

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra veřejné správy

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

vyvlastnění

Předkládá: Johann Hofmann

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Tomáš Louda, CSc.

Zadáci list

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma „Vyvlastnění“ zpracoval samostatně a že jsem vyznačil prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpal způsobem pro vědeckou práci obvyklým.

Plzeň 2016

Obsah

Kapitola 1 Úvod.....	1
Kapitola 2 Charakteristika základních pojmů.....	2
Oddíl 1.1 Vlastnická práva	2
Oddíl 1.2 Vyvlastnění	2
Oddíl 1.2.1 Podmínky vyvlastnění	3
Oddíl 1.2.2 Princip subsidiarity vyvlastnění.....	3
Oddíl 1.2.3 Princip přiměřenosti.....	3
Oddíl 1.2.4 Věcná břemena	4
Oddíl 1.3 Veřejný zájem.....	5
Oddíl 1.4. Územní plánování	6
Oddíl 1.5. Definice pozemku	7
Kapitola 3 Historie Institutu vyvlastnění	9
Kapitola 4 Právní úprava vyvlastnění.....	14
Oddíl 1.1 Listina základních práv a svobod.....	14
Oddíl 1.2 Občanský zákoník.....	14
Oddíl 1.3 Zákon o vyvlastnění.....	15
Oddíl 1.4 Zákon o zajištění obrany.....	15
Oddíl 1.5 Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury ..	17
Oddíl 1.6 Účel vyvlastnění	19
Oddíl 1.6.1 Stavební zákon.....	19
Oddíl 1.6.2 Zákon o elektronických komunikacích.....	20
Oddíl 1.6.3. Zákon o pozemních komunikacích	21
Oddíl 1.6.4 Zákon o drahách	21
Oddíl 1.6.5 Lázeňský zákon	22
Oddíl 1.6.6 Vodní zákon.....	22
Oddíl 1.6.7 Zákon o státní památkové péči	23
Kapitola 5 Aplikace vyvlastnění.....	24
Oddíl 1.1 Vyvlastňovací řízení	24
Oddíl 1.2 Úřady a jejich příslušnost	24
Oddíl 1.3 Účastníci řízení	25
Oddíl 1.4 Zahájení řízení	26
Oddíl 1.5 Postup vyvlastnění	27
Oddíl 1.6 Přerušování a ukončení řízení.....	28
Oddíl 1.7 Skončení řízení	29
Oddíl 1.8 Zrušení vyvlastnění.....	30

Oddíl 1.9 Projednání vyvlastnění před soudem	31
Oddíl 1.10 Náhrada škody	31
Kapitola 6 Vybraný příklad vyvlastnění	33
Kapitola 7 Institut vyvlastnění v jiných zemích	35
Kapitola 8 Závěr	37
Kapitola 9 cizojazyčné resumé	38
Kapitola 10 Seznam použité literatury.....	39

Kapitola 1 Úvod

Předkládaná bakalářská práce se věnuje tématu veřejnoprávní zásahu do vlastnických práv, též známí jako vyvlastnění, neboli expropriaci. Vyvlastnění lze považovat za nejzávažnější zásah do práv člověka, neboť se jedná o přímý zásah do lidských práv člověka. Na institut vyvlastnění nesmíme nahlížet jen na odebrání vlastnických práv, ale jedná se i o omezení těchto práv. Zákonná úprava stanovuje, že použití vyvlastnění v praxi závisí na několika základních podmínkách, které musí být splněny, aby mohlo k vyvlastnění dojít.

Cílem této bakalářské práce bude má snaha popsat základní pojmy, které se vážou k institutu vyvlastnění, jako jsou například veřejný zájem, územní plánování či principy, které se k vyvlastnění vážou. Dále bych se chtěl věnovat historickému vývoji vyvlastnění za posledních sto let na území české republiky, kde bych chtěl popsat důvody a účely, které institut vyvlastnění dávaly legitimitu v jeho použití. Z historického vývoje bych se tato práce měla věnovat dnešní zákonné úpravě, která umožňuje institut vyvlastnění použít, včetně dalších zákonných úprav, které upravují účel použití vyvlastnění. V následující části své práce chci odbočit od hmotně právní úpravy a zaměřit se na procesní stránku vyvlastnění, včetně praktického příkladu, který by měl demonstrovat a konkretizovat použití institutu vyvlastnění v praxi. V poslední části této práce bych chtěl porovnat právní úpravu české republiky s úpravou jednoho ze sousedních států české republiky.

Kapitola 2 Charakteristika základních pojmů

Oddíl 1.1 Vlastnická práva

Jak již v úvodu bylo zmíněno, Institut vyvlastnění nám silně zasahuje do majetkových práv, převážně do práv vlastnických. Definice vlastnického práva bývá na teoretické úrovni poměrně obtížný problém, neboť teorií definujících vlastnictví je mnoho. Z praktického hlediska je definice vlastnictví poměrně jednodušší, jedná se právo věc užívat, požívat, nakládat s ní a držet jí ve své moci¹. Z právního hlediska máme vlastnictví zaručenou v listině základních práv a svobod², která stanovuje, že každý má právo na vlastnictví a práva všech vlastníků jsou stejná zákonným obsahem a ochranou. Rozsah práv, která má vlastník vůči věci nejsou však neomezená, vlastnictví zavazuje vlastníka, že výkon jeho vlastnických práv nesmí zneužít na újmu práv druhých anebo se zákonem chráněnými zájmy, mezi které můžeme zařadit např. ochranu lidského zdraví, přírody nebo životního prostředí. Ze zákonné definice můžeme vyvodit, že vlastnictví je právně regulovaný a chráněný vztah majitele k věci, jehož práva nad věcí působí vůči všem. Pro upřesnění práv vlastníka vůči věci je důležité i definovat oprávnění majitele k věci. Majitel je v rámci zákonné úpravy, oprávněn věc držet, užívat, disponovat s ní, přisvojit si její užitky či plody, s ní nakládat, opustit, či zcela zničit.

Oddíl 1.2 Vyvlastnění

Institut vyvlastnění můžeme považovat za nejzávažnější zásah státní správy do majetkových práv osob. Vyvlastnění je správní akt, u kterého dochází k nucenému omezení či zcela k odnětí vlastnického práva, jak soukromých, tak i fyzických osob ve prospěch státní moci. Omezení vlastnických práv je oproti odnětí mírnější formou tohoto institutu a zasahuje zejména do práv vlastníka věci (pozemku nebo stavby), který je následně omezen ve výkonu svých vlastnických práv. Právní základ, který umožňuje použití institutu vyvlastnění, máme obsažen již v listině základních práv a svobod, která stanovuje tři základní podmínky pro použití tohoto institutu. V současné době nám na obecné úrovni tento institut upravuje zákon o vyvlastnění.

¹ PETR, Bohuslav, *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. vyd. Praha: C.H. Beck, 2011, s. 3

² Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky.

Oddíl 1.2.1 Podmínky vyvlastnění

Jak bylo v předchozím oddíle naznačeno, lze k vyvlastnění přistoupit jen za splnění určitých zákonných podmínek. Tyto zákonné podmínky musí být kumulativně splněny, aby bylo možno použít institut vyvlastnění.

- Zákonem stanovený účel
- Veřejný zájem
- Nemožnost dosažení účelu vyvlastnění jiným způsobem
- Poskytnutí náhrady za vyvlastnění
- Vyvlastnění v rozsahu nebytném k dosažení jeho účelu
- Soulad s cíly a úkoly územního plánování³

Oddíl 1.2.2 Princip subsidiarity vyvlastnění

Vyvlastnění věci je považováno jako krajní možnost pro zásah do vlastnických práv. V zákonné úpravě je předpokládáno, že účastníci případného vyvlastnění se pokusí primárně dohodnout, aby nedocházelo k zbytečným veřejnoprávním zásahům do vlastnických práv. Vyvlastnění tímto není přípustné, pokud je možno práva k pozemkům nebo stavbám získat vzájemnou dohodou nebo jiným způsob, kterým může být zřízení věcného břemene.

Pro uzavření dohody mezi účastníky je stanovena zákonná lhůta 90 dní, ve které navrhovatel vyvlastnění musí předložit vlastníkovvi pozemku návrh vzájemné dohody, ke kterému přikládá znalecký posudek s navrhovanou cenou za pozemek nebo stavbu, včetně konkrétní informace účelu vyvlastnění. Uplynulé-li marně zákonem stanovená lhůta 90 dní, ve které dohoda nebyla uzavřena, či jí vlastník odmítl, předpokládá se, že již není možno se dohodnout jiným způsobem, bude zahájeno řízení o vyvlastnění.

Oddíl 1.2.3 Princip přiměřenosti

Zákonná úprava stanovuje, že vyvlastnění lze provést v takovém rozsahu, který je nezbytný pro dosažení vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Toto

³ HORZINKOVÁ Eva a kolektiv, Správní právo zvláštní část, vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, s 136

ustanovení v praxi znamená, že v případě, kdy pro dosažení účelu není nezbytné odebrání vlastnictví k pozemku, tak se vlastnictví pouze omezí zřízením věcného břemene. Ustanovení platí i pro případy, kdy k dosažení účelu není nezbytné odebrání vlastnických práv v celém rozsahu, se odejme pouze část nutná pro dosažení účelu. V praxi se objevují i příklady, kdy zásada přiměřenosti má opačný účinek a sami vyvlastněný si přejí větší zásah do svých vlastnických práv, jedná se zejména o případy, kdy vyvlastněná část pozemku omezí použití pozemku jako celek.

Oddíl 1.2.4 Věcná břemena

Jedna z možností, kdy dochází k částečnému omezení vlastnického práva, je vznik věcných břemen. Věcná břemena lze charakterizovat jako právní institut, který vzniká na základě omezení vlastnického práva jedné osoby za účelem optimalizace práva osoby jiné. Věcná břemena mají pro vlastníka výhodu, že jejich vznik není vázán jen na základě rozhodnutí veřejnoprávního orgánu, ale lze je zřídit i soukromoprávně na základě smlouvy, což dává vlastníkovi určitou svobodu rozhodování při omezení svých vlastnických práv. Od roku 2014, kdy vešel v platnost nový občanský zákoník, došlo v oblasti vzniku věcných břemen i k určité liberalizaci, kdy vlastník je oprávněn zatížit věcným břemen i sám sebe. Věcná břemena představují podle nového občanského zákona zastřešující pojem, který lze dále rozdělit na služebnost a reálná břemena⁴.

Služebnost je obsáhlejší část věcných břemen, vyznačuje se zejména pasivitou vlastníka⁵, kdy vlastníkovi věci je uložena povinnost se buď zdržet určité činnosti, ke které by byl za normálních okolností oprávněn, či strpět určitou činnost. Služebnost je zřízená k určité věci a to zapsáním do veřejného seznamu, bez ohledu na způsob vzniku služebnosti. Právní úprava rozlišuje dva druhy služebnosti na základě svého účelu, a to služebnost osobní a služebnost pozemková. Osobní služebnost lze charakterizovat jako věcné břemeno ve prospěch určité osoby. Oproti tomu pozemková služebnost, věcné břemeno je prospěch určitého pozemku.

⁴ PEKÁREK Milan a kolektiv, *Pozemkové právo*, vyd. Brno: Muni Press, 2015, s. 173

⁵ *Nový občanský zákoník: Podrobnější úprava věcných břemen* [online]. [cit. 2016-08-20]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>

Reálná břemena jsou opakem služebnosti a vyznačují se aktivitou vlastníka, kdy ve prospěch jiné osoby musí něco aktivně konat. Reálné břemeno obdobně jak služebnost je zřízeno k určité věci zapsané ve veřejném seznamu. Aktivita vlastníka je u reálných břemen hlavní, neboť za neplnění povinností hrozí povinnému finanční postih.

Věcná břemena jako prostředek omezení vlastnictví mohou vzniknout na základě

- Zákona
- Rozhodnutím veřejného orgánu
- Písemnou smlouvou
- Závěti
- Vydržením⁶

Pro institut vyvlastnění jsou důležité zejména věcná břemena, jež vznikla na základě rozhodnutí veřejného orgánu nebo na základě zákona. Věcná břemena vzniklá na základě rozhodnutí veřejnoprávního orgánu mají kogentní omezení formou služebnosti. Zákonná věcná břemena omezují vlastnické právo na základě veřejnoprávního předpisu.

Oddíl 1.3 Veřejný zájem

Jeden z nejdůležitějších pojmů pro uskutečnění institutu vyvlastnění je jednoznačně veřejný zájem. Listina veřejných práv a svobod uvádí veřejný zájem jako jednu ze základních podmínek pro existenci vyvlastnění. Vymezení obsahu veřejného zájmu je značně obtížné, jedná se totiž o pojem neurčitý⁷. Platná právní úprava obecnou definici veřejného zájmu neuvádí, ale v některých případech pouze naznačuje⁸. Veřejný zájem nelze tím definovat. Z judikatury můžeme nicméně nalézt náznaky a pokusy o základní charakteristiku pojmu, mezi které můžeme např. zařadit krajský soud v Hradci Králové, který se pokusil definovat svým výrokem veřejný zájem *„jeho naplnění proto musí být vždy prokázáno ve vyvlastňovacím řízení s ohledem na účel vyvlastnění. Obecně je však možno za*

⁶ HORZINKOVÁ Eva a kolektiv, *Správní právo zvláštní část*, vyd. Plzeň: nakl. Aleš Čeněk, 2009, s. 135

⁷ PEKÁREK Milan a kolektiv, *Pozemkové právo*, vyd. Brno: Muni Press, 2015, s. 190

⁸ Např. Lázeňský zákon č.164/2001 Sb. Ve svém ustanovení částečně definuje veřejný zájem v oblasti své úpravy

*veřejný zájem označit takový zájem, jehož nositelem je společnost. Takový zájem je zcela nepochybně i zájem na zabezpečení optimálního rozvoje života společnosti, zabezpečení součinnosti všech subjektů a činností v území s cílem dosáhnout jeho trvalého udržitelného rozvoje“.*⁹ Srovnáme-li výrok krajského soudu s nálezem Ústavního soudu ze dne 28.3.1996 „*ne každý kolektivní zájem lze označit jako veřejný zájem společnosti na zachování neoprávněné stavby. V této souvislosti je možno dovolit, že pojem „veřejný zájem“ je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem“.*¹⁰ Osobně si myslím, že definovat veřejný zájem je nemožné. Jsem toho názoru, že se jedná o pojem, který je časem proměnlivý, tudíž ho nelze dlouhodobě definovat.

Pro dosažení účelu vyvlastnění pozemku nebo stavby je nutno prokázat podmínku veřejného zájmu ve vyvlastňovacím řízení. Podmínka veřejného zájmu je splněna jen v případě, že orgán veřejné správy dojde k závěru, že veřejný zájem převyšuje zájem vlastníka nemovitosti nebo stavby, která má být vyvlastněna. Jak bylo zmíněno, jedná se o pojem neurčitý, proto je nutno nalézt v každém případě zvlášť, což potvrdil i ústavní soud ve svém rozhodnutí ze dne 28. 6. 2005 „*Veřejný zájem v konkrétní věci je zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění rozhodnutí, jehož ústředním bodem je otázka existence veřejného zájmu, pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou soukromých, partikulárních zájmů. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování), a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné, a nikoliv zákonodárné“.*¹¹

Oddíl 1.4. Územní plánování

V tomto oddíle se zaměřím na popis, právní úpravu a cíle institutu územního plánování, které dle zákona o vyvlastnění je jedním ze základních prvků, které dávají legitimní základ pro použití institutu vyvlastnění. Územní

⁹ Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31.10.2000, sp. zn. 31 Ca 82/2000

¹⁰ Nález Ústavního soudu ze dne 28.3.1996 sp. zn. I. ÚS 198/95

¹¹ Nález ústavního soudu ústavního ze dne 28.6.2005 soudu sp.zn. Pl.ÚS 24/04

plánování, jako takové můžeme charakterizovat, jako souhrn opatření, směřujících k vytváření předpokladů pro udržitelný rozvoj území s ohledem na možnosti a meze nakládání s územím a jeho účelového využívání pomocí cílené regulace¹². Udržitelným rozvojem přitom rozumíme, že dle zákonné definice¹³ se jedná o vyvážený vztah podmínek pro uspokojení potřeb obyvatel na základě rozvoje příznivého životního prostředí, hospodářství a soudržnosti společenství obyvatel území, přičemž nesmí být ohroženy tyto podmínky pro potřeby budoucích generací. Cíl územního plánování dle stavebního zákona¹⁴ vymezen, jako ochranu a rozvoj kulturních, přírodních a civilizačních hodnot, přičemž jako civilizační hodnoty rozumíme urbanistické, architektonické a archeologické dědictví. Při uskutečnění těchto cílů se musí dbát na hospodárné využívání zastavěného území a jejich vymezení s ohledem na potenciální rozvoj tohoto území. U nezastavěného území má územní plánování a cíl jejich ochranu, přičemž může s charakterem tohoto území umisťovat stavby a zařízení pro zemědělství, lesnictví, vodohospodářství, těžbu nerostů, silniční dopravy a technické infrastruktury. Kromě vymezení cílů územního plánování je nutno zohlednit i jejich dosažení, které se provádí pomocí zákonem demonstrativně stanovených úkolů¹⁵. Úkoly územního plánování rozumíme vytvoření územní politiky, která zohledňuje všechny aspekty udržitelného rozvoje s ohledem na charakteristiku daného území.

Oddíl 1.5. Definice pozemku

Předmětem institutu vyvlastnění jsou dle zákona o vyvlastnění pozemky a stavby. Nový občanský zákoník¹⁶ upravuje vztah mezi pozemkem a stavbou na něm se nacházející. Dle tohoto zákona je součástí pozemku prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení, s výjimkou staveb dočasných. Za součást pozemku se považuje i rostlinstvo na pozemku vzešlé.

Jako součást pozemku se nepovažuje inženýrské sítě, to zejména vodovody, kanalizace, energetické či obdobné vedení. Za součást inženýrské sítě

¹² MAREK Karel a Petr PRŮCHA. *Nové stavební právo*. Vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2007, s. 24

¹³ §18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon

¹⁴ Zákon č. 183/2006 Sb. Stavební zákon

¹⁵ §19 zákona č. 183/2006 Sb. Stavební zákon

¹⁶ Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník

se považují i stavby a technická zařízení, která provozně s inženýrskou sítí souvisí.

Pozemky krom nového občanského zákoníku definuje i katastrální zákon¹⁷, který definuje pozemkem jako část zemského povrchu oddělený od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem.

Právní úprava staveb se na rozdíl od pozemků neřídí novým občanským zákonem, nýbrž stavebním zákonem. Stavební zákon ve své právní úpravě definuje stavby jako veškeré stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.

¹⁷ Zákon č. 206/2013 Sb. Katastrální zákon

Kapitola 3 Historie Institutu vyvlastnění

Historie Institutu vyvlastnění procházela různými etapy vývoje v závislosti na vývoji vlastnického práva. Stejně jak vlastnické právo, tak i institut vyvlastnění se vyvíjel po mnohá staletí, z toho důvodu bych chtěl v této kapitole popsat vývoj a důvody použití institutu vyvlastnění až od roku 1918, tedy až od období vzniku Československé republiky.

Československo, které bylo jedním z nástupnických států Rakouska-Uherska, si udrželo právní kontinuitu pomocí recepčního zákona¹⁸, který udržel v platnosti Všeobecný zákoník občanský¹⁹, který umožňoval dle §365 odebrat vlastnická práva k věci. Odebrání věci bylo v tomto případě možno učinit, žádalo-li si to obecní dobro, vlastníkovi věci náleželo v případě odebrání přiměřené odškodnění. Tento zákon platil na území Československa až do roku 1950.

Vznikem nového státu docházelo přirozeně i k přijímání nových zákonů, které měli přispět k změně společenských poměrů v novém státě. Jednou z velkých změn přinesla tzv. Pozemková reformě, která výrazně zasáhla do vlastnických poměrů na území Československa. Samotná reforma se skládala z několika zákonů, které měli za úkol omezit vlastnictví velkých majitelů půdy, které tvořila převážně šlechta, a následný převod těchto práv na menší vlastníky. Počátek reformy tvořil zákon o obstarání velkostatků²⁰, který znemožnil jakoukoliv dispozici majetku, bez svolení příslušného úřadu. Následný záborový zákon²¹, využil již institutu vyvlastnění, pomocí kterého docházelo k odejmutí vlastnického práva k velkým majetkům pozemkovým. Zákon stanovil odebrání vlastnického práva k souboru majetku, který přesahoval rozlohou 150 hektarů zemědělské půdy nebo 250 hektarů celkově na osobu, v případě že vlastnické práva náleželi nerozvedeným manželům, nahlížel zákon na ně jako na jednu osobu. Poslední zákon, který byl důležitou součástí pozemkové reformy, byl náhradový zákon²², který zaručoval v určitých případech náhradu za vyvlastněný majetek, zákon samotný stanovil výjimky, kterým náhrada nepříslušela, jednalo se o majetek příslušníků nepřátelských států, majetek bývalého vládnoucího rodu

¹⁸ zákon č. 11/1918 Sb. o zřízení samostatného státu československého

¹⁹ Císařský patent č. 946/1811 sb.z.s. Obecný zákoník občanská

²⁰ Zákon č. 32/1918 Sb. Z. a n. o obstarání velkostatků

²¹ Zákon č. 215/1919 Sb. Z. a n. o zabránění velkého majetku pozemkového

²² Zákon č. 329/1920 Sb. o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový

Habsbursko-Lotrinského a majetek, nacházející se ve vlastnictví nadací, které vycházeli z šlechtických práv. Samotná pozemková reforma se mohla opřít o ústavu²³ Československa, která stanovila, že vyvlastnění je možné na základě zákona a za náhradu, pokud to zákon nevylučuje.

Nepřímo za vyvlastnění lze považovat i odebrání majetku osobám židovského původu, které nastalo v období okupace, kdy na území dnešní České republiky byl zřízen v roce 1939 Protektorát Čechy a Morava. V případě období protektorátu nemůžeme mluvit o vyvlastnění v plném slova smyslu, neboť zde nejsou splněny všechny definiční znaky vyvlastnění. V období 1939 byly na území Protektorátu přijaty diskriminační normy vůči obyvatelům židovského původu²⁴. Tyto normy definovaly podle vzoru německých Norimberských zákonů tzv. osobu židovského původu. Normy přímo zakazovali jak fyzickým osobám, tak i právníkům disponovat s nemovitým majetkem a nařizovali odevzdání drahocenného a uměleckého majetku, jehož hodnota přesahovala částku 10 000 korun příslušným úřadům.

Po konci druhé světové války, vešly na území Československa v platnost dekrety prezidenta republiky, které umožňovaly znárodnění²⁵ a konfiskaci²⁶ majetku na území tehdejšího poválečného Československa. U znárodnění můžeme mluvit o použití institutu vyvlastnění, nýbrž splňoval základní definiční znaky. Znárodnění probíhalo na základě čtyř dekretů prezidenta republiky a to na základě dekretu o znárodnění dolů a některých průmyslových podniků, o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského, o znárodnění akciových bank, o znárodnění soukromých pojišťoven. Všechny tyto instituty. Znárodnění oproti dnešní formě vyvlastnění se krom pozemků a nemovitostí týkalo i technického zařízení, ložisek, nalezišť surovin, movitých věcí, patentů, směnek, vkladních knížek a práv spojených s používáním pozemků a nemovitostí. Náhrada za znárodnění, byla stanovena dle úředních cen, v den převzetí majetku do vlastnictví státu. Z náhrady za znárodnění tehdejší dekrety vyjmuly osoby, které byli národností německé nebo maďarské, vyjma osob, které zůstaly věrné československé republice. Osoby, československé národnosti, které přímo podporovaly okupační vojska na území Československa. Dále z náhrady byly

²³ §109 odst. 2 zákona 121/1920 Sb. Ústavní listina Československé republiky

²⁴ Nařízení Reichsprotektora in Böhmen und Mähren o židovském majetku ze dne 21. června 1939

²⁵ Dekrety 100/1945 Sb. až 103/1945 Sb.

²⁶ Dekret 108/1945 Sb. o konfiskaci nepřátelského majetku a fondech národní obnovy

vyjmuty fyzické osoby řídicí se německým nebo maďarským právem nebo byly ve vlastnictví Německé říše či Maďarského království.

Krom pojmu znárodnění obsahovali dekrety prezidenta republiky i termín konfiskace²⁷, který podobně jak znárodnění převáděla majetková práva do vlastnictví státu, ale nedělo se za náhrady, takže zde nemůžeme mluvit přímo o institutu vyvlastnění, neboť nejsou splněny všechny definiční vztahy. Konfiskace se stejně jako předchozí dekrety týkala osob německé a maďarské národnosti, vyjma osob, které zůstaly v době válečné okupace věrní československému státu. Samotná konfiskace majetku se týkala majetku movitého i nemovitého a majetkových práv (pohledávky, cenné papíry, práva nehmotná). Výjimka z konfiskovaného majetku byla stanovena za majetek osobní potřeby (oděvy, peřiny, potraviny, domácí nástroje apod.)

Za zcela zvláštní právní úpravu a použití institutu vyvlastnění lze považovat takzvaný zákon Lex Schwarzenberg²⁸, který oproti dřívějším úpravám přímo stanovil tři konkrétní osoby, kterých se institut vyvlastnění týkal. Jednalo se o Josefa Adolfa knížete ze Schwarzenbergů, Jana knížete ze Schwarzenbergů a dr. Adolfa Schwarzenberga. Zákon se dá považovat za kontroverzní, neboť rod Schwarzenbergů na základě zachování věrnosti Československému státu v období válečné okupace splňoval všechny výjimky z dekretů o znárodnění a konfiskace. Kromě vymezení konkrétních osob byl zákon i zvláštní v poskytování náhrady za vyvlastnění majetek, nejednalo se o jednorázovou náhradu jak v předchozích případech, nýbrž o zaopatřovací důchod, jehož výši stanovila samotná vláda.

Politickou změnou, která se odehrála v roce 1948, docházelo k dalšímu použití institutu vyvlastnění, které probíhalo na základě zákona o nové pozemkové reformě²⁹, který se řídil zásadou, že půda patří těm, kdož na ní pracují. Tento zákon oproti prvorepublikové pozemkové reformě byl daleko přísnější a stanovil maximální výměru pozemků na 50 hektarů, který může vlastnit osoba trvale výkonná v zemědělství, včetně rodinných příslušníků trvale žijících ve společné domácnosti. Důležitým ustanovením tohoto zákona bylo, že osoba musela být výkonně činná v zemědělství, čímž se určil rozsah pro

²⁷ Dekret č. 108/1945 Sb. o konfiskaci nepřátelského majetku a fondech národní obnovy

²⁸ Zákon č. 143/1947 Sb. o převodu vlastnictví majetku Hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou

²⁹ Zákon č. 46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě)

vyvlastnění. U osob, které trvale sami nevykonávali zemědělskou činnost na své hospodářské půdě, mohl dle tohoto zákona stát vyvlastnit půdu bez zřetele na výměru pozemku. Určení konkrétních částí pozemků pro vyvlastnění se mělo určit na základě dohody mezi vlastníkem půdy a místně příslušnou rolnickou komisí a jednotou zemědělského družstva. V případech, kdyby obě příslušné strany nedospěly k vzájemné dohodě, mělo řízení o vyvlastnění být zahájeno místně příslušným okresní výborem, popřípadě ministerstvem zemědělství, nezahájil-li okresní výbor řízení do 60 dnů. Náhradu za vyvlastnění lze považovat za neetickou, neboť zákon uváděl, že výše náhrady se určuje dle průměrné obecné ceny za posledních 10 let nebo dle obecné ceny v době vyvlastnění, je-li ta nižší než průměrná desetiletá cena. Vlastník pozemku krom nižší ceny za náhradu musel počítat i se srážkou 20% z ceny, které stanovil zákon, výjimku ze srážky měli dělníci, živnostníci a soukromý a veřejný zaměstnanci, kteří nebyli trvale zemědělsky činní a jejichž výměra pozemku nebyla vyšší než 10 hektarů.

Důležitým zákonnou úpravou, která upravovala institut vyvlastnění, byl zákon o územním plánování a výstavbě obcí³⁰. Tento zákon oproti dřívějším úpravám byl obecnější a již nekonkretizoval účel a rozsah vyvlastnění. Vyvlastnění dle tohoto zákona bylo možno, pokud to bylo nutno pro uskutečnění hospodářského nebo zastavovacího plán. Obdobně jako dnes, se před vyvlastněním upřednostňovala dohoda mezi vlastníkem nemovitosti a státními orgány. V případě, že nedošlo k dohodě, mohli státní orgány odebrat vlastnická práva k nemovitosti či zřídit věcná břemena. Náhradu za vyvlastnění byla stanovena na průměrnou cenu pozemku, včetně zvětšené hodnoty investic původního majitele. V případě, že majitel nebyl spokojen s náhradou, tak mu zákon přímo umožňoval, že do 30 dnů od pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění může podat návrh na nesporné řízení o náhradě k místně příslušnému soudu.

Poslední zákonem, kterým se v této kapitole budu věnovat je stavební zákoník³¹ z roku 1976, který byl poslední zákonnou úpravou před dnes platnou kodifikací z roku 2006. Tento zákon stejně jak zákon o územním plánování a výstavbě obcí upravoval institut vyvlastnění v obecné rovině práva. Vyvlastnění dle tohoto zákona bylo možno dle veřejného zájmu, který tento zákon charakterizoval jako veřejně prospěšné stavby schválené v územní dokumentaci,

³⁰ Zákon č.280/1949 Sb. o územním plánování a výstavbě obcí

³¹ Zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

vytvoření bezpečnostních a ochranných pásem chráněných území, asanace sídelních útvarů dle schválené územní dokumentace, vytvoření podmínek pro nebytný přístup k stavbám a jiných účelů, dle zvláštních zákonů. Kromě upřesnění veřejného zájmu stavební zákon stanovil i podmínky, za kterých bylo možno vyvlastnění provést. Obdobně jako dnes bylo vyvlastnění poslední možností, kdy před samotným řízením byla upřednostněna dohoda mezi zúčastněnými o postoupení vlastnických práv. Zákon se vyznačoval i další zvláštností oproti dřívější úpravě, tím že upřednostňoval subsidiaritu vyvlastnění. Náhrada za zásah do vlastnických práv mohla být poskytnuta dvěma způsoby, buď finančně, nebo pokud to stanovil zvláštní zákon i jiným způsobem, například náhradním pozemkem.

Jak již bylo v úvodu této kapitoly uvedeno, institut vyvlastnění procházel různými etapy vývoje v závislosti na chápání vlastnického práva a politické situace na území Československa, respektive i na území dnešní České republiky. Z dnešního pojetí je možno použít institut vyvlastnění, pokud jsou splněny základní podmínky pro vyvlastnění³², které značně omezují použití tohoto institutu. Dřívější zákonné úpravy, jako např. ústava z roku 1920³³ nebo též i ústava z roku 1948³⁴, která stanovila, že institut vyvlastnění je možno použít na základě zákona a za náhradu, která může být v rámci zákona vyloučena. Tato zákonná úprava byla silně liberální v použití vyvlastnění, proto jsem záměrně v této kapitole pojmy jako např. znárodnění, zestátnění, konfiskace či vykoupení v této kapitole blíže nespecifikoval, neboť dle tehdejší právní úpravy se jednalo o použití institutu vyvlastnění.

³² Viz oddíl 1.2.1 Podmínky vyvlastnění

³³ Zákon č. 121/1920 Sb. Ústavní listina Československé republiky

³⁴ Zákon č. 150/1948 Sb. Ústava Československé republiky

Kapitola 4 Právní úprava vyvlastnění

Oddíl 1.1 Listina základních práv a svobod

Jak již bylo v první kapitole uvedeno, tak institut vyvlastnění zasahuje citelně do vlastnických práv. Vlastnická práva jako taková patří mezi práva lidská. Listina základních práv a svobod umožňuje odejmutí či nucený omezení vlastnických práv pouze na základě veřejného zájmu a to jen na základě zákona a za náhradu³⁵. Listina tímto stanovuje tři základní podmínky, které je nutno současně splnit, aby bylo možno omezit vlastnická práva či je zcela odejmout. Otázkou zde zůstává, zda počet podmínek je dostačující. Článek 2 odst. 2 Listiny umožňuje vytvoření zákonných možností, které v kombinaci s článkem 4 Listiny umožňují dle mého názoru možnou cestu pro zneužití institutu vyvlastnění.

Oddíl 1.2 Občanský zákoník

Na úrovni soukromoprávní je institut vyvlastnění obsažen v Novém občanském zákoníku, který v ustanovení § 1037 až § 1039 upravuje vyvlastnění podle tří podmínek, které jsou

- stav nouze nebo naléhavého veřejného zájmu na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovu věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.
- Na základě zákona a ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, lze věc vyvlastnit.
- Za omezení nebo vyvlastnění náleží vlastníkovu plná náhrada

Právní úprava v novém občanském právu je oproti Listině daleko více konkretizuje vyvlastnění, ale zároveň si zákon odporuje. Vyvlastnění je založeno na principu zásahu do vlastnických práv orgánem veřejné správy, zde dochází ke střetu, kdy občanský zákoník v §1 stanovuje, že *uplatňování práva soukromého je nezávislé na uplatňování práva veřejného*. Osobně si myslím, že úprava vyvlastnění je v novém občanském zákoně nadbytečná a zmatečná.

³⁵ Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky

Vyvlastnění jak již bylo zmíněno je kromě odnětí vlastnického práva, též i jeho omezení. Omezení vlastnictví v soukromoprávním styku je upraveno v novém občanském zákoníku v § 1013 až § 1023. Omezení vlastnictví na základě soukromého práva vychází z ochrany práv osob sousedících s vlastníkem. Omezení tedy směřuje na ochranu práv jiných osob.

Příkladem omezením práv dle soukromého práva, je zákaz imisí. Imisemi rozumíme, vše co způsobuje odpad, kouř, prach, plyn, prach, světlo, stín, hluk či otřesy, které mohou vnikat na pozemek sousedního vlastníka. Tento zákaz platí, jsou-li imise vyšší než je přiměřená míra místních poměrů. Zákaz imisí tímto přímo vlastníka omezuje v jeho právu užívání pozemku.

Oddíl 1.3 Zákon o vyvlastnění

Zákon č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo k stavbě, můžeme považovat obecný vyvlastňovací právní předpis³⁶. Zákon je rozdělen do devíti částí, kdy první část vymezuje předmět právní úpravy a definici užívaných pojmů. Druhá část zákona vymezuje zákonné podmínky pro použití vyvlastnění. Třetí část zákona se zabývá právy třetích osob. Ve čtvrté nalezneme úpravu věnovanou náhradám při použití vyvlastnění. Pátá část zákona upravuje vlastní vyvlastňovací řízení. V šesté části, se upravují podmínky zrušení vyvlastnění. Část sedmá upravuje projednání vyvlastnění před civilním soudem. Osmá část zákona se věnuje společným, přechodným a závěrečným ustanovením, poslední devátá část upravuje účinnost zákona.

Z výše uvedeného popisu zákona o vyvlastnění je patrné, že věcné části institutu vyvlastnění se věnuje část první až část osmá tohoto zákona, přičemž se zákon věnuje jak hmotně právní části vyvlastnění, tak upravuje i část procesně právní.

Oddíl 1.4 Zákon o zajištění obrany

Za specifickou právní úpravu můžeme považovat zákon č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky. Tento zákon oproti zákonu o vyvlastnění je

³⁶ DROBNÍK Jaroslav, *základy pozemkového práva*, vyd . Praha: nakl. Eva Rozkotová publishing, 2010, s 85

specifický zejména předmětem vyvlastněný, který krom věcí nemovitých zahrnuje i věci movité. Další specifikum zákona lze považovat i skutečnost, že k vyvlastnění dochází ve zkráceném řízení. Obdobně jako u zákona o vyvlastnění, je i zákon o obraně České republiky vázán podmínky vyvlastnění, které jsou

- Stav ohrožení nebo válečný stav
- Pouze za náhradu
- Účel vyvlastnění
- Vlastnická práva nelze získat jinak než vyvlastněním

Z výčtu podmínek je patrné, že vyvlastnění podle této právní úpravy je možné pouze ve zvláštním období, které zákon označuje jako stav ohrožení, nebo válečný stav. Ve srovnání s obecnou úpravou si lze povšimnout, že v podmínkách vyvlastnění chybí podmínka veřejného zájmu. Veřejný zájem nám v případě použití této úpravy nahrazuje samotná skutečnost stavu ohrožení nebo válečného stavu.

Vyvlastňovací řízení jsou dle zákona o obraně České republiky vedena ve zkráceném řízení. Návrh na vyvlastnění podává správní úřad. Správní úřad ve svém návrhu označí movitou či nemovitou věc, které se vyvlastnění týká, uvede účel vyvlastnění, důvody pro věc nelze získat jinak a označí účastníky, jež se vyvlastnění týká. Další nezbytnou náležitostí pro podání návrhu je potvrzení Ministerstva obrany, že se jedná o vyvlastnění k účelu zajištění obrany státu. Potvrzení není potřebné, podá-li návrh samotné Ministerstvo obrany.

K vyvlastňovacímu řízení je příslušný obecný úřad s rozšířenou působností, v jehož správním obvodu se nachází nemovitost, na kterou byl podán vyvlastňovací návrh. Nachází-li se nemovitost ve správním obvodu více obcí s úřady s rozšířenou působností, podá se návrh k Ministerstvu vnitra, které rozhodne o tom, který úřad s rozšířenou působností vyvlastnění povede. Tento určený úřad u řízení, ve kterých je předmětem vyvlastnění věc movitá, se podává návrh k úřadu s rozšířenou působností, v jejichž správním obvodu má vlastník movité věci místo trvalého pobytu nebo právnická osoba sídlo. Po obdržení návrhu na vyvlastnění, uvědomí příslušný úřad s rozšířenou působností bezodkladně účastníky o zahájení řízení o vyvlastnění a stanoví jim lhůtu pro vyjádření, která nesmí být kratší než 3 dny. Obecní úřad s rozšířenou působností, před uplynutím lhůty pro vyjádření, uskuteční místní šetření, ve kterém bude

oceněn předmět vyvlastnění, dle zvláštního právního předpisu, jenž byl platný v době zahájení řízení. Úřad s rozšířenou působností vydá do 7 dnů ode dne zahájení řízení rozhodnutí o vyvlastnění. Rozhodnutí obsahuje výrok, odůvodnění, rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění a poučení o odvolání. Účastníci řízení se mohou do 15 dnů po řízení odvolat k určenému správnímu úřadu, který řízení o odvolání bude posuzovat podle platného správního řádu. Náhradu škody za vyvlastnění vyplácí Ministerstvo financí, podá-li návrh místního úřadu s rozšířenou působností do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. V případech, kdy předmětem vyvlastnění byla nemovitost, podá obecní úřad s rozšířenou působností návrh na zápis do katastru nemovitostí k příslušnému katastrálnímu úřadu. Náhrada na náhradu škody se podle zákona o zajištění obrany České republiky nepromlčuje

Oddíl 1.5 Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

Mezi specifické zákony, které upravují vyvlastnění, můžeme považovat i zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a elektrické infrastruktury³⁷. Tento zákon upravuje zejména postup pro vyvlastnění pozemků, které mají sloužit pro účely dopravní, vodní nebo elektrické infrastruktury. Úprava vyvlastnění je v tomto zákoně upravena v § 3 až §5.

Zákon ve své úpravě ustanovil, že pro odejmutí nebo omezení práv k pozemkům nebo stavbám potřebným pro uskutečnění dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury platí zákon o vyvlastnění. Zásadně podrobněji se zákon věnuje podmínkám přípustnosti vyvlastnění spočívajících, respektive návrhem smlouvy mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaném.

Zákon určuje, že pro splnění podmínky vyvlastnění je nutno nejprve učinit návrh na získání práv k potřebným pozemkům nebo stavbám dohodou postačí doručení návrhu smlouvy na získání potřebných práv na adresu, kterou vlastník nemovitosti předem písemně sdělil nebo na adresu trvalého pobytu vlastníka, nebo na adresu evidovanou v katastru nemovitostí. Lhůta návrhu smlouvy počíná

³⁷ Zákon 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

plynout ode dne doručení na adresu vyvlastňovaného a činní 90 dní. Doručení návrhu smlouvy má účinky i vůči všem právním nástupcům vyvlastňovaného.

Nedoje-li k uzavření dohody na získání potřebných práv pozemkům nebo stavbě, platí domněnka, že práva nelze získat jinak a je možno na základě veřejného zájmu pozemek nebo stavbu vyvlastnit.

Návrh smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě, která je potencionálnímu vyvlastněnému zaslána musí obsahovat informaci o účelu vyvlastnění a znalecký posudek podle kterého se navrhuje cena k získání potřebných práv. Smlouva dále může obsahovat požadavek, aby pozemek nebo stavba, nebyl zatížen právy, která zanikají vyvlastněním.

Návrh smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě musí podle zákona o vyvlastnění obsahovat i právo na vrácení pozemků nebo stavby, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu výstavby dopravní, vodní nebo elektrické infrastruktury do 5let od uzavření smlouvy.

Znalecký posudek, který je obsažen v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavby, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně všech jejich součástí a příslušenství. Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití k tomuto dni. Pro získání práv lze navýšit kupní cenu o koeficient 8 v případě pozemku, s výjimkou stavebního pozemku. U stavebních pozemků a staveb se stanovuje navýšení koeficientem 1,15.

Podáním odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění, které směřuje pouze proti výroku o náhradě za vyvlastnění, nevzniká odkladný účinek výroku o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě. V případě je-li podána žaloba proti rozhodnutí vyvlastnění práv pozemku nebo k stavbě, přizná soud po vyjádření žalovaného usnesením odkladný účinek, jestliže je žalobce závažně ohrožen ve svých právech a přiznání odkladného účinku se nedotkne nepřiměřeným způsobem nabytých práv třetích osob a není v rozporu s veřejným zájmem.

V případě, že uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické dopravní infrastruktury brání nájemní právo k pozemku nebo stavbě ve vlastnictví stavebníka, které by v případě vyvlastnění zaniklo dle zákona o vyvlastnění, je stavebník oprávněn podle zvláštního zákona, bez ohledu na sjednanou dobu nájmu pozemku nebo stavby, vypovědět nájemní smlouvu, jestliže se s nájemcem nedohodne jinak. Nájemci v případě výpovědi dle tohoto ustanovení přísluší náhrada nákladů spojená s ukončením nájmu.

Dle mého názoru zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury značně doplňuje zákon o vyvlastnění z procesně právního hlediska a měl by se stát spíše součástí zákona o vyvlastnění. V případě takového sloučení zákonů, by koeficienty výše náhrady mohli být upravené dle mého názoru v nařízeních příslušných ministerstev.

Oddíl 1.6 Účel vyvlastnění

Cílem institutu vyvlastnění je odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě. Tento cíl si zásadně nesmíme plést s účelem vyvlastnění. Účel je jedna ze základních podmínek pro uskutečnění vyvlastnění, která nám stanoví důvody pro použití institutu vyvlastnění.

V § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění je stanoveno, že vyvlastnění je přípustné pro účel stanovený zákonem. Zákon o vyvlastnění tento účel nevymezuje. Vymezení účelu, pro které lze být zákon o vyvlastnění je upraven v jiných právních předpisech.

Oddíl 1.6.1 Stavební zákon

Zákonné účely, které jsou obsaženy v § 170 odst. 1 a odst. 2 Zákona č. 183/2006 Sb o územním plánování a stavebním řádu, stanovují, že lze odejmout nebo omezit vlastnická práva k pozemkům a stavbám na základě vydané územní dokumentaci, jedná-li se o

- Veřejně prospěšnou stavbu dopravní nebo a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádné užívání pro stanovený účel³⁸
- veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu
- asanaci (ozdravení) území

Stavební zákon dále umožňuje odejmout či omezit vlastnické právo na základě vytvoření podmínek pro nebytný přístup k pozemku, k řádnému užívání stavby či příjezdu k pozemku.

Oddíl 1.6.2 Zákon o elektronických komunikacích

Zákon o elektronických komunikacích³⁹, vymezuje ve svém ustanovení § 104 možnosti zásahu do vlastnických práv osob, a to za účelem podnikání a to zřízením a provozování nadzemním a podzemním komunikačním vedení, včetně opěrných a vztyčovacích bodů těchto vedení. Dále zákon upravuje omezení vlastnického práva na základě zřízení telefonních budek, přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky. Za účelem podnikání je lze omezit vlastnické právo i pro zřízením anténních stožárů včetně antén radiových zařízení veřejné komunikační sítě a to se souvisejícími elektrickými přípojkami a směrových spojů komunikační sítě.

Zákon ukládá podnikateli zřizující veřejnou komunikační síť, povinnost uzavřít s majitelem dotčeného pozemku nebo stavby písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene k části dotčené nemovitosti. V případě fyzického zřízení veřejné komunikační sítě je podnikatel zřizující tuto síť povinen uzavřít s majitelem nemovitosti smlouvu o věcném břemeni za jednorázovou finanční náhradu.

³⁸ §2 odst. 1 písmeno K . a písmeno l zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu

³⁹ Zákon 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů

Nedojde-li k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí mezi podnikatelem a vlastníkem dotčeného pozemku nebo stavby nebo prokáže-li podnikatel, že vlastník nemovitosti není znám, nečinný prokazatelně nedosažitelný, může podnikatel podat návrh na příslušný vyvlastňovací úřad, který rozhodne o zřízení věcného břemene k dotčené nemovitosti nebo stavbě. I zde platí zásada přiměřenosti, kdy omezení nesmí být provedeno ve větším rozsahu, než je nutno.

Oddíl 1.6.3. Zákon o pozemních komunikacích

Zákon o pozemních komunikacích⁴⁰ umožňuje v §104 odst. 1 omezit nebo zcela odejmout vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě k účelu stavby či opravy dálnice, silnice nebo místní komunikace I. třídy. V případě, že na pozemku nebo ke stavbě, na které má být uskutečněna stavba nebo oprava dopravní infrastruktury, je zřízeno věcné břemeno, lze i to na základě účelu tohoto ustanovení vyvlastnit.

Oddíl 1.6.4 Zákon o drahách

Zákon o drahách⁴¹ umožňuje podle § 5a odst. 2 omezení vlastnictví na základě zřízení věcného břemene. Omezení vlastnického práva se umožňuje na základě zřízení sítě technického vybavení v obvodu železniční dráhy. Omezení vlastnictví za účelem zřízení této sítě by mělo vzniknout na základě smlouvy mezi vlastníkem dráhy a vlastníkem sítě technického vybavení. V případě, že nedojte k uzavření smlouvy, lze potřebná vlastnická práva omezit na základě rozhodnutí speciálního stavebního úřadu, který postupuje podle zvláštního zákona. Zákon o drahách zde odkazuje na zákon č. 50/1976 Sb. O územním plánování a stavebním řádu, který již od 31.12.2006 není platným právním předpisem. Zde se jedná o zastaralou úpravu a je otázkou za jakých okolností je možno vyvlastnit podle této úpravy provézt.

Zákon o drahách umožňuje dle § 9 Provozovateli dráhy nebo dopravci ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu používat v nezbytné míře nemovitost vlastníka za náhradu. Provozovatel dráhy nebo dopravce je oprávněn vstupovat na cizí pozemky, popřípadě na stavby, za účelem oprav a provozování dráhy. U nemovitostí, které se nacházejí v přilehlé dráze tramvajového nebo dráze

⁴⁰ Zákon 13/2005 Sb. o pozemních komunikacích

⁴¹ Zákon 266/1994 Sb. O drahách

trolejbusového je vlastník povinen v nezbytně nutných případech a na nezbytně nutnou dobu strpět omezení vlastnického práva ke své nemovitosti v případě umístění pevných trakčních, signalizačních nebo zabezpečovacích zařízení, za což vlastníkovi náleží jednorázová náhrada. Provozovatel dráhy je při umístění a odstranění těchto zařízení povinen uvést cizí nemovitost při ukončení práce do původního stavu, a není-li to možné, tak do odpovídajícího původního účelu nebo užití dotčené nemovitosti

Oddíl 1.6.5 Lázeňský zákon

Podle úpravy obsažené v § 33 odst. 2 Lázeňského⁴² zákona lze vlastnické právo omezit nebo zcela odejmout v případech, jestli vlastník pozemku brání, ve vyhledávání přírodních léčivých zdrojů. Podle tohoto předpisu je dále možno omezit nebo zcela odejmout vlastnictví pomocí vyvlastnění v případech, kdy vlastník pozemku brání využívání nebo ochraně přírodních léčivých zdrojů a ochraně zdrojů přírodních minerálních vod.

Zákon můžeme nazvat specifickým, neboť obsahuje rámcovou definici veřejného zájmu v předmětu své úpravy. Veřejný zájem můžeme podle Lázeňského zákona definovat jako zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.

Žádost na zahájení řízení o vyvlastnění za účelem Lázeňského zákona k příslušnému vyvlastňovacímu úřadu, je oprávněno podat ministerstvo.

Oddíl 1.6.6 Vodní zákon

Vodní zákon⁴³ ve svém ustanovení §55a dává možnost vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění k pozemkům a stavbám podle zákona o vyvlastnění, které jsou potřebné pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi. Zákon blíže takové stavby nespecifikuje.

⁴² Zákon č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů

⁴³ Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů

Oddíl 1.6.7 Zákon o státní památkové péči

Zákon o státní památkové péči⁴⁴ ve svém ustanovení §15 odst. 3 umožňuje za účelem zachování kulturních a národně kulturních památek odebrání vlastnického práva. Národní kulturní památkou rozumíme takové památky, které jsou významným dokladem historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti, jakož i tvůrčích schopností a práce člověka nebo takové památky, které mají významný vztah k osobnostem a historickým událostem. Vyvlastnění dle tohoto zákona je jsou-li splněny podmínky, kdy vlastník trvale zanedbává své povinnosti a ohrožuje tím její zachování nebo používá památku v rozporu s jejím kulturním či politickým významem.

Návrh na vyvlastnění dle tohoto zákona může podat obecní úřad obce s rozšířenou působností rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu vyvlastnit. V případě, že předmětem by byla nemovitá národní kulturní památka, je zahájeno řízení vyvlastňovacím úřadem na návrh krajského úřadu.

⁴⁴ Zákon č. 20/1987 o státní památkové péči

Kapitola 5 Aplikace vyvlastnění

Oddíl 1.1 Vyvlastňovací řízení

Vyvlastňovací řízení je zvláštním druhem správního řízení, které se až na výjimky řídí správním řádem subsidiárně a je prováděno vyvlastňovacím úřadem. Vyvlastňovacím řízením rozumíme řízení, které je zahájeno na návrh k příslušnému vyvlastňovacímu úřadu a rozhoduje o odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, o přechodu vlastnického práva nebo o nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě a o poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě⁴⁵.

Oddíl 1.2 Úřady a jejich příslušnost

K vyvlastňovacím řízením jsou v příslušné vyvlastňovací úřady, které nám zákon o vyvlastnění definuje jako

- Obecní úřady s rozšířenou působností
- Magistrát hlavního města Prahy
- Magistrát územně členěného statutárního města

V přenesené působnosti vyvlastňovací úřady spravují své obvody, ve kterých se pozemky či stavby vůči kterým je vedeno vyvlastňovací řízení nachází. U hlavního města Prahy a statutárních měst zákonná úprava zakazuje přenesení statutem příslušnost na své městské části či své správní obvody. V případech, kdy se pozemek či stavba, jichž se vyvlastnění týká, nachází-li ve dvou a více správních obvodech rozhodne o místní příslušnosti nejbližší správní orgán usnesení příslušnost, který z úřadů vyvlastňovací řízení povede.

Zákonná úprava předpokládá i případné kolize zájmů úřadů. Jedná se o případy, kdy úřad který vede řízení o vyvlastnění je i vyvlastnitelem, vyvlastněným nebo i jiným účastníkem ve vyvlastňovacím řízení. V těchto případech krajský úřad, pod který příslušný úřad spadá, pověří usnesením jiný

⁴⁵ §2 písm. d zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

vyvlastňovací úřad, aby se řízení ujal. Obdobně se postupuje i u případů, ve kterých je účastníkem osoba, jejichž zřizovatelem je kraj či obec.

U kolizních případů, ve kterých by se dostalo hlavní město Praha do role účastníka řízení, pověří ústřední správní úřad ve věcech vyvlastnění, jiný vyvlastňovací úřad provedením řízení. Obdobně se postupuje v případech, je-li účastníkem krajský úřad, jehož odvolací úřad je příslušným správním úřadem.

Oddíl 1.3 Účastníci řízení

Okruh účastníků vyvlastňovacího je taxativně vymezen v zákoně o vyvlastnění, kterými jsou

- Vyvlastnitel – ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu,⁴⁶
- Vyvlastňovaný – ten, kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu; bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká,⁴⁷ převedeno k zajištění splnění závazku
- Zástavní věřitel – ten, kdo má pohledávku zajištěnou zástavním právem na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě⁴⁸,
- Podzástavní věřitel – ten, kdo má pohledávku zajištěnou zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě,⁴⁹
- Oprávnění z práva odpovídajícímu věcnému břemenu váznoucím na pozemku nebo na stavbě, jejichž se vyvlastnění týká⁵⁰

Z výše uvedeného výčtu účastníků, můžeme do okruhu řízení i započítat třetí osoby, kterých se řízení o vyvlastnění dotýká. Třetí osoby, které v postavení účastníka řízení jsou vyvlastňovacím úřadem oprávněny být písemně uvědomeni o

⁴⁶ §2 písmeno c, Zákon 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

⁴⁷ §2 písmeno b, téže zákona

⁴⁸ §2 písmeno e, téže zákona

⁴⁹ §2 písmeno f, téže zákona

⁵⁰ §2 písmeno g, téže zákona

zahájení vyvlastňovacího řízení a účastnit se ústního jednání o vyvlastnění.⁵¹ V případech, kdy dochází k úplnému odnětí vlastnického práva vyvlastněného, zanikají i práva třetích osob k těmto pozemkům, či stavbám. U případů, kdy dochází při vyvlastnění pouze k omezení vlastnického práva vyvlastňovaného, zůstávají práva třetích osob nedotčena. Osobně si myslím, že u úplného odnětí vlastnického práva může docházet k diskriminaci třetích osob, které mohou být vyvlastněním více poškozeni než samotný vyvlastněný.

Oddíl 1.4 Zahájení řízení

Vyvlastňovací řízení se zahajuje jen na základě žádosti vyvlastňovatele k příslušnému vyvlastňovacímu úřadu. Žádost předkládaná vyvlastňovacímu úřadu musí plnit několik náležitostí, mezi nimiž patří, obecné náležitosti žádosti podle §37 a 45 odst. 1 Správního řádu, dále náležitosti upravené v §18 zákona o vyvlastnění a doložení skutečností plnění podmínek vyvlastnění § 3 až 5 téhož zákona, jinak je žádost úřadem zamítnuta.

Po splnění všech náležitostí je obsahem žádosti označení pozemku nebo stavby, kterých se vyvlastnění týká, včetně práv třetích osob k pozemku nebo stavbě. Doložení skutečnosti k tomu, že byly splněny podmínky k vyvlastnění. Údaj o tom, jakého vyvlastnění vyvlastnitel domáhá. Údaj v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.

Kromě samotné žádosti je vyvlastnitel povinen k žádosti připojit několik příloh, které zákon o vyvlastnění stanoví jako

- katastrální mapu se zákresem pozemků a staveb navržených k vyvlastnění, doplněnou situací z jiných mapových podkladů, které vyjadřují graficky právní vztahy k nemovitostem v případech, kdy tyto vztahy nebyly dosud v katastrální mapě vyznačeny; navrhuje-li se vyvlastnit část pozemku, připojí se též geometrický plán ve trojím vyhotovení,
- územní rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem,

⁵¹ PEKÁREK Milan, *Pozemkové právo*, vyd. Brno: Muni Press, 2015, S 198

- listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění uvedené v § 5 zákona o vyvlastnění, včetně prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě 90 dnů se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě,
- Znalecký posudek na náhradu škody, který byl vyhotoven buď na žádost vyvlastnitel, nebo na žádost vyvlastněného
- dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě váznou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.

Podmínka znaleckého posudku není přesně stanovená jako povinná, nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnitel, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

Oddíl 1.5 Postup vyvlastnění

O zahájení vyvlastňovacího řízení je vyvlastňovací úřad povinen oznámit zahájení řízení všem účastníkům řízení, včetně příslušného katastrálního úřadu. Katastrální úřad zapíše do katastru nemovitostí České republiky poznámku o zahájení vyvlastňovacího řízení, týká-li se vyvlastnění nemovitosti, která je v katastru nemovitostí evidována. Oznámení o zahájení řízení zasílá vyvlastňovací úřad všem účastníkům písemně do vlastních rukou.

Po obdržení oznámení o vyvlastňovacím řízení je vyvlastněnému omezeno nakládání s vlastnictvím, které je předmětem vyvlastňovacího řízení. Vyvlastňovaný, tím nemůže své vlastnictví převést, pronajmout, či jinak zatížit. Veškeré smlouvy, které by vyvlastněný podepsal, by byly neplatné, až na výjimku smluv uzavřených s vyvlastnitel. Při vyvlastnění nelze uplatnit k pozemku či stavbě žádná smluvní nebo zákonná předkupní práva, o této skutečnosti musí být vyvlastněný poučen vyvlastňovacím úřadem v oznámení.

Vyvlastňovací úřad je povinen nařídit ústní jednání tak, aby o něm byli informováni všichni účastníci řízení, nejméně 30 dní před konáním jednání. Námitky proti vyvlastnění a důkazy proti vyvlastněnému může vyvlastnitel a třetí

osoby uplatnit nejpozději během ústního jednání. K pozdějším námitkám a důkazům se již nepřihlíží, o této skutečnosti musí být účastníci řízení poučeni uvědoměním o zahájení vyvlastňovacího řízení. Osobně si myslím, že tento postup je vůči vyvlastněnému a poškozeným třetím osobám je nespravedlivý. Srovnáme-li vyvlastnítele a vyvlastněného, můžeme tímto dojít ke skutečnosti, že vyvlastněný je v horší pozici. Vyvlastňovatel má do podání návrhu více času na získání potřebných důkazů k vyvlastnění, naproti tomu je dána vyvlastněnému lhůta minimálně 30 dní předem k získání námitek a důkazů, která se mi osobně zdá nedostačující.

Oddíl 1.6 Přerušeni a ukončení řízení

V průběhu vyvlastňovacího řízení může docházet k případům, kdy vyvlastňovací úřad je povinen vyvlastnění přerušit, jestliže zjistí, že o stejném pozemku nebo stavbě či věcné břemenu již probíhá jiné řízení o vyvlastnění. V tomto případě vyvlastňovací úřad musí vyčkat, až do doby než bude dříve zahájené řízení pravomocně skončeno.

Vyvlastňovací úřad krom přerušeni může řízení zastavit v případě, že již v jiném vyvlastňovacím řízení bylo pravomocně rozhodnuto o předmětu vyvlastnění způsobem, jenž vylučuje provést navrhované vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad zastaví řízení i v případě, jestliže vyvlastnitel a vyvlastňovaný v průběhu řízení, uzavřou smlouvu pro potřebné získání práv k pozemku nebo stavbě.

Vyvlastňovací řízení může být zastaveno ze strany vyvlastnítele z důvodu zpětvzetí žádosti o vyvlastnění. V tomto případě je Vyvlastnitel vůči vyvlastňovanému povinen nahradit škodu a jinou újmu, která vznikla v souvislosti s podáním žádosti o vyvlastnění, ledaže by ke škodě došlo i jinak.

Byla-li předmětem zastaveného řízení o vyvlastnění nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, je vyvlastňovací úřad povinen bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení oznámit tuto skutečnost katastrálnímu úřadu, který zruší poznámku o vyvlastnění v katastru nemovitostí.

Oddíl 1.7 Skončení řízení

Dojde-li vyvlastňovací úřad v řízení o vyvlastnění k závěru, že nejsou podmínky pro vyvlastnění splněny, vyvlastňovací úřad žádost vyvlastnítele zamítne. Byla-li předmětem vyvlastňovacího řízení nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad oznámí zamítnutí vyvlastnění příslušnému katastrálnímu úřadu. Katastrální úřad je povinen po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění zrušit poznámku o vyvlastnění z katastru nemovitostí české republiky. Zrušením poznámky se obnovují všechna práva nakládání majetku, která byla omezena, z důvodu řízení. Vznikla-li v souvislosti s podáním žádosti o vyvlastnění vyvlastněnému škoda nebo újma, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastněnému škodu a jinou újmu, ledaže by ke škodě nebo újmě došlo i jinak.

V případě, kdy dojde vyvlastňovací úřad k názoru, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny, rozhodne samostatným výrokem o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za vyvlastnění. Výrok o rozhodnutí se oznámí účastníkům řízení písemně do vlastních rukou. Vyvlastňovací úřad svým výrokem zruší nebo omezí práva odpovídající věcnému břemeni k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nebo omezí vlastnická práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, anebo odejme vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě vyvlastněnému a převede ho na vyvlastnítele. Vyvlastňovací úřad dále ve výroku rozhodne, vyžaduje-li to veřejný zájem, která práva spojená k pozemku či stavbě vyvlastním, nezaniknou. Na závěr výroku určí, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečnění účelu vyvlastnění, lhůta přitom nesmí od nabytí právní moci výroku být delší než 2 roky.

Výrokem o náhradě za vyvlastnění stanoví vyvlastňovací úřad náhradu pro vyvlastněného, jakož i pro všechny osoby oprávněné z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají. Vyvlastňovací úřad uloží vyvlastniteli lhůtu maximálně 60 dní na zaplacení náhrady škody od právní moci rozhodnutí. Byl-li vyvlastňovaným vyhotoven znalecký posudek, musí vyvlastňovatel uhradit náklady za vyhotovení posudku a to ve lhůtě maximálně 60 dní od právní moci rozhodnutí. Vyvlastňovací úřad dále ve svém výroku určí jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na

úhradu splatných zajištěných pohledávek. Uzavřel-li vyvlastňovatel s vyvlastněným dohodu o věcné náhradě, určí se ve výroku jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastňovaného pozemku či stavby s náhradním pozemkem nebo stavbou, podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodnutí.

Pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění zašle vyvlastňovací úřad k zápisu do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s vyrozuměním o tom, která věcná práva k vyvlastněným nemovitostem zapsaná v katastru nemovitostí zanikla vyvlastněnému a třetím osobám.

Vyvlastňovací úřad v poučení o rozhodnutí uvede možnosti a podmínky odvolání dle správního řádu. Vyvlastněný je dále poučen o možnosti o přezkumu náhrady škody v občanském soudním řízení.

Oddíl 1.8 Zrušení vyvlastnění

Zákon o vyvlastnění dává možnost vyvlastněnému na žádost zrušit rozhodnutí o vyvlastnění v případech, kdy vyvlastnitel nezaplatil vyvlastněnému náhradu škody vyvlastnění do uplynutí 30 dní po uplynutí lhůty stanovené vyvlastňovacím úřadem. Obdobné zrušení vyvlastnění je možné, pokud vyvlastnitel nepřevodil na vyvlastněného náhradní pozemek nebo stavbu nebo neuhradil rozdíl mezi vyvlastněným pozemkem nebo stavbou a náhradním pozemkem nebo stavbou. Vyvlastnění lze zrušit i v případě, kdy vyvlastňovatel nezahájil uskutečnění účelu, pro který byl pozemek nebo stavba vyvlastněna, nebo bylo-li zrušeno územní rozhodnutí určující účel vyvlastnění.

Zrušeným rozhodnutím o vyvlastnění, nabývá vyvlastněný, dnem právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění, znova práva k pozemkům a stavbám, kterému byla vyvlastněným odňata. Práva třetích osob, která zanikla v důsledku vyvlastnění, se neobnovují.

Dojde-li k zrušení vyvlastnění je vyvlastňovaný povinen do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí vrátit vyvlastniteli náhrady, které vyplatil vyvlastňovatel za pozemky nebo stavby. Vyvlastňovaný musí i v případě zrušení vyvlastnění též navrátit i pozemky a stavby, které mu převedl vyvlastnitel jako náhradu.

Oddíl 1.9 Projednání vyvlastnění před soudem

Účastník řízení, který se cítí, že byl poškozen na svých právech, může do 30 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění podat žalobu k projednání soudního řízení ve věcech vyvlastnění jsou dle § 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění příslušný krajské soudy. Účastník vyvlastňovacího řízení podá ke krajskému soudu žalobu, na přezkum řízení proti rozhodnutí správního orgánu ve věcech výroku o vyvlastnění práv k pozemku nebo stavbě, nebo žalobu na přezkum řízení proti rozhodnutí správního orgánu ve věcech výroku o náhradě za vyvlastnění pozemku nebo stavby, přičemž se řízení o náhradě za vyvlastnění řídí občanským soudním řádem.

V případě jestli správní soud v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu rozhodne ve věcech výroku o vyvlastnění práv k pozemku nebo stavbě o zrušení tohoto výroku, pozbývá platnost i výrok o náhradě za vyvlastnění pozemku nebo stavby. Této žalobě je přiznán odkladný účinek⁵².

Žaloba podána proti rozhodnutí správního orgánu ve věci výroku o náhradě za vyvlastnění pozemku nebo stavby musí žalobce podat do 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí, přičemž zmeškaní lhůty nelze prominout. Soud při určování výše náhrady zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech může soud stanovit vyšší náhradu škody a to s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby. Při určování ceny soud zohledňující i délku vlastnictví pozemku nebo stavby.

Oddíl 1.10 Náhrada škody

Listina základních práva a svobod, která dává zákonné podmínky institutu vyvlastnění, zaručuje vyvlastněnému za odnětí nebo omezení vlastnického práva náhradu škody. Výše této náhrady Listina již nespecifikuje. Úpravu náhrady

⁵² *Business info: vyvlastnění* [online]. [cit. 2016-08-18]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=3>

škody můžeme nalézt v zákoně o vyvlastnění, který se této problematice věnuje od §10 až §14.

Náhrada škody, která byla způsobena vyvlastněním, lze uhradit dvěma způsoby, to buď finanční náhradou, nebo věcnou. Finanční náhradu vyplácí vyvlastnitel v penězích vyvlastněnému ve stanovené lhůtě, která byla stanovena v rozhodnutí o vyvlastnění. Věcnou náhradou rozumíme poskytnutí jiného pozemku či stavby vyvlastněnému.

Vyvlastnitel musí vyvlastněnému uhradit náhradu, která je výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, včetně jejich příslušenství, jednalo-li se o vyvlastnění na odejmutí vlastnického práva. V případě, že se jednalo o omezení vlastnického práva na základě zřízení věcného břemene, musí vyvlastnitel uhradit škodu, která odpovídá výši ceny práva odpovídajícímu věcnému břemeni. Kromě těchto náhrad má vyvlastněný po prokázání znaleckého posudku, nárok na náhradu nákladů, kterému vznikli při stěhování, změně místa podnikání a dalších obdobných, které musel vyvlastnění účelně vynaložit v souvislosti s vyvlastněním.

Výše obvyklé ceny, která má být vyvlastněnému uhrazena se řídí podle zákona o oceňování majetku, který definuje obvyklou cenu jako cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

Dohodne-li se vyvlastněný s vyvlastnitelem na náhradě, že místo náhrady obvyklé ceny pozemku, se vyvlastněnému poskytne jiný pozemek nebo stavba, vzniká u vyvlastněného nárok na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby.

Kapitola 6 Vybraný příklad vyvlastnění

V prvních kapitolách své práce jsem se věnoval teoretické části vyvlastnění z hlediska jeho definice, zákonné úpravy a aplikace. V téhle části své práce chci popsat z praktického hlediska aplikaci institutu vyvlastnění a jeho různé řešení v těchto případech

Vyvlastnění pozemku u Kaplic

Případ vyvlastnění pozemku u Kaplic patří mezi mediálně zmiňovanější kauzy vyvlastnění. K samotné aplikaci vyvlastnění v tomto případě nedošlo, neboť řízení bylo ukončeno na základě dodatečně uzavřené dohody mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem, ale případ nám ukazuje praktické použití principu subsidiarity institutu vyvlastnění.

V roce 2013 chtěla společnost E.ON uzavřít smlouvu s panem Vítem Opekárem na zřízení věcného břemene pro stavbu vedení elektrické sítě, které se mělo nacházet na Opekárově louce. Společnost poslala s návrhem zřízení věcného břemene nabídku jednorázového odškodnění 20 tisíc korun. Pan Opekár s výší náhrady nesouhlasil a smlouvu odmítl. Společnost E.ON po odmítnutí návrhu snížila nabídku na 7130 korun s odůvodněním, že tato částka představuje reálnou hodnotu odškodnění, kterou stanovil znalec společnosti ve svém posudku. Pan Opekár s částkou znaleckého posudku společnosti nesouhlasil a nechal si vypracovat vlastní posudek, který stanovil náhradu škody způsobenou věcným břemenem na 480 tisíc korun⁵³. Tento rozdíl mezi posudky mohl zřízení věcného břemene protáhnout na delší dobu. Společnost E.ON se s Panem Opekárem nakonec dohodla na nezávislém znalci, který na náklady společnosti vypracuje znalecký posudek. Nezávislý znalec po zjištění všech údajů stanovil částku odškodného na 285 tisíc. Společnost E.ON tuto částku odmítla s odůvodněním stanovení špatného odhadu a chybování znalce.

⁵³ Zprávy aktuálně.cz: Hádá se s energetiky o cenu louky. Teď mu hrozí vyvlastnění. *Aktualne.cz* [online]. Kaplice, 2015 [cit. 2016-04-19]. Dostupné z: <http://zpravy.aktualne.cz/domaci/odmitl-penize-energetiku-za-cast-louky-tak-mu-ji-vyvlastni/r~2a786964fe3c11e4b1d8002590604f2e/>

Po několika neúspěšných rozhovorech mezi panem Opekářem a Společností E.ON se případ dostal k vyvlastňovacímu úřadu. Ten zahájil řízení pro zřízení věčného břemene. K vyhlášení výroku nakonec nedošlo, i když všechny podmínky pro vyvlastnění společnost plnila. Řízení bylo ukončeno na základě uzavření dohody mezi oběma zúčastněnými. Náhrada škody podle uzavřené dohody činila 150 tisíc.

Případ pana Opekára je dle mého názoru ukázkovým příkladem použití institutu vyvlastnění v praxi. Potencionální vyvlastnitel dle zákona o vyvlastnění nabídl potencionálnímu vyvlastněnému dohodu na získání potřebných práv pro zřízení věčného břemene za jednorázovou náhradu. Nabízená náhrada potencionálním vyvlastněným přijata nebyla. Jelikož se ani přes pokusy o smír se nenalezlo řešení v zákoně stanovené lhůtě, byla splněná i podmínka, že nelze jiným způsobem získat práva než vyvlastnění. Stavba elektrické sítě, kterou hodlal dosud potencionální vyvlastňovatel použít, splňuje charakteristiku veřejného zájmu. Potencionální vyvlastňovatel byl již oprávněn v tomto případě uskutečnit vyvlastnění dle zákona, to neuskutečnil, neboť se snažil najít stále řešení formou dohody. Zahájením řízení o vyvlastnění již začala další část případu, kdy již bylo na vyvlastňovateli a vyvlastňovaném, aby v řízení prokázali, zda veřejný zájem v jejich případě je dostačující k omezení pozemku na základě věčného břemene. Spor nakonec skončil ukončením řízení.

Tento případ dle mého názoru ukazuje i jeden z problémů principu subsidiarity, kdy při hledání vzájemné dohody je zneužívána nerovnost subjektů. Potencionální vyvlastňovatelé mají oproti vyvlastňovaným, výhody kdy jejich zájem o vyvlastnění se opírá o zákonnou úpravu, která má ve valných případech i podporu veřejného zájmu. Tato výhoda bývá zneužívána v nabízení odškodnění pro vyvlastňované, kdy náhrada k získání potřebným právům bývá často podhodnocena, neboť dodnes mnoho obyvatel má strach z případného vyvlastňovacího řízení a přistoupí na podhodnocenou nabídku.

Kapitola 7 Institut vyvlastnění v jiných zemích

V rámci své práce chci na závěr porovnat právní úpravy institutu vyvlastnění s největším sousedním státem České republiky

Obdobně jak Česká republika, tak i německá úprava vyvlastnění je obsažena v ústavním zákonu a to v Grundgesetze⁵⁴. Německá úprava dle článku 14 odstavce 3 hovoří, že vyvlastnění je přípustné na základě veřejného blaha⁵⁵ a na základě zákona, který upravuje jak rozsah, tak i způsob náhrady za vyvlastnění. Náhrada za vyvlastnění je určena na základě spravedlivého porovnání mezi zájmem veřejného blaha a zájmem zúčastněných stran. V případě, že by došlo ke sporům ohledně výše náhrady za vyvlastnění, mají být tyto spory projednány právní cestou před řádným soudem.

Úprava obsažená v německém Grundgesetze je v porovnání s českou listinou základních práv a svobod se zvláště neodlišuje, kdy podmínky za základu zákona a za náhradu jsou skoro identické. Jediný rozdíl mezi českou a německou úpravou by se dal naleznout ve výkladu veřejného zájmu a veřejného blaha, které se mohou v obou státech lišit.

Na obecné úrovni je institut vyvlastnění v německém právu obsažen v Baugesetzbuch (stavební zákoník), který se v páté části své úpravy věnuje vyvlastnění. Dle §87 odst. 1 stanovuje, že vyvlastnění je potlivých případech přípustné, jestliže si to žádá veřejné blaho a účelu vyvlastnění nelze dosáhnout jinak. Dále že předmětem vyvlastnění dle §86 je pozemek, který může být vlastníkovu odebrán nebo může na jeho pozemku být zřízeno či zrušeno věcné břemeno. V porovnání s českou úpravou konstatuji, že i ta německá úprava institutu vyvlastnění obsahuje princip přiměřenosti a princip subsidiarity.

Baugesetzbuch stanovuje, že vyvlastnění je přípustné, jestliže účel vyvlastnění je odpovídajícím způsobem k uskutečnění a dodržení územního plánování. Vyvlastnění je dále možné u nezastavěných či řídicí zastavěných pozemků, které v rámci okresního územního plánování mohou sloužit k uzavření

⁵⁴ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1)

⁵⁵ Wohle der Allgemeinheit

stavebních proluk. Dále je možno použít vyvlastnění v případech kdy majitel pozemku nezahájil či nepřizpůsobil stavbu zákonné úpravě dle principu Baugebot⁵⁶.

Z vyvlastnění přísluší vyvlastněnému náhrada, které německá úprava rozděluje na dvě části Náhrada vyvlastněnému je poskytnuta na základě ztráty majetkových práv způsobenou vlastněním a dále náhradu na základě ztráty majetkové⁵⁷. Náhrada za vyvlastnění je poskytnuta vyvlastněnému buď finančním plnění, náhradním pozemkem nebo postoupení práv odpovídající věcnému břemeni.

Vyvlastňovací řízení je zahájeno na základě žádosti, která je podána u příslušné obce, v jejichž obvodě se nachází pozemek, který má být vyvlastněn. Obec ve lhůtě jednoho měsíce musí tuto žádost i se svým stanoviskem předložit místně příslušnému správnímu, potažmo vyvlastňovacímu úřadu. Vyvlastňovací úřad od přijetí žádosti a stanovisek obce do jednoho měsíce pozve všechny zúčastněné, k ústnímu projednání, u kterého se úřad má snažit dojít zejména k vzájemné dohodě mezi účastníky. V případě, že není možno dojít k vzájemné dohodě, posoudí vyvlastňovací úřad na základě ústního jednání všechna stanoviska a rozhodne, zda žádosti o vyvlastnění vyhoví či nikoliv.

Německá úprava oproti české úpravě se dle mého názoru v zásadních principech uskutečnění vyvlastnění velmi podobá. Podíváme-li se podrobněji na právní úpravu, které obsahují např. účely vyvlastnění v německém právu, můžeme narazit na zvláštnost, kterou v českém právním systému nenalezneme. Účel vyvlastnění v německém právu můžeme rozdělit na dvě části, kdy na jedné straně platí stejný účel vyvlastnění pro území celé spolkové republiky a následně právní úprava jednotlivých spolkových zemí, které se mohou od sebe markantně lišit a jejichž popis by překračoval rámec této práce. V porovnání s českou právní úpravou jsem toho názoru, že německá úprava v rámci svého dualismu je pro většinu osob nepřehlednější, neboť vzájemná úprava, která platí pro celé Německo, se pohybuje spíše v obecné rovině a zvláštní úprava se již liší a může mít až 16 různých variant. Tuto nepřehlednosti vyvažuje dle mého názoru oproti české republice spravedlivější systém náhrady za vyvlastnění.

⁵⁶ §176 Baugesetzbuch

⁵⁷ §93 Baugesetzbuch

Kapitola 8 Závěr

V této bakalářské práci se odráží má snaha popsat institut vyvlastnění z jeho základních charakteristik v hmotně právní úpravě, kdy jsem snažil pomocí vlastního názoru popsat zákonné podmínky institutu vyvlastnění a částečně upozornit na možná rizika. Jako jednu z nejdůležitějších částí těchto podmínek považuji tzv. veřejný zájem, kterého jsem názoru je asi nejdůležitější částí institutu vyvlastnění, neboť jeho definice je proměnlivá a prokázání tohoto zájmu je případ od případu odlišné a stejně náročné, což může použití institutu vyvlastnění jako omezit, ale i v určitých oblastech posílit. Z hlediska účelu, který legitimuje použití institutu vyvlastnění, byl v této práci definován a popsán nejdůležitější zákony, podle kterých je možno vyvlastnění použít. V procesně právní části této práce této práce si osobně myslím, že výsledek mého popisu byl úspěšný, neboť jsem v teoretické úrovni popsal vyvlastňovací řízení, včetně všech náležitostí a možností výsledku. V praktické části této práce, kdy jsem chtěl na případu z praxe popsat vyvlastňovací řízení dle zákona o vyvlastnění, byla oproti teoretické části značně horší, jeden z faktorů, které tuto část práce ovlivnila je zásada subsidiarity, kdy ve většině případů se strany sporu snaží primárně dohodnout na vlastním řešení, neboť jak potencionální vyvlastnitel, tak i potencionální vyvlastňovaný se snaží vyhnout řízení o vyvlastnění, což mi značně komplikovalo hledání případu, kdy došlo k úspěšnému použití institutu vyvlastnění. V Poslední fázi této práce jsem se snažil porovnat úpravu českou s úpravou německou, přičemž jsem zjistil, že základní zásady a zákonné podmínky pro použití institutu vyvlastnění jsou si hodně podobné, i když jsem u německé úpravy zaznamenal výhodnější úpravu odměňování, která oproti majetkové náhradě nabízí i náhradu za ztrátu práv, které v české legislativě chybí. Ve výsledku věřím, že jsem splnil základní požadavky, které jsem si stanovil na začátku své práce.

Kapitola 9 cizojazyčné resumé

Die hier vorgelegte Bachelorthesis beschäftigt sich mit dem Thema des öffentlichverwaltlichen Eingriffs in die Eigentumsrechte in der Tschechischen Republik. Das Hauptziel dieser Thesis war meine mühe zur Beschreibung der Grundkonzepte des Enteignungsinstitutes in Tschechien, sowie auch die Beschreibung des öffentlichen Intereses, der Raumplanung, der Prinzipien und auch dem Zweck die zur Anwendung des Enteignens führen.

Die Thesis kann man in mehrere Kapitel unterteilen. Das erste Kapitel dieser Thesis widmet sich mit dem Grundbegriffen des Enteignungsinstitutes. Im diesen ersten Kapitel ist die Enteignung als solche definiert, sowie auch weitere begriffe die sich mit der Enteignung beschäftigen, wie zum Beispiel die Dienstbarkeiten, die uns das Eigentumsrecht einschränken, das öffentliche Interesse, das uns die Einigung öffentlich legitimiert. Weiter ist in dieser Kapitel wird auch die Raumplanung und das Grundstück im tschechischen recht definiert

Das zweite Kapitel der Thesis widmet sich der historischen Entwicklung des Enteignungsinstitutes in Tschechien und auch in der Tschechoslowakei. Die Entwicklung ist vom Jahre 1918 bis zur letzten großen Gesetzgebung vor dem heute gültigen Enteignungsgesetz beschrieben

Das dritte Kapitel dieser Thesis ist der Gesetzgebung des Zwecks der Enteignung gewidmet. In diesen Teil der Thesis wurden die Hauptgesetze beschrieben, inklusive auch das Gesetz zur Sicherung der Staatsverteidigung, das wir als Sondergesetz betrachten können.

Im vierten Kapitel der Thesis kommen wir von dem theoretischen Teil dieser Thesis zum praktischen. Dieses Kapitel widmet sich dem Prozessverfahren des Enteignungsinstituts, wo auch im nächsten Kapitel auch ein Fall aus der Praxis der Enteignung beschrieben wird.

Im letzten Kapitel dieser Thesis widmet sich dem objektiven Vergleich des Deutschen und Tschechischen Enteignungsgesetz. Leider ist wegen der Komplexität und deutschen Rechtsdualismus in den Bundesländern, die Enteignung nur allgemein verglichen.

Kapitola 10 Seznam použité literatury

Knižní zdroje

PETR, Bohuslav. *Nabývání vlastnictví originárním způsobem*. V Praze: C.H. Beck, 2011. Beckova edice právní instituty. ISBN 978-80-7400-332-5.

HORIZINKOVÁ, Eva. *Správní právo: zvláštní část*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-105-2.

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

PEKÁREK, Milan. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2015. ISBN 978-80-210-7750-8.

MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. *Nové stavební právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2007. ISBN 978-80-210-4419-7.

Soudní rozsudky

- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31.10.2000, sp. zn. 31 Ca 82/2000
- Nález Ústavního soudu ze dne 28.3.1996 sp. zn. I. ÚS 198/95
- Nález ústavního soudu ústavního ze dne 28.6.2005 soudu sp. zn. Pl. ÚS 24/04

Zákonné úpravy

- Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky.
- Zákon č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů
- Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu
- Zákon č. 89/2012 Sb. Občanská zákoník
- Zákon č. 256/2013 Sb. O katastru nemovitostí
- Zákon č. 11/1918 Sb. O zřízení samostatného státu československého
- Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud. Obecný zákoník občanský
- Zákon č. 32/1918 Sb. Z. a n. o obstarání velkostatků
- Zákon č. 215/1919 Sb. Z. a n. o zabránění velkého majetku pozemkového
- Zákon č. 329/1920 Sb. o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový

- Nařízení Reichsprotektora in Böhmen und Mähren o židovském majetku ze dne 21. Června 1939
- Dekret 100/1945 Sb. o znárodnění dolů a některých průmyslových podniků
- Dekret č. 101/1945 Sb. o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského
- Dekret č. 102/1945 Sb. o znárodnění akciových bank
- Dekret č. 103/1945 Sb. o znárodnění soukromých pojišťoven
- Dekret č. 108/1945 Sb. o konfiskaci nepřátelského majetku a fondech národní obnovy
- Zákon č. 143/1947 Sb. o převodu vlastnictví majetku Hlubocké větve Schwarzenbergů na zemí Českou
- Zákon č. 46/1948 Sb. o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě)
- Zákon č.280/1949 Sb. o územním plánování a výstavbě obcí
- Zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu
- Zákon č. 121/1920 Sb. Ústavní listina Československé republiky
- Zákon č. 150/1948 Sb. Ústava Československé republiky
- Zákon č.184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo k stavbě
- zákon č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky
- Zákon 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury
- Zákon č. 183/2006 Sb o územním plánování a stavebním řádu
- Zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů
- Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů
- Zákon č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích
- Zákon č. 226/1994 Sb. o drahách
- Zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči

Zahraniční právní úpravy

- Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 (BGBl. S.1)
- Baugesetzbuch

Internetové zdroje

- *Business info: vyvlastnění* [online]. [cit. 2016-08-18]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!&chapter=3>
- Zprávy aktuálně.cz: Hádá se s energetiky o cenu louky. Teď mu hrozí vyvlastnění. *Aktualne.cz* [online]. Kaplice, 2015 [cit. 2017-04-20]. Dostupné z: <http://zpravy.aktualne.cz/domaci/odmitl-penize-energetiku-za-cast-louky-tak-mu-ji-vyvlastni/r~2a786964fe3c11e4b1d8002590604f2e/>
- *Nový občanský zákoník: Podrobnější úprava věcných břemen* [online]. [cit. 2016-08-20]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen>