

**Západočeská univerzita v Plzni**

**Právnická fakulta**

**Marek Korčák**

**Podmínky vyvlastnění dle vyvlastňovacího  
zákona**

Diplomová práce

**Plzeň 2020**

**Západočeská univerzita v Plzni**

**Právnická fakulta**

**Katedra správního práva**

**Marek Korčák**

*Fakulta právnická, Právo a právní věda, Právo*

**Podmínky vyvlastnění dle vyvlastňovacího  
zákona**

Diplomová práce

**Vedoucí práce: JUDr. Jana Balounová**

**Plzeň 2020**

Prohlašuji, že jsem předkládanou diplomovou práci vypracoval samostatně, že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny a že práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

---

Marek Korčák

V Plzni dne

## **Poděkování**

Rád bych na tomto místě poděkoval paní JUDr. Janě Balounové za její čas, vstřícnost odborné rady a cenné připomínky, čímž vším přispěla k vypracování této diplomové práce.

# Obsah

Úvod.....	1
1. Vlastnické právo .....	3
1.1. Pojem vlastnického práva.....	3
1.2. Omezení vlastnického práva.....	7
1.2.1. Ústavní omezení vlastnického práva.....	7
1.2.2. Zákonná omezení vlastnického práva .....	9
1.3. Ochrana vlastnického práva.....	10
2. Pojem vyvlastnění.....	12
2.1. Vymezení pojmu vyvlastnění .....	12
2.2. Historie vyvlastnění.....	14
2.3. Právní úprava vyvlastnění .....	17
3. Podmínky vyvlastnění dle Listiny základních práv a svobod.....	19
3.1. Existence veřejného zájmu .....	20
3.2. Zákonný důvod zásahu do vlastnického práva .....	23
3.3. Poskytnutí náhrady .....	24
4. Zákonné podmínky vyvlastnění.....	26
4.1. Účel vyvlastnění stanoven zákonem.....	27
4.1.1. Účel vyvlastnění podle stavebního zákona .....	28
4.1.2. Účely vyvlastnění dle dalších zákonů .....	34
4.2. Existence veřejného zájmu .....	35
4.3. Proporcionalita zásahu.....	39
4.4. Subsidiarita zásahu .....	41
4.5. Poskytnutí náhrady .....	47
4.6. Soulad s cíli a úkoly územního plánování .....	53
Závěr.....	55
Resumé.....	59
Summary .....	60
Seznam použitých zdrojů .....	61

## Úvod

Hovoříme-li o vyvlastnění, zpravidla každý má alespoň přibližnou představu o tom, co se jím rozumí. V právním vědomí právníků i ne právníků nacházíme více či méně přesné pojetí institutu vyvlastnění, přičemž společná je pro každého vědomost o majetkoprávním působení, kterým vyvlastnění zasahuje do sféry práv svých subjektů.

Ačkoli hovoříme o institutu charakteristickém zejména pro právo správní, nelze opominout jeho výrazný dosah do soukromoprávní oblasti, neboť jsou to právě majetkové poměry, upravené právem občanským, na které vyvlastnění dopadá. Stojí tedy základem v oblasti práva veřejného, přičemž se však neomezuje hranicemi s právem soukromým, nýbrž tyto překračuje a působí za nimi. Vzhledem k tomu, že specifikou vyvlastnění je jeho výrazný zásah do vlastnictví, jedná se o *ultima ratio* při zajišťování všeho, pro co je potřeba vyvlastnit shledána jako nezbytná při realizaci veřejných záležitostí. Dochází k tomu v situaci, kdy vzájemně kolidují zájmy společnosti se zájmy jednotlivců. Jedná se o veřejnoprávní zásah státu do jinak absolutních majetkových práv každého konkrétního subjektu.

V návaznosti na specifika institutu vyvlastnění je zřejmé, že aby bylo možno jej realizovat, musí existovat pevné podmínky, při jejich absenci takto nelze učinit. Jedná se o podmínky vyvlastnění, které ve svém souhrnu znamenají nezbytné předpoklady pro umožnění provedení vyvlastnění. Jsou obsaženy ve vyvlastňovacím zákoně, který však není jediným předpisem, v němž se můžeme s úpravou podmínek vyvlastnění setkat. Právě jimi se bude řídit obsah následujících stran.

Cílem této práce je poskytnout případným čtenářům náhled na problematiku podmínek vyvlastnění upravených ve vyvlastňovacím zákoně, poukázat na jejich ústavněprávní základy, stejně tak jako na jejich vzájemnou propojenost a v neposlední řadě rovněž zhodnotit jejich realizaci na zákonné úrovni.

Na úvod věnuji první kapitolu charakteru vlastnického práva, do kterého je případným vyvlastněním zasahováno. Budu se věnovat nejen pojmu samotnému, ale i možnostmi jeho omezení a také způsoby ochrany. Výklad o vlastnickém právu zde poslouží pro pochopení, do jakých zájmů může být vyvlastněním

zasaženo a především jaké jsou hodnoty, do kterých nelze bez splnění podmínek vyvlastnění tímto způsobem vstupovat.

Druhá kapitola přinese výklad o vyvlastnění samotném, jenž připraví půdu pro pojednání o podmínkách tím, že definuje právě onen institut, pro který je třeba jejich splnění, případně, jehož při jejich absenci nelze užít. Budu se zde tedy věnovat pojmovému vymezení vyvlastnění, dále zákonné úpravě, ve které jej nacházíme. V neposlední řadě podám krátký historický exkurz.

Kapitolou třetí hodlám představit čtenáři ústavněprávní základ podmínek vyvlastnění, neboť je to právě základ ústavní, na němž vyvlastnění a jeho podmínky stojí. Vzhledem k tomu že vlastnické právo je na této úrovni garantováno, jeví se jako logické, že právě zde je normováno i o jeho případném omezení. Pokusím se zde rozebrat jednotlivé podmínky, za kterých je to možné a připravit tak v rámci této práce poslední předstupeň hlavnímu tématu.

Ve čtvrté a poslední kapitole představím jádro práce, a to podmínky vyvlastnění dle vyvlastňovacího zákona, jakožto předpoklady zcela nezbytné pro tak závažný zásah do majetkových práv každého vlastníka. Rozebírám na tomto místě zákonnou úpravu pracující s podmínkami vyvlastnění a rovněž se zabývám možnými problémy v praxi.

## 1. Vlastnické právo

Vlastnické právo představuje institut, jehož historie sahá hluboko do dějin člověka a lze říci, že s postupující dobou docházelo k mnoha změnám v jeho pojetí. V pojetí současném hovoříme o státem zaručeném právu osob k tomu, aby mohli být vlastníky, tedy aby mohli vlastnit. Jako jedno ze základních lidských práv je uvedeno v Listině základních práv a svobod, která byla do našeho právního řádu uvedena usnesením č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, a dále rozvedeno v zákonné úpravě, kterou představuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník<sup>1</sup>, ve znění pozdějších předpisů. Přestože jde o pojem poměrně rozšířený v právním vědomí veřejnosti, není jeho definice zcela jasná a její určení – lépe řečeno přiblížení se k ní - vyžaduje značné úsilí právní teorie. Významným pojmem se v této souvislosti jeví také „věc“, o níž bude v této části pojednáno, ovšem s přihlédnutím k tomu, že vzhledem k meritnímu tématu se při jejím dělení zaměřují následující odstavce na rozlišení věcí hmotných a nehmotných, a také movitých a nemovitých. Pro tuto práci bude mít stručné shrnutí základních informací o vlastnickém právu přínos především v tom, že jádro zkoumání zde představuje institut vyvlastnění (přesněji řečeno jeho podmínky), jehož účelem je ve stanovených případech působit na vlastnické právo, zčásti, nebo zcela jej omezit.

### 1.1. Pojem vlastnického práva

Jedná se o majetkové právo absolutního charakteru, tedy takové, které způsobuje, že povinnost jemu odpovídající je povinností všech ostatních osob toto právo nerušit. Absolutní vztahy z vlastnického práva vznikající jsou tedy charakteristické svým působením vůči všem (*erga omnes*), čímž se liší od vztahů relativních, působících toliko mezi subjekty určitého právního vztahu (*inter partes*). Mimo to, že nauka vytvořila určitá kritéria, podle nichž lze rozlišit právní vztah absolutní od relativního, existuje zároveň již tradičně požadavek, aby byl výčet absolutních práv stanoven zákonem. Měl by to být tedy jen a pouze zákon, který stanoví, co je absolutním právem a co nikoli. Absolutnost je tedy chápána jako vlastnost práv, u kterých tak uvádí zákon. V souvislosti s vlastnickým

---

<sup>1</sup> Dále jen „občanský zákoník“.



právem hovoříme o absolutních právech majetkových. Existují ale i další skupiny práv od této odlišných, mající absolutní charakter, např. právo na ochranu osobnosti.<sup>2</sup>

Ještě předtím než přistoupím k obsahu a předmětu vlastnického práva, považuji za důležité zmínit podstatný fakt, týkající se terminologie tuto problematiku provázející. Frekventovaným pojmem vedle pojmu vlastnického práva je pojem vlastnictví. Právní úprava před účinností zákona č. 89/2012 Sb., mezi těmito pojmy nerozlišovala, nicméně právní úprava současná tak již činí a přiřazuje každému rozdílný obsah. Vlastnickým právem je subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva. Vlastnictvím se naproti tomu rozumí výhradně předmět vlastnického práva.<sup>3</sup>

Vlastnické právo je právem majetkovým. Vymezení pojmu majetku přináší ustanovení § 495 občanského zákoníku s tím, že pojem majetek označuje jako „*vše, co konkrétní osobě patří*“, a zároveň tento pojem staví do kontrapozice s pojmem jmění, který v sobě zahrnuje nikoli pouze vše, co osobě patří, tedy pouze aktiva, nýbrž i dluhy osoby, tedy pasiva.<sup>4</sup> Vzhledem k tomu, že vlastnit lze pouze věci, je nabíledni, že předmětem majetkových práv jsou věci, které můžeme ve svém souhrnu zařadit pod výše zmíněný pojem vlastnictví.

O tom, co se rozumí věci, pojednává § 489 občanského zákoníku, když normuje, že „*Věcí je vše, co je rozdílné od osoby a slouží potřebě lidí.*“<sup>5</sup> Z toho tedy vyplývá, že věc může být předmětem vlastnického práva pouze za předpokladu, že nejde o osobu, kterou se má na mysli jak osoba fyzická, tak právnická. V souvislosti s fyzickou osobou dále platí, že za věc v právním smyslu nelze považovat ani mrtvé tělo člověka, nebo jeho část. Občanský zákoník dále dělí věci na hmotné a nehmotné, přičemž hmotnou věcí se rozumí ovladatelná část vnějšího světa, která má povahu samostatného předmětu. Věc nehmotnou definuje jako právo, jehož povaha to připouští a dále jiné věci bez hmotné podstaty. Naproti tomu věcmi hmotnými mohou být např. předměty, pozemky, příp.

---

<sup>2</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 1.

<sup>3</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 62.

<sup>4</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 495.

<sup>5</sup> Ustanovení § 489 občanského zákoníku.

přírodní síly (pokud jsou ovladatelné<sup>6</sup>), zatímco věcmi nehmotnými mohou být práva, jsou-li sama věcmi v právním smyslu. Konkrétněji se může jednat např. o patenty a jiné předměty průmyslového vlastnictví, investiční nástroje bez hmotné podstaty, ale také o subjektivní obligační práva. Jako podstatný se pro posouzení práva jako věci jeví rovněž fakt, že musí jít o právo majetkové. Neboť s přirozenými právy spojenými s osobností člověka nelze podle § 19 odst. 2 občanského zákoníku disponovat.<sup>7</sup> Dalším dělením je to, které rozlišuje věci na movité a nemovité. Nacházíme jej v ustanovení § 498 občanského zákoníku, kde normuje že „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon, Stanoví-li jiný právní předpis že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“. Jedná se tedy o pozemky a stavby, přičemž z důvodové zprávy dále vyplývá, že současné pojetí věci nemovité ovládá zásada *superficies solo cedit*, v důsledku níž se stavba, nejedná-li se pouze o stavbu dočasnou, považuje za součást pozemku.<sup>8</sup> Nutno podotknout, že je třeba na zákon pohlížet v celé jeho komplexnosti při hodnocení toho, o jakou věc se jedná, neboť právě zmíněná zásada neplatí ohledně všech věcí. Pokud byli (a zůstali i po nabytí účinnosti úpravy nové) vlastníky pozemků a staveb, které byly za nemovitosti označeny podle staré právní úpravy (§ 119 zák. č. 40/1964 Sb.), různé osoby, zůstává zachován původní právní režim, tedy se jedná o samostatné nemovité věci. Opakem by totiž došlo k faktickému vyvlastnění staveb majících povahu samostatných nemovitých věcí za předchozí právní úpravy.<sup>9</sup> První odstavec o věcech nemovitých dále doplňuje odstavec druhý, který negativně vymezuje věci movité jako ostatní věci, rozdílné od věcí nemovitých.

Jak již bylo uvedeno výše, vlastnické právo se svou povahou úspěšně brání vlastní přesné definici – hovoříme-li o definici stručné a výstižné. Z tohoto důvodu přistoupila právní teorie k vymezení pojmu vlastnického práva jiným způsobem, a to značně obsáhlejším výčtem jednotlivých oprávnění jakožto

---

<sup>6</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2012, sp. zn. NS 3 Tdo 1069/2012.

<sup>7</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 8.

<sup>8</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I.* Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 1175-1176.

<sup>9</sup> Tamtéž, s. 1176.

součástí vlastnického práva, resp. prvků, ze kterých má sestávat. Je třeba však dodat, že ani toto řešení nepřináší výsledek, který by byl zcela vyčerpávající.<sup>10</sup>

Jsou rozlišována následující oprávnění:

- Právo věc držet (*ius possidendi*)
- Právo věc užívat (*ius utendi*)
- Právo věc požívat (*ius fruendi*)
- Právo s věcí nakládat (*ius disponendi*)

V první řadě se jedná o právo věc držet (*ius possidendi*), což nevyklučuje „mít věc u sebe“ (typicky u některých movitých věcí), ale v právním smyslu má držba věci abstraktní náplň, a tedy jejím obsahem je nakládání s věcí jako s vlastní.

Další z výčtu dílčích oprávnění je právo věc užívat (*ius utendi*). Znamená, že vlastník nemusí za užívání věci nikomu nic poskytovat. Může se však tohoto práva dočasně vzdát. Jedná se o situace, kdy např. uzavřením nájemní smlouvy umožňuje jiné osobě užívat svou věc apod. Činí tak zpravidla za úplat, a to jak na dobu určitou, tak neurčitou.

Právo přisvojovat si plody a užitky plynoucí z věci je také oprávněním vlastníka, jde o právo věc požívat (*ius fruendi*). Může se jednat např. o plody vyrostlé z rostlin vzešlých na vlastníkově pozemku, o mláďata jeho domácích zvířat, ale také o úroky, jež přirostly k vkladu v bance apod. Stejně jako v předchozím případě, i zde se může vlastník dobrovolně vzdát svého práva na základě nájemní smlouvy.

Obsah práva nakládat s věcí (*ius disponendi*) tvoří možnost pozbytí vlastnického práva. Toto může nastat buď zcela (prodejem věci, jejím zcizením apod.), nebo se dočasně vzdát oprávněním s věcí disponovat (k tomu může dojít např. zřízením zástavního práva k cennému papíru).

Kromě uvedených oprávnění existují ještě další, mezi které můžeme zařadit např. právo věc zničit (*ius abutendi*), které ačkoli obecně náleží každému vlastníkovi, ne vždy je může bez dalšího vykonat, neboť u pozemků tato možnost z povahy věci není možná a u věcí, které by kauzálně zničit možné bylo, je v některých případech „na překážku“ zákon. Tak je tomu např. u věcí vysoké

---

<sup>10</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 61-62.

historické hodnoty, které podléhají památkové ochraně na základě zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Dalším oprávněním je právo věc opustit, nicméně jeho význam je v současné společnosti výrazně snížen skutečností, že toto má pro bývalého vlastníka zpravidla buď žádné, anebo nežádoucí důsledky. Některé věci lze přesto pustit, např. domovní odpad (nikoli radioaktivní odpad), nebo vrak automobilu. V posledních letech se judikatura přiklání k tomu, že i nemovitost může být opuštěna stejně, jako jakýkoli jiný předmět vlastnického práva, u kterého je to možné.<sup>11</sup>

## 1.2. Omezení vlastnického práva

Vlastnické právo a jeho hranice, resp. omezení jsou definovány tzv. teorií neomezenosti vlastnictví, která má stěžejní postavení na poli právně teoretických koncepcí které se danou problematikou zabývají. To, co bylo v jejím rámci označeno za neomezenost, však bylo chápáno jako pojmová fikce, neboť hovoříme-li o vlastnictví, musíme jednoznačně dojít k závěru, že nemůže být neomezeným. Důvodem toho je samotné jeho pojmové vymezení. Je možné uzavřít, že neomezenost byla v určité době skutečně považována za neodmyslitelný znak vlastnictví, nicméně dnes už je tomu, na rozdíl od dob dřívějších, jinak. Ačkoli se právě vlastnické právo jeví jako jedno z nejméně omezených subjektivních práv a vykazuje jisté znaky univerzálnosti, je vždy omezeno přinejmenším svým pojmovým vymezením, které v sobě implikuje totožná práva ostatních vlastníků. Je omezeno právě těmito právy. Z toho vyplývá, že teorie neomezenosti vlastnictví je dnes již překonána. Tento okamžik se datuje k době na přelomu 19. a 20. století.<sup>12</sup>

### 1.2.1. Ústavní omezení vlastnického práva

Základní úpravu vlastnického práva nacházíme, vzhledem k tomu, že se jedná o jedno ze základních lidských práv, v Listině základních práv a svobod<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 65-66.

<sup>12</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 67-68.

<sup>13</sup> Usnesení č. 2/1993 Sb., Předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

(dále jen „Listina základních práv a svobod“, či „Listina“), konkrétně v jejím článku 11. Tento článek jej v sobě zahrnuje nejen jako předpoklad svobody a rozvoje jednotlivce, nýbrž normuje také o jeho omezení. Především se tedy zmiňuje o omezení pojmovém (vlastník je omezen právem dalšího vlastníka), nezůstává ovšem pouze u tohoto. Odráží v sobě také potřebu možnosti omezení vlastnického práva v situacích, kdy koliduje s veřejným zájmem.

Mimo pojmového omezení totiž čl. 11 pojednává i o omezení vyplývajícím z veřejného zájmu, když říká, že „*Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob.;...Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy.*“<sup>14</sup> Určuje tedy, že určitého majetku nemůže být vlastníkem každý, nýbrž veřejnoprávní subjekt, příp. subjekt určený. Dále pojednává o existenci zákonem chráněných obecných zájmů, mezi kterými uvádí lidské zdraví přírodu a životní prostředí.

V neposlední řadě se zmiňuje o vyvlastnění, jakožto nuceném omezení vlastnického práva, kterému se budu věnovat jakožto hlavnímu tématu této práce.

Jako omezení vlastnického práva jsou v článku 11 uvedeny rovněž daně a poplatky ukládané na základě zákona. Jejich účel spočívá v tom, že aby mohl stát plnit úkoly a tím naplňovat funkce, které od něho společnost očekává, potřebuje k tomu dostatek prostředků. Legitimní opatření, které je v tomto ohledu také nezbytné, je tedy zdanění majetku obyvatel státu<sup>15</sup>

Článek 11 Listiny však musí respektovat normy obsažené v obecných ustanoveních, v tomto případě zejména článek 4 Listiny, který předesílá, že povinnosti mohou být ukládány pouze na základě zákona a v jeho mezích, přičemž nutno zachovávat základní práva a svobody. Dále že meze základních práv a svobod mohou být stanoveny pouze zákonem, požadavek rovnosti při omezení u všech případů, které splňují zákonné podmínky a konečně také zákaz zneužívání omezení k účelům jiným, než pro které byla stanovena.<sup>16</sup>

K vlastnickému právu se skrze svou rozhodovací činnost vyjadřuje také Ústavní soud, který judikoval, že se jedná svou povahou o jedno ze základních

---

<sup>14</sup> Čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

<sup>15</sup> Wagnerová, E.; Šimíček, V.; Langášek, T.; Pospíšil, I. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha: WoltersKluwer ČR, a. s. 2012, s. 301.

<sup>16</sup> Čl. 4 Listiny základních práv a svobod.

práv, tvořící jádro personální autonomie jednotlivce, vřezahrnující kategorií autonomního postavení jednotlivce vůči veřejné moci. Zároveň však připouští, že právě tak, jako jiná základní lidská práva i vlastnické právo může být v určitých situacích omezeno. Takové omezení může nastat v situaci, kdy koliduje s jiným základním právem, anebo v případě potřeby nezbytného prosazení ústavně aprobovaného veřejného zájmu.<sup>17</sup>

### **1.2.2. Zákonná omezení vlastnického práva**

Jako zákonná omezení vlastnického práva budou v této části představena ta omezení, uvedená v právních předpisech zákonné právní síly. O omezení na úrovni ústavní bylo pojednáno v části předcházející, za zmínku však stojí skutečnost, že zákonné právní předpisy nesmějí ústavním odporovat, a tedy se musí držet „mantinelů“ které jim předpisy ústavní vymezují. V našem právním řádu se můžeme setkat s tzv. právním dualismem, který ovlivňuje mimo jiné také to, jakým způsobem, resp. jakými prostředky může být vlastnické právo omezeno. Mohou to být na základě dualismu omezení soukromoprávní, nebo veřejnoprávní.<sup>18</sup>

Hovoříme-li o soukromoprávních omezeních, nutno uvést občanský zákoník. Tento kodex nejenže ve svých ustanoveních obsahuje definici vlastnického práva a samozřejmě i mnoho institutů s ním souvisejících, nýbrž také jeho omezení, které můžeme nalézt v části III. hlavě II. oddílu I. občanského zákoníku v ustanoveních § 1012 větě druhé a dále v §§ 1013-1023.<sup>19</sup> V těchto ustanoveních nacházíme celý sortiment prostředků, kterými může být vlastník omezen. Vzhledem k hlavnímu tématu práce nepovažuji za nezbytný jejich celý výčet s vyčerpávající charakteristikou, nicméně jistě za zmínku stojí např. instituty zákazu ohrožení pozemku a zákazu imisí a vnikání zvířat. Dále pak institut cizí movitá věc na pozemku<sup>20</sup> a v neposlední řadě problematika sousedských práv a jejich omezení, která se zaobírá vztahy mezi majiteli sousedních pozemků.

V případě veřejnoprávních omezení, předpisem, který bychom mohli označit zcela jistě za centrální a nejdůležitější, je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí

---

<sup>17</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II ÚS 268/06.

<sup>18</sup> Přičemž tímto je ovlivněna podoba konkrétních prostředků omezení.

<sup>19</sup> Ustanovení § 1012 a 1013-1023 občanského zákoníku.

<sup>20</sup> Ustanovení § 1014 občanského zákoníku.

nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, neboli vyvlastňovací zákon. Tento předpis veřejného práva nese ve svých ustanoveních instrumenty sloužící k omezení vlastnického práva, jež se ze své podstaty vymykají kategorii instrumentů práva soukromého. Je zde totiž přítomný další prvek, a to veřejný zájem. Nekolidují zde „pouze“ zájmy sousedících vlastníků, nýbrž vlastníka a (s mírnou nadsázkou řečeno) celé společnosti. Domnívám se, že právě v tom tkví rozdílnost mezi prostředky omezení soukromoprávními a veřejnoprávními. Samotnými veřejnoprávními prostředky podle vyvlastňovacího zákona potom jsou odnětí vlastnického práva, omezení vlastnického práva a dále odnětí či omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě. Souhrnně nazývá tyto prostředky vyvlastňovací zákon pojmem vyvlastnění.<sup>21</sup> Více k pojmu vyvlastnění i jeho podmínkám níže.

### **1.3. Ochrana vlastnického práva**

Po vymezení pojmu omezení vlastnického práva a výčtu jeho omezení by se mohlo zdát, že vlastník je pouze omezován bez možnosti se efektivně bránit. Není tomu tak. Aby mohlo dojít k plnohodnotnému naplňování vlastnického práva, musí být vlastníkovi umožněna i efektivní možnost ochrany jeho práv.

Již v samotné Listině základních práv a svobod nacházíme základní úpravu omezení vlastnického práva. Je to také sama Listina, která zároveň poskytuje vlastníkův ochranu. Ve svém článku 4 normuje pravidla, za kterých je možno omezit. Při omezení je nepřipustné, aby ten, kdo omezuje, vybočil z těchto norem.

Prvním omezením je skutečnost, že Listina svěřuje úpravu omezení vlastnického práva toliko zákonům, a to pouze při zachování základních práv a svobod, přičemž Listina rovněž připouští stavení mezi základním právům a svobodám, nicméně pokud má takový případ nastat, jeho úpravu svěřuje opět zákonům. Je tak zabráněno situaci, kdy by byli vlastníci svévolně omezováni. Zároveň tímto deklaruje důležitost vlastnického práva. Velice podstatnou se jeví nutnost rovnosti omezení ve všech případech, které splňují zákonné podmínky, resp. požadavek stejné míry omezení ve stejných věcech. Konečně Listina vyjadřuje nezbytnost šetření základních lidských práv (požadavek proporcionality a subsidiarity) při jejich omezení.

---

<sup>21</sup> Ustanovení § 2 písm. a) vyvlastňovacího zákona.

Považuji za vhodné poznamenat, že vlastnické právo má na rozdíl od jiných poměrně jasně vyjádřitelnou hmotnou hodnotu – hodnotu ekonomickou. Tudíž jeho omezení v případě, že nastane, vyžaduje adekvátní kompenzaci (náhradu). Omezení vlastnického práva, které bychom mohli označit za konformní s ústavním pořádkem je možné pouze za předpokladu, že je na tomto veřejný zájem, je tak činěno na základě zákona a za poskytnutí náhrady. Rozsah a míra tohoto omezení musí vykazovat proporcionalitu ve vztahu k cíli a prostředkům omezení. V případě absence některé z výše uvedených podmínek (např. zákon nepočítá s poskytnutím náhrady za omezení), nejde o omezení ústavní, nýbrž takové, které ústavnímu pořádku odporuje a tudíž se jedná o porušení vlastnického práva. Od toho však nutno odlišovat omezení vyplývající z článku 11 odst. 3, které nehovoří o omezeních týkajících se vyvlastnění, nýbrž takových, která vyplývají přímo ze samotné podstaty vlastnického práva<sup>22</sup>. Vlastnické právo každého je totiž omezeno týmiž právy druhých, přičemž by bylo jistě absurdní, aby si jednotliví vlastníci navzájem hradili omezení, která jim vznikají na základě této elementární vlastnosti vlastnického práva. Pokud se tedy vrátím zpět k omezení vlastnického práva souvisejícím s vyvlastnění, je třeba říci, že za takové situace je možno omezit právo vlastníka pouze s jeho souhlasem, nepřipadá ovšem v úvahu vynucené omezení.<sup>23</sup>

V zákonné rovině připadá opět v úvahu rozdělení ochrany vlastnického práva podobně, jako tomu bylo u jeho omezení.

Soukromoprávní ochrana spočívá především v žalobách, jakými jsou žaloba na vydání věci a žaloba zdržovací. Prvá z nich dává možnost vlastníkov domáhat se vydání jeho věci v případě, že ji jiná osoba zadržuje. Druhá naopak směřuje k donucení rušitele ke zdržení se protiprávních činů. Konkrétněji, rozumí se jí možnost žalobce donutit rušitele k zanechání protiprávního jednání tím, že zasáhne do jeho práva, jakožto vlastníka a zadrží jeho věc.<sup>24</sup>

Těžiště ochrany v rámci veřejného práva leží ve vyvlastňovacím zákoně. Aby bylo možno podle tohoto zákona omezit vlastnické právo jedním z výše uvedených způsobů, je třeba, aby k tomu byly splněny podmínky tímto zákonem uvedené. Jedná se o podmínky účelu stanoveného zákonem, existence veřejného

---

<sup>22</sup> Ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.

<sup>23</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II ÚS 268/06.

<sup>24</sup> Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III.* Praha: Wolters.Kluwer, a. s., 2014, s. 68-69.



zájmu, přiměřenosti zásahu, subsidiarity zásahu, nezbytnosti souladu s cíli a úkoly územního plánování a poskytnutí náhrady. Vzhledem k meritu práce se těmto podmínkám budu podrobněji věnovat v části speciálně k tomu určené. K veřejnoprávnímu omezení vlastnického práva, ke kterému dochází vyvlastněním nutno dodat, že práva vyvlastňovaného (*expropriáta*) mohou být omezena v podstatě dvojitým způsobem. Může dojít k jejich omezení, anebo v radikálnějším případě k jejich odnětí. Na rozdílnou intenzitu v těchto zásazích je však pamatováno a v případě odnětí je v důsledku toho na odůvodnění takového rozhodnutí správního orgánu třeba klást vyšší nároky.<sup>25</sup> I tato skutečnost v jisté míře přispívá ke zvýšení ochrany vlastníka před nezákonným zásahem do vlastnického práva.

## 2. Pojem vyvlastnění

Vyvlastnění je ten nejzávažnější zásah, kterým mohou být postihnuta vlastnická práva. Můžeme hovořit o krajní možnosti, na základě které lze využít konkrétní věc k určitému účelu, ačkoli její vlastník se zdráhá s jejím poskytnutím k tomuto účelu, případně ji k tomuto jednoduše nevyužívá i přesto, že je v daném případě společenská potřeba, tohoto jejího užívání. Jde o výraz faktu, že ani majetková práva nejsou přes svou absolutní povahu neomezitelná, za podmínek k tomu stanovených mohou být výrazně omezena, nebo dokonce odňata. Jak již bylo naznačeno, institut vyvlastnění je výrazným zásahem do sféry práv vlastníků svým nuceným charakterem a tedy nedobrovolností toho, komu má být odňato, nebo omezeno vlastnické právo.<sup>26</sup>

### 2.1. Vymezení pojmu vyvlastnění

Vyvlastnění, neboli *expropriaci*, odborná literatura na základě jeho charakteristických vlastností označuje jako nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu. Jedná se o prostředek, skrze který může veřejná správa zasahovat do subjektivních práv, přičemž je řeč zejména o právu vlastnickém, při sledování účelu uskutečnění veřejně přínosných záměrů, a to za předpokladu, že

---

<sup>25</sup> Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2016, č. j. 30 a 179/2015-116.

<sup>26</sup> Pekárek, M. a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 186.

je zde dána jejich společenská prospěšnost.<sup>27</sup> Vyvlastnění ale není zcela jednotným, homogenním institutem, neboť se samo „rozpadá“ na dílčí složky, zastřešené pojmem vyvlastnění. Jedná se o odnětí vlastnického práva (*expropriaci*), jímž obecně rozumíme nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu, a další „složkou“ je nucené omezení vlastnického práva. Toto nucené omezení představuje zásah, který neodnímá vlastnické právo, nýbrž pouze zužuje některou z jeho složek.<sup>28</sup> Jde o pojetí, které se v právní teorii vyskytuje zpravidla nejčastěji a lze říci, že se jedná o užší pojetí pojmu vyvlastnění. Toto má tedy pojetí dvě, užší a širší, přičemž širším pojetím se rozumí nejen vyvlastnění, jako zásah na základě individuálního právního aktu, nýbrž i řada dalších institutů. V širším smyslu lze totiž vyvlastněním rozumět přechod vlastnického práva způsobený i jiným právním aktem. Hovoříme potom např. o institutech zestátnění, nebo konfiskace.<sup>29</sup> Pro naplnění účelu této práce se však budu nadále držet pojmového vymezení vyvlastnění v jeho užším smyslu.

Dále je možno na vyvlastnění nahlížet z úhlů přímosti a nepřímosti. Jedná se o základní dělení, zahrnující v sobě skutečnost, že se vyvlastněním rozumí nejen odnětí vlastnického práva. Hovoříme-li o vyvlastnění přímém, rozumí se jím odnětí vlastnického práva a jeho přechod na třetí osobu, nebo stát. Je však esenciální klást důraz na dodržení podmínek k tomu stanovených. Nepřímé vyvlastnění naproti tomu znamená takové opatření státu, jehož důsledkem je podobný dopad na vlastníkův majetek, jako u vyvlastnění přímého. V praxi může mít nepřímé vyvlastnění mnoho podob od odepření přístupu ke klíčové surovině přes značné zvýšení daní až po odebrání licence k podnikání. Za zmínku stojí i případ tzv. plíživého vyvlastnění, kterým se rozumí série opatření státu, přičemž tato opatření ve svém souhrnu mají stejný efekt, jako vyvlastnění přímé.<sup>30</sup>

V rámci institutu nutno rozlišovat jeho subjekty, kterými jsou vyvlastnitel a vyvlastňovaný. V obou případech se může jednat jak o fyzickou, tak právnickou osobu. Pod označením vyvlastnítele neboli *exproprianta*, rozumí právní teorie ten subjekt, v jehož prospěch je vyvlastňováno. Pojem vyvlastnítele definuje i samotná právní úprava, když říká, že vyvlastnítelem je „*ten, kdo se domáhá, aby*

---

<sup>27</sup> Kopecký, M. *Správní právo. Obecná část*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 226.

<sup>28</sup> Staša, J. *Vyvlastnění a omezení majetkových práv*. In: Hendrich, D. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 230.

<sup>29</sup> Hendrych, D. a kol. *Právní slovník, 3. podstatně rozšířené vydání*, Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1305.

<sup>30</sup> Vlachová, B. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 10.

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“<sup>31</sup>Jedná se o osobu, která hodlá uskutečnit účel, pro nějž má být vyvlastňováno, a rovněž osoba, na jejíž žádost se vyvlastnění provádí.<sup>32</sup> Za povšimnutí stojí skutečnost, že i přes povahu institutu vyvlastnění může být *expropriantem* i soukromá osoba, a to i přesto, že nejde o nepřímého vykonavatele veřejné moci.<sup>33</sup>Naproti vyvlastniteli stojí vyvlastňovaný, tedy *expropriát*, jehož postavení ve vyvlastňovacím řízení je z povahy věci opačné. To znamená, že právě vůči němu je vyvlastňováno, jeho majetkové právo k určité věci je za splnění podmínek k tomu nutných omezeno. Souhrnně řečeno vyvlastněním zanikají majetková práva vyvlastňovaného k určité věci, a to *ex nunc*, zatímco současně vznikají k předmětné věci práva nová na straně vyvlastnitel.<sup>34</sup>

## 2.2. Historie vyvlastnění

Vyvlastněním se rozumí zásah dom majetkové sféry vlastníka, který nelze spojovat pouze se současností. Tak jako mnoho dalších institutů v rámci právního řádu i vyvlastnění prošlo určitým vývojem. Vzhledem k jeho minulosti by se do jisté míry dalo říci, že jde o poměrně kontroverzní záležitost, neboť jeho minulost je velmi pestrá a tak jak postupovala doba, postupovalo, lépe řečeno měnilo se, pojetí institutu vyvlastnění. Vzhledem k poměrně nedávné minulosti ve 20. letech je tento institut navíc vnímán s určitou mírou negativity, neboť v této době u nás docházelo k mnohým nuceným odnětím majetku. To i přes skutečnost, že ne vždy se jednalo o vyvlastnění, šlo např. o znárodnění a konfiskaci majetku.<sup>35</sup>

Vyvlastnění jakožto prostředek zásahu do majetkových práv sahá až do počátku 19. století, kdy tato možnost byla upravena v ustanovení § 365 obecného občanského zákoníku z roku 1811.<sup>36</sup> Tento zákon stanovil možnost vyvlastnit

---

<sup>31</sup> Ustanovení § 2 vyvlastňovacího zákona.

<sup>32</sup> Hendrych, D. a kol. *Právní slovník*, 3. podstatně rozšířené vydání, Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1306.

<sup>33</sup> Handrlica, J. *Soukromoprávní subjekty nadané expropriačním titulem a jejich oprávnění v předpisech veřejného práva* [online], Právní rozhledy 13-14/2014, s. 473 [cit.6.4.2020]. Dostupné z <https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7gezv6mjul5zv6nbxgm&groupIndex=10&rowIndex=0>

<sup>34</sup> Kopecký, M. *Správní právo. Obecná část*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 226.

<sup>35</sup> Vlachová, B. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 3.

<sup>36</sup> Obecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb. zák. soud., ve znění pozdějších předpisů.

v případech, kdy to žádá obecné dobro. Následně v době mezi roky 1918 až 1938 přišla vlna znárodnování a vyvlastňování, označená též jako tzv. první pozemková reforma. Tato reforma byla upravena zákonem č. 215/1919 Sb. z. a n.,<sup>37</sup> a otázka náhrad spadala pod režim zákona č. 329/1920 Sb. z. a n.<sup>38</sup>

Významným rokem pro pojetí vyvlastnění byl rok 1948. V souvislosti s politickými změnami došlo k jeho výrazné změně, a to v souvislosti se změnou samotného soukromého vlastnictví. V době po roce 1948 docházelo na našem území k četným znárodnováním staveb sloužících k hospodářským účelům, čímž tyto přecházely do vlastnictví státu. K užívání vyvlastnění jako takového docházelo pouze v individuálních případech, kdy bylo nutno vyvlastnit nemovitosti občanů, které překážely socialistické výstavbě. Zmínku o vyvlastnění obsahovala tehdejší Ústava československé republiky z roku 1948<sup>39</sup>, přičemž o vyvlastnění hovořil také občanský zákoník v ustanovení § 108, kde normoval, že vyvlastnit lze pouze, je-li to třeba pro naplnění obecného zájmu, na základě zákona a za náhradu<sup>40</sup>

Počátkem 60. let byla přijata Ústava Československé socialistické republiky, a to zákonem č. 100/1960 Sb.<sup>41</sup> Tato ústava rozlišoval mezi vlastnictvím osobním a vlastnictvím socialistickým. Následně rok 1964 přinesl přijetí občanského zákoníku, který ve svém ustanovení § 131 obsahoval úpravu vyvlastnění. Tato úprava udávala, že věc je možno vyvlastnit za splnění patřičných podmínek, kterými byly existence důležitého zájmu společnosti, poskytnutí náhrady a rovněž fakt, že je tak činěno na základě zákona<sup>42</sup> Na tuto úpravu obsaženou v občanském zákoníku později navázal stavební zákon, tedy zákon č. 50/1976 Sb.<sup>43</sup>

Následující výklad se vztahuje k době následující po roce 1989. Významnou roli zde sehrála Listina základních práv a svobod, která v sobě zahrnovala úpravu vyvlastnění<sup>44</sup> sloužící jako základ pro úpravu zákonnou. Tu

---

<sup>37</sup> Zákon č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabrání velkého majetku pozemkového. Ve znění pozdějších předpisů.

<sup>38</sup> Zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový.

<sup>39</sup> Ústavní zákon ze dne 9. května 1948 č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

<sup>40</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>41</sup> Ústavní zákon ze dne 11. července 1960 č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky.

<sup>42</sup> Ustanovení § 131 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

<sup>43</sup> Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

<sup>44</sup> Čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

zachovával ve své části čtvrté (§ 108 – 116) dále zákon č. 50/1976 Sb., nicméně v důsledku politických, ale také právních událostí, doznala změn. Jednotlivé účely, pro které bylo možno vyvlastnit, bylo možno nalézt jak ve stavebním zákoně, tak v jiných předpisech, na které tento odkazoval. Podmínkami vyvlastnění v tomto období byly kromě zmíněných účelů také prokázán veřejný zájem a soulad s cíli a úkoly územního plánování. Dále však jako podmínky byly stanoveny nutnost vyvlastnění pouze v rozsahu nezbytně nutném pro provedení zákonem stanoveného účelu, nutnost provedení vyvlastnění pouze v případě, že nemohlo být dosaženo cíle vyvlastnění dohodou, nebo jiným způsobem a v neposlední řadě (na základě vyhlášky o náhradách za vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim<sup>45</sup>) nutnost provedení vyvlastnění pouze za náhradu, poskytovanou zásadně v penězích.<sup>46</sup> Co se týče procesněprávních otázek, právní mocí rozhodnutí o vyvlastnění došlo k přechodu vlastnického práva k pozemku, nebo ke stavbě, případně oprávnění z věcného břemene na navrhovatele, přičemž k vypořádání práv třetích osob, která tímto vyvlastněním zanikla, rozhodoval příslušný soud.<sup>47</sup>

Na podkladě tohoto historického vývoje došlo následně k přijetí vyvlastňovacího zákona, jehož potřebnost v právním řádu více než dostatečně osvětluje důvodová zpráva, když říká že *„Zkušenosti a poznatky získané z aplikace stavebního zákona jako celku prokázaly potřebu formulovat novou koncepci obsahu jeho úpravy a přitom zachovat a využít ty zásady právní úpravy, které se v posledních desetiletích osvědčily jak v naší současné úpravě, tak i v zemích s nepřetržitým demokratickým vývojem.“*<sup>48</sup>, a záhy konkrétněji ve vztahu k vyvlastnění uvádí, že *„Jeho součástí již nebude úprava vyvlastnění práv k pozemku a stavbám, a to z toho důvodu, že svým posláním a významem se otázky vyvlastnění nejeví jako zcela organická součást stavebního zákona. Právní úprava vyvlastnění si tak vyžaduje samostatnou zákonnou úpravu.“*<sup>49</sup>

---

<sup>45</sup> Vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách za vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

<sup>46</sup> Pekárek, M. a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 186.

<sup>47</sup> Tamtéž s. 187.

<sup>48</sup> Vláda ČR. Důvodová zpráva k zákonu č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Poslanecká sněmovna Parlamentu (dále jen „důvodová zpráva k vyvlastňovacímu zákonu“).

<sup>49</sup> Tamtéž.

### 2.3. Právní úprava vyvlastnění

Již výše bylo uvedeno, že vyvlastnění, jakožto nucený přechod nebo omezení vlastnického práva, je institutem spadajícím do veřejnoprávní oblasti. Tato skutečnost vyplývá mimo jiné z toho, že právní předpisy zahrnující ve svých ustanoveních vyvlastnění mají veřejnoprávní povahu. Nutno na tomto místě zmínit, že ačkoli se o vyvlastnění zmiňuje také např. občanský zákoník,<sup>50</sup> jež přímo kodexem práva soukromého, a tudíž v sobě zahrnuje problematiku vlastnického práva, obecnou úpravu a další konkretizace vyvlastnění nacházíme v předpisech práva veřejného.

Hlavním a obecným zdrojem právní úpravy vyvlastnění je zákon č. 184/2006 Sb. Základním ustanovením v rámci tohoto zákona je § 1, který přináší jeho předmět úpravy. Předmětem vyvlastňovacího zákona je tedy obecná úprava podmínek „ a) *odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a přechod vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem, b) poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, c) zrušení odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a navrácení těchto práv jejich dosavadnímu nositeli.*“<sup>51</sup> V rámci určení svého předmětu však vyvlastňovací zákon neopomíjí definovat ani základní pojmy spjaté s vyvlastněním, jako jsou např. vyvlastnitel, vyvlastňovaný, vyvlastňovací řízení a další, mezi kterými nechybí stěžejní pojem vyvlastnění. Rozumí se jím podle tohoto zákona, *odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.*“<sup>52</sup>

Zde by mělo být rovněž uvedeno, že vyvlastňovací zákon udává ve svém ustanovení § 3 podmínky, za kterých je možno vyvlastnění provést, nicméně těmto se budu podrobněji věnovat na jiných místech této práce.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> Ustanovení § 1037-139 ustanovení § 1142 občanského zákoníku.

<sup>51</sup> Ustanovení § 1 vyvlastňovacího zákona.

<sup>52</sup> Ustanovení § 2 vyvlastňovacího zákona.

<sup>53</sup> Strana 25-53.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že tento předpis zahrnuje jak pojmosloví, tak např. i možnost zrušení vyvlastnění, dále také vyvlastňovací řízení, což jsou záležitosti hodné označení záležitostí esenciálních, a dostává tak zcela svému názvu. V rámci jeho ustanovení, ve kterých zmiňuje účel vyvlastnění, nutno podotknout, že jeho určení svěřuje dalším zákonům, které v návaznosti na předmět své úpravy obsahují dílčí úpravu vyvlastnění. Tak dochází tedy k tomu, že obecná úprava institutu vyvlastnění je obsažena ve vyvlastňovacím zákoně, zatímco dílčí úpravy vyvlastnění, přesněji řečeno určení konkrétního účelu, náleží jiným předpisům, jejichž předmětů úpravy se vyvlastnění dotýká.

Mezi nejvíce známé zákony patří např. stavební zákon. Ve své hlavě III, konkrétně v ustanovení § 170 uvádí účely vyvlastnění, kterými označuje např. veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšné opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a dále také např. asanaci (ozdravení) území<sup>54</sup>, přičemž u uvedených účelů platí, že musí být vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci. Jedná se o jednu z podmínek vyvlastnění, stanovenou vyvlastňovacím zákonem.

Jako další předpis uvádím např. zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, který uvádí ve své části třetí, v § 17, že lze odejmout nebo omezit „a) *vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. Třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících, b) vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku.*“<sup>55</sup>

Dalšími zákony obsahujícími ve svých ustanoveních některé z účelů vyvlastnění jsou například zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Pokud jde o první z uvedených, účelem, pro který je v jeho rámci možno přistoupit k vyvlastnění je zejména zanedbávání kulturní památky, která není státním majetkem, a tímto i její ohrožení<sup>56</sup>. Speciální úpravu poté obsahuje zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších

---

<sup>54</sup> Ustanovení § 170 stavebního zákona.

<sup>55</sup> Ustanovení § 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

<sup>56</sup> Ustanovení § 15 zákona České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

předpisů<sup>57</sup>, který určuje úpravu pro vyvlastnění nemovitých i movitých věcí a práv k nim za situace ohrožení státu nebo za válečného stavu, a to pro účel zajišťování obrany státu.<sup>58</sup>

Zákonná úprava vyvlastnění je tedy koncentrována ve vyvlastňovacím zákoně, zatímco její dílčí aspekty upravují další zákony v souvislosti se svým vlastním předmětem úpravy. Zákony jsou však na základě hierarchie právních norem podřízeny ústavním zákonům, ze kterých se odnětí a omezení vlastnického práva věnuje Listina základních práv a svobod.<sup>59</sup> Jedním z těchto práv je i vlastnické právo a o tom podrobněji normuje ve svém článku 11, kde jednak vymezuje vlastnické právo samotné, ale rovněž se zmiňuje i o vyvlastnění a jeho podmínkách.<sup>60</sup> Tyto podmínky můžeme označit za podmínky vyvlastnění dle Listiny práv a svobod, o kterých následuje samostatná část.

### **3. Podmínky vyvlastnění dle Listiny základních práv a svobod**

Jak již bylo probráno výše v části zabývající se právní úpravou institutu vyvlastnění, jedná se o úpravu obsaženou na ústavní i zákonné úrovni. Vyvlastnění, jako nástroj pro odnětí nebo omezení vlastnického práva není možné užívat svévolně. O tom dokládá řada podmínek, které musejí být splněny, aby mohlo dojít k vyvlastňování. Tyto podmínky nacházíme především ve vyvlastňovacím zákoně, nicméně jejich základ leží v ustanoveních Listiny základních práv a svobod. Jedná se o skutečnosti, které musejí být přítomny, případně povinnosti mající být splněny. Bez nich by nebylo možno tak razantního zásahu do majetkoprávní sféry vlastníka užít.

Listina v sobě zahrnuje základní právo vlastnit majetek a zároveň uvádí možnost omezit toto právo, přičemž zde uvozuje také nezbytné podmínky, když říká že „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“<sup>61</sup>

---

<sup>57</sup> Dále jen „zákon o zajišťování obrany České republiky“.

<sup>58</sup> Kopecký, M. *Správní právo. Obecná část*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 233.

<sup>59</sup> Čl. 4 Listiny základních práv a svobod.

<sup>60</sup> Čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

<sup>61</sup> Čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.



Z výše uvedeného článku tedy vyplývá, že podmínky vyvlastnění stanovené Listinou jsou následující: existence veřejného zájmu, stanovení účelu vyvlastnění zákonem a dále náhrada náležející vyvlastňovanému.

### 3.1. Existence veřejného zájmu

Jedná se o podmínku, jejíž přesnější vymezení může být značně problematické. Je zde totiž přítomen definiční problém při vymezení pojmu veřejný zájem. O veřejném zájmu se zmiňuje již uvedená listina ve svém článku 11 odstavci 4, nicméně neuvádí, co se veřejným zájmem rozumí. Obtíž neřeší ani její článek 18, zabývající se petičním právem, který rovněž veřejný zájem zmiňuje, avšak jeho definici nepřináší<sup>62</sup>

Zůstaneme-li na ústavní úrovni, zjistíme, že rovněž sama Ústava České republiky užívá pojem veřejného zájmu, a to v souvislosti s možností Poslanecké sněmovny zřizovat vyšetřovací komise, jak tato uvádí ve svém článku 30.<sup>63</sup> Ani Ústava však nepřináší definici pojmu veřejný zájem.

Na zákonné úrovni se můžeme setkat s častějším užíváním pojmu veřejného zájmu, nicméně i zde je řeč spíše právě o užívání, nikoli však pojmovém přiblížení, či přímo definici. Vzhledem k tomu, že při vyvlastnění dochází ke střetu zájmů pramenících na jedné straně z Listiny, jakožto katalogu základních práv a svobod, a dále předpisů je konkretizujících<sup>64</sup> a na druhé straně z veřejnoprávních předpisů, na které odkazuje vyvlastňovací zákon, jedná se o kolizi subjektivních práv jednotlivce vyplývajících ze soukromoprávní oblasti s veřejnými právy společnosti, jakožto souboru jednotlivců. Není proto překvapením, že zmínky o veřejném zájmu nacházíme jak v úpravě spadající do práva soukromého, tak té, jež spadá do práva veřejného.

Tak např. zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, se o veřejném zájmu zmiňuje hned na několika místech svého textu. Jsou to ustanovení upravující možnost nahlédnout do spisu osobám odlišným od účastníků správního řízení a jejich zástupců, nebude-li tím porušen vedle jejich

---

<sup>62</sup> Čl. 18 Listiny základních práv a svobod.

<sup>63</sup> Ustanovení čl. 30 Ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>64</sup> V tomto případě připadá v úvahu zejména kodex soukromého práva, kterým je občanský zákoník.

práv a práv třetích osob také veřejný zájem,<sup>65</sup> dále vyloučení odkladného účinku odvolání správním orgánem tam, kde je k tomuto přítomen veřejný zájem<sup>66</sup>, přezkum odvoláním napadeného rozhodnutí v širším rozsahu, než jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, vyžaduje-li to veřejný zájem<sup>67</sup> a další.

Z oblasti soukromoprávní třeba zmínit občanský zákoník a zejména jeho ustanovení § 1038, které užívá pojmu veřejný zájem přímo v souvislosti s vyvlastněním, když uvádí že „*Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.*“<sup>68</sup>.

Ačkoli nacházíme pojem veřejného zájmu na více místech zákonné úpravy, stejně jako v případě úpravy ústavní, i zde narážíme na problém, kterým je vágnost, se kterou je pojem veřejného zájmu zmiňován. Předpisy se jeho definicí nezabývají, a proto je třeba pohlédnout na jeho podstatu optikou doktríny a judikatury. Co se doktrinálního náhledu týče, uvádím zde např. definici D. Hendrycha, který veřejným zájmem rozumí „*druh zájmu, který je obecně prospěšný (zejména zájem státu či jiné veřejnoprávní korporace), opak čistě soukromého zájmu. Uplatňuje se v tvorbě, interpretaci a v aplikaci práva, zvláště jako jeden ze dvou důvodů zákonné limitace základních práv a svobod. Protože se jedná o jeden z právních pojmů s neostrým významem, měl by být v zákonech blíže specifikován či definován.*“<sup>69</sup>.

Z toho, jakým způsobem je využíván pojem veřejného zájmu v právních předpisech lze dovodit, že se jedná o tzv. neurčitý právní pojem. V praxi se jedná o pojmy, zpravidla složené z více slov, resp. více samostatných pojmů, o kterých lze říci, že jsou rovněž neurčité. Tato neurčitost se projevuje zejména nejednoznačností a tím, že správnímu orgánu vyvstává v rámci svého působení a při užívání takových pojmů povinnost tyto nejprve interpretovat<sup>70</sup>, resp. vyložit si je tak, aby s nimi mohl zmíněný správní orgán pracovat, a to způsobem konformním s právním řádem. O specifické vlastnosti neurčitých právních pojmů se zmiňuje také judikatura, konkrétně v případě, který hodlám uvést, Nejvyšší správní soud. Ten totiž v jednom ze svých rozhodnutí uvedl fakt, že obsah

---

<sup>65</sup> Ustanovení § 38 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

<sup>66</sup> Ustanovení § 85 odst. 2 písm. a) správního řádu.

<sup>67</sup> Ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu.

<sup>68</sup> Ustanovení § 1038 občanského zákoníku.

<sup>69</sup> Hendrych, D. a kol. *Právní slovník*, 3. podst. rozš. vyd., Praha: C.H. Beck, 2009, str. 1236.

<sup>70</sup> Sládeček, V. *Obecné správní právo*, 3. akt. a upr. vydání, Praha: WoltersKluwer ČR, 2013, s. 154.

neurčitých právních pojmů je proměnlivý v čase. Pro ilustraci demonstroval svůj závěr na příkladu srovnání pojmu veřejný zájem, který panoval ve Spojených státech Amerických druhé poloviny 18. století, a pojetí veřejného zájmu takového v České republice, které panuje dnes. Shrnul zde na příkladu závěr, že obsah neurčitých právních pojmů se mění spolu se společenským vývojem, a proto by pro zákonodárce nebylo vhodné řešení přesně definovat takový pojem, neboť po určité době by se tato přesná definice stala již neodpovídající, zastaralou. Naopak lépe odpovídající potřebám společnosti je, když zákonodárce vytvoří pro správní orgány prostor, aby tyto mohly sami posoudit, zda se v daném případě ještě jedná o případ, který do neurčitého právního pojmu ještě spadá, či zda jde o případ již se vymykající neurčitému právnímu pojmu, a tedy se o něho nejedná.<sup>71</sup>

Výše bylo zmíněno, že neurčité právní pojmy mnohdy sestávají z více slov, a to i v takové kombinaci, kdy všechna tato slova jsou sama o sobě neurčitými právními pojmy. V případě veřejného zájmu jsou to slova „veřejný“ a „zájem“. Jedná se o pojmy, které jsou sami neurčitými, a tudíž postrádají přesnou definici.

Jako první se k bližšímu poznání vybízí pojem „veřejnost“, resp. jeho derivát „veřejný“. Bohužel, je třeba uznat, že tyto pojmy, podobně jako mnohé další, o kterých lze říci, že jsou neurčité, jsou právně nedefinovány právě proto, že to jejich povaha nedovoluje. Nicméně i jiné vědní obory jsou schopny toliko vymezit jejich definiční znaky. Jedná se například o sociologii, politologii, či ekonomii. Z tohoto důvodu nelze pojem veřejnost vymezit zcela uspokojivě pouze na základě poznání, poskytnutého čistě jen vědou právní. Názory na jeho vymezení se liší, ovšem ten, který je dle mého názoru nejbližší problematice této práce, je názor P. Gūmplové, že *„právně institucionalizovaný komunikativní prostor moderní společnosti, který umožňuje politickou participaci prostřednictvím účasti ve veřejné debatě, jež je nedílnou součástí legitimního politického procesu.“*<sup>72</sup> Na základě této definice mám za to, že z pohledu systému práva je veřejné to, co prošlo oním institucionalizovaným komunikativním prostorem.

---

<sup>71</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2003, č. j. 2 As 11/2003-164.

<sup>72</sup> Gūmplová, P. *Modernita a úpadek veřejné sféry*. In: ŠUBRT, Jiří. *Historická sociologie: teorie dlouhodobých vývojových procesů*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, s. 284.

V souvislosti s veřejným zájmem nyní zbývá v rámci možností vymezit pojem „zájem“. Podobně jako u předchozího pojmu, i zde je nutno nahlédnout mimo právní vědu, tentokrát do sociologie. Vzhledem k tomu, že právo je vědou společenskou a značně zasahuje do sociální reality každého jedince, není překvapivé, že odpověď na otázku, co představuje „zájem“, hledáme právě v sociologii. Co se zájmů týče, mohou být různé, to se odvíjí např. od toho, o čí zájem se jedná. Můžeme v této věci hovořit o zájmech individuálních, tedy zájmech jednotlivců, o zájmech určitých sociálních skupin a v neposlední řadě o zájmu celospolečenském<sup>73</sup>

Pokud se pohybujeme v rovině individuální, můžeme jako zájem označit motivaci, tato odráží postoj jednotlivce k určitým skutečnostem. Dále je vymezen zájem skupinový, který lze vymezit jako soubor určitých hodnot, jež následně vedou ke koordinaci ve skupině lidí, kteří tyto hodnoty sdílejí. V poslední rovině, která představuje oblast celospolečenskou. Můžeme označit zájem jako cíle a potřeby společné celé společnosti<sup>74</sup>

Na základě výše uvedeného se domnívám, že veřejný zájem představuje tedy takové cíle nebo potřeby, které sdílí společnost (anebo které jsou přinejmenším sdíleny většinou společnosti), přičemž k jejich utvoření došlo uvnitř určitého institucionalizovaného veřejného prostoru. J. Handrlica navíc v souladu s existující judikaturou uvádí, že pojem veřejný zájem je pojmem dynamickým<sup>75</sup>, což koresponduje s dynamičností společnosti. Ta se totiž neustále vyvíjí, a pakliže právě ona utváří veřejný zájem, je jisté, že i její výtvar bude proměnlivý. O tomto ostatně svědčí i judikatura Ústavního soudu, který v minulosti shledal jako nezákonný předpis, jenž neumožňoval užití pojmu veřejný zájem jako pojmu proměnlivého, tedy nikoli určeného *apriori*.<sup>76</sup>

### 3.2. Zákonný důvod zásahu do vlastnického práva

Ohledně důvodu vyvlastnění, je třeba říci, že se jím má na mysli jeho účel, Listina zde koresponduje s tím, co uvádí rovněž vyvlastňovací zákon.<sup>77</sup> Vyvlastnění může být provedeno pouze za předpokladu, že je zde předem

---

<sup>73</sup> Maříková, H. *Velký sociologický slovník: P-Z*. Díl 2. Praha: Karolinum, 1996, s. 1428.

<sup>74</sup> Tamtéž.

<sup>75</sup> Handrlica J. *Vyvlastnění práv a veřejný zájem ex lege*, Stavební právo: Bulletin, 1/2015, s. 18.

<sup>76</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08.

<sup>77</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 věta první vyvlastňovacího zákona.

stanoven účel neboli expropriační titul, k jehož dosažení má sloužit. Nestanoví jej však přímo Listina, tato vytváří prostor pro zákonnou úpravu. Pro účely, které by v zákonné úpravě nebyly obsaženy, je nepřípustné odejmout, či omezit vlastnického právo, ať by byly jakékoli. Lépe řečeno, vyvlastnění je možné právě jen a pouze, má-li jím být dosaženo účelu uvedeného v zákoně<sup>78</sup> Důležité je také zmínit, že zde platí požadavek, zajišťující významným způsobem právní jistotu při určování účelu vyvlastnění. Tímto požadavkem je, aby účely uvedené v zákonech byly vymezeny pouze taxativně<sup>79</sup> tedy nikoli demonstrativně.

Co se týče podrobnějšího výkladu k jednotlivým expropriačním titulům, následuje v části práce zabývající se zákonnými podmínkami vyvlastnění. Prozatím postačí uvést, že Listinou stanovený požadavek zákonnosti expropriačních titulů se promítá do jí podřízené zákonné úpravy, a to zejména skrze vyvlastňovací zákon. Tento zákon dále deleguje vymezení konkrétních expropriačních titulů dalším zákonům. Mezi těmito zákony stojí na tomto místě za zmínku zejména stavební zákon, vodní zákon, či zákon o pozemních komunikacích.

### 3.3. Poskytnutí náhrady

Poskytnutí náhrady je další nezbytnou podmínkou, která musí být splněna, aby bylo možno za současného zachování rovnosti vlastnických práv tato odejmout nebo omezit. V teoretické rovině hovoříme o tom, že je vyvlastnění definováno jako zásah do majetkových práv, přičemž zvláště je zde zasaženo právo vlastnické. Dále třeba podotknout, že spolu s odnětím nebo omezením práv *expropriátovi* jsou založena práva *expropriantovi*, a to zpravidla za náhradu.<sup>80</sup>

K problematice náhrady v rámci vyvlastnění se vyjadřuje také doktrína a judikatura. Tak např. v souvislosti s vyvlastňováním provedeném ve prospěch všeužitečného díla, kterým se práva ruší nebo omezují, je cílem zřízení práv pro podnikatele všeužitečného díla. Jde o práva umožňující podnikateli provedení tohoto díla, přičemž je samozřejmě nutno aby dílo sledovalo vyhovění životních

---

<sup>78</sup> Vlachová, B. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 14.

<sup>79</sup> Staša, J. *Vyvlastnění a omezení majetkových práv*. In: Hendrich, D. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 231.

<sup>80</sup> Wagnerová, E.; Šimíček, V.; Langášek, T.; Pospíšil, I. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha: WoltersKluwer ČR, a. s. 2012, s. 314.

potřeb širšího celku.<sup>81</sup> Dále je třeba si uvědomit, že povinnost státu k odškodnění *expropriata* za odnětí nebo omezení jeho majetkových práv vyplývá z principů, jakými jsou především rovnost všech před zákonem, ale rovněž i rovnoměrnost rozvržení veřejných břemen pro všechny občany.<sup>82</sup> Vzhledem k tomu že vlastnické právo má na rozdíl od mnoha jiných základních lidských práv poměrně jasně vyjádřitelnou ekonomickou hodnotu, se kterou lze jinak běžně materiálně obchodovat a směňovat ji, stojí toto právo v samotném základu tržních transakcí, ke kterým ve společnosti dochází. Zároveň jde o právo ne zcela neomezené, při jeho omezení, případně odnětí, je tedy třeba důsledně dbát jeho podstaty a charakteru a tedy jako protihodnotu poskytnout náhradu (kompenzaci) tak, jak uvádí již výše zmíněný náleží Ústavního soudu.<sup>83</sup>

V neposlední řadě považuji za důležité uvést fakt, že výši odškodnění, které náleží případnému vyvlastňovanému, se zabývá také Listina základních práv Evropské unie<sup>84</sup>, když ve své hlavě II v článku 17 odstavci 1. uvádí, že „*Každý má právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat jej, nakládat s ním a odkazovat jej. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek, které stanoví zákon, a při poskytnutí spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě. Užívání majetku může rovněž být upraveno zákonem v míře nezbytné z hlediska obecného zájmu.*“<sup>85</sup>

Mám za to, že z výše uvedeného vyplývá, že poskytnutí náhrady je v rámci vyvlastnění skutečně esenciální podmínkou, složkou, jež reflektuje skutečnost, že k němu v našich podmínkách dochází v rámci demokratického právního státu. Ve společnosti uznávající rovnost vlastnického práva všech vlastníků je podmínka náhrady za jeho odnětí nebo omezení imanentní specifickému charakteru vlastnického práva, které se promítá do společenských dějů ve značném rozsahu.

---

<sup>81</sup> Hoetzel, J. Vyvlastnění In: *Slovník veřejného práva československého*. Sv. V. Praha: Eurolex Bohemia, 2000 s. 487, 493.

<sup>82</sup> Wagnerová, E.; Šimíček, V.; Langášek, T.; Pospíšil, I. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha: WoltersKluwer ČR, a. s. 2012, s. 315.

<sup>83</sup> Náleží Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II ÚS 268/06.

<sup>84</sup> Listina základních práv Evropské unie – 2012/C 326/02, dostupné z <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/ALL/?uri=CELEX%3A12012P%2FTXT> (dále jen „Listina základních práv EU“).

<sup>85</sup> Čl. 17 odst. 2 Listiny základních práv EU.

## 4. Zákonné podmínky vyvlastnění

Po vymezení základních pojmů, bez kterých by nebylo možno o podmínkách vyvlastnění, jakožto meritů této práce, vůbec hovořit, můžeme konečně přistoupit k podmínkám upraveným v zákonné úpravě. Ještě předtím však nutno zrekapitulovat podstatné pojmy, kterých bude v této části užíváno. Jsou to tedy, jak zmíněno výše, pojmy vlastnického práva, sestávajícího ze svých charakteristických složek a majícího povahu základního práva uvedeného v katalogu lidských práv. Dále pojem vyvlastnění, představující institut, na jehož základě je možno omezit, nebo dokonce odejmout vlastnické právo. Hovoříme zde tedy o užším pojmu vyvlastnění, od kterého třeba odlišit jeho širší pojetí, které v sobě zahrnuje také jiné instrumenty působící na majetkoprávní sféru vlastníků<sup>86</sup>. V neposlední řadě jsme si osvětlili podmínky vyvlastnění tak, jak je uvádí Listina základních práv a svobod, čímž vymezuje rámec pro zákonnou úpravu.

Jak vyplývá z dikce Listiny, je pro možnost vyvlastnění nutno, aby všechny podmínky v ní uvedené byly splněny kumulativně. Podobně je tomu rovněž v případě podmínek zákonných uvedených ve vyvlastňovacím zákoně.<sup>87</sup> Tento zákon nicméně zpřesňuje úpravu podmínek obsaženou v Listině tím, že spolu se třemi podmínkami, kterými jsou existence veřejného zájmu, zákonnost a nezbytnost poskytnutí náhrady za vyvlastnění, uvádí ještě další podmínky, které tento výčet rozšiřují. Jednou z těchto nad rámec Listiny uvedených podmínek je soulad s cíli a úkoly územního plánování. Dále jde o dvě další podmínky, prvních z nich je požadavek subsidiarity, druhou požadavek proporcionality.

Ústavní úprava je dále rozvíjena úpravou zákonnou, kterou pro vyvlastnění představuje vyvlastňovací zákon. Podmínky vyvlastnění nacházíme v jeho části druhé, přičemž za povšimnutí stojí fakt, že podmínky uvedené ve vyvlastňovacím zákonu jsou dle mého názoru v různém poměru k těm, které nacházíme v Listině. Co se týče podmínek existence veřejného zájmu a poskytnutí náhrady za vyvlastnění, je zde poměrně jasně patrná ekvivalence s tím, co přináší ústavní úroveň. Nicméně podíváme-li se na podmínky souladu s cíli a úkoly územního plánování, přiměřenosti zásahu a subsidiarity zásahu, jedná se o podmínky, které

---

<sup>86</sup> Hendrych, D. a kol. *Právní slovník, 3. podstatně rozšířené vydání*, Praha: C. H. Beck, 2009, s. 1305.

<sup>87</sup> Ustanovení části druhé vyvlastňovacího zákona.

konkrétně v Listině nenacházíme, tyto přináší až zákonná úprava a mohlo by se tedy zdát, že vybočuje z mezí, jež stanovuje Listina. Tak tomu ale dle mého názoru není, neboť podmínka zákonnosti s sebou přináší možnost právě zákonů, aby dále normovaly o vyvlastnění, resp. i o jeho dalších dílčích podmínkách, a tudíž všechny podmínky uvedené vyvlastňovacím zákonem, včetně těch, které nejsou vymezeny přímo v Listině, jsou vlastně realizací zákonnosti, a tudíž ústavně konformní, přesněji řečeno, jsou v souladu s Listinou.

Podmínky vyvlastnění vyplývající ze zákonné úpravy tedy můžeme shrnout následujícím výčtem:

- Účel vyvlastnění stanoven zákonem
- Existence veřejného zájmu
- Přiměřenost zásahu
- Subsidiarita zásahu
- Soulad s cíli a úkoly územního plánování
- Poskytnutí náhrady<sup>88</sup>

#### **4.1. Účel vyvlastnění stanoven zákonem**

První podmínkou vyvlastnění, která zde bude probrána, je nutnost stanovení účelu vyvlastnění zákonem. Tuto podmínku, jak bylo zmíněno výše, nacházíme již na ústavní úrovni. Tuto dále rozvíjí vyvlastňovací zákon ve svém ustanovení § 3 v odstavci prvním, když říká že „*Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem*“<sup>89</sup>. Z tohoto ustanovení se dozvídáme, že aby bylo možno vyvlastnit, je pro to nutný účel. Neexistuje však účel jeden, jednotný a všeobjímající. Namísto něho se v právním řádu vyskytuje množina jednotlivých konkrétních účelů, pro které je možno vyvlastnit.

V souvislosti s vyvlastňovacím zákonem je důležité, že tento sám ve svých ustanoveních žádný účel neudává. Z dikce výše zmíněného paragrafu je však dána skutečnost, že vyvlastňovací zákon „pouze“ stanovuje podmínku zákonné úpravy účelu vyvlastnění, přičemž určení konkrétního účelu přenechává zvláštním

---

<sup>88</sup> Pekárek, M. a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. s. 189.

<sup>89</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 vyvlastňovacího zákona.



zákonům, nicméně i takto určené důvody nemusí být zcela konkrétní (typickým pro širokost účelů vyvlastnění je např. zákon o ochraně přírody a krajiny<sup>90</sup>).

#### 4.1.1. Účel vyvlastnění podle stavebního zákona

Jako první se tedy zaměříme na stavební zákon. Jedná se o zřejmě nejvýznamnější ze skupiny zákonů, na které skrze vyvlastnění odkazuje vyvlastňovací zákon. Např. J. Staša uvádí, že expropriační tituly jsou v současnosti upraveny především ve stavebním zákoně<sup>91</sup>.

Výše zmíněné dle mého názoru není zvláštní, naopak velmi logické, což vyplývá z faktu, že ve stavebním zákoně byla v minulosti shrnuta hmotná i procesní rovina vyvlastnění. V této souvislosti hovoříme o tehdejšímu zákonu č. 50/1976 Sb.<sup>92</sup> Tento zákon byl však postupem doby nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb.<sup>93</sup> Vyvlastňovací zákon byl přijat spolu s novým stavebním zákonem a toto mělo samozřejmě dopad na dosavadní právní úpravu vyvlastnění. Vyvlastňovací zákon takto převzal problematiku vyvlastnění, stal se z něj obecný předpis. Stavební zákon si však ponechal některé konkrétní účely, na základě kterých je možno vyvlastnění užít.

Účely uvedené ve stavebním zákoně nacházíme v jeho části páté, tedy části nazvané společná ustanovení, hlavě III. Obecné požadavky na výstavbu, účely vyvlastnění a úprava některých dalších práv a povinností, která se zabývá již účely vyvlastnění v rámci tohoto zákona.

Odstavec první § 170 nám říká, že „Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci...“<sup>94</sup>. Tento odstavec tedy uvádí, že je možné odejmout nebo omezit vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku na podkladě toho, co stavební zákon stanoví jako účel vyvlastnění. Dále zde zmiňuje podmínku toho, aby konkrétní účel, pro který má být vyvlastněno, odpovídal územně plánovací dokumentaci, resp. aby v této byl vymezen. O souladu vyvlastnění s cíli a úkoly

---

<sup>90</sup> Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“).

<sup>91</sup> Staša, J. *Vyvlastnění a omezení majetkových práv*. In: Hendrich, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 231.

<sup>92</sup> Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>93</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>94</sup> Ustanovení § 170 odst. 1 stavebního zákona.

územně plánovací dokumentace však více později. Nyní přistupme ke stanovení toho, co stavební zákon považuje za vyvlastňovací účely. Jsou jimi

1) veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání;

2) veřejně prospěšná opatření (kterými stavební zákon rozumí snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví);

3) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu;

4) asanace (ozdravění) území.

#### 1) Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury

Pod tímto účelem rozumíme zhotovení výše uvedeného, ovšem co se pod ním skrývá při podrobnějším pohledu? Odpověď na tuto otázku můžeme nalézt v textu zákona. Stavební zákon sám pro potřebu splnění svých funkcí definuje některé pojmy, se kterými se ten, jež ho bude následně interpretovat, může setkat. Definice takto zakotvené nacházíme v § 2 a 3. Stavební zákon zde k veřejně prospěšným stavbám dopravní a technické infrastruktury uvádí, že jimi je „stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“<sup>95</sup>. Tímto se posouváme k tomu, co stavební zákon rozumí pojmem veřejná infrastruktura. Na tuto otázku odpovídá v tomtéž paragrafu, písm. k). Označuje zde za veřejnou infrastrukturu hned několik dílčích pojmů. Jsou jimi dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, dále občanské vybavení (tímto jsou např. stavby a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu) a veřejná prostranství. Všechny tyto druhy veřejné infrastruktury však zároveň podmiňuje jejich zřizováním, nebo užíváním ve veřejném zájmu.<sup>96</sup>

Vzhledem k tomu, že § 170 hovoří pouze o stavbách dopravní a technické infrastruktury, lze dovodit, že právě jen a pouze pro uskutečnění stavby dopravní a technické infrastruktury lze zasáhnout do majetkoprávní sféry vlastníka vyvlastněním. V souvislosti s tím tedy tato úvaha znamená, že co se týče občanských zařízení a veřejných prostranství, tato možnost zde absentuje.

<sup>95</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona.

<sup>96</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona.

Ohledně staveb dopravní a technické infrastruktury však vyvstává další problém. Ve výše zmíněném ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) je uvedeno v bodě 1., který se zabývá dopravní infrastrukturou, že „*dopravní infrastruktura, například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení*“<sup>97</sup>. Co se ale má na mysli tímto zařízením zde není uvedeno. Rovněž v případě technické infrastruktury v bodě 2. narážíme na pojmy „*provozně související zařízení technické infrastruktury*“, přičemž zde zmiňované ustanovení příkladmo uvádí, že jde o vodojemy, kanalizace, vodovody, čistírny odpadních vod apod. Dále se v tomtéž bodě setkáváme s pojmy „*zařízení pro nakládání s odpady*“ a „*elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě*“. Abychom byli schopni definovat pojem zařízení, nezbývá než nahlédnout do ustanovení § 3, které uvádí další pojmy, se kterými se lze ve stavebním zákoně setkat. V jeho odstavci 2. nacházíme definici zařízení. Tato udává, že „*Zařízením se pro účely tohoto zákona rozumí informační a reklamní panel, tabule, deska či jiná konstrukce a technické zařízení, pokud nejde o stavbu podle § 2 odst. 3. V pochybnostech, zda se jedná o stavbu nebo zařízení, je určující stanovisko stavebního úřadu. Zařízení o celkové ploše větší než 8 m<sup>2</sup> se považuje za stavbu pro reklamu.*“<sup>98</sup> Z toho tedy vyplývá svým charakterem spíše negativní definice, která určuje, že zařízením je to, co (pokud nejde o informační a reklamní panel, desku, či jinou konstrukci technického zařízení) není stavbou vymezenou v § 2 odst. 3. Pro pružnější možnosti užití ustanovení zároveň zákonodárce uvádí, že v pochybnostech je určujícím stanovisko stavebního úřadu a na závěr jako určující stanovuje rovněž velikost objektu, přičemž o překročení velikostní hranice se jedná o stavbu.

## 2) Veřejně prospěšné opatření

V pořadí druhý účel uvedený ve stavebním zákoně je veřejně prospěšné opatření. I v tomto případě může dojít k vyvlastnění, ovšem jak je uvedeno v ustanovení § 170, jen za podmínky, že se tímto opatřením rozumí snižování ohrožení v území zasaženém povodněmi, či jinými přírodními katastrofami. Dále zvyšování retenčních schopností území, zakládání prvků územního systému biologické stability a ochrana archeologického dědictví.

---

<sup>97</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 písm. k) bod 1 stavebního zákona.

<sup>98</sup> Ustanovení § 3 odst. 2 stavebního zákona.

Co se týče definice veřejně prospěšného opatření, tuto udává se svém ustanovení § 2 odst. 3 sám stavební zákon, když říká, že se rozumí „*veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.*“<sup>99</sup> Toto koresponduje s tím, co bylo uvedeno v ustanovení § 170, když tento rovněž vymezuje v souladu s veřejně prospěšným opatřením jeho použitelnost pro situace, kdy např. nastanou přírodní katastrofy jako povodeň, dále pro situace, kdy je třeba takovým opatřením působit ochranně vůči archeologickému dědictví apod. Zároveň koresponduje i fakt, že se má na mysli právě nestavební opatření, neboť veřejně prospěšné stavby jsou již uvedeny jako samostatný účel.

Na tomto místě bych rád poukázal na skutečnost, že i předpisy, na které skrze vyvlastnění a s ním spojenou problematiku odkazuje vyvlastňovací zákon, jsou vzájemně propojené, neboť co se má na mysli environmentálním charakterem veřejně prospěšného opatření, tak jak se s ním setkáváme ve stavebním zákoně, nám může osvětlit zákon o ochraně přírody a krajiny, který ve svém ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) říká, že v souvislosti s tímto účelem potenciálně upravovaných oblastí, se má územím ekologické stability na mysli „*je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.*“<sup>100</sup> Dovožuji tedy, že v rámci veřejně prospěšného opatření, jakožto účelu vyvlastnění uvedeného ve stavebním zákoně, lze užít pro ochranu hodnot, které jsou blíže specifikovány v jiném předpisu, právě tohoto prostředku. Dovožuj tak především na základě toho, že právní řád by měl být bezrozporný, což je významným právněpolitickým, ale i logickým požadavkem právní jistoty.<sup>101</sup> Rozlišuje se rozpornost logická a praxeologická, přičemž v tomto případě by při rozdílném posuzování záměru ve stavebním zákoně a v zákoně o ochraně přírody a krajiny připadal v úvahu rozpor praxeologický. Jde o takový rozpor, který spočívá v rozporu mezi cíli, k jejichž dosažení působí právní normy, přičemž tato rozpornost bývá nazývána praxeologickou nerozhodností právních norem<sup>102</sup>.

---

<sup>99</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.

<sup>100</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny.

<sup>101</sup> Knapp, V. *Teorie práva*, 1. Vydání. Praha, C. H. Beck, 1995, s. 166.

<sup>102</sup> Tamtéž.

Vzhledem k tomu, že podle ustanovení stavebního zákona může veřejně prospěšné opatření sloužit k ochraně územního systému ekologické stability, dovozují, že zákon o ochraně přírody a krajiny, jehož účelem je dle jeho ustanovení § 1 „je za účasti příslušných krajů, obcí, vlastníků a správců pozemků přispět k udržení a obnově přírodní rovnováhy v krajině, k ochraně rozmanitostí forem života, přírodních hodnot a krás...“<sup>103</sup>, do jisté míry definuje pojem systém ekologické stability i pro potřeby stavebního zákona.

### 3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Stavební zákon v sobě zahrnuje také úpravu případů, kdy je třeba zajistit obranu a bezpečnost státu. V souvislosti s tímto upravuje ve svém ustanovení § 170 odst. 1 písm. c) možnost vyvlastnit s tím, že zásahem do majetkoprávní sféry vlastníka je sledován cíl realizace stavby či opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu.

V souvislosti se zásahem do vlastnického práva v případech zajišťování obrany a bezpečnosti zmiňují i protipól vyvlastnění, jako veřejnoprávního omezení, a tím je omezení vlastnického práva na základě institutu nezbytné použití cizí věci, s jakým se můžeme setkat v občanském zákoníku. Takto můžeme tedy srovnat instituty práva veřejného a soukromého, na jejichž základě lze zasáhnout do majetkoprávní sféry vlastníka při zajišťování obrany a bezpečnosti státu. O tom, co se rozumí nezbytným použitím cizí věci, normuje občanský zákoník ve svém ustanovení § 37, když říká, že „Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastnickou věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.“<sup>104</sup> V soukromoprávním smyslu toto omezení přichází ve veřejném zájmu, avšak nikoli od veřejné moci, nýbrž od jednotlivce. Dodávám, že v tomto případě samozřejmě nejde o vyvlastnění.

Nutno podotknout velice významnou skutečnost, která s tímto souvisí. Výše uvedený expropriační titul se totiž týká situací, které nastávají v časech míru, nejde o situace, o kterých bychom mohli hovořit jako o stavu ohrožení státu, či válečném stavu. V takových případech se totiž postupuje nikoli podle zákona

---

<sup>103</sup> Ustanovení § 1 zákona o ochraně přírody a krajiny.

<sup>104</sup> Ustanovení § 37 občanského zákoníku.

stavebního, nýbrž podle zákona o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

#### 4) Asanace (ozdravení) území

Posledním účelem, pro který je možno zasáhnout do majetkového práva jeho odnětím nebo omezením dle stavebního zákona, je asanace neboli ozdravení území. O tom, co se rozumí asanací území, se zmiňuje stavební zákon ve svém ustanovení § 97 odst. 2, když říká, že „*Územní opatření o asanaci území, které se vydává jako opatření obecné povahy podle správního řádu, se vydává na území postiženém živelní pohromou nebo závažnou havárií.*“<sup>105</sup> Tímto se tedy dozvídáme, že se jedná o opatření obecné povahy, ve správněprávní teorii označované za abstraktně konkrétní správní akt, pro nějž je charakteristické zejména to, že platí pro konkrétní případ a pro neurčený počet adresátů, tedy nikoli pro adresáty konkrétní.<sup>106</sup>

Z dikce stavebního zákona můžeme ohledně asanace území dále určit, že toto slouží k odstranění dopadů živelní pohromy nebo havárie, nicméně rovněž se vydává pro zastavěné území, ve kterém jsou závadné stavby, přičemž také z důvodů

- hygienických,
- bezpečnostních,
- požárních,
- provozních,
- z důvodů ochrany životního prostředí,

přičemž pro všechny tyto případy platí, že je nutno ve veřejném zájmu nařídit odstranění závad staveb a úpravy staveb, či nařídit opatření k asanaci území.<sup>107</sup>

Bližší informace o asanaci území nám podává ustanovení § 100 stavebního zákona, které udává jednak to, že se vydává na základ průzkumu dotčeného území, což spolu s vyhodnocením stavu staveb a pozemků, kterých se má potenciální asanace týkat, slouží k určení, zda dojde k jeho vydání.

---

<sup>105</sup> Ustanovení § 97 odst. 2 stavebního zákona.

<sup>106</sup> Hendrych, D. *Právní předpisy a jiné abstraktní formy správní činnosti*. In: Hendrich, D. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 126.

<sup>107</sup> Ustanovení § 97 odst. 2 stavebního zákona.

#### 4.1.2. Účely vyvlastnění dle dalších zákonů

Podávat kompletní výklad účelů vyvlastnění dle všech zákonů, ve kterých se tyto účely nacházejí a na které odkazuje zákon vyvlastňovací, by jistě nebylo v této práci, jejímž meritem jsou rovněž další podmínky vyvlastnění, nutné. Pro názornost však považuji za vhodné zmínit alespoň některé z nich, pro doložení rozmanitosti podmínky stanovení účelu zákonem, jejímž důvodem není nic jiného, než fakt, že její realizaci nacházíme rozmístěnou v různých zákonech s různými agendami tak, aby vyvlastnění, jako institut zasahující relativně širokou škálu sfér (od problematiky soukromého vlastnictví, přes životní prostředí až po další oblasti), mohl dopadnout všude tam, kde je potřeba. Pro tyto účely jsem zvolil jako vhodné vzorky úpravu vyvlastnění obsaženou v zákoně o ochraně přírody a krajiny a dále v zákoně o pozemních komunikacích.

Začněme tedy zákonem o pozemních komunikacích. Jedná se o další zákon upravující problematiku vyvlastnění, tentokrát v souvislosti s problematikou dálnic, silnic, nebo pozemních komunikací. Zákon o pozemních komunikacích uvádí, že právo k pozemku nebo ke stavbě lze odejmout nebo omezit „...k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících...“<sup>108</sup>, čímž poměrně jasně vymezuje jednotlivé účely vyvlastnění a řadí se tak do pomyslné „naproti stojící“ skupiny předpisů, ve srovnání např. s následujícím zákonem o ochraně přírody a krajiny.

Zákon o ochraně přírody a krajiny rovněž zahrnuje ustanovení, v němž nacházíme účely, na jejichž základě je možná expropriace. Rozdíl oproti předchozímu zákonu o pozemních komunikacích však spočívá v jejich značně širokém pojetí. Ve svém ustanovení § 60 totiž udává, že vyvlastnit nemovitost či právo k ní lze za účelem ochrany přírody a krajiny. Zároveň odkazuje na zvláštní předpis<sup>109</sup>, kterým je ve spojitosti s veřejně prospěšnými opatřeními, nebo asanací území stavební zákon.

---

<sup>108</sup> Ustanovení § 17 odst. 2 písm. a) zákona o pozemních komunikacích.

<sup>109</sup> Ustanovení § 60 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny.

## 4.2. Existence veřejného zájmu

V pořadí druhou podmínkou, která musí být nezbytně nutně splněna, pakliže má dojít k odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, je existence veřejného zájmu, tedy skutečnost, že na uskutečnění výše probíraného účelu je veřejný zájem, který odpovídá potřebám společnosti a převažuje tak nad zájmem jednotlivce. O tom, jak charakterizovat zájem který převažuje nad zájmy společnosti však více v příslušné části práce, která následuje. Jak již bylo zmíněno výše, přípustností vyvlastnění se zabývá vyvlastňovací zákon ve svém ustanovení § 3, kde stanoví, že *„Vyvlastnění je přípustné...jen jestliže veřejný zájem na dosažení...účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.“*<sup>110</sup>, čímž rozvádí podmínku uvedenou v Listině základních práv a svobod.

Rovněž jsem již uvedl, že v českém právním řádu je pojem veřejný zájem hojně využíván, a to jak v úpravě na úrovni zákonné, tak ústavní. Navzdory frekventovanosti však nutno podotknout, že pojem veřejného zájmu není pojmem s jasnou definicí, což ovšem neodráží nedůslednost zákonodárce, nýbrž jeho snahu o „zpružnění“ českého právního řádu. Jedná se totiž o tzv. neurčitý právní pojem, jenž s sebou přináší svou vlastní nedefinovatelnost spočívající v tom, že se v průběhu času, v souvislosti s vývojem společnosti sám morfuje, resp. mění svůj význam. O tom, že ke změnám některých pojmů v průběhu času ve společnosti dochází, není pochyb. V. Sládeček demonstruje tento fakt na srovnání pojetí veřejného zájmu, v jakém na něj nahlíží dnešní právní řád České republiky s pojetím veřejného zájmu v USA v polovině 18. století.<sup>111</sup> Zákonodárce proto zkonstruoval skupinu pojmů označených jako „neurčité“, čímž zajistil, že v různých časových rozmezích tyto budou vždy představovat právě to, co pod nimi aktuálně společnost shledává.

Při úvahách nad tím, co se tedy veřejným zájmem shledává je spíše než do zákona vhodnější nahlédnout do rozhodovací praxe soudů, tedy do judikatury. Ta se o pojmu veřejný zájem vyjadřuje, ve vztahu k přiblížení definice pojmu, obstojně, když uvádí např. to, že nelze veřejný zájem rozlišovat jen a pouze na základě skutečnosti, že se v daném případě jedná o zájem jednotlivce, či uskupení

---

<sup>110</sup> Ustanovení § 3 vyvlastňovacího zákona.

<sup>111</sup> Sládeček, V. *Obecné správní právo*, 3. akt. a upr. vydání, Praha: WoltersKluwer ČR, 2013, s. 154.



osob. V tomto kontextu je tedy třeba na veřejný zájem nahlížet nikoli pouze z hlediska kvantitativního na té či oné straně (myšleno strany vyvlastňovaný a vyvlastnitel), neboť veřejným zájmem může být za jistých okolností zájem jednotlivce, stejně tak jako za okolností jiných naopak ryze soukromým zájmem může být zájem skupiny osob.<sup>112</sup> Rozlišování soukromého a veřejného zájmu jakožto zájmu jednotlivce a zájmu státu rovněž neobstojí, když to, co bývá označováno za veřejný zájem, je mnohdy pouze množina více zájmů soukromých.<sup>113</sup>

Domnívám se, že by bylo kontraproduktivní dále se zabývat pojmem veřejného zájmu, jestliže o tomto bylo pojednáno výše. Z tohoto důvodu přistupme tedy k další problematice s existencí veřejného zájmu, jakožto podmínky pro vyvlastnění, spojenou. Je jí nutnost tento veřejný zájem prokázat. Takto normuje sám vyvlastňovací zákon, když ve svém ustanovení § 4 odstavci 2 říká, že „*Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.*“<sup>114</sup>

Zde dochází k určitému propojení podmínky existence veřejného zájmu s podmínkou zákonnosti účelu, pro který lze odejmout, nebo omezit vlastnické právo. Je totiž nutno zmínit skutečnost, že nelze presumovat veřejný zájem na uskutečnění účelu, jehož má být vyvlastněním dosaženo, pakliže lze takto usuzovat pouze z faktu, že tento účel je formálně obsažen v zákoně. To znamená, že je třeba v rámci vyvlastňovacího řízení nejprve zkoumat, zda je zde přítomen veřejný zájem na uskutečnění takového účelu. Judikatura se k tomuto vyjadřuje tak, že musí jít o zájem obecně prospěšný, přičemž, v souvislosti s výše zmíněným, takový zájem nemusí být nutně kolektivní.<sup>115</sup> Při posuzování existence veřejného zájmu je nezbytné zjišťovat jej pro každý konkrétní případ a chápat jej jako zájem obecně prospěšný.

Z tohoto důvodu můžeme hovořit jako o obecně prospěšném zájmu ve spojitosti např. se zřizováním nezbytného přístupu ke stavbě budované na základě stavebního povolení. Zájem společnosti je zde shledáván v umožnění vlastníkům daných nemovitostí vykonávat jejich práva a povinnosti. Obecně prospěšným zájmem však nemůže být požadavek určité osoby na zřízení věcného břemene na

---

<sup>112</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95.

<sup>113</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2013, č. j. 6 As 65/2012-161.

<sup>114</sup> Ustanovení § 4 odst. 2 vyvlastňovacího zákona.

<sup>115</sup> Rozsudek Krajského soudu v Hradci králové ze dne 19. 3. 1999, čj. 31 Ca 71/98-26.

pozemku ve vlastnictví osoby jiné za účelem zbudování stavby na pozemku této jiné osoby. V takovém případě jde o soukromý zájem, na jehož základě nemohou být z podstaty věci naplněny podmínky pro nucené omezení vlastnického práva osoby jiné ve smyslu vyvlastňovacího zákona.<sup>116</sup>

Existenci veřejného zájmu posuzují v jednotlivých konkrétních případech vyvlastňovací úřady, kterými jsou zpravidla obecní úřady obcí s rozšířenou působností<sup>117</sup>. Tyto úřady zjišťují veřejný zájem v konkrétní věci v průběhu správního řízení, a to na základě poměrování různých partikulárních zájmů. Přičemž jsou povinny rovněž zvážit všechny rozpory či připomínky. Na tomto podkladě následně rozhodnou o tom, zda je v daném případě přítomen veřejný zájem. Z odůvodnění rozhodnutí musí jasně vyplývat, proč veřejný zájem převážil nad partikulárními zájmy soukromými. Takto určený veřejný zájem je třeba vždy nalézat v rámci procesu rozhodování a nelze jej určit *apriori*.<sup>118</sup>

K tomuto se tedy připojuje pojem správní řízení, neboť právě v jeho rámci, resp. v jeho průběhu dochází vyvlastňovacími úřady k utvoření závěru o existenci, případně neexistenci veřejného zájmu. O tom, co se rozumí pojmem správní řízení, pojednává v první řadě zákon, kterým je správní řád. Ve svém ustanovení § 9 totiž k pojmu správního řízení uvádí, že „*Správní řízení je postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá.*“<sup>119</sup> Jedná se tedy o formalizovaný, zákonem ohraničený postup správního orgánu, přičemž výraznou roli vedle správního orgánu hrají také jednotlivé strany, což potvrzuje např. J. Hoetzel, když vymezuje správní řízení tak, že „*Řízení správní v pravém smyslu se neobejde bez stran. Toto řízení jest součinnost správních úřadů a stran k vytvoření správního aktu pro strany závazného, resp. k jeho exekučnímu provedení.*“, <sup>120</sup> s čímž koresponduje výčet charakteristických prvků správního řízení, uvedený V. Vopálkou. Tento výčet charakterizující správní řízení v sobě zahrnuje v první řadě skutečnost, že výsledkem takového řízení je vydání správního aktu, jakožto aktu aplikace práva. Na tvorbě a obsahu tohoto rozhodnutí

<sup>116</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. Cdo 1857/2011.

<sup>117</sup> V případě hlavního města Prahy jde o magistrát hlavního města Prahy, či v případě územně členěných statutárních měst jde o magistráty územně členěných statutárních měst.

<sup>118</sup> Nález ÚS ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04.

<sup>119</sup> Ustanovení § 9 správního řádu.

<sup>120</sup> Hoetzel, J. *Československé správní právo – část všeobecná*. Praha: Melantrich, 1937, s. 318.

se podílejí osoby, jejichž práv a povinností se týká, k čemž jsou vybaveny procesními právy a povinnostmi. V neposlední řadě v tomto výčtu nacházíme i fakt, že správní řízení (jak již bylo naznačeno výše) probíhá v právních formách v celé své délce, tedy již od svého zahájení, a to přes zjišťování podkladů pro rozhodnutí a jeho vydání, použití prostředků k přezkumu až po exekuci.<sup>121</sup>

Tento proces ovšem, musí být někým prováděn, ne jen stranami, nýbrž především správním orgánem. Správní orgán je rovněž definován správním řádem, ovšem skrze své vlastnosti, kterými jsou příslušnost věcná a příslušnost místní. Tyto určují, který konkrétní správní orgán je příslušný řešit tu kterou konkrétní věc. V případě vyvlastnění půjde o místně příslušný obecní úřad. Správní orgán tedy na základě zákona provádí úkony v rámci správního řízení, kterými má dojít k vydání rozhodnutí. Významnými ve vztahu k činnostem, prováděným správními orgány a ke správnímu řízení jako takovému jsou rovněž základní zásady, kterými se správní orgán musí v rámci správního řízení vždy řídit. O těchto zásadách pojednává správní řád, a to ve svých ustanoveních § 2-8. V těchto ustanoveních nacházíme zásady zákonnosti, zákazu zneužívání pravomoci správnímu orgánu svěřené, proporcionality rozhodnutí, souladu s veřejným zájmem (zde dochází ke shodě základních zásad činnosti správních orgánů a jedné z podmínek vyvlastnění<sup>122</sup>) a další zásady, které významným způsobem přispívají ke zdárnému ukončení správního řízení, a to při zachování zákonem chráněných hodnot.

Nutnost prokázat existenci veřejného zájmu na odnětí či omezení vlastnického práva v souvislosti s institutem vyvlastnění tedy můžeme označit za záležitost esenciální, neboť pakliže není veřejný zájem prokázán, není možno vyvlastnění vůbec provést. Veřejný zájem není prokázán pouze tím, že vyvlastňovací zákon uvede jako podmínku vyvlastnění existenci veřejného zájmu, přičemž zvláštní zákony dále upravují jednotlivé účely, že tedy tyto účely jsou již sami o sobě *apriori* jakýmsi průkazem veřejného zájmu. Tento musí být vždy zjišťován na základě konkrétního případu a to při správním řízení, provedeném správním orgánem za součinnosti stran, kterých se případné rozhodnutí, jakožto výsledek správního řízení, může dotýkat.

---

<sup>121</sup> Vopálka, V. *Správní řízení*, In: Hendrich, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 246.

<sup>122</sup> Srov. Ustanovení § 4 odst. 2 vyvlastňovacího zákona a ustanovení § 2 odst. 4 správního řádu.

V rámci problematiky veřejného zájmu na podklad zákonné úpravy navíc platí, že pojem veřejného zájmu je mnohdy podmíněn časem a místem aplikace příslušné normy.<sup>123</sup>

### 4.3. Proporcionalita zásahu

Třetí podmínkou, bez níž se vyvlastnění nemůže obejít, je požadavek, aby toto neproběhlo v nepřiměřeném rozsahu a intenzitě. Hovoříme tedy o požadavku proporcionality. Na jeho základě by mělo vyvlastnění proběhnout tak, aby byla šetřena vlastnická práva vyvlastňovaného, jak jen je to v daném případě možné při současném naplnění účelu vyvlastnění.

Při úvahách o principu proporcionality, promítajícího se do problematiky vyvlastnění je třeba zamyslet se rovněž nad možnostmi, kterými může vyvlastnění proběhnout. Těmito možnostmi jsou omezení a odejmutí vlastnického práva, jak se o nich zmiňuje vyvlastňovací zákon, když uvádí, že se pro účely tohoto zákona rozumí „*vyvlastněním odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě...*“.<sup>124</sup> Na nich lze dle mého názoru dobře demonstrovat dvojakost principu proporcionality spočívající v tom, že hovoříme-li o proporcionalitě, tedy o přiměřenosti, je třeba vždy důkladně zkoumat, zda postačí k provedení vyvlastnění „pouhé“ omezení, či zda je nutno využít odnětí vlastnického práva. Při omezení samotném je však samozřejmě třeba zvážit, že i zde je možno omezit v různé míře. Tím je nastíněna jedna ze dvou rovin proporcionality spočívající v její intenzitě. S tímto však jistě stojí za srovnání pojetí J. Staši, které to, co je v této práci označeno jako intenzita, uvádí jako obsah vyvlastnění.<sup>125</sup> Dle mého názoru však toto označení neodpovídá zcela povaze principu proporcionality a jeho projevu v rámci vyvlastnění. Domnívám se, že obsahem vyvlastnění je lépe rozumět odnětí či omezení vlastnického práva v obecném slova smyslu, bez zřetele na kvalitativní hodnotu, přičemž v případě intenzity jde o označení právě pro onu kvalitativní hodnotu, určující nakolik, resp. v jaké intenzitě je v daném případě naplněn obsah vyvlastnění. Z výše uvedeného zároveň vyplývá, že pakliže hovoříme o intenzitě zásahu, nelze tuto vztahovat na odnětí vlastnického práva, neboť z povahy věci

---

<sup>123</sup> Handrlica J. *Vyvlastnění práv a veřejný zájem ex lege*, Stavební právo: Bulletin, 1/2015, s. 18.

<sup>124</sup> Ustanovení § 2 písm. a) vyvlastňovacího zákona.

<sup>125</sup> Staša, J. *Vyvlastnění a omezení majetkových práv*. In: Hendrich, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 233.

výraznější zásah už nemůže nastat, a tedy připadá v úvahu již pouze rozsah, ve kterém je právo odjímáno. Druhou rovinou pak je tedy rozsah, ve kterém má být první rovina uplatněna, přičemž zde jde o poměrně jasnou záležitost, totiž o kvantitativní hledisko vyvlastnění, přičemž i v tomto případě se lze setkat s komplikacemi, spočívajícími např. ve skutečnosti, že předmět vyvlastnění se nachází ve spoluvlastnictví vyvlastnítele a vyvlastňovaného. Na tuto okolnost však pamatuje vyvlastňovací zákon a uvádí, že pokud toto nastane, vztahuje se rozsah vyvlastnění pouze na spoluvlastnický podíl vyvlastňovaného.<sup>126</sup>

Sám vyvlastňovací zákon o podmínce proporcionality normuje ve svém ustanovení § 4 odst. 1, kde uvádí, že „*Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.*“<sup>127</sup>, čímž stanoví nutnost zvážení, na kolik je nutno omezit, případně v jakém rozsahu je nutno odejmout vlastnická práva vyvlastňovanému.

Na podkladě již zmíněných skutečností je zřejmé, že odnětí nebo omezení vlastnického práva je nezbytno provést jen v takovém rozsahu (a intenzitě), v jakém je toto nutné ke splnění účelu, který pro něj stanoví zákon.<sup>128</sup> Z tohoto pravidla ovšem existuje velmi podstatná výjimka, spočívající v možnosti rozšíření vyvlastnění i nad rámec toho, co je pro uskutečnění účelu vyvlastnění vyžadováno, a to na žádost vyvlastňovaného. Tuto možnost nacházíme ve vyvlastňovacím zákoně. Ten říká, že „*Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.*“<sup>129</sup> Na základě zákona tedy vyvlastňovaný disponuje možností požádat o rozšíření vyvlastnění. K tomuto může dojít za situace, kdy pozemek, který vlastní, je vyvlastněním ovlivněn způsobem, který mu dále brání vykonávat své vlastnické právo. Rozhodující je zde tedy skutečnost, že vyvlastnění, ať ve formě omezení či odnětí vlastnického práva, brání realizaci vlastnického práva vyvlastňovaným. Tímto se dále zabývá i judikatura, která např. v souvislosti s uskutečněním veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, vymezené ve schválené územně

---

<sup>126</sup> Ustanovení § 5 odst. 6 vyvlastňovacího zákona.

<sup>127</sup> Ustanovení § 4 odst. 1 vyvlastňovacího zákona.

<sup>128</sup> Kopecký, M. *Správní právo. Obecná část*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, s. 229.

<sup>129</sup> Ustanovení § 4 odst. 3 vyvlastňovacího zákona.

plánovací dokumentaci, vztahuje skutečnost nemožnosti realizace vlastnického práva vyvlastňovaným k rozhodování mezi omezením, nebo odnětím vlastnického práva. Činí tak závěrem, že pro posouzení, zda má dojít k vyvlastnění odnětím vlastnického práva, či zda postačí jen jeho omezení, je rozhodující hledisko možnosti vykonávání vlastnických práv vyvlastňovaným.<sup>130</sup> Jeví se totiž jako krajně nelogické, pakliže by i přes „pouhé“ omezení nemohl vyvlastňovaný svá vlastnická práva vykonávat, resp. pokud by vyvlastnění vedlo k nemožnosti dále užívat vlastnická práva (typicky na zbytku pozemku vyvlastněním nedotčeným), bylo by jistě vhodnější rozšířit vyvlastnění a dosáhnout tak vyšší náhrady pro vyvlastňovaného, který by jinak stejně svá práva realizovat nemohl, a tím dosáhnout nastolení stavu, který se nepřičí zásadám demokratického právního státu.

#### 4.4. Subsidiarita zásahu

Aby bylo možno realizovat obsah vyvlastnění tak, jak je zmíněno výše v souvislosti s podmínkou proporcionality, je nutno vždy napřed zvážit, zda připadá samotné vyvlastnění, ať v jakékoli své podobě, v daném případě v úvahu, tedy zda vůbec je nutné vyvlastnění užít. V tomto ohledu je třeba uvést, že vyvlastnění je nejzávažnější veřejnoprávní zásah do majetkových práv<sup>131</sup>, tedy *ultima ratio*, přicházející na řadu až ve chvíli, kdy veřejný zájem na vyvlastnění převáží nad zájmem soukromým a rovněž se nezdařilo získat k účelu vyvlastnění potřebná majetková práva cestou odlišnou od vyvlastnění. Takto se projevuje v pořadí čtvrtá z podmínek nezbytných pro vyvlastnění, a to podmínka jeho subsidiarity. O subsidiaritě normuje vyvlastňovací zákon, když říká, že „...*Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.*“<sup>132</sup>

Jde tedy o krajní prostředek. Pokud hovoříme o dalších možných způsobech, jakými lze získat majetková práva k předmětnému pozemku nebo stavbě, hovoříme o nich tedy jako o možnostech, které musí být neúspěšně vyčerpány, aby mohlo být přistoupeno k vyvlastnění. Tyto možnosti můžeme najít jednak v samotném vyvlastňovacím zákoně v podobě smlouvy o získání práv

<sup>130</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 27. 4. 2017, sp. zn. 28 Cdo 349/2017.

<sup>131</sup> Staša, J. *Vyvlastnění a omezení majetkových práv*. In: Hendrich, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 229.

<sup>132</sup> Ustanovení § 3 odst. 1 vyvlastňovacího zákona.

pozemku nebo ke stavbě, dále však nacházíme možnosti také ve stavebním zákoně a rovněž v soukromoprávním kodexu, tedy občanském zákoníku.

Úpravou v občanském zákoníku si dovolím začít. Občanský zákoník pojednává ve svých ustanoveních hned o dvou možnostech, díky kterým lze předejít vyvlastnění v situaci, ve které by jako krajní prostředek přicházelo úvahu. Nacházíme je v části třetí, zabývající se absolutními majetkovými právy a jsou jimi právo nezbytné cesty, na základě něhož „*Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek.*“<sup>133</sup> a oddělení ze spoluvlastnictví, případně jeho zrušení, které spoluvlastníkovi umožňuje „...*žádat o své oddělení ze spoluvlastnictví, lze-li předmět spoluvlastnictví rozdělit, nebo o zrušení spoluvlastnictví.*...“<sup>134</sup> Co se týče druhé ze zmíněných možností, na tuto koneckonců odkazuje i vyvlastňovací zákon ve svém ustanovení § 5 odst. 6.

Přesuňme se nyní do stavebního zákona, který obsahuje další právním řádem předvídanou skutečnost, při jejímž naplnění může být zamezeno následnému užití vyvlastnění. Nacházíme ji v ustanovení § 141 s názvem opatření na sousedním pozemku nebo stavbě. Je nasnadě, co si pod touto rubrikou představit. Tímto opatřením stavební zákon rozumí možnost stavebního úřadu uložit vlastníkům, nebo lépe řečeno těm, kteří mají vlastnická či jiná práva k pozemkům a stavbám spolu sousedícím, aby z těchto pozemků umožnili provedení prací nebo staveb, pakliže mezi zúčastněnými nedošlo k dohodě. Ustanovení slouží „*Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení.*...“<sup>135</sup> a účastníky se zde rozumí ten, v jehož prospěch má být daná povinnost uložena a ten, z jehož pozemku, případně stavby, mají být práce provedeny. Tyto práce však samozřejmě provádí ten, v jehož prospěch mají být provedeny. Druhá strana je pouze povinna provedení těchto prací na svém pozemku či stavbě strpět, přičemž ten, kdo práce provádí, je povinen dbát o to, aby nedocházelo k poškození sousedního pozemku, kterému by bylo možno zabránit. V případě, že k takovému poškození došlo, postupuje se

---

<sup>133</sup> Ustanovení § 1029 občanského zákoníku.

<sup>134</sup> Ustanovení § 1140 odst. 2 občanského zákoníku.

<sup>135</sup> Ustanovení § 141 odst. 1 stavebního zákona.

podle obecných předpisů o náhradě škody, co ovšem nemění fakt, že nejde o soukromoprávní úpravu. To jednak proto, že ustanovení nacházíme v předpisu veřejného práva, a o jeho uplatnění rozhoduje navíc autoritativně stavební úřad. Tím jsou taková opatření oddělena od soukromoprávních prostředků, jakými jsou např. výše zmíněné dva. Zastavíme-li se na okamžik u rozhodovací pravomoci stavebního úřadu, je třeba dodat, že tato není neomezená, tedy stavební úřad nemůže rozhodovat ze své libovůle. Ostatně o tomto dokládá judikatura, která říká, že povinnosti vyplývající z tohoto opatření mohou být uloženy, avšak nikoli v takovém rozsahu, aby jimi bylo zajištěno i běžné užívání pozemku toho, v jehož prospěch byly uloženy.<sup>136</sup>

Konečně se dostáváme k důvodu, jehož absencí je podmíněno uskutečnění vyvlastnění a o kterém zároveň normuje sám vyvlastňovací zákon. Jedná se o institut smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě uvedený v ustanovení § 5 vyvlastňovacího zákona. Na základě tohoto institutu má tedy potenciální vyvlastňovatel, předtím než započne vyvlastňování, povinnost pokusit se uzavřít s vlastníkem smlouvu o získání práv k předmětnému pozemku nebo stavbě, která v rozsahu a intenzitě potřebným pro realizaci veřejně prospěšného účelu zbavuje vlastníka práv k pozemku nebo ke stavbě (případně tato omezuje). Obecněji můžeme říci, že se jedná o smlouvu, jež v sobě zahrnuje převod pozemku nebo stavby, případně vznik, změnu nebo zánik věcného břemene. Onen potenciální vyvlastňovatel zde však není správním orgánem ve smyslu soudního řádu správního<sup>137</sup>, neboť tímto nevykonává veřejnou správu, ani nerozhoduje o právech a povinnostech fyzických či právnických osob. Nevystupuje ve vrchnostenském postavení.<sup>138</sup>

Pokud k uzavření smlouvy dojde, vyvlastnění se nekoná a není tudíž ani jedna ze stran subjektem vyvlastňovacího řízení. Základní přehled obsahu tohoto ustanovení popisuje dle mého názoru přiléhavě B. Vlachová, když tento rozděluje na dvě fáze. První fází je informování vlastníka o účelu, kvůli kterému je zásah do vlastnického práva nutný, zatímco druhou fází je samotná nabídka smlouvy.<sup>139</sup> Pokud jde o návrh smlouvy, musí se skutečně jednat o návrh, nikoli pouze o

---

<sup>136</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 11. 2018, č. j. 4 As 272/2018-34.

<sup>137</sup> Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

<sup>138</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2016, č. j. 5 As 52/2016-39.

<sup>139</sup> Vlachová, B. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 27.



jakousi zmínku, či sdělení hypotetické možnosti pozdějšího uzavření smlouvy.<sup>140</sup> Mám za to, že v opačném případě by totiž zcela jistě muselo docházet k absurdním situacím, kdy ten, kdo chce vyvlastňovat, by se fakticky nemusel o uzavření dohody s vlastníkem pokusit, a tudíž by nedošlo k naplnění subsidiarity vyvlastnění. Podstatné se mi jeví na tomto místě doplnit, že vlastník, resp. potenciální vyvlastňovaný, je povinen, pakliže má požadavky, vznášet takové pozměňovací návrhy smlouvy, které jsou pro vyvlastňovatele reálně proveditelné. Vznesením nereálného požadavku v rámci jednání o smlouvě o získání práv k pozemku nebo ke stavbě se zabýval Ústavní soud, který judikoval, že vznesení neproveditelných požadavků (v daném případě se jednalo o legalizaci černé stavby) a tedy neuskutečnění smlouvy i přes to, že byl projednáván její návrh, má za následek naplnění podmínky uvedené v § 5 vyvlastňovacího zákona a může být tudíž přistoupeno k vyvlastnění.<sup>141</sup>

Co se týče samotné smlouvy, její náležitosti lze nalézt v ustanoveních občanského zákoníku<sup>142</sup>, nicméně smlouva jako taková nestačí. Vzhledem k tomu, že se nejedná o typickou smlouvu, jak se s nimi setkáváme v občanském zákoníku, nýbrž o smlouvu předcházející potenciálnímu vyvlastnění, udává vyvlastňovací zákon vyvlastniteli povinnost předložit vlastníkově spolu s návrhem smlouvy rovněž znalecký posudek, na jehož základě navrhl vlastníkově cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě. Další klíčovou povinností je spolu s návrhem smlouvy a znaleckým posudkem předložit vlastníkově také informaci o účelu vyvlastnění, která v sobě zahrnuje konkrétní záměr, který vyvlastňovatel hodlá uskutečnit, přičemž tento musí zároveň vlastníka upozornit na skutečnost, že pokud nedojde k uzavření smlouvy, je možné získat tato potřebná práva vyvlastněním.<sup>143</sup> Čili myslím si, že institut smlouvy tohoto typu není jen jakousi „snazší cestou“, jakou může ten, kdo hodlá uskutečňovat nějaký záměr na určitém pozemku či stavbě, získat k tomu potřebná práva. Naopak mám za to, že vzhledem k nutnosti přiložení znaleckého posudku, jde o institut od běžné soukromoprávní smlouvy odlišný, neboť onen posudek funguje fakticky jako omezení možnosti toho, kdo má práva nabýt, aby sám navrhl cenu. Předcházející povinnosti, které je vyvlastnitel povinen splnit (resp. předložit)

---

<sup>140</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 9. 2017, č. j. 5 As 191/2016-52.

<sup>141</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 2. 2017, sp. zn. IV ÚS 2467/16.

<sup>142</sup> Zejména ustanovení § 1732 odst. 1 občanského zákoníku.

<sup>143</sup> Ustanovení § 5 odst. 2 písm. a) a b) vyvlastňovacího zákona.

spolu s návrhem smlouvy bych dále doplnil také o povinnost předložení geometrického plánu, který je pro účely smlouvy její nedílnou součástí v případě, že předmětem smlouvy je jen část pozemku. Právě tuto část pozemku musí geometrický plán, jakožto součást smlouvy vymezovat.

Jak již bylo zmíněno, pakliže se nepodaří vyvlastniteli uzavřít s vlastníkem smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě, je možno přistoupit k vyvlastnění. Vyvlastňovací zákon za tímto účelem vymezuje lhůtu, po kterou se může vyvlastnitel pokoušet smlouvu uzavřít, přičemž tato činí 90dní<sup>144</sup> a počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy. Za povšimnutí stojí v souvislosti s nabídkou skutečnost, která dle mého názoru adekvátně řeší (byť částečně) postavení vyvlastňovaného, který vlastně nedobrovolně zcizuje svůj pozemek, nebo stavbu, případně dochází k omezení jeho práv k nim. Tímto řešením je jeho přednost ve volbě, jakým způsobem k takovému zásahu může dojít, resp. k onomu zcizení, nebo omezení. Judikatura se totiž setkala s případem, kdy vyvlastnitel, ač navrhuje strana, musel ustoupit preferencím vlastníka, když tento (vzhledem k tomu že vyvlastnitel disponoval pozemky, u kterých objektivně nic nebránilo jejich směně) požadoval namísto koupě své nemovitosti vyvlastnitelem směnu za příslušné vyvlastnitelovi nemovitosti. Tímto případem se zabýval Nejvyšší správní soud a já se ztotožňuji s jeho názorem, když judikoval, že ačkoli na směnu není právní nárok, nicméně přesto, že směna pro vyvlastnitel představovala jedno z dvou prakticky ekvivalentních řešení, pakliže směnu odmítl, nemůže se odvolávat na to, že se mu nepodařilo ve lhůtě 90 dnů získat požadovaná práva k předmětným nemovitostem dohodou.<sup>145</sup>

Významným ochranným prvkem potenciálního vyvlastňovaného je povinnost vyvlastnitel do návrhu smlouvy rovněž zařadit ustanovení zakládající vyvlastňovanému právo na vrácení jeho předešlých práv, pakliže k uskutečňování účelu, pro který má být vyvlastněno, nedošlo do tří let od uzavření smlouvy. Ačkoli kromě ochrany vyvlastňovaného, která je již sama o sobě velmi důležitá, poskytuje tato lhůta rovněž vyšší míru jistoty, že bude skutečně uskutečněn účel vyvlastnění, shledávám toto z praktického hlediska jako poměrně ošemetnou záležitost, neboť co se bude v tom kterém konkrétním případě jevit jako uskutečňování účelu vyvlastnění, resp. alespoň jeho započetí, a co jím naopak

---

<sup>144</sup> Ustanovení § 5 odst. 1 vyvlastňovacího zákona.

<sup>145</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44.

nebude, může být velice nejasné. Nicméně i zde zapracovala na doplnění mezery judikatura, která v rámci případu, v němž bylo účelem vyvlastnění vybudování dopravní infrastruktury, došla k názoru, že pokud bylo na základě stavebního povolení započato v zákonné lhůtě ve stavbě, avšak na jiných místech, nežli na pozemku vyvlastňovaného, přistupuje se k tomuto jako k započetí realizace účelu vyvlastnění i co se týče právě předmětného pozemku, neboť došlo k zahájení stavebních prací na jednotlivých stavebních objektech definovaných v územním rozhodnutí, které tuto stavbu vymezovalo.<sup>146</sup> Tímto lze tedy uzavřít, že i v tomto případě došlo k započetí uskutečňování účelu, pro který v minulosti došlo k vyvlastnění.

Vzhledem k tomu, jak diferentní situace mohou v objektivním světě nastat, je třeba, aby na ně zákon patřičně reagoval. Mohou totiž nastat právě situace, kdy nelze řádně uplatnit návrh smlouvy o získání práv k pozemku a ke stavbě, přičemž o těchto se ve svých ustanoveních zmiňuje vyvlastňovací zákon, když uvádí že uzavřít výše zmíněnou smlouvu není třeba „*není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt, nebo nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu*“<sup>147</sup> a dále „*je-li vyvlastňovaný omezen ve smluvní volnosti právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného orgánu veřejné moci, kterým mu bylo zakázáno převést vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě na někoho jiného*“.<sup>148</sup> Tyto případy tedy v sobě zahrnují situaci, jejímž důsledkem je možnost vyvlastnit, resp. započít s vyvlastňovacím řízením, aniž by bylo nutno předtím uzavřít smlouvu za podmínek, uvedených výše.

Pokud shrnu podmínku subsidiarity a její projev, resp. reálnou podobu v zákoně, docházím k tomu, že zákonné prostředí zde vytváří poměrně širokou škálu možností, na základě nichž se lze vyhnout natolik zásadnímu zásahu do majetkoprávní sféry vlastníka, jako je vyvlastnění. Při uskutečnění některé z nich naopak dochází k realizaci společenské transakce, nikoli k nucenému odejmutí či omezení práva za náhradu. Domnívám se, že prostor vymezený zákonodárcem je dostatečně široký, aby mohlo být užito adekvátnějších prostředků, nežli takových, které lze označit za nucené. Usuzuji tak z faktu, že při umožnění řešit situaci institutem odlišným od vyvlastnění vyvlastňovací zákon dovoluje užít smluvních

---

<sup>146</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 2013, sp. zn. 21 Cdo 1999/2012.

<sup>147</sup> Ustanovení § 5 odst. 5 písm. a) vyvlastňovacího zákona.

<sup>148</sup> Ustanovení § 5 odst. 5 písm. b) vyvlastňovacího zákona.

typů, s jakými se setkáváme v právu soukromém, tedy ponechává možnost dispozice s majetkem nejprve na subjektech samotných, a teprve pokud nebylo dosaženo stavu, který se shoduje se stavem požadovaným pro provedení účelu vyvlastnění, zasahuje, aby tento nastolil.

#### 4.5. Poskytnutí náhrady

Předposlední podmínkou pro uskutečnění nejzávažnějšího zásahu do vlastnických práv je nezbytnost za tento poskytnout náhradu. Pokud nedojde k uskutečnění některého z institutů, které jsou způsobilé předejít vyvlastnění, a tedy přijde na řadu toto „vrchnostenské“ řešení situace, je třeba k právům vyvlastňovaného přistupovat se zřetelem k tomu, že jde o majetkoprávní oblast a majetková práva. Specifikou těchto práv jsem se zabýval výše v kapitole Pojem vlastnického práva.

O náhradě za vyvlastnění normuje vyvlastňovací zákon ve své části čtvrté, ve které se zabývá jednak stanovením náhrady, určením ekvivalentů náhrady a také problematikou jejího poskytování,<sup>149</sup> nicméně vyvlastňovací zákon již ve svém ustanovení § 1, kde uvádí, že náhrada za vyvlastnění náleží vyvlastněnému, jako protihodnota „za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě,,“ čímž obecným ustanovením vymezuje předmět své čtvrté části, ve které náhradám věnuje zvýšenou pozornost a rozebírá jejich jednotlivé aspekty podrobněji. Toto vymezení z logických důvodů koresponduje s obsahem vyvlastnění. Z logiky věci dále plyne, že náhrada musí být spravedlivá a přiměřená, a tedy lze její podobu nastínit jako protihodnotu, nebo hodnotový ekvivalent za odejmutí práv vyjádřený v penězích. Takto je možno označit její přiměřenost, přičemž o spravedlivosti takové náhrady se zmiňuje důvodová zpráva k vyvlastňovacímu zákonu, která ji shledává v určité (značné) korespondenci s obvyklou cenou daného pozemku nebo stavby, případně práv k nim.<sup>150</sup>

Dalo by se říci, že definice náhrady vyvlastnění je víceméně jasná což ale neplatí zcela o jejím určení, neboť zde se již částečně pohybujeme nejen v oblasti, kterou si dovolím nazvat jakousi „pevnou plochou“, nýbrž v oblasti značně různorodější. Touto značně proměnlivou oblastí je samozřejmě oblast praxe, resp.

---

<sup>149</sup> Část čtvrtá vyvlastňovacího zákona.

<sup>150</sup> Důvodová zpráva k vyvlastňovacímu zákonu.

praktického provedení, realizace ustanovení o náhradě, které v první řadě spočívá v jejím určení. Proměnnými, se kterými vyvlastňovací zákon pracuje, jsou především obvyklá cena pozemku nebo stavby a dále výše ceny práva k nim. Vyvlastněnému tedy, jak uvádí zákon, náleží náhrada za „ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim“<sup>151</sup> nebo „ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.“<sup>152</sup> V uvedených výších shledávám základní hodnoty, které jsou sledovány, zkoumány a podle kterých je následně vypočtena náhrada za vyvlastnění náležející vyvlastněnému. Jedná se ovšem o hodnoty základní, nikoli jediné. Ostatně hovořím o nich dále. Nyní je však třeba připomenout důležitý fakt, kterým je, že výše náhrady musí být pochopitelně zjištěna, aby bylo možno ji vyplatit přiměřenou a spravedlivou. Náhrada tedy musí mít svou určitou konstrukci, neboť vlastnické právo, resp. vlastnická práva jsou sama o sobě zasahující do mnoha různých rovin a složena z mnoha aspektů. Proto i náhrada za odnětí či omezení vlastnického práva, nebo lépe řečeno její určení nestojí na zcela jednotném, homogenním podkladu, ale je možné jej dále diverzifikovat do určitých dílčích složek. O těchto složkách hovoří J. Horák, když je rozděluje na:

- Cenu pozemku,
- Náhradu za znehodnocení nevyvlastněných nemovitostí,
- Náhradu nákladů vyvolaných vyvlastněním,
- Naturální náhradu,
- Náhradu za zřízení věcného břemene.<sup>153</sup>

Z těchto složek sestává náhrada, která poté jako celek náleží vyvlastňovanému. Zákon dále uvádí, že „Náhrady...se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.“<sup>154</sup> Tímto stanoví přiměřenost náhrady tak, aby byla skutečně ekvivalentní újmě, která vyvlastňovanému v důsledku *expropriace* vznikne. Platí zároveň pravidlo stanovící k jakému časovému období, nebo lépe

---

<sup>151</sup> Ustanovení § 10 odst. 1 písm. a) vyvlastňovacího zákona.

<sup>152</sup> Ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) vyvlastňovacího zákona.

<sup>153</sup> Hanák, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů. 1. Vydání.* Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 148-171.

<sup>154</sup> Ustanovení § 10 odst. 3 vyvlastňovacího zákona.

řečeno k jakému okamžiku se výše náhrady stanovuje. Toto pravidlo nacházíme v posledním odst. 5 § 10 a stanoví, že stanoví-li se cena pozemku nebo stavby, činí se tak vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění, přičemž se ovšem nepřihlíží k jejich zhodnocení, nebo naopak znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění<sup>155</sup>

Náhrada za vyvlastnění musí zásadně vyrovnat majetkovou újmu vzniklou *expropriátovi* v důsledku omezení nebo odnětí jeho majetkového práva. V souvislosti s tímto vyvstává otázka jakým způsobem, může být takový obecný princip garantován. Tento způsob byl částečně nastíněn již výše ve spojitosti s přiměřeností a spravedlivostí náhrady. Jedná se o požadavek korespondence s cenou obvyklou.<sup>156</sup> O tom, co se rozumí cenou obvyklou, normuje zákon o oceňování majetku<sup>157</sup>, který upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (případně služeb) pro účely stanovené zvláštními předpisy. Ve svém ustanovení § 2 určuje, co se rozumí cenou obvyklou, když říká že „*cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.*“<sup>158</sup> Tímto zákonem o oceňování majetku stanovuje cenu obvyklou jako cenu tržní, kterou by případný vlastník obdržel při běžném obchodním styku. Přitom jsou zvažovány i další okolnosti, které na tuto cenu mají vliv, avšak její výše není ovlivňována mimořádnými okolnostmi trhu, osobními poměry prodávajícího nebo kupujícího, stejně jako případnou zvláštní oblibou věci.<sup>159</sup> Ve spojení se zákonem o vyvlastnění nutno podotknout, že právě tento zákon obsahuje ve svých ustanoveních pravidlo, které určuje, že „*Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění.*“<sup>160</sup> Oním oceňovacím předpisem je zmíněný zákon o oceňování majetku. Vyvlastňovací zákon však svým normativním působením ve vztahu k zákonu o oceňování majetku pokračuje v témže svém ustanovení., kde do jisté míry udává vztah mezi již zmíněnou cenou obvyklou a dále cenou zjištěnou, jejíž definici nacházíme v zákoně o oceňování

---

<sup>155</sup> Ustanovení § 10 odst. 5 vyvlastňovacího zákona.

<sup>156</sup> Důvodová zpráva k vyvlastňovacímu zákonu.

<sup>157</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“).

<sup>158</sup> Ustanovení § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku.

<sup>159</sup> Důvodová zpráva k vyvlastňovacímu zákonu.

<sup>160</sup> Ustanovení § 10 odst. 4 vyvlastňovacího zákona.

majetku a která stanoví, že „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná“. Na tomto místě si dovoluji vložit judikaturní vsuvku, kterou pro tento případ představuje judikatura Ústavního soudu. Ta určuje, že jako rozhodující se ve vztahu mezi zmíněnými cenami při určování náhrady za vyvlastnění jeví cena obvyklá.<sup>161</sup> Navazujíc na výklad o ustanovení § 10 odst. 4 vyvlastňovacího zákona k tomuto dodávám, že zákon zde rovněž normuje o vztahu obou cen, v tomto případě však řeší případ, kdy cena zjištěná převyšuje cenu obvyklou. Situace je na tomto místě vyřešena pravidlem, že za těchto podmínek převáží právě cena zjištěná. Domnívám se, že jde opět o zákonodárcovu snahu posílit postavení vyvlastňovaného, vzhledem k tomu, že jde o omezení, nebo o přechod, které jsou nucené, a tudíž jde o velmi výraznou intervenci do jeho majetkoprávní sféry.

Pokud jde o možné znehodnocení zbyvajících nemovitostí, vyvlastněním bezprostředně nezasažených, odkazuji v souvislosti s touto možnou situací na rozhodnutí Evropského soudního dvora, který judikoval, že pokud dojde vyvlastněním ke znehodnocení zbyvajících nemovitostí (v daném případě se jednalo o vyvlastnění části pozemku rodinné farmy určeného k produkci mléka, vyvlastněno bylo cca 30% pozemků, tyto představovaly asi 60% plochy vyhrazené k produkci, přičemž na zbyvajících pozemcích by produkce mléka byla téměř neproveditelná), nepokryla by samotná náhrada za vyvlastněný pozemek ztrátu vyvlastňovaného, a tudíž by nebyla v přiměřeném poměru k jeho újmě.<sup>162</sup>

V odst. 2 téhož ustanovení nacházíme ve výše uvedeném pořadí třetí, dle mého názoru spíše odvozenou, ovšem rovněž velice důležitou náhradu, která je poskytována vyvlastňovanému. Tomu dle odst. 2 náleží „náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.“<sup>163</sup> Obecněji lze říci, že hovoříme o nákladech takových, které J. Hanák označuje za náklady vyvolané vyvlastněním a podřazuje pod tuto množinu:

- Náklady vznikající při přemístění,
- Transakční náklady,
- Náklady za právní zastoupení,

---

<sup>161</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2015 sp. zn. II. ÚS 1135/14.

<sup>162</sup> Rozsudek EPL ze dne 11. 4. 2002 ve věci Lallement proti Francii, stížnost č. 46044/99. *Human Rights Case Digest*. WoltersKluwer, 2002, č. 13, s. 331-335.

<sup>163</sup> Ustanovení § 10 odst. 2 vyvlastňovacího zákona.

- Náklady spočívající ve zmařené investici/zmařených investicích.<sup>164</sup>

Další z uvedených složek náhrady za vyvlastnění je tzv. naturální náhrada, spočívající ve výměně pozemku nebo stavby vyvlastňovaného za jiný pozemek nebo stavbu. Ustanovení o takové náhradě nacházíme ve vyvlastňovacím zákoně a říká, že „*Místo náhrady uvedené v § 10 odst. 1 písm. a) se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem; právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno.*“<sup>165</sup> Rozdíl mezi naturální náhradou a směnou nemovitostí v rámci smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě spočívá v tom, že naturální náhrada předpokládá tuto směnu jako určitý ekvivalent náhrady za vyvlastnění, přičemž tedy předpokládá, že k vyvlastnění bylo přistoupeno. Výše zmíněná smlouva je však instrumentem, který může vyvlastnění předcházet a k tomuto tedy nedojde. Domnívám se, že i v tomto případě platí (podobně jako u zmíněné smlouvy), že pokud vyvlastnitel disponuje pozemky nebo stavbami, které by mohl vyvlastněnému směniti za pozemek nebo stavbu, který se chystá vyvlastnit, má povinnost tak učinit, trvá-li na tom vyvlastňovaný. Ostatně tomuto názoru částečně svědčí i úvaha B. Vlachové, která poukazuje na otázku vztahu ustanovení § 11 s ustanovením § 3, které požaduje subsidiaritu vyvlastnění<sup>166</sup>. Tím ukazuje na poněkud zvláštní situaci, kdy na jedné straně je nutno v souladu se zákonem směnu navrhopat již ve fázi předkládání návrhu smlouvy, zatímco na straně druhé je směna umožněna v rámci správního řízení. Při této komparaci zcela jistě docházíme k výsledku, že oba způsoby, kterými může proběhnout směna v souvislosti s vyvlastněním (v jednom případě před případným vyvlastňovacím řízením, zatímco ve druhém v jeho průběhu), jsou ve svých základních znacích, totiž ve svém předmětu a svých subjektech, totožné a ze strany vyvlastnítele stále platí tentýž záměr, tzn., platí zde tatáž ochrana vyvlastňovaného, a na základě toho se tudíž domnívám, že i v případě směny provedené v rámci vyvlastňovacího řízení je třeba poskytnout vyvlastňovanému ochranu spočívající v povinnosti vyvlastňovatele umožnit směnu, pakliže zde nejsou objektivní důvody k jejímu neprovedení. V praxi může nastat situace, že je cena náhradního pozemku nebo stavby nižší, než cena

---

<sup>164</sup> Hanák, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů. 1. Vydání.* Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 165-168.

<sup>165</sup> Ustanovení § 11 vyvlastňovacího zákona.

<sup>166</sup> Vlachová, B. *Zákon o vyvlastnění. Komentář.* 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 46.



vyvlastňovaného pozemku nebo stavby. V takovém případě bude vyvlastněnému dorovnán rozdíl v ceně. Zákon se však nezaobírá situací, kdy poměr cen bude opačný.<sup>167</sup> Mám za to, že nelze po nikom požadovat, aby zcizil svou nemovitost a navíc hradil zbytek ceny hodnotnějšího pozemku, který ale původně vůbec nechtěl. Domnívám se, že tímto by byla porušena podmínka poskytnutí náhrady, když tato musí být ekvivalentní újmě, která vyvlastňovanému v důsledku vyvlastnění vznikla.<sup>168</sup> Stejně tak by však při neexistenci povinnosti dorovnat cenu za hodnotnější pozemek nebo stavbu došlo k poskytnutí náhrady, jenž by byla nepřiměřeně vysoká.

Poslední uvedenou složkou náhrady za vyvlastnění je náhrada za vyvlastnění věcného břemene. Vyvlastňovací zákon ve spojení s touto náhradou uvádí, že „Zanikají-li vyvlastněním věcná břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě, náleží oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny tohoto práva.“<sup>169</sup> Tímto poměrně jasně vykresluje případ nikoli odnětí samotného pozemku nebo stavby, nýbrž jen práva na těchto váznoucího. Výše náhrady se oceňuje na základě zákona o oceňování majetku, který ji upravuje ve svém díle čtvrtém hlavy druhé. Upravuje zde oceňování věcných břemen, přičemž určuje způsoby, jakými k ocenění daných práv dochází. Obecně k určování ceny práva tento zákon stanoví, že „Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.“<sup>170</sup> Výnosová metoda se však neužije vždy bezvýjimečně, o čemž dokládá následující odstavec 2 téhož ustanovení. Oněmi výjimkami jsou případy, kdy byl roční užitek z věcného břemene určen smluvně, je patrný z výsledků dědického řízení, z rozhodnutí, které vydal správní orgán, anebo pokud byl roční užitek břemene určen při jeho vzniku. V rámci uvedených výjimek však platí, že tato cena nesmí být o třetina více vyšší, než je cena obvyklá. Zajímavou výjimkou shledal Nejvyšší soud zřízení nezbytné cesty, když judikoval, že „Při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene cesty podle § 151 odst. 3 občanského zákoníku nelze vycházet z ceny určené podle cenových předpisů. Je třeba zvážit všechny okolnosti případu, zejména proč stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, stejně jako všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné pro zatížený

---

<sup>167</sup> Tamtéž.

<sup>168</sup> Ustanovení § 10 odst. 3 vyvlastňovacího zákona.

<sup>169</sup> Ustanovení § 12 vyvlastňovacího zákona.

<sup>170</sup> Ustanovení § 16b odst. 1 zákona o oceňování majetku.

*pozemek přinese.*<sup>171</sup> Odstavce 3 až 6 téhož ustanovení zavádějí pravidla pro výpočet náhrady za věcné břemeno. Podle nich je tedy roční užitek vynásoben počtem let užívání práva, nejvýše však pěti, což je dle mého názoru opatření mající za cíl zajistit, aby byla náhradou skutečně odražena užitečnost, kterou pro daného vlastníka jeho právo představuje. Na stejném principu funguje i pravidlo udávající v případě doživotního užívání práva desetinásobek ceny ročního užitku. Zákon zde rovněž pamatuje na případné selhání všech těchto určovatelů ceny a v takové situaci normuje o vyplacení jednorázové náhrady za věcné břemeno činící 10 000 Kč.

Závěrem k náhradám mohu shrnout, že zákonná úprava dle mého názoru reflektuje potřebu spravedlivého zadostiučinění, pakliže vlastník nedobrovolně přichází o svou nemovitost, přičemž tak činí především následováním a také rozvíjením, zpřesňováním podmínky poskytnutí náhrady za vyvlastnění uvedené Listině základních práv a svobod. Ačkoli čas může přinést mnohá zjištění o případné nedostatečnosti zákonné úpravy náhrad v rámci vyvlastňovacího řízení, jsem přesvědčen o tom, že praxe, např. cestou judikatury, tyto nedostatky odstraní.

#### **4.6. Soulad s cíli a úkoly územního plánování**

Poslední podmínkou, na jejímž splnění závisí, zda bude, či nebude v daném případě možno přistoupit k vyvlastnění, je nutnost, aby ono vyvlastnění bylo v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Jako podmínka je tento soulad uvedený ve vyvlastňovacím zákoně v ustanovení § 3 odst. 2. Zde je udáno, že pokud vyvlastnění sleduje provedení změny ve využití, nebo v prostorovém uspořádání území (toto může spočívat rovněž v umístování staveb, či v jejich změnách), lze jej provést pouze za předpokladu, že jsou tyto v souladu s územním plánováním. O tom, co se rozumí územním plánováním, normuje stavební zákon ve své části třetí, ve které uvádí hned v úvodu části cíle i úkoly územního plánování. Stanoví zde, že cílem územního plánování je *„vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž*

---

<sup>171</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2016, sp. zn. 21 Cdo 5247/2015.

*by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*<sup>172</sup> O úkolech územního plánování zatím normuje § 19, ve kterém najdeme jejich výčet, přičemž mezi ty nejvýznamnější jistě patří např. zajišťování a posuzování stavu území, stanovování koncepce rozvoje území, a dále např. prověřování a posuzování potřeby změn v území. Zvláštní úkol územního plánování je posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území.<sup>173</sup> O obecnější charakterizaci cíle územního plánování se v minulosti přičinil Ústavní soud, když jej charakterizoval jako „*vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území*“.<sup>174</sup>

Tímto docházíme ke skutečnosti, že pokud má vyvlastnění vykazovat soulad s cíli a úkoly územního plánování, nesmí odporovat harmonickému využití území, které představuje určitou rovnováhu mezi partikulárními zájmy vlastníků a veřejným zájmem.

---

<sup>172</sup> § 18 odst. 1 stavebního zákona.

<sup>173</sup> Pekárek, M. a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 36.

<sup>174</sup> Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 2037/10, ze dne 19. 5. 2011.

## Závěr

Hlavní cíl této diplomové práce lze rozdělit do několika dílčích bodů. Spočíval zejména v seznámení čtenáře s problematikou podmínek nezbytných pro provedení vyvlastnění nacházejících se na zákonné úrovni našeho právního řádu, především ve vyvlastňovacím zákoně. Dále v podrobnějším zkoumání každé z jednotlivých podmínek, stejně jako ve zhodnocení jejich realizace v příslušných předpisech. V neposlední řadě bylo cílem práce také zhodnocení projevu podmínek vyvlastnění v praxi spolu s úvahami nad případnými komplikacemi, či nedostatky.

Vzhledem k tomu, že institut vyvlastnění je upraven již na úrovni ústavní, můžeme hovořit o zcela zásadním způsobu, jakým může být zasaženo do práv jednotlivce při kolizi jeho zájmů se zájmy společnosti. Zasažena jsou práva majetková, která tak nejsou zcela nedotknutelná.

Omezení, nebo odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě je jedním z nejzávažnějších zásahů do jejich výkonu, přičemž taková ingerence musí být podmíněna relevantními skutečnostmi, za kterých je možno ji provést.

Skutečnostmi, při jejichž absenci nemůže dojít k vyvlastnění, jsou podmínky vyvlastnění. Nacházíme je již v Listině základních práv a svobod, kde se tyto vyskytují jako principy, v jejichž rámci musí být každé vyvlastnění provedeno. Dále je nacházíme v zákonné úpravě. Základním právním předpisem upravující podmínky vyvlastnění je vyvlastňovací zákon. Rozlišuje celkem šest podmínek. Tyto tvořily těžiště mé diplomové práce. Jejich realizaci vyvlastňovací zákon dále svěřuje i jiným předpisům, jakými jsou např. stavební zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o pozemních komunikacích a další zákony. Z toho vyplývá, že zákonná úprava podmínek vyvlastnění se ve svém komplexu neomezuje na jediný předpis.

První podmínkou, jíž se tato práce zabývala, byla podmínka stanovení účelu vyvlastnění v zákoně. Tato nutnost navazuje na pravidlo určené Listinou základních práv a svobod, přičemž ji dále rozvíjí a zpřesňuje, když vyvlastňovací zákon jako základní předpis odkazuje dále na další předpisy, kterým ukládá konkretizovat jednotlivé účely. Na jejím základě nesmí dojít k vyvlastnění z jiných důvodů, než z těch, uvedených v příslušných předpisech.

V pořadí druhou podmínkou je existence veřejného zájmu. Z předcházejícího textu je patrné, že se jedná zřejmě o nejabstraktnější z podmínek vyvlastnění, neboť hovoříme o neurčitém právním pojmu. Tento pojem je tedy ze své podstaty proměnlivý v čase a je charakteristický tím, že v souvislosti s ním jsou kladeny do protikladu zájmy jednotlivců a zájmy společnosti, které spolu mnohdy kolidují. Při úvahách o tom, zda by případné vyvlastnění naplňovalo důvod své existence, totiž zda by odpovídalo potřebám společnosti, je zásadní právě otázka, zda by byla *expropriace* ve veřejném zájmu.

Další z podmínek pro umožnění *expropriace* je, aby tato byla přiměřená. Pakliže má být vyvlastňováno pro určitý zákonem stanovený důvod, je třeba šetřit práv vyvlastňovaného tak, aby bylo odňato nebo omezeno jeho právo k pozemku nebo ke stavbě jen v takovém rozsahu a v takové intenzitě, aby nedocházelo k nepřiměřenému zásahu do jeho majetkoprávní sféry. Jedná se o významnou ochranu vyvlastňovaného před touto ingerencí.

Zcela zásadní roli v rámci ochrany vyvlastňovaného pak hraje podmínka subsidiarity při vyvlastňování. Jedná se o požadavek zákonodárce, aby *expropriace* probíhala vždy jen v těch případech, kdy je to nezbytně nutné a není možno, aby vyvlastnitel dosáhl získání předmětných práv jiným způsobem, než-li právě *expropriací*. Jejím úkolem je tedy stanovení mezí, v rámci kterých nelze vyvlastňovat, pokud toto není zcela nezbytné. Je tak reflektována skutečnost, že *expropriace* je jakožto výrazný zásah shledáváno být oním *ultima ratio*, tedy poslední možností. Cestami, jakými je možné dosáhnout získání potřebných práv vyvlastnitelem, potom jsou nejen smlouva o získání práv k pozemku nebo ke stavbě, uvedená ve vyvlastňovacím zákoně, tedy v rámci správněprávní úpravy, nýbrž i instituty práva soukromého, jako právo nezbytné cesty či oddělení ze spoluvlastnictví. Teprve pokud výše zmíněné možnosti selžou, lze přistoupit k vyvlastnění.

S ohledem na charakter vlastnického práva a jeho specifika, jimiž se zabývala tato diplomová práce ve svém úvodu, dochází k tomu, že aby mohlo být vyvlastnitelem zasaženo do vlastnických práv vyvlastňovaného, nelze tak učinit jinak než za současného poskytnutí náhrady. V důsledku ekonomické hodnoty vlastnických práv, které lze kvantifikovat a vyjádřit v penězích, je nezbytné tomu, kdo je nucen k nedobrovolnému přechodu vlastnických práv, poskytnout protihodnotu. Hovoříme o podmínce poskytnutí náhrady za vyvlastnění. Tato

náhrada musí být ekvivalentní hodnotě pozemku nebo stavby zasažených vyvlastněním. Pro její výpočet nacházíme řadu dílčích složek, přičemž právě ony jako celek poté tvoří samotnou hodnotu náhrady, která je posléze vyplacena vyvlastňovanému. Při výpočtu je zohledněna nejen samotná cena nemovitosti, ale také jiné skutečnosti, jakými mohou být také náklady vyvolané vyvlastněním, případně náhrada za znehodnocení nevyvlastněných nemovitostí.

Poslední podmínkou vyvlastnění a také posledním bodem této práce byla nutnost souladu expropriace s cíli a úkoly územního plánování. O územním plánování normuje stavební zákon, který se ve svých ustanoveních věnuje zejména jeho úkolům a cílům, přičemž tyto lze obecně jakožto souhrn charakterizovat jako vyvážení zájmů veřejných spolu se zájmy jednotlivých vlastníků pozemků a staveb, přičemž tímto vyvážením dochází k harmonickému využití území. Vyvlastnění tedy nemůže za žádných okolností proběhnout způsobem, který by narušil cíle a úkoly územního plánování.

Pro zhodnocení stavu a provedení podmínek vyvlastnění dle vyvlastňovacího zákona *de lege lata* je třeba sledovat nejen úpravu obsaženou přímo ve vyvlastňovacím zákoně, nýbrž také úpravy nacházející se v dílčích zákonech. Domnívám se, že tato koncepce, totiž koncepce základního předpisu, který dále odkazuje na další zákony, je vhodná správná, neboť každá ze zákonných podmínek má svá specifika, která více či méně souvisí s předměty úprav různých zákonů, odlišných od zákona vyvlastňovacího. Toto lze velice dobře demonstrovat na podmínce stanovení účelu vyvlastnění zákonem. Důvodů pro expropriaci nacházíme v právním řádu celou řadu, přičemž každý jednotlivý právní předpis obsahující ve svých ustanoveních i problematiku vyvlastnění, jej upravuje v souladu se zbytkem své agendy, resp. se zbytkem svého obsahu. Jsem přesvědčen, že tak dochází k určité harmonizaci problematiky expropriace s dílčími oblastmi upravenými v těchto zákonech, zároveň však v souladu s vyvlastňovacím zákonem. Současná zákonná úprava dle mého soudu ve svém celku odráží potřeby společnosti při úpravě práv a povinností v rámci institutu vyvlastnění. Nutno ovšem podotknout, že přesto existují oblasti, které bude postupem času, např. judikatorně, potřeba dále upravit. Hovořím zde např. o situaci, kdy bude potenciální vyvlastňovaný nucen v rámci vyvlastňovacího řízení přijmout pozemek, jehož hodnota přesahuje újmu, jež mu vznikla vyvlastněním. Jsem přesvědčen o tom, že tento a další problémy vyřeší soudní praxe.

Z pohledu *de lege ferenda* musím konstatovat, že současná právní úprava ve značné míře vyhovuje mým představám o podobě podmínek vyvlastnění dle vyvlastňovacího zákona, přičemž mám za to, že nedostatky mohou být v průběhu času odstraněny právní praxí, což by v této oblasti dle mého názoru působilo efektivněji než případné legislativní změny.

## Resumé

Tato diplomová práce na téma „Podmínky vyvlastnění dle vyvlastňovacího zákona“ si klade za cíl seznámit čtenáře s těmito podmínkami. Vzhledem k tomu, že jsou upraveny především ve vyvlastňovacím zákoně, výklad se vztahuje předně k tomuto předpisu. Jednotlivé podmínky však nacházíme konkretizované i v jiných předpisech. V úvodu je pojednáno o pojetí vlastnického práva. V následujících částech pak o institutu vyvlastnění a ústavněprávním základu podmínek vyvlastnění ve vyvlastňovacím zákoně. Stěžejní část textu se zabývá podobou a realizací podmínek vyvlastnění na zákonné úrovni s odkazem na ústavní pořádek České republiky. Text podává charakteristiku podmínek vyvlastnění. Uvádí jejich ochrannou funkci ve vztahu k vyvlastňovanému v rámci potenciálního vyvlastňovacího řízení i před ním. Dále se zabývá vztahem podmínek nacházejících se v zákoně s podmínkami uvedenými v Listině základních práv a svobod. Závěrečné části jednotlivých kapitol se věnují nejen shrnutí předešlého výkladu, nýbrž i zhodnocení případných praxeologických úskalí a problémů.



## **Summary**

This diploma thesis "Conditions of expropriation under the expropriation act" aims to inform readers about these conditions. Since they are governed primarily by the Expropriation Act, the interpretation relates primarily to this regulation. Individual conditions, however, we find specific in other regulations. The introduction discusses the concept of property rights. In the following sections, the concept of expropriation and the constitutional basis of the conditions of expropriation in the Expropriation Act are discussed. The main part of the text deals with the form and implementation of the conditions of expropriation at the legal level with reference to the constitutional order of the Czech Republic. The text gives a description of the conditions of expropriation. It states their protective function in relation to the expropriated within and before the potential expropriation procedure. It also deals with the relationship between the conditions contained in the Act and those in the Charter of Fundamental Rights and Freedoms. The final parts of the individual chapters are devoted not only to the summary of the previous interpretation, but also to the evaluation of possible practical pitfalls and problems.

## Seznam použitých zdrojů

### 1. Seznam použité literatury

- Hendrych, D. a kol. *Právníký slovník, 3. podstatně rozšířené vydání*, Praha: C. H. Beck, 2009, ISBN 978-80-7400-059-1.
- Knapp, V. *Teorie práva*, 1. Vydání. Praha, C. H. Beck, 1995, ISBN 80-7179-028-1.
- Kopecký, M. *Správní právo. Obecná část*. 1. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2019, ISBN 978-80-7400-727-9.
- Maříková, Hana. *Velký sociologický slovník: P-Z. Díl 2*. Praha: Karolinum, 1996, ISBN 80-7184-311-3.
- Pekárek, M. a kolektiv. *Pozemkové právo*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, Edice Právnické fakulty MU, sv. č. 516. ISBN 978-80-210-7750-8.
- Sládeček, V. *Obecné správní právo*, 3. aktualiz. a uprav. vyd., Praha: WoltersKluwer ČR, 2013, ISBN 978-80-7478-002-8.
- Šubrt, Jiří. *Historická sociologie: teorie dlouhodobých vývojových procesů*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, 548 s. ISBN 978-80-7380-061-1.
- Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek III*. Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 1328, ISBN 978-80-7478-546-7.
- Švestka, J.; Dvořák, J.; Fiala, J. a kol. *Občanský zákoník. Komentář. Svazek I*. Praha: WoltersKluwer, a. s., 2014, s. 1736, ISBN 978-80-7478-370-8.
- Vlachová, B. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, ISBN 978-80-7400-036-2.
- Wagnerová, E.; Šimíček, V.; Langášek, T.; Pospíšil, I. a kol. *Listina základních práv a svobod. Komentář*. Praha: WoltersKluwer ČR, a. s. 2012, ISBN 978-80-7357-750-6.
- Weyr, F. Hoetzel., J. *Slovník veřejného práva československého. Svazek V, U-Ž*. Praha: Eurolex Bohemia, 2000. ISBN 80-902752-4-9.
- Hoetzel. J. *Československé správní právo – část všeobecná*. Praha: Melantrich, 2018, ISBN 978-80-7598-168-4.
- Hendrich, D. a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. Vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, ISBN 978-80-7400-624-1.
- Hanák, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů. I. Vydání*. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, ISBN 978-80-210-8064-5.

### 2. Seznam použitých internetových zdrojů

Listina základních práv Evropské Unie [online], [cit. 20. 3.2020] dostupné z <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/ALL/?uri=CELEX%3A12012P%2FTXT>

Handrlica, J. *Soukromoprávní subjekty nadané expropriačním titulem a jejich oprávnění v předpisech veřejného práva* [online], Právní rozhledy 13-

14/2014, s. 473 [cit.6.4.2020]. Dostupné [zhttps://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7gezv6mjul5zv6nbxgm&groupIndex=10&rowIndex=0](https://www.beck-online.cz/bo/document-view.seam?documentId=nrptembrgrpxa4s7gezv6mjul5zv6nbxgm&groupIndex=10&rowIndex=0)

### 3. Seznam použitých právních předpisů

Obecný zákoník občanský č. 946/1811 Sb. zák. soud., ve znění pozdějších předpisů

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

Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Ústavní zákon ze dne 11. července 1960 č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky.

Ústavní zákon ze dne 9. května 1948 č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky.

Vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách za vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabránění velkého majetku pozemkového, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový.

zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

#### 4. Seznam použité judikatury

Rozsudek Krajského soudu v Hradci králové ze dne 19. 3. 1999, sp. zn. 31 Ca 71/98

Rozsudek Nejvyššího správního soudu, ze dne 10. 5. 2013, sp. zn. 6 As 65/2012

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 9. 2012, sp. zn. NS 3 Tdo 1069/2012

Nález Ústavního soudu, ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2003, sp. zn. 2 As 11/2003

Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04

Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II ÚS 268/06

Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 16. 5. 2012, sp. zn. Cdo 1857/2011

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 11. 2016, sp. zn. 30 a 179/2015

Nález Ústavního soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 11. 2018, sp. zn. 4 As 272/2018

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2016, sp. zn. 5 As 52/2016

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 9. 2017, sp. zn. 5 As 191/2016

Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 2. 2017, sp. zn. IV ÚS 2467/16.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2014, sp. zn. 7 As 174/2014

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 6. 2013, sp. zn. 21 Cdo 1999/2012

Nález Ústavního soudu ze dne 30. 6. 2015 sp. zn. II. ÚS 1135/14

Rozsudek ESLP ze dne 11. 4. 2002 ve věci Lallement proti Fancii, stížnost č. 46044/99. *HumanRights Case Digest*. WoltersKluwer, 2002, č. 13, s. 331-335

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2016, sp. zn. 21 Cdo 5247/2015

#### 5. Seznam ostatních zdrojů

Vláda ČR. Důvodová zpráva k zákonu č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Poslanecká sněmovna Parlamentu.

Handrlica J. *Vyvlastnění práv a veřejný zájem ex lege*, Stavební právo: Bulletin, 1/2015, s. 15-18, ISSN 1211-6386 SP.