

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Plzeň 2017

Tereza Slavíková

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra Veřejné správy

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vyvlastnění

Předkládá: Tereza Slavíková

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Jan Lego, Ph.D.

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI
Fakulta právnická
Akademický rok: 2016/2017

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Tereza SLAVÍKOVÁ**
Osobní číslo: **R14B0073P**
Studijní program: **B6804 Právní specializace**
Studijní obor: **Veřejná správa**
Název tématu: **Vyvlastnění**
Zadávající katedra: **Katedra veřejné správy**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

1. - Úvod
 2. - Oblast právní úpravy vyvlastnění
 3. - Podmínky vyvlastnění
 4. - Účely vyvlastnění a právní předpisy
 5. - Vyvlastňovací řízení
 6. - Závěr
-

Rozsah grafických prací: grafické vyjádření vztahů

Rozsah kvalifikační práce: cca 40 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

- Ambrusová, E., Vyvlastňovací řízení od A do Z, Olomouc, ANAG, 2009, ISBN 978-80-7263-554-2
- Hendrych, D., Správní právo: obecná část, Praha, C. H. Beck, 2009, ISBN 978-807400-049-2
- Janderka, K., Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání, Praha, Linde, 2010, ISBN 978-80-7201-793-5
- Kindl, M., Základy správního práva, Plzeň, Aleš Čeněk, 2009, ISBN 978-80-7380-190-8
- ISBN 978-8087284-25-4
- KOCOUREK, Tomáš. Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6, 280s.
- KUKLÍK, Jan. Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-25-4, 114s.
- KUKLÍK, Jan. Znárodněné Československo, Od znárodnění k privatizaci státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě. Praha: Auditorium, 2010. ISBN 978-80-87284-12-4, 444s.
- MIKUŠOVÁ, MERIČKOVÁ, Beáta. STEJSKAL, Jan. Teorie a praxe veřejné ekonomiky. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-526-9, 264s.
- NOVOTNÝ, Petr. KEDROŇOVÁ, Kristina. ŠTROSOVÁ, Ilona. ŠTÝSOVÁ, Monika. Nový občanský zákoník, vlastnictví a věcná práva. Praha Publishing: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5, 168s.
- PEKÁREK, Milan a kolektiv. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0, 331s.

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Jan Lego, Ph.D.

Katedra teorie práva

Datum zadání bakalářské práce: 31. března 2016

Termín odevzdání bakalářské práce: 31. března 2017

Doc. JUDr. Jan Pauly, CSc.
děkan

V Plzni dne 8. října 2016



JUDr. Tomáš Louda, CSc.
vedoucí katedry

„Prohlašuji, že jsem svou bakalářskou práci na téma “Vyvlastnění“ zpracovala samostatně, a že jsem vyznačila prameny, ze kterých jsem pro svou práci čerpala způsobem pro vědeckou práci obvyklým.“

Plzeň 2017

Podpis



Poděkování

Ráda bych na tomto místě poděkovala vedoucímu mé bakalářské práce Mgr. Janu Legovi, Ph.D. za jeho vstřícný přístup, odborné vedení, cenné rady a připomínky.

Obsah

1	Úvod	9
2	Oblast právní úpravy vyvlastnění	10
2.1	Vlastnictví	10
2.2	Vyvlastnění	10
2.3	Věcné břemeno	11
2.4	Zánik vlastnického práva	11
2.5	Historie Vyvlastnění	12
3	Vyvlastnění v současném českém právním řádu	14
3.1	Základní právní úprava zákonu o vyvlastnění	16
3.2	Stavební zákon	17
3.3	Podmínky vyvlastnění	18
3.3.1	Náhrada	20
3.3.2	Druh náhrady	21
3.3.3	Náhrady při vyvlastnění	21
3.3.4	Veřejný zájem	22
3.3.5	Veřejný zájem ve vyvlastňovacím řízení	23
3.3.6	Princip subsidiarity ve vyvlastnění	23
3.3.7	Práva třetích osob	24
4	Účel vyvlastnění	25
4.1	Zvláštní předpisy řešící účely vyvlastnění	25
4.2	Stavební zákon	25
4.3	Zákon o pozemních komunikacích	25
4.4	Horní zákon	26
4.5	Lázeňský zákon	26
4.6	Zákon o elektronických komunikacích	27
4.7	Zákon o vodách	27
4.8	Energetický zákon	27

5	Průběh vyvlastňovacího řízení	29
5.1	Pojmy ve vyvlastňovacím řízení	29
5.1.1	Dohoda	29
5.1.2	Směna	30
5.1.3	Předkupní právo	30
5.2	Subjekty vyvlastňovacího řízení	30
5.3	Účastníci řízení	31
5.4	Zahájení řízení	32
5.5	Postup v řízení	33
5.6	Znalecký posudek	33
5.7	Povinnosti vyvlastňovaného	34
5.8	Ústní jednání	34
5.8.1	Koncentrační zásada	35
5.9	Přerušeni a zastavení řízení	35
5.10	Rozhodnutí	36
5.11	Zrušení vyvlastnění	37
5.12	Projednání vyvlastnění v řízení před soudem	38
6	Srovnání úpravy vyvlastnění v ČR s úpravou ve vybraných zemích	39
6.1	Slovenská republika	39
6.2	Německo	40
6.3	Francie	40
6.4	Spojené království Velké Británie a Severního Irska	41
6.5	Spojené státy americké	42
7	Závěr	43
8	Resumé	45
9	Seznam použitých zdrojů	47

1 Úvod

Tématem mé bakalářské práce je vyvlastnění. Toto téma jsem zvolila z důvodu, že se přímo dotýká majetkových práv a je nejzávažnějším zásahem veřejné moci do pozemkového vlastnictví.

Vlastnictví jako takové je jedním ze základních lidských práv a nucené odnětí nebo omezení vlastnického práva je velmi závažným zásahem. Ve vztahu k vyvlastnění se tedy vždy řeší, zda je vlastník úplně zbaven vlastnického práva, nebo je v jeho výkonu jen omezen. Z tohoto důvodu je možné tyto zásahy provádět pouze dle zákonem stanovených podmínek.

Samozřejmě vždy když jde o zásah do vlastnických práv osob, dovolává se každý ochrany svého vlastnictví, pokud se vyvlastnění bude týkat někoho jiného, bude tento zásah chápán jako oprávněný a ve veřejném zájmu. Právě z tohoto důvodu je téma mé práce zajímavé i pro širokou veřejnost, která se jinak právem podrobněji nezabývá.

V institutu vyvlastnění se setkáme s neurčitými právními pojmy, což vede samozřejmě k vyvolávání diskuzí skrze celou společnost.

Cílem mé bakalářské práce je představit institut vyvlastnění, zabývat se otázkami souvisejícími s vyvlastněním a analyzovat tento institut po celý jeho vývoj.

Úvodem mé práce se budu zabývat základními vymezeními pojmu vyvlastnění a poskytnu výklad pojmů k lepšímu pochopení problematiky související s mým tématem. Dále se budu věnovat oblasti právní úpravy a stručně vývojem tohoto institutu.

V hlavní části mé práce rozeberu podmínky a účely vyvlastnění a představím zvláštní právní předpisy, které řeší účely vyvlastnění. Následně se podrobně zaměřím na vyvlastňovací řízení, představím pojmy s tímto související a srovnám vyvlastňovací institut u nás s úpravou ve vybraných zemích.

Tato Bakalářská práce je zpracována k právnímu stavu účinnému k 15. březnu 2017.

2 Oblast právní úpravy vyvlastnění

Právní úprava institutu vyvlastnění se postupně historicky vyvíjela a prošla celou řadou změn, jelikož se jedná o nejzávažnější veřejnoprávní zásah do majetkových práv a o jeden z nejvýznamnějších zásahů státu do pozemkového vlastnictví.¹ Níže bych ráda podrobněji představila pojmy související s mým tématem.

2.1 Vlastnictví

Vlastnické právo jako takové je definováno v občanském zákoníku. Vlastnictví jsou věci hmotné a nehmotné, které někomu patří.² S tímto vlastnictvím má vlastník právo nakládat libovolně v mezích právního řádu a vyloučit z něj jiné osoby.³

2.2 Vyvlastnění

Vyvlastnění je nejzávažnějším a nejcitelnějším zásahem do vlastnického práva. Rozumíme jím mocenský zásah spočívající v odnětí nebo omezení vlastnického práva. K vyvlastnění dochází zásadně proti vůli vlastníka. „Jeho hlavním cílem, účelem a smyslem je řešení společenských problémů ve veřejném zájmu tam, kde vlastnické, popř. obdobné právo k nemovitosti uskutečnění těchto zájmů brání.“⁴

Definici vyvlastnění najdeme v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále vyvlastňovací zákon) v § 2 písm. a).

„Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem“.

Odnětím je přechod vlastnického práva na nového vlastníka, kdy současně se zánikem vlastnického práva vyvlastňovaného vzniká vlastnické právo

¹ KUKLÍK, Jan. Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-25-4. Str. 31

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1011

³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1012

⁴ PEKÁREK, M a kol. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk. 2010. 331 s. ISBN 978-80-7380-253-0. Str. 22

jinému. Při omezení vlastnického práva nedojde ke změně vlastníka, ale ke zřízení práva, které odpovídá věcnému břemeni na další osoby.

2.3 Věcné břemeno

Nejčastěji dochází k omezení vlastnického práva formou zřízení věcného břemene. Věcným břemenem se rozumí věcné právo k cizí věci, které omezuje vlastníka věci ku prospěchu někoho jiného tak, že je povinen něco strpět nebo se něčeho zdržet (pasivní povinnost) nebo něco dát či něco konat (aktivní povinnost).⁵

Dle nového občanského zákoníku se věcná břemena dle obsahu povinnosti rozdělují na „služebnosti“ a „reální břemena“.

„Služebnost zahrnuje vše, co je nutné k jejímu výkonu. Není-li obsah nebo rozsah služebnosti určen, posoudí se podle místní zvyklosti; není-li ani ta, má se za to, že je rozsah nebo obsah spíše menší než větší.“⁶

Služebnost se tak od reálného břemene odlišuje pasivitou jednání vlastníka zatížené věci. Vlastník je tak na základě této služebnosti povinen něco strpět, to znamená to například umožnění přechodu přes jeho pozemek, nebo se zdržet činností, které by mohl za normálních okolností jako vlastník vykonávat.

Pozemkovými služebnostmi jsou například služebnost inženýrské sítě, opora cizí stavby, služebnost okapu, právo na svod dešťové vody, právo na vodu, služebnost rozlivu, služebnost stezky, průhonu a cesty, právo pastvy a další.⁷

Naopak reálné břemeno vyžaduje aktivní jednání vlastníka služebné věci, aby tímto chováním oprávněnému přinášel nějaký užitek.⁸

2.4 Zánik vlastnického práva

K zániku vlastnického práva dojde na základě právních skutečností, jejichž působením dochází k naprosté ztrátě vlastnických práv dosavadního vlastníka k dané věci. Takový zánik lze rozdělit na absolutní, čili se

⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1257

⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1258

⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 1267 – 1278

⁸ BAŽANT, Marek. *Vyvláštění*. Plzeň, 2015. Bakalářská práce. Západočeská univerzita Fakulta právnická. Str. 16

vlastníkem věci nestává někdo jiný, nebo relativní, kde práva k dané věci nabývá vlastník nový.

Zánik můžeme také dělit podle toho, jestli k němu dojde na základě projevené vůle dosavadního vlastníka, a to například smlouvou, opuštěním dané věci, nebo zničením a dalším, nebo jedná-li se o zánik, který je nezávislý na projevu vůle dosavadního vlastníka.

Pokud jde o zánik nezávislý na projevu vůle dosavadního vlastníka, může se jednat například o zánik ztrátou dané věci, zaniknutím věci, smrtí dosavadního vlastníka, nebo právě zánik rozhodnutím orgánu státu, což je pro naši práci nejzásadnější. Neznamená to, že musí jít pouze o převod vlastnického práva rozhodnutím úřadu na vyvlastňovatele z vyvlastňovaného. Může se také jednat o případ, kdy rozhodnutím soudu o neoprávněné stavbě věc zanikne.⁹

Vývoj institutu vyvlastnění probíhal ruku v ruce s vývojem práva vlastnického. Šlo především o vývoj jeho ochrany. V další kapitole bych ráda přiblížila tento vývoj.

2.5 Historie Vyvlastnění

Vyvlastnění je jeden z nejvýznamnějších nástrojů státu, kterým stát může zasáhnout do vlastnických práv osob ve veřejném, či obecném zájmu. Tento institut prošel během historie poměrně rozsáhlým vývojem. U vyvlastnění nejde pouze o odnětí vlastnického práva, ale může se jednat i o jeho omezení. Tím je myšleno zřízení věcného břemene, či služebnosti, jak bylo již uvedeno. S prvním písemným zakotvením institutu vyvlastnění se setkáváme v Deklaraci práv člověka a občana z roku 1789, ale můžeme ho nalézt už předtím.¹⁰

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku či stavbě nabyt účinnosti 1. 1. 2007, a tehdy nahradil obecnou právní úpravu vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, kterou do té doby představoval zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

⁹ KROFTA, Filip, Diplomová práce. *Vyvlastnění*. ZČU Plzeň: 2012, str. 13-14

¹⁰ HORÁK, Ondřej. Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním: příspěvek k poválečným zásahům do pozemkového vlastnictví v Československu v první polovině dvacátého století. 1. vyd. Praha, 2010, 287 s. Otazníky našich dějin. ISBN 978-80-7277-457-9. Str. 61

Jak vyvlastnění, tak nucené omezení vlastnického práva lze pouze ve veřejném zájmu a na základě zákona a za náhradu.

Novelizace zákona o vyvlastnění, mimo zákona č. 405/2012 Sb., který nabyl účinnosti 1. 2. 2013.¹¹ „*Novela reagovala na zkušenosti s aplikací zákona.*“¹² Novelou tak došlo k podstatné změně týkající se stanovení náhrady za vyvlastnění a způsobu vypořádání práv třetích osob. Umožňuje také, aby v případě splnění zákonných podmínek výrok o vyvlastnění nabyl právních účinků dříve než výrok o náhradě za vyvlastnění. Mění dále příslušnost soudů k přezkoumání rozhodnutí o vyvlastnění. Omezení či odnětí vlastnického práva budou dále přezkoumávány ve správním soudnictví a výroky o náhradě obecními soudy. V prvním stupni je příslušný krajský soud. Ve veřejném zájmu je možné věc vyvlastnit nebo omezit vlastnické právo i podle §128 odst. 2 občanského zákoníku, pokud účelu nejde dosáhnout jiným způsobem, a jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.¹³

¹¹ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T. TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 838 s. ISBN 978-80-7380-430-5. Str. 769

¹² Tamtéž, str. 769

¹³ Tamtéž, str. 769

3 Vyvlastnění v současném českém právním řádu

Jak již bylo uvedeno, vyvlastnění řadíme mezi nejvýznamnější veřejnoprávní zásah do vlastnického práva nebo takového práva, které odpovídá věcnému břemenu proti vůli určitého vlastníka k danému pozemku nebo stavbě. Výsledkem tohoto zásahu je odnětí, nebo omezení vlastnických práv, s čímž se v praxi setkáme častěji.

„Odnětím právo vlastnické přechází na jinou osobu a to v celém rozsahu. Jedná se o úplnou ztrátu vlastnictví původního vlastníka.“¹⁴, oproti tomu „Omezením vlastnického práva je zřízení práva cizí osoby, které odpovídá věcnému břemenu, to je například stanovení práva cizí osoby uskutečnit a provozovat stavbu na cizím pozemku, kterou je vlastník pozemku povinen strpět.“¹⁵

Takové zásahy jsou možné provést pouze v souladu se současně platnou a účinnou právní úpravou a pouze na základě zákonem stanovených podmínek. Jsou možné provést pouze postupem uvedeným v zákoně a vždy jen za náhradu.

K vyvlastnění dochází zásadně proti vůli vlastníka. Hlavním cílem vyvlastnění je řešení společenských problémů v zájmu veřejném, a to tam, kde vlastnické právo k daným nemovitostem brání k uskutečnění tohoto zájmu.¹⁶

Ze správního hlediska je proces vyvlastnění upravený normami správního práva. Cílem je vydání konečného správního rozhodnutí, dle kterého dojde buď k odnětí, nebo omezení vlastnického práva.

Nejdůležitější podmínkou, kterou je třeba zmínit, která je opravňující k rozhodnutí o aplikování institutu vyvlastnění je „veřejný zájem“.

Jak je ustanoveno „Institut vyvlastnění představuje nucený zásah do vlastnických práv, přičemž možnosti vyvlastnění jsou limitovány jak

¹⁴ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 19.

¹⁵ AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. Vyvlastňovací řízení od A do Z. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2009, str. 8.

¹⁶ HORZINKOVÁ, E. et al. Správní právo – zvl. část. Plzeň. Aleš Čeněk. 2009. 159 s. ISBN 978-80-7380-105-2. s. 134

ustanovením článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tak ustanovením § 3 a násl. zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.¹⁷

Ústavněprávním předpokladem vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva je veřejný zájem.“¹⁸ Nedílnou podmínkou je také skutečnost, že institut vyvlastnění je možné použít jen za předpokladu, kdy potřebných práv není možné dosáhnout buď dohodou, nebo jiným způsobem.¹⁹

Z výše uvedeného vyplývá, které základní právní normy nám institut vyvlastnění upravují.

Základ současně platné právní úpravy vyvlastnění nalezneme především v Listině základních práv a svobod. Ta se nechala v předmětné problematice inspirovat Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod²⁰, a to konkrétně článkem 1 Dodatkového protokolu²¹ k této úmluvě. Tento článek ve svém prvním odstavci stanovuje to, že každá fyzická či právnická osoba má právo užívat svůj majetek a nikdo nemůže být podle práva zbaven svého majetku, až na výjimku veřejného zájmu a za takových podmínek, které jsou stanoveny zákonem a obecnými zásadami mezinárodního práva.

Na zmíněný ústavní základ navazuje zákon o vyvlastnění jako obecný základní právní předpis, v tom je obsažena hmotně – právní, i procesně – právní úprava vyvlastnění.²² V případě vyvlastňovacího řízení se jedná o speciální druh správního řízení, a proto se použije subsidiárně zákon č. 500 / 2004 Sb., správní řád.

Právní úprava se rozvětňuje do řady speciálních zákonů, podle účelu, pro který má k vyvlastnění dojít. Mezi nimi je například zákon stavební, zákon o pozemních komunikacích, zákon vodní, zákon horní, zákon o drahách a další. Při použití těchto speciálních právních předpisů se řídí podle zásady

¹⁷ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě, (zákon o vyvlastnění), ve znění zákonů č. 167/2012 Sb. a č. 405/2012 Sb.

¹⁸ Usnesení NS, 28 CDo 1857/2011

¹⁹ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 11

²⁰ Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod. Řím: členové Rady Evropy, 4.XI.1950.

²¹ Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Paříž: členové Rady Evropy, 20.III.1952.

²² Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

„Lex specialis derogat generali“, to znamená, že jejich aplikace má před základní normou přednost.

Nemůžeme opomenout také obecnou úpravu v novém občanském zákoníku.²³ Tam je institut vyvlastnění upraven v části třetí (absolutní majetková práva), hlavě druhé (věcná práva), dílu třetím (vlastnictví), a to v §§ 1037 – 1039 (Vyvlastnění a omezení vlastnického práva). Tato úprava je velice stručná a jsou zde opět shrnuty základní podmínky, bez jejichž splnění není možné tohoto institutu použít (stav nouze, naléhavý veřejný zájem, po nezbytnou dobu a v nezbytné míře, pokud nelze dosáhnout účelu jinak a plná náhrada).

3.1 Základní právní úprava zákonu o vyvlastnění

Základním právním předpisem, který nám vyvlastnění v současné době upravuje, jak je již výše uvedeno, je zákon č. 184/2006, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě – zákon o vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění obsahuje základní právní úpravu odnětí či omezení vlastnického práva nebo práva odpovídající věcnému břemenu. Tento zákon nabyl účinnosti ode dne 1. 2. 2013, a prošel novelizací.²⁴

Novelizace přinesla celou řadu zásadních změn, které se vztahují procesním postupům a dochází podle nich k omezení nebo odnětí vlastnických práv k předmětným nemovitostem. Úprava, která se týká soukromoprávních vztahů třetích osob k předmětu vyvlastnění, prošla také určitými změnami. Novelou se právní úprava vrací k modelu duálního soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění.

Koncepce zákona o vyvlastnění, ale i po změnách po novelizaci zůstala v zásadě shodná se stavem před novelizací.²⁵ Zákon o vyvlastnění se obsahovou formou dělí celkem do devíti částí. Po vymezení obecných ustanovení, kterými je předmět úpravy a základní pojmy, jsou postupně

²³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

²⁴ Zákonem č. 405/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2011 Sb., ve znění zákonného opatření č. 340/2013 Sb., ze dne 25. října 2012

²⁵ BAŽANT, Marek. Vyvlastnění. Plzeň, 2015. Bakalářská práce. Západočeská univerzita Fakulta právnická. Str. 19

definovány nezbytné podmínky vyvlastnění, podmínky zrušení vyvlastnění, poskytnutí náhrady za vyvlastnění, práva třetích osob, vyvlastňovací řízení, projednání vyvlastnění v řízení před soudem, společná, přechodná a závěrečná ustanovení a ustanovení o účinnosti.

Vyvlastňovací zákon obsahuje normy hmotně - právní, ale i procesně-právní. Hmotně - právní úprava se týká většiny ustanovení, například o podmínkách, rozsahu a náhradách za vyvlastnění. Procesně - právní zde reprezentuje úprava vyvlastňovacího řízení.²⁶ Je nutné zdůraznit skutečnost, že zákon o vyvlastnění neupravuje účely vyvlastnění.²⁷ To není jeho nedostatkem, jelikož zákon o vyvlastnění je dle právní úpravy zákonem základním a obecným a jeho rozsah úpravy tak samozřejmě z důvodu přehlednosti nemůže postihnout celou škálu oblastí, kde může být uplatněn. Proto je také v úvodu zákona o vyvlastnění ustanovení § 1 odst. 1 písm. a) pro dosažení účelu vyvlastnění z hlediska jeho definování odkazováno na zvláštní předpisy.

3.2 Stavební zákon

Jedním ze zvláštních předpisů, který upravuje účel vyvlastnění, je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu neboli stavební zákon. Ve stavebním zákoně je vyvlastnění upraveno § 170. Odstavec první § 170 definuje, kdy je možné vlastnické právo odejmout, či omezit. První podmínkou je, že vyvlastňované pozemky nebo stavby musí být potřebné pro zajištění staveb, které jsou veřejně prospěšné a musí být přesně určena v územně plánovací dokumentaci. V § 170 odst. 1 písm. a) až d) je vymezeno, o jaké stavby či opatření se může jednat.

Může tedy jít o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, která zahrnuje i plochy, které jsou nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel, nebo se může jednat o veřejně prospěšné opatření, což je snižování ohrožení v území postižené povodněmi nebo jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních

²⁶ BAŽANT, Marek. Vyvlastnění. Plzeň, 2015. Bakalářská práce. Západočeská univerzita Fakulta právnická. Str. 14

²⁷ PEKÁREK, Milan a kolektiv. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0, str. 84

schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

Dále se může jednat o stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, anebo ozdravení území.²⁸

3.3 Podmínky vyvlastnění

Zákon o vyvlastnění vymezuje především základní kritéria pro odnětí nebo úplné omezení vlastnického práva k pozemku či stavbě, a tak se vztahuje i k věcným břemenům.

Vyvlastňovaný je vlastník vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo ten, kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu.

Vyvlastnitel je subjekt, který se domáhá převodu vlastnického práva k vyvlastňovanému pozemku či stavbě k jeho prospěchu, nebo aby v jeho prospěch bylo pozemku či stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo omezeno nebo zrušeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu.²⁹

Vyvlastňovací řízení je řízení, ve kterém se rozhoduje o vyvlastnění pozemku či stavby nebo o zřízení či zrušení služebnosti. V tomto řízení se rozhoduje také o náhradě vyvlastňovanému.³⁰ Vlastnickým právem se také rozumí spoluvlastnictví více vlastníků.³¹

Jak již bylo zmíněno, vyvlastnění je zásah do vlastnického práva, a proto je přípustné pouze z důvodu stanovených zákonem. Aby mohlo dojít k vyvlastnění, je potřeba, aby reálně převažoval veřejný zájem účelu, za kterým je dané řízení vedeno.³² Veřejný zájem je potřeba ve vyvlastňovacím řízení prokázat.³³ V první řadě je zapotřebí se vždy pokusit o práva k pozemku či stavbě primárně dohodou nebo smlouvou.³⁴

Pokud se vyvlastniteli nepodaří ve lhůtě stanovené zákonem o vyvlastnění dohody či smlouvy dosáhnout, může se přistoupit k samotnému

²⁸ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 170

²⁹ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 2 písm. b), c)

³⁰ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 2 písm. d)

³¹ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 2 písm. g)

³² Tamtéž § 3 odst. 1

³³ Tamtéž § 4 odst. 2

³⁴ Tamtéž § 3 odst. 1

vyvlastňovacímu řízení. Lhůta je zákonem o vyvlastnění stanovena na 90 dnů, přičemž začíná běžet následujícím dnem po prokazatelném doručení návrhu smlouvy vyvlastňovanému.³⁵

Rozsah vyvlastnění je tímto zákonem stanoven tak, že nesmí být větší, než je k danému účelu potřeba.³⁶ Vyvlastnění je možné rozšířit o věcné břemeno, pokud není možné vyvlastňovaný majetek bez tohoto vůbec užívat.³⁷

V návaznosti na ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle něž je vyvlastnění či nucené omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu, tyto podmínky zákon o vyvlastnění více rozpracovává a konkretizuje.

Je tak možné použít institut vyvlastnění pouze po splnění následujících podmínek:

- Existence zvláštním zákonem stanoveného účelu vyvlastnění
- Existence veřejného zájmu na uskutečnění tohoto účelu
- Pokud cíle nelze dosáhnout jinak než vyvlastněním
- Nutnost souladu vyvlastnění s cíli a záměry územního plánování
- Vyvlastnění realizovat pouze v nezbytném rozsahu
- Poskytnutí náhrady³⁸

Po novele zákona o vyvlastnění, která je výše uvedena, ke které došlo roku 2013, došlo k úpravě podmínek omezení či úplného odnětí vlastnických práv. A to konkrétně ke změně podmínek pro různé případy, kde je znám vlastník předmětné nemovitosti, včetně pobytu a je tak možné mu na známou adresu doručovat a neexistuje u něj omezení ve smluvní volnosti s předmětnou nemovitostí nakládat³⁹ a jinak v případech, kde tyto podmínky nejsou kumulativně plněny.⁴⁰ Současná platná právní úprava už nepožaduje splnění původní podmínky, kterou je, aby vyvlastnitel vykonal vše k tomu,

³⁵ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 5 odst. 1

³⁶ Tamtéž § 4 odst. 1)

³⁷ Tamtéž § 4 odst. 3)

³⁸ PEKÁREK, Milan a kolektiv. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0, str. 85.

³⁹ Viz: § 5 odst. 1 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

⁴⁰ Tamtéž Viz: § 5 odst. 5.

aby byl po dobu nejméně šesti měsíců vyvlastňovanému znám účel vyvlastnění, který stanovený zvláštním zákonem.

Vymezenou úpravu v Listině základních práv a svobod dále rozvádí občanský zákoník. Podle něj je možné ve veřejném zájmu věc vyvlastnit, nebo omezit vlastnické právo jen v případě, že nelze účelu dosáhnout jiným způsobem. Zákon o vyvlastnění v § 3 – 5 stanoví navíc další specifické požadavky, kterými jsou: rozsah vyvlastnění v případě, že není možná dohoda, pokud je stavba umístěna v souladu s cíli a úkoly územního plánování.⁴¹

3.3.1 Náhrada

Náhrada je dle čl. 11 Listiny jedním ze základních složek vyvlastnění. Tento přístup není žádnou novinkou a toto bylo zakotveno již ve zmiňované francouzské Deklaraci práv lidských a občanských z konce 18. století. I u nás tomu tak zůstalo.⁴²

Náhrada za vyvlastnění je upravena dle různých právních předpisů. Listina základních práv a svobod vlastníkovu nemovitosti zaručuje náhradu za vyvlastňovanou nebo vykupovanou nemovitost, jejíž výši nespecifikuje. Dle občanského zákoníku výše náhrady ani způsob určení náhrady nejsou také stanoveny. Dle zákona o vyvlastnění náleží podle § 10 vyvlastňovanému náhrada:

- a) ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby, která zahrnuje i ceny jejich součástí a příslušenství, pokud došlo k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
- b) ve výši ceny práva odpovídající věcnému břemeni, pokud došlo k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene, nebo pokud došlo k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Mimo uvedených náhrad náleží vyvlastňovanému také náhrada stěhovacích nákladů a nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších

⁴¹ Zákon č. 184/2006 Sb., Zákon o vyvlastnění ve znění pozdějších předpisů

⁴² Hoetzel, J.: Vyvlastnění. Slovník veřejného práva československého. Svazek V. Praha: Eurolex Bohemia, 2000 (reprint původního vydání z roku 1948). Str. 498

podobných nákladů, které vynaloží vyvlastňovaný v souvislosti s vyvlastněním.

Nájemce, podnájemce a oprávněný z věcného břemene má nárok na náhradu ve výši zaniklých nájemních a podnájemních práv a práv z věcných břemen vázoucích na pozemku nebo stavbě.⁴³

3.3.2 Druh náhrady

Lze poskytnout náhradu finanční, nebo věcné plnění. V případě finanční náhrady je vyvlastnitel povinen poskytnout náhradu jednorázově v penězích, ve lhůtě, která je stanovena v rozhodnutí o vyvlastnění.

V případě věcného plnění se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, pokud se na tom dohodne s vyvlastnitelem. Náhradní pozemek musí odpovídat jak svou hodnotou, tak i vlastnostmi původnímu pozemku. Je zde zachováno právo na vyrovnání rozdílu v ceně původní stavby nebo pozemku oproti novému. Vyvlastňovací zákon stanoví způsob náhrady, kdo komu ji poskytuje a případně i maximální výši náhrady.⁴⁴

3.3.3 Náhrady při vyvlastnění

Vyvlastňovanému náleží náhrada za vyvlastnění ve výši obvyklé ceny⁴⁵ pozemku či stavby včetně příslušenství, pokud došlo k odnětí vlastnického práva k nim, nebo ve výši práva odpovídajícího věcnému břemenu, pokud došlo k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene, nebo pokud došlo k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.⁴⁶ Vyvlastňovaný má nárok na vynaložené náklady při stěhování a náklady spojené se změnou místa díky vyvlastnění.⁴⁷

Pokud se stanoví náhrada na základě ocenění, musí být ocenění určeno podle oceňovacího předpisu, který je účinný v době rozhodování o

⁴³ AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-554-2. Str. 101

⁴⁴ AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-554-2. Str. 101

⁴⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 2 odst. 1

⁴⁶ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 10 odst. 1) pís. a), b)

⁴⁷ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 10 odst. 2) zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

vyvlastnění. Cena pozemku nebo stavby se vždy stanoví podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Nepřihlíží se zde ke zhodnocení nebo naopak znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.⁴⁸

Pokud není vyvlastňovanému náhrada dle výše uvedeného, poskytne se mu jiný pozemek nebo stavba, pokud se na tom tak dohodne s vyvlastnitelem. Pokud zaniknou vyvlastněním věcná břemena váznoucí na pozemku či stavbě, náleží oprávněnému náhrada ve výši ceny práva plynoucí z věcného břemene.⁴⁹ Náhrada za zaniklé právo je následně stanovena podle §18 zákona o oceňování majetku.

Vyvlastnitel je povinen poskytnout náhrady podle § 10 a 12 jednorázově v penězích a ve lhůtě, která je stanovena v rozhodnutí o vyvlastnění. Pokud není známa osoba, která má nárok na náhradu, složí vyvlastnitel náhradu do úschovny u soudu a to ve lhůtě podle odstavce 1.

Pokud zemřela oprávněná osoba a nelze vyplatit náhradu v průběhu dědického řízení, skládá náhradu vyvlastnitel ve stanovené lhůtě u soudu, který je příslušný k projednání dědictví nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě.⁵⁰ Návrh výše náhrady vyvlastněnému je stanoven soudním znalcem ve znaleckém posudku. V případě, že nebude stačit náhrada na pokrytí všech pohledávek, postupuje se při posuzování pořadí pohledávek podle § 337c OSŘ.⁵¹

3.3.4 Veřejný zájem

I přes časté použití tohoto pojmu, zákonem není veřejný zájem definován. Spadá tedy do kategorie “neurčitých pojmů“ ve správním právu.⁵²

Neurčité pojmy jsou jevy a skutečnosti, které není možné přesně definovat a jejich obsah se může měnit podle různých faktorů, mezi těmi hlavními je místo a časové období.

⁴⁸ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 10 odst. 4) a 5)

⁴⁹ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 12

⁵⁰ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 13

⁵¹ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 29

⁵² Madar, Z.a kolektiv: Slovník českého práva. Praha, Linde Praha,a.s. – 2002. Str. 1654

Správní orgán má tak prostor, aby mohl dle konkrétních souvislostí, jak právních tak i faktických posoudit, jestli daný případ odpovídá právě obsahu neurčitého pojmu. Nelze tedy předem stanovit, že je určitá věc ve veřejném zájmu. Tím by totiž zákonodárce zasáhl neoprávněně do výkonné moci, která existenci veřejného zájmu posoudí.⁵³

3.3.5 Veřejný zájem ve vyvlastňovacím řízení

Veřejný zájem musí být ve vyvlastňovacím řízení prokázán, aby mohlo dojít k dosažení účelu vyvlastnění. Je to jedna z hlavních a nutných podmínek, bez které nelze dojít k vyvlastnění.

Pouze existence veřejného zájmu však nestačí. Aby mohlo dojít k účelu vyvlastnění a tato podmínka byla splněna, musí veřejný zájem dosahovat určitého stupně. Veřejný zájem musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.

Poměr všech zájmů v konkrétním případě musí posoudit správní orgán. Tím je v tomto případě vyvlastňovací úřad. Při rozhodování posoudí vyvlastňovací úřad komplexně skutečnosti, specifické zájmy, připomínky a námítky.

V odůvodnění rozhodnutí musí být patrné, proč převažuje veřejný zájem před ostatními konkrétními zájmy.⁵⁴

3.3.6 Princip subsidiarity ve vyvlastnění

Dle zákona o vyvlastnění, není vyvlastnění přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.⁵⁵ Tato zásada se zde projevuje tím, že k vyvlastnění dochází až v krajním případě, tedy po vyčerpání všech ostatních právem stanovených prostředků vedoucích k dosažení konkrétního účelu. V § 5 zákona o vyvlastnění jsou stanoveny další podmínky, které je třeba splnit před tím, než se přistoupí k vyvlastnění. Vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění

⁵³ HENDRYCH, Dušan a kolektiv. Správní právo: obecná část, 8. vydání. Praha: C.H.Beck, 2012. ISBN 978-80-7179-254-3. Str. 82

⁵⁴ Doležal, J. a kolektiv: Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. str. 336

⁵⁵ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 3

stanoveného zákonem.⁵⁶ V právní praxi se pak jedná o upřednostňování prostředku dohody či jiného vypořádání před samotným vyvlastněním. „Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.“⁵⁷ Je tedy zřejmé, že na základě principu subsidiarity je odejmutí vlastnického práva až nejzazším prostředkem, tedy pokud ke sledovanému cíli a účelu nepostačuje jen jeho omezení například zřízením věcného břemena. Z toho vyplývá, že k zásahu do vlastnického práva by mělo docházet v té nejmenší možné míře, přičemž rozsah takového zásahu musí pokaždé odpovídat požadovanému účelu vyvlastnění. S tím přímo souvisí i princip proporcionality neboli přiměřenosti vyvlastnění, která je další podmínkou pro zásah do vlastnického práva.⁵⁸

3.3.7 Práva třetích osob

Pokud není stanoveno jinak, zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě při vyvlastnění spočívající v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.⁵⁹ Vyvlastněním nezaniká právo na nájem bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku z důvodů, které jsou uvedeny v §711 občanského zákoníku, ale i tehdy, kdy dalšímu užívání brání účel vyvlastnění.⁶⁰ Vyvlastněním nezanikají věcná břemena, u kterých veřejný zájem požaduje, aby i po vyvlastnění pozemek či stavbu dále zatěžovala.⁶¹

⁵⁶ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 5 odst. 1

⁵⁷ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 4 odst. 1

⁵⁸ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 22

⁵⁹ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 6

⁶⁰ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 7 odst. 1), 2)

⁶¹ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 8

4 Účel vyvlastnění

Účel vyvlastnění představuje zákonem stanovený právní titul, na základě kterého je hmotné vlastnické právo odejmout nebo omezit, tedy to, čemu nebo pro co bude muset vlastnické právo vyvlastňovaného ustoupit. Dle vyvlastňovacího zákona musí být účel vyvlastnění dán zvláštním zákonem.⁶²

Účel vyvlastnění stanoví celá řada zákonů, mezi nimiž jsou stavební zákon, zákon o elektronických komunikacích, zákon o pozemních komunikacích, horní zákon, zákon o geologických pracích, zákon o státní památkové péči, lázeňský zákon a vodní zákon.⁶³

4.1 Zvláštní předpisy řešící účely vyvlastnění

Stavební zákon je rozebrán výše v mé práci, v následující kapitole bych se ráda věnovala dalším některým zvláštním předpisům, které řeší účely vyvlastnění.

4.2 Stavební zákon

Jak je již výše v práci rozebíráno, procesní úprava vyvlastnění je zcela převedena do zákona o vyvlastnění. Ve stavebním zákoně tak zůstaly pouze některé účely, které jsou v ustanovení § 170.

4.3 Zákon o pozemních komunikacích

Dle tohoto ustanovení je možné pro uskutečnění stavby dálnice, silnice či místní pozemní komunikace vyvlastnit podle zvláštního předpisu, zákona o vyvlastnění, vlastnické právo ke stavbě, pozemku nebo jinému zařízení.

Je zde zákonodárcem pamatováno na situace, ve kterých se stavba dálnice, silnice nebo místní pozemní komunikace na cizím pozemku uskutečnila, ale proběhla bez prokazatelného řádného majetkového vypořádání s majitelem tohoto pozemku. Příslušný speciální stavební řád je oprávněn na návrh majitele stavby zřídit věcné břemeno, jež je nezbytné k výkonu vlastnického práva.

⁶² Zákon č. 184/2006 Sb., Zákon o vyvlastnění, ve znění pozdějších předpisů

⁶³ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 84

4.4 Horní zákon

Horní zákon⁶⁴ se o vyvlastnění zmiňuje v § 31 odst. 4 písm. b). Zde je ustanoveno, že organizace je oprávněna pro účely dobývání výhradního ložiska nabývat pro plnění úkolů stanovených právě tímto zákonem nemovitostí či práv k nim a rozhodnutím o vyvlastnění, případně zřízením užívacího práva.

Organizací rozumíme právnickou a fyzickou osobu, která v rámci své podnikatelské činnosti při splnění podmínek, které jsou stanoveny právními předpisy, vykonává tyto úkoly: vyhledávání, průzkum či dobývání výhradních ložisek, anebo jinou hornickou činnost.⁶⁵ Pro úpravu vyvlastňovacího řízení odkazuje zákon na zvláštní předpis, kterým je v současné době zákon o vyvlastnění.

4.5 Lázeňský zákon

Minerální voda, která se přírodně vyskytuje na určitém území, může být přírodním léčivým zdrojem. Právě využití a ochrana jsou upraveny lázeňským zákonem.

Přírodním léčivým zdrojem může být i plyn nebo peloid. Peloidem rozumíme rašelina, slatinu či bahno. Dle ustanovení §§ 33 je možné omezení vlastnického práva. Formulace tohoto ustanovení bohužel není zcela správná. Účel vyvlastnění je zde zaměňován za veřejný zájem, když zákonodárce stanoví, že veřejným zájmem se rozumí pro účely vyvlastnění zájem na vyhledávání a využívání zdroje pro léčebné účely a zájem na ochranu zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.

Vyvlastnění nebo omezení vlastnických práv lze pouze tehdy, kdy vlastník brání vyhledání, využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje. Žádost k vyvlastnění nebo omezení vlastnických práv může podat Ministerstvo zdravotnictví. Zákon o vyvlastnění pak stanoví náhradu za vyvlastnění.

⁶⁴ Zákon č. 44/1998 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (horní zákon)

⁶⁵ Zákon č. 44/1998 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů (horní zákon)

4.6 Zákon o elektronických komunikacích

V § 7 odst. 2 zákona o elektronických komunikacích je stanoveno, že zajišťování veřejné telekomunikační sítě se uskutečňuje ve veřejném zájmu. Oprávnění držitele licence k využívání cizích nemovitostí je řešeno v § 104 odst. 1) a 2).

Veřejný provozovatel musí před zahájením stavby komunikační sítě uzavřít písemnou dohodu k dotčené nemovitosti, jedná se zpravidla o smlouvu o smlouvě budoucí. Poté je třeba uzavřít smlouvu o věcném břemeni.

Pokud není dohoda možná, požádá pak provozovatel o zřízení věcného břemene vyvlastňovací úřad, který je k tomuto příslušný. K žádosti musí být vždy přiložen mimo jiného geometrický plán s vymezením rozsahu věcného břemene.

4.7 Zákon o vodách

Práva k pozemkům a stavbám, které jsou potřebné k uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před případnými povodněmi, je možné odejmout či omezit podle postupu zákona o vyvlastnění.

Za území, která jsou určena k řízeným rozlivům povodní, považujeme pozemky, které jsou nezbytné pro vzdouvání, případně akumulaci povrchových vod veřejně prospěšnými stavbami jako ochrana před povodněmi, ke kterým bylo omezeno vlastnické právo buď dohodou, nebo postupem podle § 55 a), zákona o vodách.⁶⁶

Stavba na ochranu před povodněmi musí být vymezena v územně plánovací dokumentaci, aby mohla být považována za veřejně prospěšnou.⁶⁷

4.8 Energetický zákon

Ve vymezení pojmu v § 2 energetický zákon uvádí, co se v jednotlivých odvětvích zřizuje a provozuje ve veřejném zájmu. Mezi těmito odvětvími jsou například elektroenergetika, plynárenství nebo teplárenství a další.

⁶⁶ Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů § 55 a 68,

⁶⁷ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 63

V dalších ustanoveních nalezneme, co je dle zákona možné zřizovat na cizích nemovitostech. Vždy je nutné k realizaci výstavby uzavřená smlouva s vlastníkem nemovitosti o věcném břemeni. Pokud není dohoda možná, je potřeba zažádat o věcné břemeno vyvlastňovací úřad.⁶⁸

⁶⁸ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 94

5 Průběh vyvlastňovacího řízení

Průběh vyvlastňovacího řízení je stanoven v zákoně o vyvlastnění. Vyvlastňovací řízení je vedeno vyvlastňovacím úřadem. Vyvlastňovacím úřadem je obecní úřad s rozšířenou působností⁶⁹, Magistrát hlavního města Prahy nebo magistrát územně členěného statutárního města. Řízení je vždy vedeno na návrh vyvlastnítele. Vyvlastnítelem může být osoba fyzická i právnická, která se dožaduje, aby na ni bylo převedeno právo k předmětu vyvlastnění.⁷⁰

Z hlediska procesního představuje vyvlastňovací řízení zvláštní typ správního řízení, vedené vyvlastňovacím úřadem, který v něm jedná a rozhoduje v souladu se zákonem o vyvlastnění a pokud tento zákon nestanoví jinak, je subsidiárně použit zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, jakožto obecný právní předpis, který upravuje správní řízení.⁷¹

K vyvlastňovacímu řízení je příslušný ten vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu se pozemek nebo stavba, které jsou předmětem vyvlastňování, nachází.⁷² Pokud se pozemek nebo stavba nachází na ve správním obvodu více vyvlastňovacích úřadů, nadřízený orgán pak stanoví, který úřad dané řízení povede.

5.1 Pojmy ve vyvlastňovacím řízení

Zde bych ráda shrnula pojmy, se kterými se ve vyvlastňovacím řízení setkáváme.

5.1.1 Dohoda

Prvním ze způsobů, kterými lze dosáhnout práva k pozemku nebo stavbě je dohoda. Dohodou se rozumí kupní nebo darovací smlouva, smlouva o zřízení věcného břemene, nebo nájem a výpůjčka. V případě získání práv k pozemku či stavbě dohodou, není vyvlastnění přípustné. To není ani v případě, že je možné získat potřebná práva jiným způsobem, například využitím předkupního práva. Dohodou je i dohoda o ceně. V tomto případě

⁶⁹ Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. 387/2004 Sb.

⁷⁰ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 30

⁷¹ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 12

⁷² Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 16

se řídíme § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách ve znění pozdějších předpisů. Dle něj prodávající nesmí zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch. K dohodě může dojít i během vyvlastňovacího řízení, čímž dojde k zastavení řízení.⁷³

5.1.2 Směna

Místo vyvlastnění lze získat práva k pozemku nebo stavbě tzv. směnou. Směna je vlastně dohoda vyvlastnítele a vyvlastňovaného na náhradním pozemku nebo stavbě namísto vyvlastnění. Těmito náhradními pozemky by mohl disponovat stát jako vyvlastnitel.⁷⁴

5.1.3 Předkupní právo

Toto právo může potenciální vyvlastnitel získat zápisem do katastru nemovitostí občanskoprávně na základě kupní smlouvy nebo dle § 101 stavebního zákona na základě územně plánovací dokumentace. Kromě smluvního předkupního práva existuje zákonné předkupní právo. Zákonné předkupní právo se týká vybraných pozemků a zakotvuje ho stavební zákon. Toto právo vzniká na základě zákona Podle § 101 stavebního zákona má obec nebo kraj předkupní právo. Podle tohoto ustanovení má předkupní právo i stát⁷⁵

5.2 Subjekty vyvlastňovacího řízení

Subjektem jakéhokoliv správního řízení, tudíž i vyvlastňovacího, je ten, kdo je nositelem práv a povinností stanovených normami správního práva. Tyto subjekty správního řízení rozdělujeme na správní orgány, které na základě své pravomoci tato řízení vedou a rozhodují v nich, a to vydáváním individuálních správních aktů, a na účastníky řízení, jejichž práv a povinností se toto rozhodování týká.

Ve vztahu k vyvlastňovacímu řízení jsou tedy subjektem vyvlastňovací úřady a účastníci řízení. Tyto jsou označovány jako subjekty „hlavní“.

⁷³ AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-554-2. Str. 75

⁷⁴ AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-554-2. Str. 76

⁷⁵ Tamtéž. Str. 77 -78

Vedle těchto hlavních je potřeba zmínit i ostatní osoby, o jejichž právech sice v řízení není rozhodováno, ale jimž zákon umožňuje či dokonce ukládá, aby určité zájmy chránily a prosazovaly.⁷⁶

5.3 Účastníci řízení

„Zákon o vyvlastnění vymezuje odchylně od správního řádu účastníky vyvlastňovacího řízení.“⁷⁷

Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou vždy vyvlastnitel, vyvlastňovaný, které jsou již výše definováni. Dalšími účastníky jsou zástavní věřitel, podzástavní věřitel a oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu vázajícímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká.⁷⁸

V případě, že někdo tvrdí, že je účastníkem vyvlastňovacího řízení, bude za něj považován do té doby, než se prokáže opak. Rozhodne o tom vyvlastňovací úřad usnesením podle § 28 odst. 1 správního řádu. Není možná pochybnost o účastenství u nájemce pozemku, bytu nebo stavby.⁷⁹

„Bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku⁸⁰, je účastníkem vyvlastňovacího řízení také oprávněný z tohoto zajišťovacího převodu práva.“⁸¹

V případě, že není skončeno dědické řízení, nebrání to možnosti vést vyvlastňovací řízení. Jestliže dědici neznáme, a není zřízen ani správce dědictví, pak správní orgán ustanoví opatrovníka. Funkce opatrovníka zaniká v souladu s § 32 odst. 8 správního řádu. Je-li znám okruh dědiců a dědictví není ukončené nebo je znám správce dědictví, jsou účastníky řízení tyto osoby.

Dědictví se nabývá smrtí zůstavitele. Pokud dědictví neodmítne, je dědicem oprávněný po zůstaviteli. Dědění je možné buď ze závěti, nebo ze zákona,

⁷⁶ HENDRYCH, Dušan a kolektiv. *Správní právo: obecná část, 8. vydání*. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7179-254-3, str. 367-368

⁷⁷ JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury*. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 33

⁷⁸ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 17

⁷⁹ MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T. TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 838 s. ISBN 978-80-7380-430-5. Str. 787

⁸⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 553

⁸¹ Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 17 odst. 2

pokud závět není řádně sepsána. Zpravidla je dědicem fyzická osoba. Aby byla dědicem právnická osoba nebo stát, musí dojít k dědění ze závěti.

Rozhodnutím o vyvlastnění se ukládají povinnosti, a proto pokud nejsou účastníci známi, není nám jejich pobyt nebo se jim nepodařilo doručit na známou adresu v cizině, musí se usnesením stanovit opatrovník.⁸²

5.4 Zahájení řízení

Zahájení vyvlastňovacího řízení je možné vždy jen na žádost vyvlastnítele, který musí podat žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení. Tato žádost musí obsahovat náležitosti stanovené ve správním řádu § 45 odst. 1, dále označení pozemku nebo stavby, jichž se týká vyvlastnění a práv třetích osob na nich vážnoucí.

Vyvlastnitel musí v žádosti doložit skutečnosti, které nasvědčují tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění, které jsou ustanoveny v § 3 až 5, dále musí žádost obsahovat údaj o tom, jakého vyvlastnění se domáhá, údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem zahájí vyvlastnitel uskutečňování účelu vyvlastnění⁸³ a je povinen připojit k žádosti výpis z katastru nemovitostí a kopii katastrální mapy pozemku nebo stavby, které jsou předmětem vyvlastnění. Dále přiloží vyvlastnitel listiny, kterými se prokazuje splnění požadavků dle § 5 zákona o vyvlastnění, listiny, které prokazují vlastnictví a jiná věcná práva, jelikož není možné je dohledat z údajů v katastru nemovitostí, dále územní rozhodnutí, v případě, že k účelu vyvlastnění bylo jeho vydání nutné a pokud není vyvlastňovacím úřadem stavební řád, který toto rozhodnutí vydal.

V poslední řadě se k žádosti přiloží znalecký posudek, který stanoví náhradu za vyvlastnění, který byl pořízený vyvlastňovaným, nebo s jeho souhlasem vyvlastnítelem.

Vždy se třeba posuzovat řádně účel vyvlastnění. Pokud se jedná o použití pozemku pro stavbu, pak je buď pozemek pro stavbu potřeba a musí se vyvlastnit, nebo tomu tak není a jedná se o práce, které jsou prováděné ze

⁸² JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 33 - 34

⁸³ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 34

sousedního pozemku. Velmi často se stává, že je žádáno o vyvlastnění. Ale jedná se jen o práce z cizího pozemku. V tomto případě je možné postupovat podle § 141 StavZ.

Není možné vyvlastňovat dvakrát. Může se jednat o zřízení břemene na dočasnou dobu pro stavbu dočasnou. Stává se, že je žádost o vyvlastnění podána dle energetického zákona a druhá dle stavebního. Může se jednat například pro vedení vysokotlakého plynovodu. Právní úprava v energetickém zákoně má zde přednost, jelikož se jedná o předpis, který řeší právě tuto problematiku.

Je zapotřebí dodržet jak zákon o vyvlastnění, tak celou řadu platné právní úpravy v době rozhodování.⁸⁴

Řízení je zahájeno dnem, kdy dojde žádost k věcně a místně příslušnému správnímu orgánu, což je v tomto případě vyvlastňovací úřad.⁸⁵

5.5 Postup v řízení

O zahájení vyvlastňovacího řízení vyrozumívá správní orgán také katastrální úřad, který o vedeném řízení učiní poznámku v údajích katastru. Tento údaj je zaznamenán z důvodu, aby se subjekty právního úkonu měly možnost informovat, že o zásahu do vlastnického práva je vedeno řízení. Účastníkům ve vyvlastňovacím řízení se doručuje podle zákona č. 7/2009 Sb. do datové schránky, fyzickým osobám se do datové schránky doručuje v případě, že si tuto schránku zřídily, v opačném případě se doručuje do vlastních rukou. Když je oznámení doručeno, vyvlastňovanému je tím dnem zablokována dispozice s pozemkem či stavbou.⁸⁶

5.6 Znalecký posudek

Ve vyvlastňovacím řízení je znalecký posudek nezbytný pro stanovení náhrady. Proto jej neřeší § 56 Správního řádu, ale samotné ustanovení zákona. Vyvlastnitel se vždy musí dotázat vyvlastňovaného, jestli si nechá vypracovat znalecký posudek ve věci náhrady, nebo zda ho má opatřit on sám s jeho souhlasem. Pokud se obě strany nedohodnou, ustanoví znalece

⁸⁴ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 35 - 37

⁸⁵ Zákon č. 500/2004, Správní řád § 44 odst. 1

⁸⁶ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 37 - 38

dle § 56 správního řádu vyvlastňovací úřad. Souhlas musí být vždy úplný, i v případě více vlastníků. Nestačí tak souhlas většiny. Znalecký posudek nesmí být při předložení žádosti starší 90 dnů. Posudek pak hradí ten, v jehož prospěch se řízení vede.⁸⁷

Znaleckou činnost vykonávají znalci, kteří jsou zapsáni do seznamu znalců. Tyto seznamy vedou krajské soudy, v jejichž obvodu má znalec trvalé bydliště. Ústřední seznam jak znalců, tak i tlumočnicků vede Ministerstvo spravedlnosti. Seznamy jsou přístupné veřejně. Vyvlastňovací úřad stanoví zpravidla znalce, který je zapsán v seznamu krajského úřadu, ve kterém má vyvlastňovací úřad sídlo. V případě, že znalec poskytuje své služby mimo vyvlastňovací řízení, poskytuje tyto služby na základě dohody v rámci výkonu své funkce.⁸⁸

5.7 Povinnosti vyvlastňovaného

Pokud vyvlastňovaný požaduje uhradit náklady dle § 10 odst. 2, musí náklady, které vynaložil v souvislosti s vyvlastněním prokázat znaleckým posudkem, který sám zajistí, ale hradí ho vyvlastnitel. Zde není zákon formulován zcela šťastně, jelikož vyvlastňovaný prokazuje náklady, ne náhradu, jak je v zákoně uvedeno.⁸⁹

5.8 Ústní jednání

Zákon stanoví ústní jednání, aby obě strany, tedy vyvlastnitel i vyvlastňovaný měli možnost se vyjádřit před správním orgánem k projednávané věci a aby jim byla poskytnuta ochrana pro uplatnění jejich procesních práv.

Vyvlastňovací jednání nařídí vyvlastňovací úřad. Vyvlastnitel i vyvlastňovaný musí být srozuměni s ústním jednáním minimálně 30 dní před tímto jednáním.⁹⁰

⁸⁷ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 39

⁸⁸ AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-554-2. Str. 99

⁸⁹ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 39-40

⁹⁰ Zákon č. 184/2006 Sb., Zákon o vyvlastnění § 22

5.8.1 Koncentrační zásada

Povinnou koncentrační zásadu stanoví zákon, když říká, že námitky a důkazy je možné uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. *Tato skutečnost musí být uvedena v oznámení o zahájení řízení.*⁹¹ Zmeškání lhůty nelze prominout.⁹²

O ústním jednání musí být sepsán protokol, ten obsahuje zejména místo, čas a označení úkonů, které jsou předmětem zápisu, údaje, které umožňují identifikaci přítomných osob, vylíčení průběhu předmětných úkonů, označení správního orgánu a jméno, příjmení i funkci nebo služební číslo oprávněné úřední osoby, která úkony provedla. Tento protokol podepisují všichni zúčastnění.⁹³

5.9 Přerušování a zastavení řízení

Vedle obecné úpravy dané správním řádem zákon o vyvlastnění upravuje další možnosti přerušování a zastavení řízení. Případ tzv. litispence řeší odstavec 1 § 23 zákona o vyvlastnění.

V případě, že bylo zahájeno a je vedeno řízení o stejné věci, i když např. pro jiný účel vyvlastnění, musí se vyčkat rozhodnutí v této záležitosti, jelikož má bez pochyby dopad na další postup ve vyvlastňovacím řízení. Tím se tedy vylučuje využití § 66 odst. 1 písm. e) správního řádu. Uplatňuje se princip preference dohody před autoritativním vyvlastňovacím zásahem do individuálního vlastnického práva a subsidiární povaha vyvlastnění se projevuje i v tomto ustanovení zákona.

Dohoda má v každém správním řízení vždy přednost. Samozřejmě pokud to není na újmu ostatních účastníků. Proto i v případě, že dojde k dohodě, vyvlastňovací řízení se zastaví. Dohoda je možná až do samotného rozhodnutí právní moci o vyvlastnění. Vyvlastňovaný má v případě, že mu vznikla újma jen vedením řízení, která by mu jinak nevznikla, na náhradu této újmy od vyvlastnítele. Aby bylo možné s pozemkem nebo stavbou opět

⁹¹ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 40

⁹² JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 40

⁹³ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 18

disponovat, akt zastavení vyvlastňovacího řízení se musí projevit v katastru nemovitostí.⁹⁴

5.10 Rozhodnutí

Obecné náležitosti jsou upraveny Správním řádem § 68. Rozhodnutí musí obsahovat výrokovou část, odůvodnění a poučení všech účastníků.⁹⁵

Výroková část musí jasně popisovat předmět, rozsah a účel vyvlastnění, výrok o náhradě, případně výrok o zániku práv dalších osob, která váznou na vyvlastňované nemovitosti. Vždy musí být ve výroku uveden paragraf zákona, který byl aplikovaný.

Lhůta, dle které je potřeba zahájit uskutečňování účelu, pro který bylo vyvlastněno je stanovena ve výroku rozhodnutí. Tato lhůta však nesmí být delší než dva roky od právní moci rozhodnutí. Pokud vyvlastňovací úřad zjistí, že nejsou naplněny zákonné podmínky pro vyvlastnění, zamítne svým rozhodnutím žádost.

Vyvlastňovací úřad vydá poučení o rozhodnutí, ve kterém uvede možnosti o podmínkách zrušení vyvlastňovacího rozhodnutí a také možnost domáhat se vyvlastnění řízení před soudem. Vlastnické právo přechází rozhodnutím na toho, kdo o zahájení vyvlastňovacího řízení žádal.

Rozhodnutím se zasahuje do vlastnického práva. Proto musí obsahovat rádné odůvodnění všech výroků. Rozhodnutí musí obsahovat důvody výroku, podklady správního orgánu k vydání rozhodnutí, vyhodnocení těchto podkladů a úvahy, kterými se řídil.

Rozhodnutí musí obsahovat právní předpisy, kterými se správní orgán při svém výkonu řídil. Dále musí obsahovat informace o tom, jak se vypořádal s námitkami a návrhy účastníků.

V poučení musí správní orgán uvést údaj o odvolání a to, v jaké lhůtě je možné ho učinit.

⁹⁴ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 42

⁹⁵ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád § 68

Jelikož se následkem rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení odnímá či omezuje vlastnické právo a zakládá tak práva jiné osobě, rozhodnutí je vždy v písemné podobě a jiná možnost není přípustná.

Odvolání, které bylo k rozhodnutí podáno, má vůči celému rozhodnutí suspenzivní účinek ve vztahu k právní moci. Rozhodnutí nenabude právní moci. Výjimkou ze suspenzivního účinku odvolání je, když je odvolání podáno pouze proti výroku ohledně náhrady vůči zástavnímu nebo podzástavnímu věřiteli nebo osobě, která je ze zajišťovacího převodu oprávněná. A také tehdy, směřuje-li odvolání jen proti náhradě za zpracování znaleckého posudku. Pak mohou nabýt ostatní výroky právní moci.

Prodloužení lhůty k zahájení užívání pozemku nebo stavby, který je předmětem vyvlastňování pro účel užívání, je možné jen na základě žádosti vyvlastnítele a jen v závažných případech. Je to možné pouze jednou a nejdéle na dva roky.⁹⁶

5.11 Zrušení vyvlastnění

§ 26 zákona o vyvlastnění upravuje podmínky zrušení rozhodnutí o vyvlastnění. Vyvlastnění se zrušuje, pokud vyvlastnitel neuhradil ve stanovené lhůtě náhradu, nebo pokud nezahájil ve lhůtě uskutečňování účelu, nebo pokud pozbylo platnosti územní rozhodnutí ještě před stanovenou lhůtou. Vyvlastnění se zrušuje na žádost vyvlastňovaného. Akt zrušení vyvlastnění nemá žádný vliv na zástavní nebo podzástavní práva, zajišťovací převod práva, nájemné vztahy ani na práva odpovídající věcným břemenům, která důsledkem vyvlastnění zanikla. Práva třetích osob tedy zanikají, s výjimkou nájmu pozemku, stavby a věcného břemene, kde je jejich zachování ve veřejném zájmu. Vyplacená náhrada se zde nevrací, jelikož nesplatné zajištěné pohledávky se stávají splatnými.

Vyplacená náhrada podle § 10 odst. 1 a 2 se ve výši, která dosud nebyla vyvlastňovaným splacena, vrátí vyvlastniteli. Lhůta, která je stanovena vyvlastňovanému je jeden měsíc od právní moci rozhodnutí, jímž se vyvlastnění zrušuje.

⁹⁶ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 44 - 46

Vyvlastnitel je dle zákona povinen uhradit ve prospěch vyvlastňovanému škodu a jinou prokazatelnou újmu, i pokud došlo ke zrušení rozhodnutí o vyvlastnění. O těchto škodách nerozhoduje vyvlastňovací úřad, ale civilní soud. Škodou se rozumí už to, kdy vyvlastnitel nezaplatí a nedojde tak k využití účelu vyvlastnění a vyvlastňovaný může užívat pozemek celou tu dobu.⁹⁷

5.12 Projednání vyvlastnění v řízení před soudem

V části sedmé zákona o vyvlastnění nalezneme ustanovení, které upravuje soudní přezkum pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění. Řeší se zde otázka příslušnosti a také lhůta, ve které je nutné se na soud obrátit.

Dle ustanovení zvláštního senátu Nejvyššího správního soudu je dle odkazu na § 28 odst. 1 projednání vyvlastňovacího řízení před soudem řešeno v občanském soudním řádu a v prvním stupni je příslušný krajský soud.⁹⁸

⁹⁷ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 46- 48

⁹⁸ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010. Str. 48 - 49

6 Srovnání úpravy vyvlastnění v ČR s úpravou ve vybraných zemích

6.1 Slovenská republika

Na základě dlouhodobého fungování společného státu se Slovenskou republikou je právní úprava vyvlastnění na Slovensku do jisté míry podobná naší právní úpravě. Slovenská úprava vychází také z ústavního zakotvení, stejně jako česká. Vyvlastnění je zcela shodně upraveno také článkem 11 odst. 4), Listiny základních práv a svobod.

Vyvlastnění je zakotveno i v ústavním zákoně č. 460/1992 Sb., zákonná úprava vyvlastnění je ustanovena v občanském zákoníku.

Na Slovensku nebyl doposud vydán obecný vyvlastňovací předpis, kterým je u nás Zákon o vyvlastnění. Z toho důvodu ho nahrazují ustanovení § 108 – 116 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Speciálními právními předpisy je stanoveno, pro které účely je možné vyvlastnit ve veřejném zájmu.⁹⁹ Od rozdělení Československa byla právní úprava vyvlastnění několikrát novelizována.

Novelizacemi došlo zejména k rozšíření účelů vyvlastnění. To může být uskutečňováno například za účelem významné investice, což je stavba, která je určena na výrobu, jejíž výstavba bude zabezpečována a provozována právnickou osobou, která má sídlo na území Slovenské republiky.

Novelizací prošla dále právní úprava finanční náhrady za vyvlastnění. Výše náhrady se určuje dle tržní ceny, která je určena znaleckým posudkem. Pro účely vyvlastnění se považuje za tržní cenu nemovitosti cena stejné nebo srovnatelné nemovitosti v tomtéž čase, stejném místě a ve srovnatelné kvalitě.¹⁰⁰

Na konci roku 2007 byl schválený zákon č. 669/2007 Zb., zákona o jednorázových mimoriadnych opatreniach v príprave niektorých stavieb diaľnic a ciest pre motorové vozidlá a o doplnění zákona NR SR č. 162/1995 Zb., zákona o katastri nehnuteľností, který umožňuje výstavbu

⁹⁹ Zakotveno zákonem č. 175/1999 Z.z.

¹⁰⁰ BRANDEJSOVÁ, Iva. Vyvlastnění jako institut správního práva. Brno, 2008. Diplomová práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity. Str. 56

silnice na soukromé parcele i přes vyslovení souhlasu vlastníka parcely.
¹⁰¹V případě, že majitel nebude ochotný prodat půdu, může dojít podle tohoto zákona k vyvlastnění. Majetkové vyrovnání ale je nutné doložit až při kolaudaci stavby, do té doby se vyrovnání vždy řešilo před začátkem výstavby.¹⁰²

6.2 Německo

Základním zákonem je zde Německá ústava. Ta zakotvuje vyvlastnění v čl. 14 odst. 3.

Vyvlastnění je chápáno jako odnětí či zatížení majetku nebo jiných práv na pozemcích. Vyvlastnění je přípustné jen tehdy, je-li k obecně prospěšné, což stanoví zákon, který upravuje způsob a míru odškodnění.

Odškodnění za zásah do majetkových práv je vyrovnáno finančními prostředky, pozemky, nebo poskytnutím jiných práv. Hodnota se stanovuje podle objektivních měřítek a je stanovena znaleckou komisí. Z procesní stránky je vyvlastňovací řízení zahájeno na základě žádosti a je prováděno vyvlastňovacím úřadem, stejně jako je tomu u nás. Proti vydanému rozhodnutí je možné podat odvolání ke správnímu soudu. V konečné fázi má k přezkumu pravomoc Spolkový správní soud.¹⁰³

6.3 Francie

Základ francouzského právního řádu je Ústava francouzské republiky, jinak nazývaná ústavou Páté republiky z roku 1958. Tato ústava odkazuje mimo jiné na Deklaraci práv člověka a občana z roku 1789.

Vyvlastnění je zde upravováno článkem 17 Deklarace. Vyvlastňovací řízení má několik fází a proti jednotlivým rozhodnutím je možné se odvolat.

První fází se zkoumá veřejný zájem, součástí této fáze je veřejné připomínkové řízení. Další fází je vymezení vyvlastňované nemovitosti a vyhlášení její převoditelnosti. Třetí fází je soudem zkoumán dosavadní postup a jeho výsledky. V případě, že dojde v přezkumu najevo, že byl

¹⁰¹ Pavel, M.: Slovenský prezident dal zelenou kontroverznímu zákonu o dálnicích.

*citováno 20. 3. 2017 Dostupné z: <http://www.ihned.cz>

¹⁰² BRANDEJSOVÁ, Iva. Vyvlastnění jako institut správního práva. Brno, 2008. Diplomová práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity. Str. 56

¹⁰³ BRANDEJSOVÁ, Iva. Vyvlastnění jako institut správního práva. Brno, 2008. Diplomová práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity. Str. 56

vyvlastňovací proces v souladu s právními předpisy, soud rozhodne o převodu a určí výši a způsob náhrady.

Držby vyvlastňované nemovitosti se lze ujmou až jeden měsíc po zaplacení.¹⁰⁴

6.4 Spojené království Velké Británie a Severního Irska

Angloamerický typ právní kultury, který byl právě z Británie rozšířen do USA, Kanady, Austrálie a Nového Zélandu se vyznačuje mnohostí pramenů práva. Výrazně se zde uplatňují soudní precedenty, právní obyčeje a literatura.¹⁰⁵

Odlišná právní terminologie mezi kontinentální a angloamerickou kulturou způsobuje často problémy. Výraz pro vyvlastnění v Británii je „compulsory purchase“ nebo „compulsory acquisition“.

V Británii není psaná ústava, hlavním zdrojem je statutární právo Statute Law, což jsou zákony přijaté parlamentem, dále zvykové právo Common Law, ústavní konvence Conventions of the Constitution a komentáře ústavní materie Work of Authotiry.¹⁰⁶

Původní úprava, která byla založena na zvykovém právu, stanovila, že vyvlastňovat lze jen zákonem.¹⁰⁷ Tento systém později přešel do dnešní podoby, která stanovuje, že provedení vyvlastnění je oprávněný zažádat kdokoliv, komu přísluší pravomoc provádět vyvlastnění na základě zákona schváleného parlamentem. Stejný zákon stanoví, jaký orgán je k provedení vyvlastnění pravomocný, stanoví také účely vyvlastnění a podmínky, které musejí být dodrženy. Vydání vyvlastňovacího příkazu, který je podmínkou vyvlastnění schvaluje Ministerstvo životního prostředí na základě předchozího veřejného šetření. Pokud není náhrada dohodnutá při řízení o převzetí nemovitosti, je její výše stanovena pozemkovým tribunálem.

¹⁰⁴ BRANDEJSOVÁ, Iva. Vyvlastnění jako institut správního práva. Brno, 2008. Diplomová práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity. Str. 57-58

¹⁰⁵ Boguszak, J. – Čapek, J. – Gerloch, A.: Teorie práva. Praha: ASPI Publishing, 2004. Str. 114

¹⁰⁶ Filip, J. a kolektiv: Soudobé ústavní systémy. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004. Str. 22

¹⁰⁷ Hoetzel, J. – Weyr, F.: Slovník veřejného práva Československého – Svazek V. Praha: Eurolex Bohemia s.r.o., 2000. Str. 490

6.5 Spojené státy americké

Zde pro pojem vyvlastnění užíváme termín Eminent domain. V současné době je právní ustanovení součástí ústav všech jednotlivých států kromě New Hampshire a Severní Karoline. Tam totiž k podmínce nucené náhrady za vyvlastnění dospěla již ustálená judikatura.

Ustanovení o vyvlastnění se do Ústavy Spojených států dostalo až roku 1791 prostřednictvím Pátého dodatku. To stanoví, že soukromý majetek nelze odebrat bez pro veřejné užití bez spravedlivé náhrady.

V kauze Kohl V. Spojené státy americké roku 1875 soud stanovil, že právo federální vlády na vyvlastnění nemůže být státem omezeno ani zvětšeno. To bylo vyřešením rozporů mezi jednotlivými státy z důvodu zakotvení vyvlastnění ve federální ústavě i v ústavách jednotlivých států, avšak bez vymezení pravomocí federální vlády a států.¹⁰⁸

¹⁰⁸ BRANDEJSOVÁ, Iva. Vyvlastnění jako institut správního práva. Brno, 2008. Diplomová práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity. Str. 59

7 Závěr

Vlastnictví jako takové je jedno ze základních lidských práv a je ve velkém rozsahu chráněno právními řády vnitrostátními, ale i mezinárodním právem. Zásahem do tohoto práva je odnětí nebo omezení právě práva vlastnického nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni. Pro tento zásah náš právní řád používá pojem vyvlastnění. Institut vyvlastnění může zasáhnout na základně zákona, ve veřejném zájmu a vždy za náhradu. Tyto podmínky jsou stanoveny v Listině základních práv a svobod ve čl. 11 odst. 4. Tyto podmínky jsou dále rozvedeny v dalších zákonech. Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, zákon o vyvlastnění, který byl přijat s účinností od 1. 1. 2007, můžeme označit jako obecný vyvlastňovací předpis, který hraje zásadní roli v úpravě vyvlastnění. Tento zákon upravuje hmotně – právní podmínky vyvlastnění, procesní podmínky, řízení vyvlastnění a poskytnutí náhrady. Předmětem vyvlastnění mohou být pouze pozemky a stavby, což ustanovuje právě tento zákon.

Původní úprava, která byla obsažena ve stavebním zákoně č. 50/1976 byla přijetím zákona o vyvlastnění nahrazena. Změny se týkají poskytnutí náhrad, vázanosti účinků vyvlastnění na jejich poskytnutí, věcné působnosti vyvlastňovacích úřadů a částečně také vyvlastňovacího řízení.

Pouze na žádost vyvlastnítele může dojít k zahájení vyvlastňovacího řízení. Účastníky řízení jsou vyvlastnitel, vyvlastňovaný a mohou jimi být i další osoby, které uvádí zákon. Toto řízení je vedeno vyvlastňovacím úřadem, který posoudí splnění všech podmínek, které jsou pro vyvlastnění stanoveny. Velice důležitým úkolem tohoto orgánu je posouzení otázky veřejného zájmu, což musí být jasně odůvodněno v každém řízení. Veřejný zájem musí vždy převažovat nad jinými zájmy.

Výsledek vyvlastňovacího řízení je rozhodnutí o vyvlastnění vydané vyvlastňovacím orgánem. Ke změně vlastnického práva dochází tímto správním aktem, nikoli zápisem do katastru nemovitostí nebo do jiné evidence. Proti rozhodnutí lze podat odvolání.

Účely, pro které lze vyvlastnění připustit jsou stanoveny zvláštními zákony, kterými jsou zákon stavební, horní, vodní, energetický zákon a další.

Cílem nové právní úpravy vyvlastnění bylo přizpůsobit úpravu novému pohledu na vlastnické právo, jeho ochranu a také možnosti omezení, které vyvolaly celospolečenské změny po roce 1989.

V této úpravě se měly odrazit zkušenosti i praktické poznatky z minulých let.

Přijaty text zákona o vyvlastnění má určité nedokonalosti, které mohou mít negativní dopad na aplikační praxi.

8 Resumé

Submitted work is titled „Expropriation“.

Ownership as such is one of the fundamental human rights and is largely protected by the national and international law. Violation of this law results in withdrawal or restriction of property rights or violation of the rights of easement. Our legal system use the term expropriation for such actions. The institute of expropriation may intervene on the basis of the law in the public interest. These conditions are set out in the Charter of Fundamental Rights and Freedoms in Art. 11, paragraph 4. These conditions are further elaborated in other acts. Act no. 184/2006 Sb. of the withdrawal or restriction of ownership rights to land or buildings, the Expropriation Act, which was adopted the 1st of January 2007. It can be described as a general expropriation regulation, which plays a critical role in modifying the expropriation. This Act governs substantive - legal conditions for expropriation, process conditions, and provision of compensation. This act states that the subject of expropriation may only be land or buildings.

The original regulation, which was included in the Building Act no. 50/1976 was later replaced by the adoption of the Law on Expropriation. The changes relate to the provisioning of refunds, bound effects of the expropriation, the substantive scope of expropriation offices and partly on expropriation proceedings.

The expropriation proceedings can be initiated only at the request of the expropriation executive. The involved parties are the expropriation executives and the proprietor. There might be also other persons involved if it is required by the law. This procedure is conducted by the expropriation authorities, which must assess the fulfillment of all the conditions that are set for expropriation. A very important task of this body is to assess issues of public interest, which must be clearly justified in any proceedings. Public interest should always prevail over other interests.

Result of expropriation proceedings is issued by the expropriation authorities. The change of ownership becomes effective by this administrative act, not by registration in the land register. A decision could be appealed.

The purposes for which expropriation can be admitted are determined by special laws, which are the building law, mining law, water law, energy law and others.

Purpose of the new expropriation legislation was to adapt to the new version of the property law, its protection and the possibility of restrictions that sparked societal changes after the year of 1989.

The experience and practical knowledge from previous years were reflected in this modification. Nonetheless the adopted law on expropriation has some imperfections that may have a negative impact on its application.

9 Seznam použitých zdrojů

AMBRUSOVÁ, Eva a Eva ŠROMOVÁ. Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů. Olomouc: ANAG, 2009. Právo (ANAG). ISBN 978-80-7263-554-2.

BAŽANT, Marek. Vyvlastnění. Plzeň, 2015. Bakalářská práce. Západočeská univerzita Fakulta právnická.

Boguszak, J. – Čapek, J. – Gerloch, A.: Teorie práva. Praha: ASPI Publishing, 2004.

BRANDEJSOVÁ, Iva. Vyvlastnění jako institut správního práva. Brno, 2008. Diplomová práce. Právnická fakulta Masarykovy univerzity.

Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Paříž: členové Rady Evropy, 20.III.1952.

Doležal, J. a kolektiv: Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde Praha, a.s., 2006. str. 336

Filip, J. a kolektiv: Soudobé ústavní systémy. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004.

HENDRYCH, Dušan a kolektiv. Správní právo: obecná část, 8. vydání. Praha: C. H. Beck, 2012. ISBN 978-80-7179-254-3.

Hoetzel, J. – Weyr, F.: Slovník veřejného práva Československého – Svazek V. Praha: Eurolex Bohemia s.r.o., 2000.

Hoetzel, J.: Vyvlastnění. Slovník veřejného práva československého. Svazek V. Praha: Eurolex Bohemia, 2000 (reprint původního vydání z roku 1948).

HORÁK, Ondřej. Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním: příspěvek k poválečným zásahům do pozemkového vlastnictví v Československu v první polovině dvacátého století. 1. vyd. Praha, 2010, 287 s. Otazníky našich dějin. ISBN 978-80-7277-457-9.

HORIZNKOVÁ, E. et a kol. Správní právo – zvl. část. Plzeň. Aleš Čeněk. 2009. ISBN 978-80-7380-105-2.

JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010.

KROFTA, Filip, Diplomová práce. Vyvlastnění. ZČU Plzeň: 2012.

KUKLÍK, Jan. Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-25-4.

Madar, Z. a kolektiv: Slovník českého práva. Praha, Linde Praha, a.s. – 2002.

MAREČEK, J., DOLEŽAL, J., SEDLÁČKOVÁ, V., SKLENÁŘ, T. TUNKA, M., VOBRÁTILOVÁ, Z. Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související. Plzeň: Aleš Čeněk, 2013. 838 s. ISBN 978-80-7380-430-5.

Pavel, M.: Slovenský prezident dal zelenou kontroverznímu zákonu o dálnicích. *citováno 20. 3. 2017 Dostupné z: <http://www.ihned.cz>

PEKÁREK, M a kol. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk. 2010. 331 s. ISBN 978-80-7380-253-0.

Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod. Řím: členové Rady Evropy, 4.XI.1950.

Usnesení NS, 28 CDo 1857/2011

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

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

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

Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. 387/2004 Sb.

Zákon č. 44/1998 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění
pozdějších předpisů (horní zákon)

Zákon č. 500/2004, Správní řád.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.