonech, může počítati i tuto kratší lhůtu počítati teprve od okamžiku, kdy tento zákon nabude zavazující moci.

Předpisy tohoto zákoníka jsou sice všeobecně závazné; avšak pro vojenský stav a pro osoby k vojsku náležející jsou zvláštní předpisy vztahující se na soukromé právo, kterých budiž dbáno při právních jednáních od těchto osob nebo s nimi činěných, byť k nim v zákoníku nebylo výslovně odkazováno. Obchodní a směnečná jednání posuzují se podle zvláštních obchodních a směnečných zákonů, pokud se tyto odchylují od předpisů tohoto zákoníka.

Taktéž podrží svoji moc nařízení vyhlášená o věcech politických, komorních nebo finančních, jimiž se soukromá práva omezují nebo blíže určují, třebaž není se jich v tomto zákoníku výslovně dovoláváno.

Zvláště buďtež práva a povinnosti, vztahující se k placení penězi, posuzována podle právě vydaného patentu z 20. února 1811, o penězích určených k oběhu a za obecnou (vídeňskou) měnu, nebo podle zvláštních zákonů, které budou ještě vydány, a jen, když by jich nebylo, podle všeobecných předpisů tohoto zákoníka.

Zároveň prohlašujeme tento německý text zákoníka za původní, podle něhož posuzovány buďtež překlady v různých zemských jazycích našich provincií pořázené.

Dáno v našem hlavním a sídelním městě Vídni, dne 1. června 1811, našeho panování léta devatenáctého.

L. S. František

Alois hrabě Ugarte

nejvyšší kancléř království Českého a první kancléř arcivévodství rakouského

František hrabě Vojna

Historicky první právní předpis, účinný na našem území pochází z roku 1811. Jeho tvorba započala už roku 1709 za pozdějšího dohledu Marie Teresie³⁴. Jejím motivem byla laicizace práva. K přípravě byli sezváni tehdejší přední právní odborníci³⁵ a po jeho sepsání byl na čtyři roky zaveden v západní Haliči. Teprve poté byl vydán jako Všeobecný zákoník občanský, známý jako „ABGB“ Se vznikem samostatného Československa proběhl transformací a změnil se v Československý obecný zákoník občanský.

Tento zákoník ještě neužíval pojem „věcná břemena“, funkci věcných břemen zastávaly služebnosti a reálná břemena. Služebnosti dělil na osobní a pozemkové. Pozemkové služebnosti pak dále členil na služebnost domovní a polní. Polní služebnosti zákon spojoval s hospodářským³⁶ využitím pozemku, zatímco služebnosti domovní³⁷ s užíváním budov.

Vybraná ustanovení související s vlastnickými právy, s právem držby a jiná oprávnění.

Hromadná věc (universitas rerum)

§ 302

Úhrn několika věcí jednotlivých, který se za věc jednu považuje a bývá označován společným jménem, tvoří věc hromadnou a pokládá se za celek.

Pojmy věcných a osobních práv k věcem

§ 307

Práva, která náležejí osobě k věci, nehledíc k určitým osobám, nazývají se práva věcná. Práva, která vznikají k věci jen proti určitým osobám přímo ze zákona nebo ze zavazujícího jednání, slují osobní práva k věcem.

§ 308

Věcná práva k věci jsou právo držení, vlastnictví, zástavy, služebnosti a dědického práva.

³⁴ Maria Theresia Walburga Amalia Christina, z rodu Habsburků, arcivévodkyně rakouská, královna uherská a česká, známá jako císařovna Marie Terezie.

³⁵ Karl Anton von Martini, Bernard Horten a další.

³⁶ Právo hnát dobytek přes cizí pozemky

³⁷ Právo navázat zdi na již existující budovu

Majitel. Držitel **§ 309**

Kdo má věc ve své moci nebo úschově, sluje její majitel. Má-li majitel věci vůli ji za svou podržeti, jest jejím držitelem.

Nabytí držby. Způsobilost osoby k nabytí držby **§ 310**

Osoby, které nemají užívání rozumu, jsou o sobě nezpůsobilé držení se ujmouti. Je zastupuje poručník nebo opatrovník. Nedospělí, kteří dovršili léta dětství, mohou se sami o sobě držení věci ujmouti.

Předměty držby **§ 311**

Všechny hmotné a nehmotné věci, které jsou předmětem právního obchodu, mohou být vzaty v držení.

Způsoby nabytí držby; **§ 312**

Hmotné movité věci berou se v držbu fyzickým uchopením, odvedením nebo schováním; nemovité však vstoupením na ně, omezením, ohrazením, označením nebo vzděláním. V držbu nehmotných věcí nebo práv vchází se jejich upotřebením ve vlastním jméně.

Zvláště o jistivém, záporném, nebo zapovídacím právu **§ 313**

Právo jest upotřebeno, když někdo na jiném něco jako povinnost žádá a tento mu to plní; rovněž, když někdo věc jinému náležející s jeho dovolením použije ku svému užitku; konečně, když jiná osoba na cizí zákaz opomene toho, co by jinak byla oprávněna činiti.

Bezprostřední a prostředněčný způsob nabytí držby **§ 314**

Držby práv i hmotných věcí nabývá se buď bezprostředně, ujme-li se kdo ničích práv a věcí; nebo prostředně, ujme-li se kdo práva nebo věci, jež náleží jiné osobě.

Rozsah nabytí **§ 315**

Bezprostředním a prostředněčným svémocným uchopením se držby nabývá se k držení jen tolik, kolik skutečně bylo uchopeno, zastoupeno, upotřebeno,

označeno nebo v úschovu vzato; při prostředečném, když majitel ve svém nebo cizím jméně přenechá nám právo nebo věc, nabývá se vše, co dřívější majitel měl a zřetelnými znamenými odevzdal, aniž je nutno, aby každá část celku byla zvlášť převzata.

Pořádné; nepořádné držení **§ 316**

Držení věci sluje pořádné, když se zakládá na platném právním důvodu, to jest na právním důvodu způsobilém k nabytí. V opačném případě sluje nepořádné.

Hlavní právní důvod pořádného držení **§ 317**

Právní důvod při věcech ničích zakládá se ve vrozené svobodě činiti to, čím se právům jiných neubližuje; při jiných věcech ve vůli dřívějšího držitele nebo v soudcovském výroku nebo konečně v zákoně, kterým se někomu uděluje právo k držbě.

Majitel nemá ještě právního důvodu **§ 318**

Majitel, jenž chová věc nikoli ve svém, nýbrž v cizím jméně, nemá ještě právního důvodu, aby tuto věc vzal v držbu.

a nemůže ho svémocně nabýti **§ 319**

Majitel věci není oprávněn důvod jejího opatrování o své moci měniti a tím si osvojovati právní důvod; avšak ten, kdo až dosud věc vlastním jménem pořádně držel, může držitelské právo jinému přenechati a budoucně jeho jménem ji chovati.

Účinek pouhého právního důvodu **§ 320**

Platným právním titulem nabývá se netoliko práva k držbě věci, nýbrž i držba sama. Kdo má jen právo k držbě, nesmí se svémocně v držbu uvázati, je-li mu to odpíráno; musí ji na řádném soudci s udáním svého právního důvodu pořadem práva žádati.

Požadavek ke skutečnému právu držby **§ 321**

Kde jsou zavedeny tak zvané zemské desky, městské nebo pozemkové knihy nebo jiné podobné veřejné rejstříky, nabývá se pořádná držba věcného práva k nemovitým věcem jen řádným zápisem v tyto veřejné knihy.

§ 322

Byla-li movitá věc postupně odevzdána několika osobám, náleží právo držby té, která ji má ve své moci. Je-li však věc nemovitou a jsou-li veřejné knihy zavedeny; přísluší právo držby výlučně tomu, kdo je zapsán jako její držitel.

Držitel nemůže být vyzván k udání právního důvodu

§ 323

O držiteli věci platí právní domněnka, že má platný právní důvod; nemůže tedy být vyzván, aby jej uvedl.

§ 324

Toto vyzvání nemá ani tehdy místa, když někdo tvrdí, že držení jeho odpůrce nedá se srovnati s jinými právními domněnkami, např. se svobodou vlastnictví. V takových případech musí odpůrce, který to tvrdí, žalovati před řádným soudcem a své domnělé silnější právo prokázati. V pochybnosti náleží držiteli přednost.

Výjimka

§ 325

Pokud držitel věci, se kterou jest obchod zakázán nebo která zdá se býti odcizena, je povinen oznámiti právní důvod své držby, o tom rozhodují zákony trestní a politické.

Poctivý a nepoctivý držitel

§ 326

Kdo z pravděpodobných důvodů pokládá věc, kterou drží, za svou, je poctivým držitelem. Nepoctivým držitelem je ten, kdo ví nebo z okolností musí se domnívati, že věc, která je v jeho držbě, náleží jiné osobě. Z omylu o skutečnostech nebo z neznalosti zákonných předpisů lze býti nepořádným (§ 316) a přece poctivým držitelem.

Jak se stává spoludržitel nepoctivým nebo nepořádným držitelem

§ 327

Drží-li jedna osoba věc samu, jiná však právo ku všem nebo některým užitkům této věci; může jedna a táž osoba, překročí-li hranice svého práva, v různých směrech býti poctivým a nepoctivým, pořádným a nepořádným držitelem.

Rozhodnutí o poctivosti držby

§ 328

Poctivost nebo nepoctivost držby musí býti v případě právní rozepře rozhodnuta soudcovským výrokem. V pochybnosti platí domněnka pro poctivost držby.

Další držení. Práva poctivého držitele;

a) co do podstaty věci;

§ 329

Poctivý držitel může věc, kterou drží, již z důvodu poctivé držby, nezodpovídaje za to, podle libosti upotřebiti, spotřebovati, ano i zničiti.

b) užitků;

§ 330

Poctivému držiteli náležejí všechny plody věci, jakmile byly od věci odděleny; jeho jsou také všechny jiné již vybrané užitky, pokud za jeho klidné držby již dospěly.

c) nákladu.

§ 331

Učinil-li poctivý držitel na věc náklad buď pro stálé zachování podstaty nutný nebo pro rozmnožení užitků dosud plynoucích užitečný, náleží mu náhrada podle přítomné hodnoty, pokud skutečně učiněného nákladu nepřevyšuje.

§ 332

Z nákladu učiněného toliko ze záliby a pro okrasu hradí se jen tolik, o kolik věc na obecné ceně tím skutečně získala; dřívější držitel má však volbu, aby pro sebe snal vše, co lze bez poškození podstaty od toho oddělití.

Nárok na náhradu ceny

§ 333

Ani poctivý držitel nemůže žádati za věc, jež mu byla přenechána, cenu, kterou dal svému předchůdci. Kdo však cizí věc, kterou by vlastník těžce opět získal, poctivým způsobem na sebe převedl a tím zjednal vlastníkovu patrný užitek, může žádati přiměřenou náhradu.

§ 334

Zdali poctivému majiteli náleží právo věc pro svoji pohledávku podržeti, ustanoveno je v hlavě o právu zástavním.

Závazek držitele nepoctivého

§ 335

Nepoctivý držitel je povinen, aby vydal nejen všechnen užitek, kterého držbou cizí věci nabyl, nýbrž i ten, kterého by byl zkrácený došel, a aby nahradil všechnu škodu, která vzešla jeho držbou. V případě, že nepoctivý držitel získal držbu

činem zakázaným v trestních zákonech, rozšiřuje se náhrada až na cenu zvláštní oblíbenosti.

§ 336

Učinil-li nepoctivý držitel náklad na věc, použití jest toho, co jest v hlavě o zmocnění nařízeno o nákladu, jež učinil jednatel nezmocněný.

Posuzování poctivosti držby obce

§ 337

Držení obce posuzuje se podle poctivosti nebo nepoctivosti plnomocníků jednajících jménem členů. Nepoctiví držitelé musí však vždy jak poctivým členům, tak i vlastníkově škodu nahraditi.

Pokud se držení stane žalobou nepoctivým

§ 338

I poctivý držitel, je-li soudcovským výrokem odsouzen ku vrácení věci, buď pokládán v příčině náhrady užitků a škody, jakož i v příčině nákladu od okamžiku doručené mu žaloby za nepoctivého držitele; ručí však za náhodu, která by věc u vlastníka nestihla, jen tehdy, když navrácení věci protáhl svévolnou právní rozepří.

Držitelův právní prostředek při rušení jeho držby;

§ 339

Ať je držba jakákoliv, nikdo není oprávněn, aby ji svémocně rušil. Kdo byl rušen, má právo na soudě žádati, aby byl zásah zapovězen a prokázaná škoda nahrazena.

zvláště prováděním stavby;

§ 340

Je-li držitel nemovité věci nebo věcného práva prováděním nové budovy, vodního díla nebo jiného díla ve svých právech ohrožen, aniž se byl stavitel podle předpisu obecného soudního řádu proti němu ochránil; jest ohrožený oprávněn žádati na soudě zákaz takové novoty a soud je povinen věc tu co nejrychleji rozhodnouti.

§ 341

Až do rozhodnutí o věci nemá soud zpravidla povoliti pokračování ve stavbě. Jen v případě blízkého, zjevného nebezpečství, nebo když dá stavebník přiměřenou jistotu, že věc chce v předešlý stav uvést a škodu nahraditi, zákazce však v poslednějším případě žádné podobné jistoty za následky svého zákazu neposkytne, povolí se zatímní pokračování stavby.

§ 342

Co jest v předcházejících paragrafech při novém vedení stavby nařízeno, jest použití i při boření staré budovy nebo jiného díla.

a při nebezpečství ze zřízené stavby.

§ 343

Může-li držitel věcného práva dokázati, že již zřízená cizí stavba nebo jiná cizí věc je na spadnutí a jemu hrozí zjevná škoda, jest oprávněn soudně usilovati o zajištění, nepostaral-li se již politický úřad jinak dostatečně o veřejnou bezpečnost.

Právní prostředek k zachování stavu držby:

a) při hrozícím nebezpečství;

§ 344

K právům držitelovým patří také právo ve svém držení se hájiti a v případě, že by soudcovská pomoc přišla pozdě, násilí přiměřeným násilím zahnatí (§ 19). Ostatně má politický úřad pečovati o udržení veřejného klidu, jakož i trestní soud o potrestání veřejných násilí.

b) proti nepravému držiteli;

§ 345

Jestli se někdo v držbu vetře nebo potajmu lstí nebo prosbou vloudí a hledí-li to, co se mu povolilo z ochoty bez podrobení se stálé povinnosti, v trvalé právo přeměnití, jest držba o sobě nepořádná a nepoctivá také ještě nepravá; v opačných případech pokládá se držba za pravou.

§ 346

Proti každému nepravému držiteli může býti podána žaloba netoliko na navrácení v předešlý stav, nýbrž i na odškodnění. Obojí musí naříditi soud po právním projednání, nehledě ani k silnějšímu právu, které by žalovaný mohl k věci míti.

c) je-li pochybna pravost držby;

§ 347

Není-li hned zjevno, kdo je v pravém držení a pokud jedna nebo druhá strana má nárok na soudní podporu; svěří se věc, o kterou je spor, tak dlouho do úschovy soudu nebo třetí osoby až se rozeře o držbě projedná a rozhodne. Kdo podlehne, může i po tomto rozhodnutí podati žalobu z domnělého silnějšího práva k věci.

Co má činit majitel proti několika zároveň se hlásícím uchazečům o držbu § 348

Žádá-li současně několik uchazečů o držbu pouhého majitele o odevzdání věci a je-li mezi nimi ten, jehož jménem byla věc uschována; budiž v první řadě tomuto odevzdána a odevzdání ostatním oznámeno. Není-li tato okolnost u žádného, bude věc svěřena k úschově soudce nebo třetí osobě. Soudce má právní důvody uchazečů o držbu zkoumat a o tom rozhodnouti.

Zánik držby:

a) hmotných věcí; § 349

Držení hmotné věci vůbec zaniká, když táž se ztratí, aniž je naděje ji opět nalézt; když byla dobrovolně opuštěna nebo když přejde v cizí držbu.

b) práv zapsaných ve veřejných knihách; § 350

Držba těch práv a nemovitých věcí, které jsou předmětem veřejných knih, zaniká, když byly ze zemských desk, z městských nebo pozemkových knih vymazány; nebo, když byly zapsány na jméno jiné osoby.

c) jiných práv. § 351

U jiných práv končí držení, když druhá strana prohlásí, že to, co jinak konala, nechce již konati; když již netrpí výkonu práva jiné osoby; nebo když zákazu, aby něčeho opomenula, již nedbá, držitel pak ve všech těchto případech na tom přestává a za účelem uchování držby nežaluje. Pouhým neužíváním práva nezaniká držba, vyjímajíc případy promlčení v zákoně ustanovené.

§ 352

Pokud má někdo naději, že ztracenou věc obdrží, může se pouhou vůlí v jejím držení zachovati. Nepřítomnost držitelova nebo nastavší nezpůsobilost držby nabytí nezrušuje držbu již získané.

Hlava druhá. O vlastnickém právu

Pojem vlastnictví. Vlastnictví v objektivním smyslu; § 353

Vše, co někomu náleží, všechny jeho hmotné nebo nehmotné věci, slují jeho vlastnictví.

v subjektivním. § 354

Vlastnictví, jako právo posuzováno, jest oprávněním, s podstatou a užitky věci podle své vůle nakládati a každého jiného z toho vyloučiti.

Objektivní a subjektivní možnost nabytí vlastnictví **§ 355**

Všechny věci vůbec jsou předměty vlastnického práva a každý, koho zákony výslovně nevyklučují, jest oprávněn nabývati ho svým jménem sám nebo prostřednictvím jiné osoby.

§ 356

Kdo tedy tvrdí, že osobě, která něčeho chce nabýti, vadí zákonná překážka, pokud jde o její osobní způsobilosti nebo o věc, které má býti nabyto, má to dokázati.

Rozdělení vlastnictví v úplné a neúplné **§ 357**

Je-li právo k podstatě věci spojeno s právem k užitku v jedné a téže osobě, je vlastnické právo úplným a neděleným. Má-li však jedna osoba jen právo k podstatě věci; druhá naproti tomu kromě práva k podstatě výlučné právo k užitkům jejím, pak je vlastnické právo dělené a pro obě neúplné. Ona nazývá se vrchním vlastníkem; tato užitkovým vlastníkem.

§ 358

Všeliké jiné druhy omezení zákonem nebo vůlí vlastníkovou neruší úplnost vlastnictví.

§ 359

Oddělení práva k podstatě od práva k užitkům nastává jednak nařízením vlastníkovým; jednak nařízením zákonným. Podle různosti poměrů, které jsou mezi vrchními a užitkovými vlastníky, nazývají se statky, u nichž vlastnictví je děleno, statky lenní, statky dědičného pachtu a dědičného nájmu. O lénu bude pojednáno ve zvláštním právu lenním; o statcích dědičného pachtu a dědičného nájmu však v hlavě o nájemních (pachtovních) smlouvách.

§ 360

Z pouhého odvádění stálého úroku nebo ročních důchodů z nějakého pozemku nelze ještě usuzovati na rozdělení vlastnictví. Ve všech případech, ve kterých oddělení práva k podstatě od práva k užitkům zřejmě nevysvítá, budiž každý poctivý držitel pokládán za úplného vlastníka.

Spoluvlastnictví **§ 361**

Náleží-li věc ještě nerozdělená současně několika osobám, vzniká společenské vlastnictví. Hledí-li se k celku, pokládají se spoluvlastníci za osobu jedinou; pokud však jsou jim přiděleny určité třebas neoddělené části, má každý spoluvlastník úplné vlastnictví části jemu náležející.

Práva vlastnická **§ 362**

Následkem práva nakládati volně svým vlastnictvím může úplný vlastník zpravidla své věci podle libovůle užívat nebo bez užitku nechat; může ji zničit, zcela nebo z části na jiné osoby přenést nebo bezpodmínečně se jí vzdát, to jest ji opustit.

Jejich omezení **§ 363**

Týchž práv požívají také neúplní vlastníci, jak vrchní, tak i užitkoví; toliko nesmí jeden něco podnikati, co se přičí právu druhého.

§ 364

Vlastnické právo lze vůbec vykonávat jen potud, pokud se tím ani nesáhá v práva třetí osoby, ani nevystupuje z mezí zákony předepsaných k zachování a zvelebení obecného blaha.

Vlastník pozemku může sousedovi zakázat, aby ho z jeho pozemku neobtěžoval odpadkovými vodami, kouřem, plyny, teplem, zápachem, hřmotem, otřesy a podobným, pokud to převyšuje míru podle místních poměrů obvyklou a podstatně ztěžuje užívání pozemku v místě obvyklé. Přímé přivádění bez zvláštního právního důvodu je za všech okolností nepřipustno.

§ 364a

Je-li však obtěžování způsobem tuto míru převyšujícím vyvoláno horním zařízením nebo úředně schváleným zařízením na sousedově pozemku, je držitel pozemku oprávněn jen požadovati na soudě náhradu způsobené škody, i když škoda byla vyvolána okolnostmi, ku kterým při úředním jednání nebylo přihlíženo.

§ 364b

Pozemek nesmí býti prohlouben tak, aby půda nebo stavení sousedovo pozbyly náležité opory, leda že držitel pozemku postará se o jinaké dostatečné upevnění.

§ 364c

Smluvený nebo posledním pořizáním daný zákaz zcizení nebo zavazení nějaké věci nebo nějakého věcného práva zavazuje toliko prvního vlastníka, nikoli však jeho dědice nebo jiné právní nástupce. Proti třetím osobám působí tehdy, byl-li

dán mezi manžely, rodiči a dětmi, osvojenci nebo opatrovanci nebo jejich manžely a byl-li zapsán ve veřejné knize.

§ 365

Žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci postoupiti.³⁸

Z uvedených ustanovení vychází některá ustanovení nového občanského zákoníku. Zejména pak ustanovení o držbě, reálných břemenech a služebnostech.

2.2. Prameny vlastnického práva a zákonná úprava vyvlastnění.

Pokud se budeme zabývat institutem vyvlastnění, je třeba si ujasnit, kde a jakým způsobem jsou vlastnická práva zakotvena v našem právním řádu. Základním pramenem vlastnického práva je Listina základních práv a svobod, jako součást ústavy na základě ústavního pořádku. Na základě hierarchie právních norem na ní pak navazuje občanský zákoník. Ten ani žádný jiný, byť zvláštní předpis³⁹ však nesmí být v rozporu s ústavním pořádkem.

2.2.1. Listina základních práv a svobod

Vlastnické právo je základním věcným právem. Prameny tohoto práva zajišťuje v první řadě ústava, respektive *Listina základních práv a svobod*⁴⁰, která prohlašuje právo vlastnit majetek za základní občanské právo přiznané všem bez rozdílu. Listina tak navazuje na Všeobecnou deklaraci lidských práv, jejíž článek 17 říká: „Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.“

Čl. 11 odst. 1 Listiny: „Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“ Zároveň však *Listina* pamatuje na situaci, kdy vlastnictví určitého statku může být ze strategického, bezpečnostního nebo jiného zákonem uznaného hlediska natolik důležité, že musí být jeho vlastnictví omezeno, regulováno⁴¹, či dokonce

³⁸ *Obecný zákoník občanský* [cit.2015-04-12]. Dostupné z WWW: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcna>

³⁹ Lex specialis derogat legi generali

⁴⁰ Dále jen „Listina“

⁴¹ Na základě speciálního oprávnění.

vyhrazeno pouze státu. Takovým způsobem může stát chránit svoji bezpečnost, energetickou soběstačnost, zabezpečovat chod státu a jeho funkční vývoj nebo bránit své kulturní dědictví, se kterým spojuje svoji svébytnost a kulturu.

Čl. 11 odst. 2 Listiny: „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 stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v ČR. Vlastnické právo však obsahuje i povinnosti. Zejména povinnost nezneužívat vlastnického práva k porušování práv ostatních, zdržet se poškozování lidského zdraví a životního prostředí.

Čl. 11 odst. 3 Listiny: Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých nebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Stejný článek pak upravuje i základní podmínky vyvlastnění. Vyvlastnit nebo omezit vlastnické právo lze jen v případě splnění tří základních podmínek. Ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Tyto podmínky musí být splněny současně.

Čl. 11 odst. 4 Listiny: Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Čl. 11 odst. 1 Listiny: Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.

2.2.2. Zákon o vyvlastnění

Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě⁴² je základním speciálním zákonem upravujícím problematiku expropriace. Tento zákon byl rozsáhle novelizován⁴³ a upravuje podmínky nutné k vyvlastnění pozemku či stavby. Na rozdíl od zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury však neobsahuje účel vyvlastnění.

⁴² Zákon č. 184/2006 Sb., ve znění pozdějších novelizací

⁴³ Zákon č. 405/2012 Sb.,

2.2.3. Nový občanský zákoník

Zákon č. 89/2012 Sb., Nový občanský zákoník⁴⁴, v § 1038 obsahuje tři základní podmínky vyvlastnění: Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit. Opět tedy deklaruje, že nelze přistoupit k omezení či odebrání vlastnického práva aniž by bylo vyčerpáno jiných možností a to jen na základě zákona a ve veřejném zájmu.

§ 1039 NOZ pak ustanovuje náhradu jako nezbytnou součást vyvlastnění nebo omezení vlastnických práv, a to v penězích případně dle dohody jinak⁴⁵.

- (1) Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovi plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.
- (2) Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.

Zároveň je v tomto ustanovení zakotven princip subsidiarity, kdy k vyvlastnění lze přistoupit jen a pouze v případě, že účelu nelze dosáhnout jinak.

2.2.4. Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

Tento zákon, zákon č. 416/2009 byl nedávno obsáhle novelizován, ve snaze dosáhnout zjednodušení a zrychlení vyvlastňovacího řízení zejména v případech, kdy dochází k blokování realizace významných staveb v oblasti dopravy a energie. Výkup pozemků, spojených s budováním nových dálnic, bývá často dlouhodobě blokován nejen za účelem ochrany životního prostředí, ale zejména v případech spekulací s pozemky a podobně. Z ryze praktických důvodů pak novelizace tohoto zákona přinesla zvýšení lhůty k uskutečnění tímto zákonem předpokládaného účelu, pro který byl pozemek vyvlastněn, tedy výstavby dálnic, silnic a vodní či energetické infrastruktury ze tří na pět let, oproti zákonu č. 184/2006 Sb. O odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku

⁴⁴ Dále jen „Nový občanský zákoník“, případně „NOZ“

⁴⁵ Směna pozemků

nebo stavbě. Po uplynutí této lhůty dochází k navrácení práv původním vlastníkům. Zároveň také stanovuje maximální hodnotu ceny výkupu pozemku, kdy mezní hranicí je stoprocentní navýšení ceny zjištěné znalcem a u stavebního pozemku pak umožňuje navýšit cenu ne více než o 15 procent.

Novelizace tohoto zákona zároveň reflektovala celkem zásadní změnu v problematice odvolání, kdy došlo k rozdělení rozhodnutí o vyvlastnění na dva samostatné výroky. Výrok o náhradě vyvlastnění se tak stal nezávislým na samotném výroku o vyvlastnění práva k pozemku či stavbě. Lze tak zahájit stavbu aniž by bylo nutné vyčkat odvolání, neboť i tento zákon přiznává odkladný účinek toliko odvolání vůči výroku o náhradě⁴⁶.

2.2.5. Zákon o ochraně přírody a krajiny

Tento zákon č. 114/1992 Sb., obsahuje definici veřejného zájmu v souvislosti s ochranou přírody a krajiny. Na základě tohoto zákona se vytváří hygienická, bezpečnostní ochranná pásma a chráněná krajinná území sloužící k ochraně přírodního prostředí, zabezpečující jeho nerušený rozvoj.

2.2.6. Zákon o zajišťování obrany České republiky

Speciálním právním předpisem, co do problematiky vyvlastnění je zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky. Tento zákon obsahuje speciální ustanovení o zkráceném řízení z důvodu ohrožení státu v případě válečného stavu a v takovém okamžiku pak umožňuje vyvlastnění nejen věci nemovitě ale i movité a to za předpokladu, že nelze věc nabýt jinak. I na základě takto ojedinělých okolností však zákon předpokládá vyvlastnění za náhradu⁴⁷.

2.2.7. Zákon o státní památkové péči

Na základě tohoto zákona lze postihnout institutem vyvlastnění i objekty zvláštní památkové péče. V případě ohrožení objektu zahrnutého mezi kulturní

⁴⁶ §4 tamtéž

⁴⁷ § 45 zák. č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

památky pro zjevnou neochotu udržovat tuto památku vlastníkem tak lze přistoupit k vyvlastnění. Mezi základní kritéria rozhodná pro vyvlastnění dle tohoto zákona jsou ohrožení památky na základě zhodnocení jejího technického stavu nebo její užívání v rozporu s historickým významem jaký představuje.

Závěrem lze říci, že vlastník věci může s věcí libovolně nakládat, není-li omezován zákonem.

2.2.8. Judikatura SDEU

Ochranou vlastnického práva se zabýval i soudní dvůr EU

4/73 J. Nod, Kohlen-und Baustoffgoss-handlung v. Komise (Nold II.)⁴⁸

Soudní dvůr se zabýval i ochranou lidských práv, zejména pak ochranou vlastnického práva, přičemž konstatoval, že základní práva patří k obecným právním principům, jejichž dodržování soudní dvůr zaručuje. Soudní dvůr se při ochraně základních práv inspiruje tradicí ústavnosti společné členským státům a zároveň se snaží nacházet vodítka v mezinárodních smlouvách o ochraně lidských práv, na jejichž přijímání se členské státy EU podílely a dokonce tyto akty sami kontrasignovali.

Z rozsudku SDEU který řeší otázku a problematiku ochrany lidských práv a vlastnického práva lze uvést **44/79 Liselotte Hauer v. land Rheinland – Pfalz (1979) ECR 3727**⁴⁹

V tomto případě se jednalo o řízení o předběžné otázce. I v tomto citovaném rozhodnutí SDEU zdůraznil, že základní práva patří k obecným právním zásadám. Soudy by měly vycházet ze zásad společným ústavám členských států, tak aby nebyla uznána za právní žádná opatření, která jsou v rozporu s ústavně garantovanými právy. Stejně principy plynou i z mezinárodních smluv o ochraně lidských práv. Soudní dvůr svým rozhodnutím

⁴⁸ Outlá, V. Hamerník, P. Bambas, J. *Judikatura evropského soudního dvora*. s. 267, 2005.

⁴⁹ Outlá, V. Hamerník, P. Bambas, J. *Judikatura evropského soudního dvora*. s. 270-271, 2005.

judikoval, že vlastnické právo je zaručováno komunitárním právním řádem a to v souladu s myšlenkami společnými ústavám členských států EU.

**C- 20 a 64/00 Booker Aquacultur Ltd. a Hydro Seafood GSP Ltd.
v The Scottish Ministers⁵⁰**

Soud svým judikátem opět zasáhl do otázky o předběžné otázce týkající se charty základních práv a vlastnického práva. Podle generálního advokáta Mischa, který konstatoval, že je si vědom nezávaznosti charty, je třeba na tuto chartu odkazovat, protože představuje de facto na nejvyšší úrovni demokraticky stanovenou politickou dohodu o tom, co má být v současnosti považováno za katalog základních práv, které jsou garantovány komunitárním právním řádem. Soud se zabýval souladem obecného práva na vlastnictví které je taktéž stanoveno v Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

⁵⁰ Outlá, V. Hamerník, P. Bambas, J. *Judikatura evropského soudního dvora.* s. 286, 2005.

3. Omezení vlastnického práva

K pochopení problematiky věcných břemen je třeba dobře vědět, jakou funkci v právním řádu zastávají, jaké jsou jejich **druhy, jak vznikají, jakými změnami mohou procházet a jak dochází k jejich zániku**. Z povahy této práce se zaměřím především na břemena váznoucí k pozemku. Ostatní věcná břemena pak zmíním toliko okrajově.

Věcná břemena řadíme mezi věcná práva k věci cizí spadající do soukromého občanského práva. Základním pramenem těchto práv jsou ustanovení nového občanského zákoníku, konkrétně tedy ustanovení pojednávající o **služebnostech**⁵¹ a **reálných břemenech**⁵².

V některých normách speciální povahy pak nalezneme úpravu věcných břemen s tím, že mohou vznikat přímo ze zákona. Takovou speciální právní úpravou je například služebnost inženýrské sítě, jejíž úpravu nalezneme nejen v novém občanském zákoníku, konkrétně v §1267⁵³ a v §1268⁵⁴, pak představuje zákon č. 458/2000 Sb., který ve svém ustanovení §24 odst. 4⁵⁵ přikazuje strpět na pozemku zařízení pro distribuci elektrické energie v podobě zemního nebo nadzemního kabelového vedení.

⁵¹ §1257 - § 1302 NOZ

⁵² §1303 - § 1308 NOZ

⁵³ (1) Služebnost inženýrské sítě zakládá právo vlastním nákladem a vhodným i bezpečným způsobem zřídit na služebném pozemku nebo přes něj vést vodovodní, kanalizační, energetické nebo jiné provedení, provozovat je a udržovat. Vlastník pozemku se zdrží všeho, co vede k ohrožení inženýrské sítě, a je-li to s ním předem projednáno, umožní oprávněné osobě vstup na pozemek po nezbytnou dobu a v nutném rozsahu za účelem prohlídky nebo údržby inženýrské sítě. (2) Je-li to výslovně ujednáno, zahrnuje služebnost právo zřídit, mít a udržovat na služebném pozemku také potřebné obslužné zařízení, jakož i právo provádět na inženýrské síti úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.

(3) Oprávněná osoba zpřístupní vlastníku pozemku dokumentaci inženýrské sítě v ujednaném rozsahu, a není-li ujednáno, v rozsahu nutném k ochraně jeho oprávněných zájmů.

⁵⁴ Nesnese-li záležitost při náhlém poškození inženýrské sítě odkladu, obstará její opravu oprávněná osoba i bez předchozího projednání; dotčeným osobám však neprodleně oznámí provádění opravy, její místo označí a zabezpečí. Po skončení prací uvede služební pozemek na vlastní náklad do předešlého stavu a nahradí škodu způsobenou provedením prací.

⁵⁵ Provozovatel přenosové soustavy je povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v odstavci 3 písm. e), a to smluvně s vlastníkem nemovitosti; v případě, že vlastník není znám nebo není určen nebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo nedošlo k dohodě s ním a jsou-li dány podmínky pro omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě podle zvláštního právního předpisu, vydá příslušný vyvlastňovací úřad na návrh provozovatele přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti nebo její části.

Funkce věcného břemene tedy spočívá v tom, umožnit fyzické nebo právnické osobě⁵⁶ bez toho aby disponovala vlastnickým právem k předmětné věci její užívání. Toto opatření však lze učinit toliko na základě zákona a jen k zákonem upravenému účelu. Vlastník⁵⁷ je tak omezen na svých právech a je povinen cosí strpět, čehosi se zdržet případně něco konat. Věcná břemena však neomezují vlastníka v jeho oprávnění nakládat se svým vlastnictvím, není proto dotčeno jeho oprávnění například zatížit nemovitost zástavou, uskutečnit převod pozemku nebo nemovitost či pozemek dokonce prodat. Toliko věcná břemena vážnoucí na konkrétní věci však přecházejí na nabyvatele věci.

3.1. Druhy věcných břemen

Věcná břemena jsou spojena s vlastnictvím určité věci, pozemku či stavby, nebo patří určité osobě. Služebnosti lze proto rozdělit na *osobní služebnosti*⁵⁸ patřící oprávněné osobě a *služebnosti pozemkové*, jež jsou spojeny s konkrétním pozemkem, a jejich existenci tak neovlivňuje převod vlastnických práv. Dále lze rozdělit věcná břemena podle jejich obsahu. Obsah věcného břemene vlastně definuje povinnosti povinné osoby, tedy například vlastníka nemovitosti či pozemku, což je jasně patrné z následujících ustanovení nového občanského zákoníku.

- §1257 odst. 1) nový občanský zákoník

Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.

- § 1303 odst. 1) nový občanský zákoník

Je-li věc zapsána do veřejného seznamu, může být zatížena reálným břemenem tak, že dočasný vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě něco jí dávat nebo něco konat

⁵⁶ Oprávněná osoba

⁵⁷ Povinná osoba

⁵⁸ § 1265 odst. 2) NOZ-„Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu“

3.2. Vznik služebností

Vznik služebností nelze zaměňovat s nabytím věcného břemene změnou vlastníka služebností dotčeného pozemku či nemovitosti. Vznikem se rozumí jeho reálné založení, jež nemá svůj původ v minulosti, a predikuje tak samotný počátek věcného břemene.

Výčet druhů vzniku služebností pak nalezneme v § 1260 nového občanského zákoníku⁵⁹ a je třeba uvést i § 1696 odst. 2) nového občanského zákoníku⁶⁰, který v tomto ustanovení připouští vznik případně převod osobní služebnosti v rámci dědického řízení a rozšiřuje tak o případné dědice recipienty této služebnosti.

3.2.1. Vznik věcného břemene na základě smluvního ujednání

V ideálním světě by jako základní nástroj ke zřizování věcného břemene měla sloužit právě smlouva. Pokud totiž dojde ke konsensu ohledně potřeb různých subjektů, zpravidla pak nevznikají budoucí neshody zakládající případné soudní spory. Vlastník věci tak dobrovolně přistupuje k omezení svého práva zřízením specifického oprávnění k vlastní věci ve prospěch jiného. Vlastník však musí takovým právem disponovat. Existují samozřejmě okamžiky, kdy většina vlastníků přehlasuje menšinu spoluvlastníků a zřídí tak věcné břemeno bez jejich souhlasu, přesto platně, viz. § 1126 odst. 2) NOZ⁶¹. Toto však není možné, jde-li o omezení vlastnického práva na dobu víc jak deseti let, viz § 1132 NOZ⁶².

⁵⁹ (1) Služebnost se nabývá smlouvou, pořízením pro případ smrti nebo vydržením po dobu potřebnou k vydržení vlastnického práva k věci, která má být služebností zatížena. Ze zákona nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci se služebnost nabývá v případech stanovených zákonem.

(2) Při vydržení služebnosti odpovídající veřejnému statku je vydržitelkou obec, na jejímž území se věc nalézá.

⁶⁰ K platnosti dohody o rozdělení pozůstalosti se vyžaduje, aby v důsledku jejího uzavření byla rozdělena celá známá pozůstalost. Dohodou lze zřídit i věcné břemeno nebo zástavní či jiné věcné právo, i když o něm zůstavitel nepořídil.

⁶¹ Při rozhodování o společné věci se hlasy spoluvlastníků počítají podle velikosti jejich podílů.

⁶² K rozhodnutí, na jehož základě má být společná věc zatížena nebo její zatížení zrušeno, a k rozhodnutí, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na dobu delší než deset let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků.; Například tedy na dobu deseti let a jednoho dne.

Pokud se tedy jedná o věc ve vlastnictví více osob, je k uzavření takové smlouvy lépe dosáhnout souhlasu všech spoluvlastníků a předejít tak případným sporům.

Smlouva pak musí mít jisté obsahové a formální náležitosti⁶³. Je zapotřebí přesně vymežit strany smluvního ujednání, tedy jak stranu povinnou tak i oprávněnou, nezaměnitelně definovat věc, jíž má tato smlouva zatížit věcným břemenem a hlavně stanovit rozsah povinností případně konkretizovat oprávnění vyplývající z takto vzniklého věcného břemene. Toliko správně vymezené věcné břemeno nezakládá možnost budoucích pochybností a případných sporů v tom, co je vlastním obsahem smlouvy o založení věcného břemene a jaká práva a povinnosti z této smlouvy pro účastníky smluvního vztahu vyplývají. Například které konkrétní místnosti jsou určeny k obývání oprávněného, které související části nemovitosti v souvislosti s obýváním může užívat apod.

Věci zapisované ve veřejném seznamu, příkladně tedy v katastru nemovitostí⁶⁴, vzniká věcné břemeno teprve zápisem do tohoto seznamu. Pokud tedy dojde k uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene k pozemku, nastane požadovaný právní účinek vyplývající ze smlouvy zápisem do katastru nemovitostí, a to vkladem takového břemene.

Zakládá-li se věcné břemeno k věci neevidované v žádném veřejném seznamu, nastává právní účinek plynoucí ze smlouvy účinností takové smlouvy.

3.2.2. Vznik věcného břemene pořízením pro případ smrti

Zřídit věcné břemeno lze také pořízením pro případ smrti a to závětí, dědickou smlouvou případně dovětkem. Zůstavitel tak ustanovuje zřízení věcného břemene tak, aby byla určitá práva ve prospěch jmenovitě určené osoby garantována, případně aby povinnosti vážnoucí ke konkrétnímu pozemku či nemovitosti, zůstaly zachovány i v případě, že ten který konkrétní majetek v rámci dědického řízení přejde na jinou osobu, než jím zamýšlené oprávnění vzniklé založením věcného břemene. Obmyšlený se tak stává recipientem takového oprávnění, aniž by získal vlastnická práva ke konkrétní věci. Je však třeba mít na paměti, že dědictví lze v dědickém řízení odmítnout.

⁶³ Essentialia negotii – podstatné složky právních úkonů, potřebné k jejich platnosti

⁶⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., *Katastrální zákon*

3.2.3. Vznik věcného břemene rozhodnutím orgánu veřejné moci

Rozhodnutím vyvlastňovacího orgánu lze nejen určitou věc vyvlastnit, ale pokud je to dostatečně účelné, lze zřídit toliko věcné břemeno. I zde platí, že toto břemeno lze zřídit pouze v případech, jež zákon výslovně stanovuje. Více o tomto v kapitole „vyvlastnění“.

3.2.4. Vznik věcného břemene vydržením

Věcné břemeno lze nabýt také vydržením což upravuje § 1089 a násl. NOZ, který však podmiňuje vznik takto zřízeného oprávnění k věci jeho nabytím v dobré víře. Zákon také ukládá coby podmínku nepřetržitého výkonu takového oprávnění a to po dobu minimálně deseti let. Držba se přerušuje, pokud k výkonu práva nedojde ve lhůtě delší než jeden rok. Pokud však dojde k přechodu práva souvisejícího s držbou a nový nabyvatel nadále vykonává toto domnělé oprávnění, započte se výkon tohoto oprávnění i od jeho předchůdce.

Dále pak zákon vyžaduje pravost držby, aby byla držba založena na dostatečném právním důvodu vedoucím eventuálně ke vzniku vlastnického práva. Nabytí nepravé držby nezakládá právo vlastnické právo vydržet, stejně tak nemůže toto právo vydržet jeho dědic, případně jiný právní nástupce.

3.2.5. Vznik věcného břemene ze zákona

Některé zákony přímo ukládají vlastníku věci něco strpět, něčeho se zdržet nebo naopak něco konat. Takovát omezení vlastnického práva, jež svým charakterem odpovídají věcným břemenům, obsahuje například již zmíněný energetický zákon, který provozovateli přenosové soustavy přiznává právo zřizovat a provozovat na cizích pozemcích či nemovitostech zařízení potřebná pro tyto přenosové soustavy, umísťovat na tyto pozemky či nemovitosti vedení apod. Součástí takového oprávnění je pak samozřejmě právo vstupu na pozemek vyškolenou obsluhou za účelem výkonu opravárenských, udržovacích a kontrolních prací, případně za účelem modernizace přenosové soustavy.

K ochraně vodních zdrojů pak zákon vymezuje vznik tzv. ochranných pásem, kde výslovně stanovuje povinnost zdržet se určitých specifických činností,

jež by mohly tyto vodní zdroje ohrozit. Na rozdíl od věcných břemen však existence ochranných pásem nezakládá povinnost přesně určenému povinnému, ale tato povinnost směřuje vůči všem⁶⁵

3.3. Proměny věcných břemen

Věcná břemena mohou měnit své **recipients**, může se změnit jejich **obsah** nebo **předmět**.

3.3.1. Změna subjektu

Jak už bylo zmíněno, subjekty věcných břemen jsou povinný a oprávněný. U obou subjektů tedy může dojít ke změně.

- Změna povinného subjektu – Povinný vázaný věcným břemenem spojeným s vlastnickým právem k předmětné věci převodem vlastnického práva k dané věci převádí i věcné břemeno na nového nabyvatele vlastnického práva. Pokud je tedy například pozemek zatížen právem na vodu §1272⁶⁶ NOZ, přechází povinnost umožnit čerpání vody na nového nabyvatele pozemku, aniž by se nějak měnilo postavení oprávněného.
- Pokud dojde ke změně oprávněného subjektu u služebností či reálných břemen zřízených **in rem**, tedy ve prospěch dané věci, pak také nedochází ke změně právních poměrů. Změní se toliko subjekt, který může nadále využívat dané oprávnění. U služebností zřízených **in personam** je však věcné břemeno vázáno na konkrétní osobu. Takto oprávněná osoba proto nemůže toto oprávnění převést na jiný subjekt a její smrtí takové právo zaniká.

⁶⁵ TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvem*. s.135, 2010.

⁶⁶ (1) Kdo má právo na vodu na cizím pozemku, má k ní také přístup.

(2) Kdo má právo svádět vodu z cizího pozemku na svůj nebo ze svého pozemku na cizí, může na svůj náklad zřídit a udržovat zařízení k tomu potřebná; jejich rozsah se řídí potřebou panujícího pozemku.

3.3.2. Změna obsahu věcného břemene

Obsahem věcného břemene je definice oprávnění. Toto oprávnění pak lze na základě smluvní dohody případně rozhodnutím správního orgánu potažmo soudu rozšířit nebo naopak zúžit⁶⁷. Tato změna pak musí být zanesena do veřejného seznamu.

3.3.3. Změna předmětu věcného břemene

Pozemek zatížený věcným břemenem lze rozdělit, případně sloučit s pozemkem souvisejícím. Při sloučení takového pozemku je proto třeba jasně vymezit, jaká část pozemku je zatížena věcným břemenem a toto zatížení vyznačit do geometrických plánů. Sloučení pozemků zatížených věcným břemenem bez vyznačení do geometrických plánů totiž odporuje ustanovení §35 odst. 7 vyhlášky č. 357/20013 Sb., o katastru nemovitostí.⁶⁸

Naopak při rozdělení pozemku je třeba v těchto geometrických plánech vyznačit, zda jsou tyto nové pozemky věcným břemenem zatíženy všechny nebo na kterých pozemcích právo odpovídající věcnému břemeni nadále vázne⁶⁹. Pokud věcné břemeno zřízené na pozemku souvisí s celým pozemkem, jeho rozdělením vzniknou pozemky zatížené stejnou služebností.

3.4. Zánik věcného břemene

Zánikem věcného břemene dochází k restituci právního stavu k okamžiku před vznikem věcného břemene a zaniká tak i právní vztah věcným břemenem založený. Úprava zániku služebností je obsažena v ustanovení § 1299 a násl. Tato ustanovení se pak dle § 1308⁷⁰ NOZ vztahují i na zánik reálných břemen. Lze tedy říci, že zánik věcných břemen se řídí podle těchto ustanovení.

⁶⁷ § 1299 odst. 2) NOZ – Při trvalé změně vyvolávající hrubý nepoměr mezi zatížením služebné věci a výhodou panujícího pozemku nebo oprávněné osoby se vlastník služebné věci může domáhat omezení nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu.

⁶⁸ Katastrální vyhláška.

⁶⁹ §1152 NOZ- Rozdělí-li se zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních

⁷⁰ O zániku věcných břemen platí obdobně ustanovení o zániku služebností.

Věcná břemena zanikají:

- a) Zánikem ze zákona – Služebnost zanikne změnou trvalého charakteru, kdy na základě této změny nemůže služebnost sloužit panujícímu pozemku či oprávněné osobě a to automaticky. K takovému zániku může dojít i v případě zániku služebného pozemku či nemovitosti.
- b) Dohodou – subjekty věcného břemene, tedy oprávněný a povinný uzavřou písemnou smlouvu o zániku věcného břemene a tento zánik zanesou do veřejného seznamu, je-li věcné břemeno v takovém seznamu zaneseno.
- c) Rozdělením společné věci- jak už bylo zmíněno, rozdělením pozemku může dojít k zániku služebnosti na některých takto vzniklých částech⁷¹.
- d) Smrtí oprávněné osoby – smrt oprávněné osoby stejně jako zánik právnické osoby má za následek zánik osobních služebností nebo reálných břemen in personam. Služebnosti, zřízené ve prospěch fyzických nebo právnických osob jsou totiž přímo závislé na existenci těchto osob.
- e) Rozhodnutím správního orgánu nebo soudu – státní orgán⁷², oprávněný k rozhodnutí o vzniku, změně nebo zániku věcných břemen může v případech, kdy dojde k trvalé změně místních poměrů vyvolávajících hrubý nepoměr mezi zatíženým pozemkem a panujícím pozemkem, rozhodnout o zániku takové služebnosti, zásadně však za přiměřenou náhradu. V pochybnostech se může vlastník obrátit na soud, aby určil, zda daná změna poměrů tento hrubý nepoměr zakládá.
- f) Uplynutím lhůty – smlouva o zřízení věcného břemene může také obsahovat lhůtu, po kterou je věcné břemeno platné. Uplynutím této lhůty

⁷¹ § 1152 NOZ – Rozdělí-li se zatížená věc a postihuje-li věcné břemeno jen některý díl, zaniká na dílech ostatních.

⁷² Vyvlastňovací orgán, Státní pozemkový úřad apod.

pak věcné břemeno zaniká⁷³. Věcná břemena, zapisovaná do některého z veřejných seznamů, pak tato lhůta musí být vyznačena.

- g) Splněním rozvazovací podmínky – podobně může smlouva o zřízení věcného břemene obsahovat rozvazovací podmínku⁷⁴. Splněním takové podmínky pak dochází k automatickému zániku věcného břemene.

3.5. Zápis věcného břemene do katastru nemovitostí

Zápis věcného břemene do katastru nemovitostí probíhá na základě návrhu na zahájení řízení o vkladu věcného břemene. Tento návrh může podat osoba oprávněná i povinná. Návrh na vklad je učiněn podáním písemné žádosti o vklad věcného břemene a na základě tohoto vkladu katastrální úřad zahájí vkladové řízení. Návrh na vklad věcného břemene musí být podán na příslušném formuláři. Vzor formuláře návrhu na vklad práva obsahuje vyhláška č. 395 /2013 Sb.,

Katastrální úřad řízení zahajuje v den, kdy místně a věcně příslušný katastrální úřad návrh obdržel. Návrh na vklad lze podat osobně na podatelnu, poštou nebo elektronicky. V případě elektronického podání je však třeba návrh podat s elektronickým podpisem.

Předkladatel návrhu na vklad pak vyplněním příslušného formuláře de facto označí účastníky předmětného řízení. Jak ale vyplývá z povahy dané problematiky, účastníky řízení jsou osoby, u nichž vkladem do katastru nemovitostí právo vznikne, zanikne, případně se rozšíří nebo naopak omezí.

⁷³ § 767 odst. 2) NOZ –Je-li to přiměřené poměrům pozůstalého manžela, především proto, že pečuje o nezletilé dítě, které nenabýlo svéprávnosti, o něž manželé pečovali, nebo o nezletilé dítě, které nenabýlo svéprávnosti, jehož rodičem je zemřelý manžel, nebo o dítě nezaopatřené, které s pozůstalým manželem žije, může soud na návrh pozůstalého manžela založit v jeho prospěch právo odpovídající věcnému břemenu bydlení podle okolností případu, nejdéle však do doby, než takové dítě nabude trvale schopnost samo se živit, a za úplaty srovnatelnou s nájemným v místě obvyklým; toto právo nezanikne, nabude-li dítě schopnost samo se živit jen na přechodnou dobu.

⁷⁴ § 548 odst. 2) NOZ – Podmínka je odkládací, závisí-li na jejím splnění, zda právní následky jednání nastanou. Podmínka je rozvazovací, závisí-li na jejím splnění, zda právní následky již nastalé pominou.

Součástí návrhu na vklad musí být listina obsahující právní titul⁷⁵, tedy smlouva o zřízení věcného břemene, rozhodnutí správního orgánu nebo soudu a v případech, kdy se věcné břemeno zanáší do katastrální mapy i již zmiňovaný geometrický plán. Pokud předkladatel návrhu na vklad práva do katastru nepředloží návrh včetně těchto listin, katastrální úřad k návrhu nepřihlíží. Správní poplatek⁷⁶ návrhu na vklad do katastru nemovitostí je 1000,- Kč. Pokud je návrh na vklad do katastru učiněn v jiném než českém nebo slovenském jazyce, musí být jeho součástí i ověřený překlad do českého jazyka.

Rozhodnutí o návrhu vkladu práva do katastru nemovitosti musí katastrální úřad rozhodnout do 30 dnů od jeho podání. V případě, že katastrální úřad shledá podání bez formálních a obsahových závad, vklad povolí. V opačném případě vklad zamítne. Rozhodnutí o povolení vkladu nelze napadnout žádným opravným prostředkem. Pokud katastrální úřad návrh na vklad zamítne, je možné toto rozhodnutí napadnout žalobou. Lhůta na podání žaloby je třicet dnů od doručení rozhodnutí.

U nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu zákon předpokládá vznik zástavního práva takzvaným intabulačním principem. Vznik zástavního práva u těchto zástav je tedy spojen se vkladem do katastru nemovitostí. Intabulační princip se projevuje dvěma podmínkami, jejichž splnění podmiňuje úspěšný vznik zástavního práva jako institutu zajištění pohledávky. První podmínkou je předložení písemné smlouvy o vzniku zástavního práva mezi subjekty katastrálnímu úřadu a druhou je pravomocné rozhodnutí místně a věcně příslušného úřadu o povolení vkladu zástavy do katastru nemovitostí.

Samotné řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí upravuje zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů.

Řízení se zahajuje podáním návrhu zástavního věřitele příslušnému katastrálnímu úřadu, tedy úřadu, v jehož obvodu leží nemovitost, jako předmět

⁷⁵ Právní důvod vzniku, změny případně zániku subjektivních práv a jim odpovídajících právních povinností.

⁷⁶ Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích

zajištění zástavním právem. Zástavní právo k dané nemovitosti pak vzniká dnem právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu, ne však ke dni rozhodnutí, nýbrž zpětně ke dni podání návrhu, tedy ke dni, kdy byl návrh katastrálnímu úřadu podán, případně doručen.

Katastrální úřad nezkoumá platnost zástavní smlouvy jako takové, hodnotí toliko, zda jsou účastníci oprávněni nakládat se zástavou, zda byl návrh předložen v předepsané formě, zda jde o srozumitelný a jasný projev vůle účastníků řízení, případně zda nedošlo k omezení smluvní volnosti. Při realizaci zástavního práva je pak třeba správně formulovat požadovaný petit aby mohlo dojít k uspokojení pohledávky.

4. Vyvlastňovací řízení

Pokud hovoříme o omezení či dokonce o odnětí vlastnického práva na základě rozhodnutí správního orgánu ve vyvlastňovacím řízení, je třeba správně chápat pojmy s tímto řízením spojené. Institut vyvlastnění totiž nelze spojovat s omezením ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu, ke kterému dochází pouze v nezbytném, časově ohraničeném úseku a pouze v případech kdy účelu nelze dosáhnout jinak. O vyvlastnění se jedná jen tehdy, jde-li o nevratný převod vlastnických nebo užívacích práv na nového nabyvatele.

4.1. Pojmové vymezení vyvlastňovacího řízení

- **Vyvlastnění**⁷⁷ - je posledním a nejzávažnějším zásahem do výkonu vlastnického práva. Proto k němu lze zpravidla přistoupit až po vyčerpání všech možností k pokojnému nabytí potřebných práv, tedy dohodou, směnou či využitím předkupního práva. V historickém kontextu pak bývá tento institut zpravidla spojován se zásahem do práv vlastníků pozemků a staveb, případně práv k nim vázoucích.

K přechodu vlastnického práva, případně omezení vlastnického práva na základě zřízení věcného břemene, dochází proti vůli původního vlastníka. K vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva soudním rozhodnutím lze tedy přistoupit pouze v případě splnění zákonem stanovených podmínek, tedy ve veřejném zájmu, není-li možné dosáhnout účelu jinak, na základě zákona a za náhradu. Všechny základní podmínky vyvlastnění jsou nezbytnou součástí zákonnosti tohoto řízení. Ani soud nemůže zákonně zřídit věcné břemeno nebo nahradit dohodu o zřízení stavby na cizím pozemku proti vůli vlastníka v soukromém zájmu. Došlo by k rozporu s Listinou a takové rozhodnutí by bylo zjevně nezákonné.

- **Věcné břemeno**- Jak již bylo zmíněno v jedné z předchozích kapitol, věcné břemeno omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného a to tak, že je nucen něco trpět⁷⁸, něčeho se zdržovat⁷⁹ nebo něco konat⁸⁰.

⁷⁷ Expropriace

⁷⁸ Patí

Věcným břemenem tedy rozumíme soukromé majetkové právo k věci cizí. V případě nemovitosti pak jde o věcné právo k cizí nemovitosti zapsané v souvislosti s předmětnou nemovitostí v katastru nemovitostí. Právo věcného břemene musí být spojováno s určitou jasně specifikovanou nemovitostí, případně s určitou osobou⁸¹.

Věcná břemena dělíme na- věcná břemena in rem – tedy slouží ve prospěch věci; kdy se věcné břemeno váže k jiné nemovitosti a přechodem vlastnických práv na jiný subjekt nedochází k zániku břemene. Věcná břemena in personam- tedy vázaná na konkrétní osobu a zanikající její smrtí.

Vznik věcných břemen: věcná břemena může zřídit smluvně vlastník nemovitosti písemnou smlouvou, mohou vzniknout na základě dědictví, rozhodnutím příslušného soudu, přímo ze zákona a nakonec i vydržením po deseti letech nepřetržitého výkonu oprávněné držby.

- **Nucené omezení**- je výjimečné opatření, ke kterému dochází jen ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu.
- **Účel vyvlastnění**- Ochranu vlastnictví jako základní hodnotu demokratického zřízení společnosti nelze vymáhat zcela a beze zbytku. S účelem vyvlastnění je v našem právním řádu spojen pojem „veřejný zájem“.
- **Veřejný zájem**- Pojem veřejný zájem není právní teorií nijak specificky definován a je tak řazen mezi pojmy „právně neurčité“. Právně neurčité pojmy jsou zpravidla tvořeny spojením několika slov a nelze tedy jednoznačně vymezit jejich obsah⁸². Veřejný zájem bývá skloňován v mnoha rovinách společenského života a není snadné určit kdy jím skutečně je a kdy už jde o pouhou demagogii k zajištění vlastních cílů.

⁷⁹ Omittere

⁸⁰ Facere

⁸¹ Výměnek

⁸² SLÁDEČEK, Vladimír. *Obecné správní právo*. 2., s. 144, 2009.

V ideálním případě by se veřejný zájem rovnoměrně dotýkal všech členů společnosti. Dosáhnout takového stavu je však pouhou iluzí. De facto vždy dochází k situaci, kdy jsou navzájem protichůdné zájmy vnímány podmnožinami skupin členů společnosti rozdílně. Zájmy a potřeby jedinců jako členů skupin nejsou rovnoměrně vyváženy, stejně jako nejsou jednotlivé zájmy zastoupeny stejnou masou členů. Málokdy proto jde o rozhodnutí dotýkající se celé společnosti. Takto definované společenské priority však podléhají změnám. Problematikou veřejného zájmu se zabýval i Ústavní soud ČR, který ve svém nálezu konstatoval, že: „ne každý kolektivní zájem lze označit jako veřejný zájem společnosti“⁸³ a dále pak, „že nelze chápat jako veřejný zájem takový zájem, který zároveň nelze označit jako zájem obecně prospěšný“. Dodnes důležité je také rozhodnutí nejvyššího správního soudu Československé republiky: „veřejný zájem je dán, podniká-li se dílo za tím účelem, aby bylo vyhověno životním potřebám nějakého širšího celku, státního, územního, sociálního apod. Zájem veřejný nemusí být zájmem absolutním, neboť takový veřejný zájem buď vůbec není, nebo se vyskytuje jen zcela výjimečně. Pokud by vyvlastnění mělo být podmíněno absolutní nutností, byl by tím tento institut prakticky znehodnocen a soukromý zájem vlastníků by byl neúměrně povýšen nad zájem veřejný. Obecně lze říci, že jde o obecně prospěšný a naléhavý zájem dotýkající se potřeb společnosti a sledující celospolečenské cíle, tedy rozvoj společnosti, ekonomickou prosperitu, ochranu kulturního dědictví a podobně. Definice veřejného zájmu je problematická zejména proto, že odráží konflikty zájmů různých skupin obyvatelstva a jako taková nemůže být pouhou poptávkovou sumarizací. Mezi faktory ovlivňující celospolečenské vnímání veřejného zájmu vstupuje například i politická orientace, politické zřízení a v neposlední řadě kulturní a ekonomický vývoj společnosti.

- **Vyvlastňovaný**- vyvlastňovaným se rozumí ten, jehož vlastnická práva jsou nuceně omezena nebo odebrána a není rozhodné, je-li vlastníkem

⁸³ Nález Ústavního soudu ČR, sp. zn. I. Ús 198/95.

soukromoprávní subjekt, veřejnoprávní subjekt, tedy stát či obec nebo jedli o právnickou nebo fyzickou osobu⁸⁴.

- **Vyvlastnitel-** vyvlastnitelem je ten, kdo se domáhá zřízení věcného břemene či převodu vlastnického práva k pozemku či stavbě ve svůj prospěch. I zde není podstatné, jedná-li se o veřejnoprávní či soukromoprávní subjekt. Samo vyvlastnění závisí na splnění zákonem stanoveného účelu.

4.2. Vyvlastňovací řízení:

Vyvlastňovacím řízením rozumíme nucené odebrání nebo omezení vlastnického práva, případně i odebrání práva věcného břemene vázícího se k pozemku nebo stavbě zákonem stanoveným procesním postupem a za předpokladu splnění zákonem stanovených podmínek. Vyvlastňovacím řízením však rozumíme nejen samotný převod vlastnického práva nebo zřízení věcného břemene a nabytí těchto práv nabyvatelem ale i samotné řízení o náhradě škody.

4.2.1. Podmínky vyvlastnění

Samotné vyvlastnění je závislé na splnění zákonem stanovených podmínek a řídí se *zákonem č. 184/2006 Sb.* o vyvlastnění ve znění pozdějších předpisů.

§ 3

(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. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.

Nejdůležitějším předpokladem vyvlastnění je tedy splnění účelu, pro který k samotnému vyvlastnění dochází. Je nepřijatelné, aby vyvlastněný pozemek následně plnil jiný účel než ten, pro který došlo k zásahu do majetkových práv

⁸⁴ Listina ustanovuje rovnost vlastníků, viz.: čl. 11 odst. 1

původního vlastníka. Dále nesmí dojít k vyvlastnění z jiného než zákonem stanoveného důvodu a veřejný zájem musí převažovat nad zájmy dosavadního vlastníka. Proto musí být každé řízení posuzováno individuálně s přihlédnutím ke všem aspektům konkrétního řízení.

Dále je třeba dbát, aby řízení proběhlo jen v nezbytně nutném rozsahu ve spojení se sledovaným cílem, pro který k vyvlastnění dochází. Tedy aby konečné omezení či převod vlastnických práv nebylo zjevně nepřiměřeným a nepřesahovalo rámec účelu, k němuž je třeba dospět ve veřejném zájmu.

Další podmínkou vyvlastnění je skutečnost, zda bylo vyčerpáno všech možností k dosažení požadovaného účelu, aniž by došlo k vyvlastnění. Zda nemohlo dojít například k dohodě⁸⁵, směně pozemku či stavby, případně zda technologický pokrok nedovoluje užití jiných prostředků k dosažení požadovaných cílů⁸⁶.

Jednou z podmínek je i informovanost vyvlastňovaného co do účelu pro který k vyvlastnění a to nejméně šest měsíců před začátkem řízení. Toto neplatí, pokud není znám vlastník nebo místo jeho pobytu.

4.2.2. Náhrady vyvlastnění

Vyvlastněním dochází k převodu nebo omezení vlastnických práv a proto náleží vyvlastňovanému náhrada. Tato náhrada musí být spravedlivá, přiměřená a jako taková stanovena znaleckým posudkem⁸⁷

Znalecký posudek se stanovuje na žádost vyvlastňovaného nebo na žádost vyvlastnitelů, pokud s tím vyvlastňovaný souhlasí. Pokud nedošlo ke stanovení náhrady znalcem na žádost vyvlastňovaného či vyvlastněného, požádá o posudek znalce vyvlastňovací úřad. Znalecký posudek musí být vyhotoven nedéle devadesát dní před zahájením vyvlastňovacího řízení. Vyvlastňovaný pak musí umožnit znalci přístup do objektu či na pozemek v dostatečném časovém rozsahu

⁸⁵ Vyvlastnitel je povinen ve vyvlastňovacím řízení prokázat, že se pokusil s vyvlastňovaným o dohodu (zde se jedná o důkazní břemeno na straně vyvlastňovatele), že poskytl vyvlastňovanému zákonem stanovenou minimální lhůtu 60 dnů k přijetí návrhu dohody a ten že dohodu odmítl. Nečinnost je vnímána jako odmítnutí návrhu.

⁸⁶ Např.: bezdrátové sítě nebo satelitní pokrytí

⁸⁷ §10 zákona o vyvlastnění

k vytvoření fundovaného znaleckého posudku. Pokud vyvlastňovaný neumožní znalci přístup, vypracuje tento posudek z dostupných údajů. Vyvlastňovaný pak ale není oprávněn vznášet námitky proti ceně a způsobu ocenění. Náklady znaleckého posudku jdou k tíži vyvlastňovatele. Za znalce se považuje osoba zapsaná v seznamu znalců vedeném krajskými soudy. Centrální seznamy znalců jsou vedeny Ministerstvem spravedlnosti a jsou veřejně přístupné.

Znalec nesmí vydávat znalecké posudky k věci, o níž lze mít pochybnost o jeho nezájatosti na základě jeho poměru k věci či straně vyvlastňovacího řízení. V těchto případech může znalec odepřít vydání posudku. Jinak je znalec povinen znalecký posudek ve stanovené lhůtě vydat. Znalec má právo na odměnu podle sazebníku znalců a náhradu nákladů, které účelně vydal na vytvoření znaleckého posudku.

K vypracování znaleckého posudku je třeba přiložit následující doklady. U pozemku postačí výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy. Je však dobré přiložit i dříve zpracované znalecké posudky nebo jiné druhy ocenění, smlouvy omezující vlastnická práva, tedy smlouvy o zřízení věcného břemene či zástavní smlouvy, informace o inženýrských sítích nejen na pozemku ale i na pozemcích souvisejících, tedy podklady o kanalizaci, vodovodu, plynovodu, rozvodech elektrické energie, telefonních sítích, o možnostech přístupu na pozemek, o zpevněných i nezpevněných komunikacích, případně o plánech na výstavbu zpevněných komunikací. Je-li součástí pozemku stavba, pak je třeba přiložit také projektovou dokumentaci, stavební povolení a kolaudační rozhodnutí s vyznačením právní moci. Pokud je nemovitost navíc užívána komerčně, je zapotřebí doložit také případné nájemní smlouvy, respektive smlouvy o budoucích smlouvách, smlouvy o pojištění staveb, pojištění na živelné pohromy, pojištění odpovědnosti, doklady o zaplacení daně z nemovitosti za posledních dvanáct měsíců, přehled provozních nákladů a výnosů, nákladů na běžnou údržbu, vynaložené náklady na rekonstrukce, investice do vybavení a modernizace jako součásti rozvahy odpisů apod.

4.2.3. Vyvlastňovací úřad

Věcná příslušnost k vyvlastňovacímu řízení náleží Magistrátu hlavního města Prahy stejně jako magistrátům statutárních měst a obecným úřadům

s rozšířenou působností.⁸⁸ Místně příslušný je pak ten vyvlastňovací úřad, na jehož území se stavba nebo pozemek, jako předměty vyvlastňovacího řízení, nachází.

Účastníky řízení jsou pak vedle vyvlastnítele a vyvlastňovaného i osoby, jichž se změna či zánik práv původního vlastníka k vyvlastňovanému majetku dotkne. Jsou to zejména oprávnění k výkonu práva z věcného břemene vázajícímu k pozemku či stavbě, nájemci pozemku⁸⁹ nebo zástavní věřitelé.

4.2.4. Zahájení řízení

Vyvlastňovací řízení se zahajuje na žádost vyvlastnítele a to podáním žádosti vyvlastňovacímu úřadu, který je místně a věcně příslušný k projednávání věci. Za den zahájení řízení se považuje den doručení žádosti vyvlastňovacímu úřadu. Žádost lze poslat doporučeně, na podatelnu úřadu případně elektronicky s ověřeným elektronickým podpisem. Žádost musí být dostatečně určitá a srozumitelná aby nebylo pochyb kdo, a o co žádá. Součástí žádosti jsou kromě náležitostí stanovených správním řádem také označení pozemku či stavby a třetí osoby aby správní úřad mohl relevantně určit a obeslat účastníky řízení. Přesné označení toho, čeho se vyvlastňovatel ve vyvlastňovacím řízení domáhá, tedy zda jde o přechod vlastnických práv nebo jen o jejich omezení a také všechny dostupné a relevantní informace o tom, zda vyvlastňovatel vyčerpal všechny možnosti k uskutečnění účelu vyvlastnění. Nedílnou součástí žádosti je výpis z katastru nemovitostí, kopie územního plánu a další listiny prokazující splnění podmínek zahájení vyvlastňovacího řízení. Tedy doklady o pokusu o dohodu se současným vlastníkem a jeho včasnou informovanost se záměry investora. Nakonec je třeba doložit již výše zmíněný znalecký posudek a údaje o tom, jak a kdy vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.

4.2.5. Řízení vyvlastňovacím úřadem

Vyvlastňovací úřad uvědomí písemně a bez zbytečných průtahů všechny účastníky⁹⁰ řízení včetně katastrálního úřadu⁹¹ o zahájení vyvlastňovacího řízení⁹²

⁸⁸ na základě přenesené působnosti

⁸⁹ nájemce bytu není účastníkem řízení, protože vyvlastněním nezaniká právo nájmu.

⁹⁰ Pokud vyvlastňovaný není znám nebo není známo místo jeho pobytu určí mu vyvlastňovací úřad opatrovníka.

V tomto oznámení uvědomí účastníky řízení o nepominutelnosti lhůty k projednání a o tom, že svá stanoviska a důkazy mohou uplatňovat pouze do konání ústního jednání. Pokud mu nebyl předložen znalecký posudek⁹³, ustanoví podle §56 správního řádu vyvlastňovací úřad znalce⁹⁴ sám.

Je svoláno ústní jednání⁹⁵. Toto jednání musí být oznámeno účastníkům třicet dní před jeho konáním⁹⁶. Na tomto ústním jednání mají účastníci řízení možnost uplatnit své důkazy a vznést svá stanoviska. K pozdějším důkazům vyvlastňovací úřad nepřihlíží.

Účastníci řízení mohou nahlížet do spisu. Jiným osobám je umožněno nahlédnout do spisu pouze v případě prokázání oprávněného právního zájmu, pokud se tím nenaruší právo některého z účastníků, případně pokud je požadavek v souladu se zákonem č. 106/1999 o svobodném přístupu k informacím.

V tomto okamžiku může vyvlastňovací úřad přerušit řízení, pokud už vede vyvlastňovací řízení jiný orgán nebo může zastavit řízení, jestliže již bylo o vyvlastňování v dané věci pravomocně rozhodnuto tak, že dané rozhodnutí brání nově navrhovanému vyvlastnění, nebo v průběhu vyvlastňovacího řízení došlo k dohodě mezi vyvlastňovatelem a vyvlastňovaným. Proti rozhodnutí o zastavení řízení se nelze odvolat.

4.2.6. Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu

Následuje rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Pokud nedošlo ke splnění všech zákonem stanovených podmínek vyvlastnění, vyvlastňovací úřad žádost zamítne. Toto zamítnutí oznámí bezodkladně katastrálnímu úřadu, aby tento zrušil poznámku o probíhající řízení o vyvlastnění. Navíc stanoví škodu, která v souvislosti s řízením vyvlastňovanému vznikla a přikáže ji navrhovateli k úhradě.

⁹¹ Právní kroky vlastníka po doručení o zahájení řízení jsou neplatné z důvodu možného ztěžování průběhu řízení.

⁹² Do vlastních rukou

⁹³ V případě nesouhlasu vyvlastňovaného

⁹⁴ §20 odst. 1 zákona o vyvlastnění

⁹⁵ Povinný úkon.

⁹⁶ §49 správního řádu a § 22 zákona o vyvlastnění

Pokud vyvlastňovací úřad shledá, že byly splněny všechny podmínky vyvlastňovacího řízení, vydá rozhodnutí o vyvlastnění. Toto rozhodnutí musí obsahovat přesné vymezení předmětu vyvlastnění, rozsah vyvlastnění a účel vyvlastnění. Dále určí výši náhrady a uloží vyvlastniteli, aby v určené lhůtě, ne delší šedesátí dnů od právní moci rozhodnutí, tuto náhradu uhradil ve prospěch vyvlastněného.

Pokud dochází ke směně pozemků, určí který pozemek či stavba musí být v určené lhůtě převedena na vyvlastňovaného. Dále stanoví, jak a jakým způsobem se vypořádají nároky třetích stran a určí, v jaké lhůtě je povinen vyvlastnitel zahájit uskutečnění účelu, pro který bylo vyvlastnění provedeno⁹⁷. Lhůtu k uskutečnění účelu lze za okolností hodných zvláštního zřetele na návrh vyvlastnitele zvýšit⁹⁸.

O zrušení vyvlastnění rozhodne vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastněného za předpokladu, že vyvlastňovatel neuhradil v určené době plnění kompenzující vyvlastnění do 30 dnů od lhůty vyvlastňovacím úřadem k plnění určené nebo pokud ne zahájil vyvlastňovatel uskutečňování účelu ve lhůtě a pokud požádal o prodloužení této lhůty a tato lhůta mu byla prodloužena ani ve lhůtě prodloužené. Důvodem ke zrušení rozhodnutí o vyvlastnění je i změna územního plánu potřebná k využití pro daný účel.

4.2.7. Možnosti obrany proti vyvlastnění:

Všeobecná deklarace lidských práv, jejíž signatářem je i česká republika, přiznává každému jednotlivci, mimo jiné, i právo na ochranu vlastnických práv. Po vyčerpání všech procesních možností daných českým právním řádem tak lze podat stížnost u Evropského soudu pro lidská práva.

Revokace vyvlastnění: V určitých případech může dojít ke zrušení rozhodnutí o vyvlastnění. Pokud vyvlastnitel nezaplátil náhradu za vyvlastnění

⁹⁷ Lhůta ne delší než dva roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění.

⁹⁸ pouze jedenkrát a nejdéle o dva roky.

4.3. Vyvlastnění z důvodu zřízení a provozování sítí podle zákona o elektronických komunikacích

Řízení o vyvlastnění na základě zřízení a provozování sítí se bude řídit nejen výše uvedenými obecnými předpisy ale zejména zákonem č. 127/2005 Sb., *o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů*, ve znění pozdějších předpisů⁹⁹ s účinností od 1. 5. 2005. Tento zákon opravňuje zřizovatele a provozovatele sítí k přístupu a výstavbě předmětných staveb ve veřejném zájmu.

Veřejný zájem je tak přímo definován účelem toho zákona. Zároveň tento zákon určuje, kdo je oprávněným podnikatelem v této oblasti. Jde o podnikatele zajišťující veřejnou komunikační síť a splňující obecné podmínky podnikání.¹⁰⁰

Výše uvedený zákon v § 7 stanovuje a definuje rozsah činnosti spadající do kategorie“ komunikační činnost a s tím související podnikání“ a zároveň jasně deklaruje tuto činnost jako veřejný zájem.

§7

- 1) Komunikačními činnostmi jsou
 - a) Zajišťování sítí elektronických komunikací,
 - b) Poskytování služeb elektronických komunikací
 - c) Provozování přístrojů (§17).
- 2) Zajišťování veřejné komunikační sítě, poskytování veřejně dostupné služby elektronických komunikací a zajišťování sítí elektronických komunikací pro účely bezpečnosti státu se uskutečňují ve veřejném zájmu.

V §8 pak vymezuje předmět podnikání v elektronické komunikaci:

§8

- 1) Předmětem podnikání v elektronických komunikacích je:
 - a) Zajišťování veřejných komunikačních sítí
 - b) Poskytování služeb elektronických komunikací.

⁹⁹ Lex specialis derogat legi generali

¹⁰⁰ § 8 odst. 2 *zákona o energetických komunikacích*, tzv. oznamovací povinnost.

- 2) Podnikat v elektronických komunikacích na území České republiky mohou za podmínek stanovených tímto zákonem fyzické a právnické osoby, které splňují obecné podmínky. Oprávnění k podnikání vzniká těmto osobám dnem doručení oznámení podnikání, které splňuje náležitosti podle §13, nestanoví-li tento zákon jinak.

Na základě tohoto zákona je tedy podnikatel splňující všechny zákonem stanovené podmínky oprávněn zřizovat a provozovat na cizím pozemku nadzemní nebo podzemní komunikační vedení veřejné komunikační sítě, zřizovat opěrné body, protínat tyto pozemky vodiči, případně zřizovat související přípojky komunikačních zařízení včetně koncových bodů. Je také oprávněn k budování anténních stožárů, tyto opatřovat radiovým případně jiným technologicky substitučním zařízením podléhajícím certifikaci. Zároveň je oprávněn budovat elektrické přípojky nutné k obsluze a provozu předmětných zařízení.

Podnikatel budující komunikační zařízení a stavby s provozem těchto zařízení související je povinen uzavřít písemnou smlouvu s vlastníkem dotčené nemovitosti o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene za jednorázovou náhradu a po skončení stavby uzavřít dohodu o zřízení věcného břemene ke skutečně dotčené části nemovitosti. Tyto dotčené části je také povinen zaměřit a zavést do katastru nemovitostí.

Pokud podnikateli zřizujícímu bod veřejné komunikační sítě není vlastník předmětné nemovitosti znám, případně nelze-li s ním uvedenou smlouvu o zřízení věcného břemene uzavřít pro jeho neochotu či nedostupnost, rozhodne o návrhu podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť na zřízení věcného břemene obecný místně příslušný stavební úřad podle zvláštního právního předpisu. Podnikatel pak může realizovat svůj záměr budovat veřejnou komunikační síť na cizím pozemku až ve chvíli, kdy rozhodnutí obecného stavebního úřadu o omezení vlastnického práva k dotčené nemovitosti nabude právní moci.

Místně a věcně příslušný úřad může při své rozhodovací činnosti přihlídnout také ke stavebnímu zákonu, který ve svém ustanovení §2 odst. 1 písmeno k) zařazuje komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě mezi stavby technické infrastruktury. A pokud jsou tyto stavby svým účelem prospěšné rozvoji

obce, kraje nebo státu, řadí se mezi veřejně prospěšné stavby, tedy stavby ve veřejném zájmu, a na základě tohoto zákona podléhají vyvlastňovacímu řízení.

Úřad místně a věcně příslušný k rozhodnutí o vyvlastnění pozemku případně o zřízení věcného břemene pak ve vyvlastňovacím řízení zkoumá, zda je vyvlastnitel ke zřizování a provozování veřejných komunikačních případně jiných sítí oprávněn, zda umístění stavby odpovídá pravomocnému územnímu rozhodnutí, zda nelze účelu dosáhnout jinak, zda jde o využití všech technologicky dostupných a inovativních metod aby nedošlo k naplnění účelu zjevně nepřiměřeným způsobem a podobně.

Je tedy třeba si uvědomit, že omezení vlastnického práva k pozemku nesmí být provedeno ve větším rozsahu, než je k dosažení daného účelu potřebné. Součástí dočasného omezení výkonu vlastnického práva při budování veřejné komunikační sítě je pak i nezbytný vstup na pozemek, vjezd vozidel technické podpory související s výstavbou komunikační sítě, v nezbytném rozsahu pak i kácení a oklešťování dřevin ohrožujících bezpečný a spolehlivý provoz komunikačních vedení a zařízení. Tím však není dotčena ochrana ohrožených a zvláště chráněných druhů podle zvláštního předpisu¹⁰¹.

Veškerá činnost nutná k budování předmětných sítí, opěrných bodů, případně úpravné práce však podléhají oznamovací povinnosti. Podnikatel je povinen oznamovat prokazatelně a s dostatečným předstihem své záměry, plán prací i rozsah úprav na předmětném pozemku. Za prokazatelné oznámení se rozumí doručení na adresu vlastníka a vyvěšení v místě výkonu práce. Podnikatel je povinen dbát ochrany majetku vlastníka, počínat si šetrně při výstavbě i provozu a šetřit práva vlastníka nemovitosti.

Po skončení výstavby je podnikatel povinen uvést okolí do předchozího stavu, odstranit veškeré nadbytečné stopy své činnosti a upravit terén k pokojnému výkonu práv vlastníka

¹⁰¹ Zejména zákon č. 114/1992Sb. *O ochraně přírody a krajiny*, ve znění pozdějších předpisů.

5. Náhrady vyvlastnění

Každý, jehož práva k pozemku či stavbě jsou omezována či dokonce nuceně převáděna na jinou osobu se samozřejmě oprávněně domáhá spravedlivé kompenzace vlastní újmy. Ocenit takovou újmu však nelze bez spravedlivých principů promítaných do zákonem stanovené metodologie. Ocenění majetku nelze brát jen jako stanovení ceny daného statku na základě komparace amortizace a pořizovací ceny. Je třeba porozumět funkci, lépe řečeno užitečnosti, oceňovaného majetku a to nejen v okamžiku vyvlastňovacího řízení ale i s ohledem do minulosti a dle mého názoru i do budoucnosti, neboť s vývojem specifických technologií lze dnes zahajovat stavební činnost i v oblastech dříve nemyslitelných. Lze tak konstatovat, že výsledkem vyvlastňovacího řízení musí být stanovení spravedlivé tržní hodnoty vyvlastněného majetku.

5.1. Stanovení ceny vyvlastnění:

Cena věci se stanovuje oceňováním, tedy postupem, jímž se zjistí cena majetku. Různé postupy oceňování jsou dány zpravidla účelem, pro který se ocenění provádí.

Listina ani občanský zákoník cenu náhrady nespecifikují. Toliko zákon o vyvlastnění v §10 shrnuje náhradu jako součet výše místně obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně všech součástí a příslušenství v případě odejmutí vlastnického práva, případně výše škody, k níž došlo při jeho omezení zřízením věcného břemene, ceny stěhovacích nákladů a nákladů spojených se změnou místa podnikání, případně dalších obdobných účelně vynaložených nákladů spojených s vyvlastněním. Náhrada musí odpovídat výši majetkové újmy, kterou vyvlastnění vyvlastněnému reálně způsobí.

Obvyklá cena stavby či pozemku, všech součástí a příslušenství se stanoví podle zákona o oceňování majetku, a to na základě případného prodeje stejné nebo obdobné stavby či pozemku v místě stavby či pozemku v čase vyvlastnění.

Stanovení ceny pak proběhne na základě znaleckého posudku. Odhadce musí, na základě obhajitelných postupů a premis, definovat tržní hodnotu majetku v dané lokalitě k přesně stanovenému časovému bodu. Zároveň je nutné, aby měl

hodnotitel přístup ke všem informacím nutným ke stanovení relevantní ceny oceňované nemovitosti. Tržní hodnota by pak měla vyjádřit cenu, za kterou by v den ocenění prodejce mohl, na základě nabídky a poptávky, realizovat prodej na trhu realit.

Základní a zpravidla nejpřesnější metodou stanovení ceny je porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi podobných parametrů v dané lokalitě za srovnatelných podmínek prodeje. Prvním předpokladem k uskutečnění ocenění na základě této metody je však existence relevantní cenové databáze. Srovnání cenových hladin místní nabídky realitních makléřů totiž nepodává reálný přehled ceny srovnatelných nemovitostí. K tomu je třeba znát skutečnou hodnotu již realizovaných prodejů. Zároveň je třeba zvážit všechny případné okolnosti, jež by mohly mít na zjištění reálné ceny vliv. Ke škodě vyvlastňovaného se do ceny zpravidla nepromítne ani vliv zvláštní oblíbenosti. Zvláštní oblíbenost je vazba vyvlastňovaného k vyvlastňované nemovitosti například proto, že v této nemovitosti sídlil jeho rod už mnoho pokolení. Další takovou okolností pak může být důsledek živelných pohrom, které v určitém časovém období zkreslí situaci na daném trhu realit apod. Porovnáním srovnatelných nemovitostí pak dospějeme k ceně obvyklé.

Vyvlastňovaný má nárok na náhradu ve výši obvyklé ceny pozemku či stavby, náhradu za všechny součásti pozemku či stavby.

6. Závěr

Práce s názvem „některé otázky vyvlastnění z hlediska občana“ mi kladla za úkol zmapovat alespoň některé z otázek souvisejících s předkládaným tématem. Vzhledem k velkému rozsahu této problematiky nebylo a není snadné podat vyčerpávající odpovědi. Pokusil jsem se tedy alespoň některé z nich vyložit tak, aby podávaly smysluplnou odpověď. Právo však představuje velice složitý systém a umožňuje různé pohledy a přístupy. Právo na právní názor pak zakládá neustálou polemiku založenou na zdánlivě stejných východiscích, aniž by bylo možné dohlédnout k jejich koncům. Také jazyk, ta brána do světa lidí, zakládá mnohdy odlišné představy o řečeném, o řečníkovi. Ujasnění pojmů, základní premisa k pochopení všech zákonitostí a jevů ve všech oblastech lidské činnosti pak přináší další z mnoha úskalí znesnadňujících obhajitelné uchopení jakékoliv problematiky. Touha po spravedlivém společenském řádu je vlastní nám všem. Naše představy o něm se však liší od drobných detailů po Mariánské příkopy. Jsem však optimista. Věřím, že trvalou a podnětnou diskuzí můžeme dosáhnout styčných bodů, jako můžeme trvalou analýzou základních

Vyvlastnění a s ním související vyvlastňovací řízení je autoritativním vstupem do výkonu práv oprávněného vlastníka. Mnohdy však dochází k prodlužování rozhodnutí o vyvlastnění toliko pro nesoulad mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným co do výše majetkových náhrad a finančních kompenzací.

V demokratické společnosti je třeba, aby byl postup vyvlastnění jasně definován a regulován zákonem. Je však obtížné předvídat jakým způsobem se bude měnit představa o právním uspořádání, o tom co je legitimní veřejný zájem apod. Vždy jde o souhrn různých okolností a společenských tendencí, které se v důsledku celospolečenských potřeb a požadavků vyvíjí a mění. Technologický pokrok, míra ekonomické vyspělosti, bezpečnost státu případně ekonomický rozvoj stejně jako ochrana kulturních památek jsou jedny z mnoha myslitelných příčin definice veřejného zájmu v reálném čase i prostředí. Důsledným poměřováním celospolečenské prospěšnosti lze však ospravedlnit míru zásahů do práv jednotlivce a následně pak vnímat institut vyvlastnění jako platnou a potřebnou součást právního řádu.

Thesis entitled "Some questions of expropriation in terms of citizen" my aim was to map at least some of the issues related to the present topic. Due to the large scope of this problem has not been and is not easy to give an exhaustive response. I tried, therefore, at least some of them explain to administer a meaningful answer. However, the law is a very complicated system and allows different perspectives and approaches. The right to legal opinion then constitutes a constant controversy seemingly based on the same bases, but they can oversee their ends. Also, the language, the gateway to the world of people, based on different ideas often told about the speaker. Clarification of concepts, the basic premise to understand all the laws and phenomena in all areas of human activity brings another of the many pitfalls hindering defensible grasp any problems. The desire for a just social order is inherent in all of us. Our ideas about him, however, differs from the small details along the Mariana Trench. However, I am optimistic. I believe that a lasting and inspiring discussions we can reach points of contact, as we permanently analyze the underlying

Expropriation and related expropriation proceedings is the authoritative input to the exercise of the rights of the rightful owner. But often leads to lengthening decision on expropriation only for the discrepancy between subjects to the amount of equity compensation and financial compensation.

In a democratic society it is necessary that the process of expropriation clearly defined and regulated by law. However, it is difficult to predict how they will change one. It is a summary of the various circumstances and social trends that are due to societal needs and requirements evolve and change. Technological advances, the rate of economic advancement, national security eventually economic development as well as protection of cultural heritage are some of the many possible causes of the definition of public interest in real-time environments. Consistent measure societal benefit cannot justify the degree of interference with the rights of an individual and subsequently perceive institute expropriation as a valid and necessary part of the legal order.

Seznam literatury a právních předpisů

Literatura:

BĚLOHLÁVEK, A. J.; ČERNÝ, F.; JUNGWIRTHOVÁ, M.; KLÍMA, P.; PROFELDOVÁ, T.; ŠROTOVÁ, E. *Nový občanský zákoník. Srovnání dosavadní a nové občanskoprávní úpravy včetně přepisů souvisejících*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2012. 830 s. ISBN 978-80-7380-413-8.

BRADÁČ, Albert a kolektiv. *Věcná břemena od A do Z*. 4. aktualizované vydání. Praha: Linde Praha a.s. 2009, 368 s., ISBN 978-80-7201-761-4

DOHNAL, V., *Vyvlastnění a ochrana vlastnického práva*. Brno: Ekologický právní servis, 2000,

DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Beroun: Eva Rozkotová, 2010, 199 s. ISBN 978-80-904209-8-4.

GERLOCH, A.. *Teorie Práva*. 3. rozšířené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2004.

Hendrych, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 6. vydání. Praha: C. H. Beck, 2006, ISBN

KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. *Římské právo*. 2., doplněné a přepracované vydání. Praha: C.H.Beck, 1995, 386 s. ISBN 80-7179-031-1

PRŮCHOVÁ, I., Chyba, J. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodů obecného zájmu*. Brno: Masarykova univerzita, 1998, ISBN

SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*. 2. Praha: ASPI, a.s., 2009. ISBN 987-80-7357-382-9

OUTLÁ, V. HAMERNÍK, P. BAMBAS, J. *Judikatura Evropského soudního dvora*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2005, s. 341 ISBN 80-86898-49-0

TRUNEČEK, Jaroslav. *Věcná břemena s veřejnoprávním prvkem*. 1. vydání. Praha: Leges 2010, 135 s., ISBN 978-80-87212-37-0

Právní předpisy:

Usnesení č. 2/1993 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Judikatura Evropského soudního dvora:

4/73 J. Nod, Kohlen-und Baustoffgoss-handlung v. Komise (Nold II.)

44/79 Liselotte Hauer v. land Rheinland – Pfalz (1979) ECR 3727

C- 20 a 64/00 Booker Aquacultur Ltd. a Hydro Seafood GSP Ltd. v The Scottish Ministers

Internetové zdroje:

Obecný zákoník občanský [cit.2015-04-12]. Dostupné z: <https://www.beck-online.cz/bo/chapterview-document.seam?documentId=onrf6mjygeyv6ojugywtcna>