

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická  
Katedra veřejné správy

## **BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Vyvlastnění

Předkládá: Ivan Rudolf

Vedoucí práce: JUDr. Tomáš Louda CSc.

ZÁPADOČESKÁ UNIVERZITA V PLZNI

Fakulta právnická

Akademický rok: 2020/2021

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Ivan RUDOLF**  
Osobní číslo: **R18B0113P**  
Studijní program: **B6804 Právní specializace**  
Studijní obor: **Veřejná správa**  
Téma práce: **Vyvlastnění**  
Zadávající katedra: **Katedra veřejné správy**

### Zásady pro vypracování

- Základní pojmy v oblasti vyvlastnění
- Vyvlastnění v českém práv. řádu (současná práv. úprava)
- Podmínky vyvlastnění
- Účel vyvlastnění
- Proces vyvlastnění

Rozsah bakalářské práce:  
Rozsah grafických prací:  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam doporučené literatury:

viz zvláštní seznam

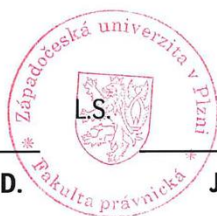
Vedoucí bakalářské práce: **JUDr. Tomáš Louda, CSc.**  
Katedra veřejné správy

Datum zadání bakalářské práce: **29. března 2020**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **31. března 2021**

JUDr. Petra HRUBÁ SMRŽOVÁ, Ph.D. (v.z.)



**JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D.**  
děkan



**JUDr. Tomáš Louda, CSc.**  
vedoucí katedry

V Plzni dne 25. srpna 2020

### Prohlášení

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

V Plzni dne 31.3.2021

.....

Ivan Rudolf

## Poděkování

Tímto bych rád poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce panu JUDr. Tomáši Loudovi, CSc. za odborné vedení, ochotu a velmi cenné rady při tvorbě mé bakalářské práce. Poděkování také patří mé rodině za trpělivost a podporu a též mým kolegům v podnikání, kteří se na čas ujali mé práce, abych měl dostatek klidu a času na psaní, děkuji vám všem.

# Obsah

1. ÚVOD.....	8
2. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ.....	10
2. 1. VLASTNICTVÍ .....	10
2. 2. VĚCNÁ PRÁVA K VĚCI CIZÍ.....	11
2. 3. VYVLASTNĚNÍ .....	13
2. 4. KONFISKACE, ZNÁRODNĚNÍ, RESTITUCE.....	14
2. 5. VEŘEJNÝ ZÁJEM.....	15
2. 6. VYVLASTNITEL.....	15
2. 7. VYVLASTŇOVANÝ .....	16
3. HISTORICKÝ VÝVOJ VYVLASTNĚNÍ.....	17
4. PRÁVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ V ČESKÉM PRÁVNÍM ŘÁDU.....	23
4. 1. PŘEDMĚT VYVLASTNĚNÍ.....	24
4. 2. PRÁVA TŘETÍCH OSOB .....	25
4. 3. PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ.....	26
4. 4. VEŘEJNÝ ZÁJEM DEFINICE .....	27
4. 5. NÁHRADA ZA VYVLASTNĚNÍ .....	28
4. 6. ÚČELY VYVLASTNĚNÍ.....	30
4. 6. 1. <i>Stavební zákon</i> .....	30
4. 6. 2. <i>Lázeňský zákon</i> .....	32
4. 6. 3. <i>Zákon o zajišťování obrany České republiky</i> .....	33
4. 6. 4. <i>Zákon o státní památkové péči</i> .....	34
4. 6. 5. <i>Zákon o elektrických komunikacích</i> .....	34
4. 6. 6. <i>zákon o pozemních komunikacích</i> .....	35
4. 7. VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ .....	36
4. 7. 1. <i>Vyvlastňovací úřad</i> .....	36
4. 7. 2. <i>Příslušnost</i> .....	37
4. 7. 3. <i>Účastníci řízení</i> .....	37
4. 7. 4. <i>Zahájení řízení</i> .....	38
4. 7. 5. <i>Postup v řízení</i> .....	40
4. 7. 6. <i>Znalecký posudek</i> .....	40
4. 7. 7. <i>Ústní jednání</i> .....	41
4. 7. 8. <i>Přerušování a zastavení řízení</i> .....	42

4. 7. 9. <i>Rozhodnutí</i> .....	42
4. 8. ZRUŠENÍ VYVLASTNĚNÍ.....	44
4. 9. PROJEDNÁNÍ VYVLASTNĚNÍ V ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM .....	45
<b>5. KAUKA DÁLNIČE D11 .....</b>	<b>47</b>
5. 1. POPIS SKUTKOVÉHO STAVU .....	47
5. 2. VÝSLEDEK ŘÍZENÍ.....	50
<b>6. ZÁVĚR.....</b>	<b>52</b>
<b>7. RESUMÉ.....</b>	<b>54</b>
<b>8. ZDROJE.....</b>	<b>55</b>
8. 1. LITERATURA .....	55
8. 2. JUDIKATURA.....	56
8. 3. PRÁVNÍ PŘEDPISY.....	56
8. 4. INTERNET .....	58

# 1. Úvod

V této bakalářské práci se budu zabývat tématem vyvlastnění, jeho problematikou a praxí. Vyvlastnění neboli odejmutí vlastnického práva patří mezi nejzávažnější zásahy do vlastnických práv občana. Vlastnické právo je zákonem chráněné a je zakotveno i v zákoně nejvyšší právní síly, Listině základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku.

V úvodu mé práce čtenáře seznámím se základními pojmy spojenými s vyvlastněním, které budou sloužit k lepšímu pochopení celé problematiky. Zároveň se zaměřím na vysvětlení samotného institutu vyvlastnění. Mezi základní pojmy, které v úvodu budu rozebírat, patří například vlastnictví, vyvlastňovaný, vyvlastnitel či věcná práva k věci cizí. Porovnáám také rozdíly mezi vyvlastněním, znárodněním a konfiskací a následnou restitucí.

Ve druhé kapitole přiblížím čtenáři historický vývoj vyvlastnění. Proces vyvlastnění byl známý již v římském právu a postupem času se vyvíjel. Zaměřím se na vývoj institutu vyvlastnění na českém území s přihlédnutím k důležitým evropským dokumentům, které zásadním způsobem ovlivnily vývoj tohoto institutu na našem území, jako byl Code de civil či občanský zákoník ABGB.

V následující kapitole už se zaměřím přímo na právní úpravu institutu vyvlastnění v českém právním řádu a s tím spojené definice důležitých pojmů, jako je veřejný zájem, který je nutné v každém vyvlastňovacím řízení jasně prokázat či co může být předmětem vyvlastnění, jakým způsobem se dle zákona mohou omezit nebo odejmout práva třetích osob nebo jakým způsobem je určována náhrada za vyvlastnění. Rozeberu tedy vše, co se týká podmínek vyvlastnění a v závěru této kapitoly nastíním několik účelů, pro které je možné omezit nebo úplně odejmout vlastnické právo k věci.

V této chvíli bude čtenář seznámen s problematikou, historickým vývojem a právní úpravou vyvlastnění v českém právním řádu a bude možné si rozebrat přímo celý proces vyvlastňovacího řízení. S tím je spojené i vysvětlení pojmů ze samotného řízení, jako je vyvlastňovací úřad, který celé řízení vede, jaká je jeho příslušnost nebo jakým způsobem se při vyvlastňovacím řízení postupuje, kdy je možné řízení přerušit nebo zrušit. Rozeberu také samotné rozhodnutí a jaké opravné prostředky je možné proti němu použít.



V poslední části mé práce se zaměřím na jednu z nejznámějších a nejdéle trvajících kauz spojených s vyvlastněním, přesněji kauzu dostavby dálnice D11. Kauzu, která trvala dlouhých 20 let, doprovázely neshody, za dobu trvání se vyměnilo několik vlád, kdy některé byly ve vyjednávání úspěšnější a jiné méně. Pokusím se čtenáři nastínit celou problematiku kauzy, rozeberu možná pochybení a fakta, která celou kauzu neúměrně prodlužovala.

Cílem mé bakalářské práce je seznámit čtenáře s institutem vyvlastnění. Poukázat na jeho historický vývoj a právní dokumenty, které měly největší dopad na jeho formování, rozebrat problematiku z hlediska dnešního českého právního řádu a vysvětlit celý proces vyvlastňovacího řízení. Závěrem se zaměřím na kauzu, která je s tímto institutem spojena a rozeberu její vývoj.

## 2. Vymezení základních pojmů

Pro začátek bych ve své práci chtěl vymežit a charakterizovat základní pojmy, které pomohou čtenáři lépe se orientovat a lépe pochopit danou problematiku. S těmito pojmy budu v dalších částech práce pracovat, a proto je nezbytné, aby čtenář měl povědomí o charakteristice těchto pojmů.

### 2. 1. Vlastnictví

Obecně chápeme pojem vlastnictví (subjektivní vlastnické právo) jako svrchované panství nad věcí, které působí erga omnes, tedy vůči všem odlišným od vlastníka. Vlastník tedy věc ovládá a ve svém zájmu s věcí může nakládat nezávisle na někom jiném. Obecně vlastnictví patří mezi nejdůležitější věcná práva.<sup>1</sup> S vlastnictvím jsou však spjata další práva, která z tohoto pojmu vychází a tvoří tak souhrn práv tvořící institut vlastnictví. Mezi tato práva patří právo věc držet *ius possidendi*, které popisuje faktický akt držby věci movité či nemovité s právem disponovat s věcí. S tím spojené právo s věcí nakládat *ius disponendi* dle vlastníkovy subjektivního uvážení. Dále právo věc užívat *ius utendi*. Toto právo nelze omezit, avšak vlastník se ho může svévolně vzdát. Použije se tak nejčastěji na základě smlouvy a zpravidla za úplat. Vzdání se tohoto práva můžeme vidět nejčastěji u pronájmu věcí movitých i nemovitých. S právem věc užívat se pojí právo přisvojovat si plody a užitky plynoucí z věci *ius fruendi*. Vlastník má také právo věc opustit *iud dereliquendi*, což se častěji spojuje s věcí movitou, kdy při řádném opuštění věci nevznikají vlastníkovy nežádoucí právní následky. V neposlední řadě má vlastník právo věc zničit *ius abutendi*, kterým disponuje každý vlastník, avšak nelze ho v každém případě svévolně vykonat, například u nemovitostí spadajících do památkové zóny.<sup>2</sup> S těmito právy jsou spojeny dva specifické znaky vlastnického práva, a to jeho trvalost, kdy i přes to, že vlastník byl omezen na některých výše zmíněných právech či o ně přišel úplně. Stále vlastníku zbývá takzvané holé vlastnictví, tedy je stále vlastníkem. Druhým znakem je jeho elasticita, která při pominutí důvodu omezení či zbavení těchto práv navrácí vlastníkovy oprávnění do původního stavu v plném rozsahu.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> HAVLAN, Petr. *Majetek státu v platné právní úpravě*. 3., aktualiz. a podstatně dopl. vyd. Praha: Linde, 2010. Praktická právnická příručka. ISBN 978-80-7201-796-6.

<sup>2</sup> Čerpáno z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/infocentrum/media/306-vecna-prava-v-noz-vlastnicke-pravo>

<sup>3</sup> DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné*. 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016-. ISBN 978-80-7552-187-3.

Vlastnictví patří mezi nejdůležitější práva demokratické společnosti a v České republice je zakotveno již ve článku 11 odstavce 1 Listiny základních práv a svobod (dále jen „LZPS“), cituji *“Každý má právo vlastnit majetek“*<sup>4</sup>. Od LZPS se poté odvíjí zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový) (dále jen „NOZ“), který vlastnictví upravuje v §1011, vše, co někomu patří, je vlastnictví člověka, a to jak věci hmotné, tak i nehmotné. Dle článku 11 odstavce 3 LZPS *„vlastnictví zavazuje.“*<sup>5</sup> Tato dikce pojmově omezuje vlastnictví a označuje tak vlastnictví nejen jako právo, ale také jako povinnost a odpovědnost, aby nemohlo být zneužito na újmu druhých.<sup>6</sup> Konání, ze kterého vzniká znečištění neboli imise, je upraveno v §1013 NOZ *„Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat. Zakazuje se přímo přivádět imise na pozemek jiného vlastníka bez ohledu na míru takových vlivů a na stupeň obtěžování souseda, ledaže se to opírá o zvláštní právní důvod.“*<sup>7</sup> Imise poté rozdělujeme do skupin přímých, kam řadíme především svádění vody na sousedův pozemek, které jsou zakázány vždy. Do nepřímých imisí řadíme kouř, prach plyn, pach, světlo, stín, hluk a otřesy, kdy se především přihlíží, zda vůbec a v jaké míře se přesahuje míra obvyklých místních poměrů. A do poslední skupiny můžeme zařadit úředně schválené imise z provozu, za které sousedu náleží peněžitá náhrada, avšak nelze požadovat uzavření tohoto provozu a je nutné určit imise strpět. V rámci zákonem stanovených povinností si však vlastník může nakládat s majetkem dle jeho uvážení.<sup>8</sup>

## 2. 2. Věcná práva k věci cizí

Věcná práva k cizí věci jsou obecně dalším druhem věcných práv, která omezují vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva u věci, která je těmito právy zatížena. NOZ řadí k věcným právům k cizí věci právo stavby, věcné břemeno, zástavní právo a právo zadržovací.

---

<sup>4</sup> Čl. 11, odst. 1, ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod

<sup>5</sup> Čl. 11, odst. 3, ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod

<sup>6</sup> KLÍMA, Karel. *Komentář k Ústavě a Listině*. 2., rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-140-3.

<sup>7</sup> § 1013 zákona č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (nový), ve znění pozdějších předpisů

<sup>8</sup> HAVLAN, Petr. *Majetek státu v platné právní úpravě*. 3., aktualiz. a podstatně dopl. vyd. Praha: Linde, 2010. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-796-6.

Právo stavby je institut, který stavebníkovi umožňuje postavit, rekonstruovat, či modernizovat stavbu na pozemku jiného vlastníka. Tento institut potlačuje zásadu *superficio solo credit* a stavba se tak nestává ihned součástí pozemku, ale součástí práva stavby, a to na maximální dobu 99 let. Toto právo nelze ukončit jednostranným právním jednáním, např. ukončením nájemní smlouvy, ale souhlasným projevem vůle všech účastníků smlouvy. Po uplynulé době maximálně 99 let se poté stavba stává součástí pozemku.<sup>9</sup>

Věcné břemeno neboli služebnosti jsou práva k pozemku jiného vlastníka, kdy vlastník pozemku musí něco trpět nebo se něčeho zdržet ve prospěch jiné osoby. Nejčastěji je poté použita služebnost chůze a jízdy, a to především u cest, které jsou v soukromém vlastnictví. Tyto služebnosti se nejčastěji pojí k pozemkům a jsou nazývány pozemkové a určují služebnost ve prospěch vlastníka daného pozemku. Z dalších hojně používaných služebností známe služebnost inženýrské sítě, právo na vodu, či služebnost stezky, či průhonu. Druhou skupinou služebností jsou služebnosti osobní, které se pojí k určité osobě (nebo osobám, pokud je to součástí dědictví). Nejčastěji je v praxi použita služebnost dožití, kdy služebnost zaniká smrtí dané osoby. Dalšími osobními služebnostmi může být užívací právo, poživací právo nebo služebnost bytu.<sup>10</sup>

Zástavní právo je právo, které slouží k zajištění dluhu, kterým byla nemovitost financována. Věřiteli tak vzniká oprávnění, nesplatí-li dlužník dluh řádně a včas, uspokojit z výtěžku z prodeje nemovitosti svoji zástavu v ujednané výši. Nejčastěji je použito u financování koupě nemovitostí bankou.<sup>11</sup>

Právo zadržovací je také spojeno s dluhem, především však u věcí movitých, kdy umožňuje věřiteli cizí věc zdržet, aby mohla být pohledávka splacena. Věřitel ovšem o věc musí pečovat jako řádný hospodář. Výtěžek z prodeje dané věci pak slouží k přednostnímu uspokojení dluhu. Zadržovací právo pak zaniká splacením dluhu, vzdáním se tohoto práva či dá-li dlužník věřiteli dostatečnou jistotu.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Čerpáno z: [https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39\\_601-pravo-stavby-a-jeho-vyuzivani-v-praxi](https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_601-pravo-stavby-a-jeho-vyuzivani-v-praxi)

<sup>10</sup> BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ...* Praha: Linde, [2001]-. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.

<sup>11</sup> § 1309 zákona č. 89/2012 Sb., Zákona občanský zákoník (nový), ve znění pozdějších předpisů

<sup>12</sup> Čerpáno z: [https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39\\_368-pojeti-a-soustava-vecnych-prav-v-obcanskem-zakoniku](https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_368-pojeti-a-soustava-vecnych-prav-v-obcanskem-zakoniku)

## 2. 3. Vyvlastnění

Institut vyvlastnění obecně chápeme jako jeden z nejzávažnějších veřejnoprávních zásahů do vlastnického práva. Jedná se o zásah do tohoto práva zpravidla k pozemku nebo ke stavbě, který provádí správní orgán. Zákon č. 184/2006 Sb. Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jen „zákon o vyvlastnění“) definuje v §1 odst. 1, písm. A) vyvlastnění jako „*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*“.<sup>13</sup>

V LZPS je toto upraveno v čl. 11, odst. 4 „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“<sup>14</sup> Dle zákonem stanovených podmínek je tedy možné vlastnické právo k pozemku či stavbě omezit ve formě odpovídající věcnému břemenu, či vlastnické právo k pozemku či stavbě kompletně odejmout, ovšem vždy za náhradu, nejčastěji v penězích, či směnnou za obdobný pozemek.

Upřednostnění veřejného zájmu společnosti před subjektivním zájmem jednotlivce je obecně vřele chápáno a dodržováno ze strany občanů, avšak je nutné pamatovat na doby totalitního režimu, kdy byly podniky, hospodářské objekty a obecně nemovitosti znárodňovány ve prospěch státu, který znárodnění majetku prováděl povětšinou bez jakékoliv náhrady, mnohdy s postihem uvěznění dané osoby. Protože tato skutečnost je stále v živé paměti některých občanů, je nutno brát v potaz i fakt, že se někteří občané nejsou ochotni vzdát svého nemovitého majetku, popřípadě svého dědictví i přesto, že se jedná o veřejný zájem. V současnosti se vyvlastňovací řízení týká především staveb dálnic a silnic, vodních stavení či veřejně prospěšných staveb. Později v této práci rozeberu mnohaletou kauzu, která se zabývala zásahem do vlastnického práva a později vyvlastňovacím řízením.

Je také nutno podotknout, že k vyvlastnění dochází až tehdy, kdy není možné dosáhnout k přechodu vlastnických práv jiným způsobem, například odkupem daných pozemků.

---

<sup>13</sup> § 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>14</sup> Čl. 11, odst. 4, ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod

## 2. 4. Konfiskace, znárodnění, restituce

Společně s vyvlastněním je nutno také specifikovat pojmy, které bývají často zaměňovány či mylně vykládány za institut vyvlastnění. Jedná se o pojmy spojené se ztrátou vlastnických práv k majetku rozhodnutím orgánu státu a řadíme mezi ně konfiskaci, znárodnění a restituci.

Konfiskace je proces, při kterém dochází ke ztrátě vlastnických práv k majetku stejně jako u vyvlastnění, ovšem podstatným rozdílem je, že za konfiskaci nenáleží náhrada za tuto ztrátu. Co se například historie týče, tak ke konfiskaci majetku docházelo při zabavování majetku Němců, Maďarů a zrádců a nepřátel českého a slovenského národa po 2. sv. válce. V dnešní době dochází ke konfiskaci především v rámci trestního řízení u majetku získaného trestným činem.<sup>15</sup>

Znárodnění chápeme jako ztrátu vlastnického práva k majetku ve prospěch státu za náhradu. Na první pohled se tedy tyto pojmy příliš neliší. Nová vlastnická práva k majetku tedy nabývá stát, kdežto u vyvlastnění může nová vlastnická práva nabývat i soukromá osoba. Hlavním rozdílem je však politický záměr, který v dřívějších dobách směřoval k socialismu, kdežto u vyvlastnění je zkoumán zájem veřejný, společně s obecným blahem.<sup>16</sup>

Restituce je také proces, při kterém dochází k odnětí vlastnických práv k majetku, avšak je používáno jako náprava protiprávního jednání, aby mohly být nastaveny podmínky a vlastnická práva mohla být uvedena do původního stavu. Obecně k tomuto docházelo při navrácení znárodněného majetku do rukou soukromých osob po roce 1989.<sup>17</sup> Stěžejní rozdíly mezi vyvlastněním a restitucí poté definoval náleží ústavního soudu ČR ze dne 24. května 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93, kdy restituci definuje jako „*odstranění protiprávnosti při převodu vlastnictví, případně protiprávního zásahu do vlastnického práva, a to navrácením věci do původního právního vztahu s právními účinky ex tunc*“, kdežto „*vyvlastnění je nucené odejmutí*

---

<sup>15</sup> KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 20. století. ISBN 978-80-87284-12-4.

<sup>16</sup> MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva*. 3. rozš. a podstatně přeprac. vyd. Praha: Linde, 2002. ISBN 80-7201-377-7.

<sup>17</sup> KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 20. století. ISBN 978-80-87284-12-4.

*vlastnického práva ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu s právními účinky ex nunc.*<sup>18</sup>

## 2. 5. Veřejný zájem

Veřejný zájem v právním řádu ČR není nikterak definován, patří tedy do skupiny tzv. neurčitých právních pojmů. To znamená, že jeho podstata není výslovně vymezena a zahrnuje jevy nebo skutečnosti, které nelze obecně definovat. V oblasti správního práva se pak vyskytují i další neurčité pojmy jako je veřejný pořádek, oprávněné zájmy, občanské soužití, krajní meze nebo množství větší než malé. Aplikace pojmu veřejného zájmu, který nelze jevově přesně vymezit a právně definovat, vždy závisí na odborném posouzení správního orgánu (vyvlastňovacího úřadu) v každém jednotlivém případě. Tímto zákonodárce vytváří veřejné správě prostor, zda konkrétní situace může být řešena v rámci veřejného zájmu, či nikoliv. Místní správní orgán dokáže kvalitně zhodnotit situaci na základě znalosti místních poměrů.<sup>19</sup>

V zákoně o vyvlastnění není veřejný zájem přesně definovaný, nicméně je považovaný za jednu z hlavních podmínek pro uskutečnění samotného vyvlastnění, přesněji v §3 odst. 1 „*Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.*“<sup>20</sup>

## 2. 6. Vyvlastnitel

Osobu vyvlastnitele popisuje zákon o vyvlastnění v § 2, písm. c), kdy „*Vyvlastnitelem je ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu,*“<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Nález ústavního soudu ČR ze dne 24. května 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93

<sup>19</sup> Čerpáno z: <https://www.casopis.ochranaprirody.cz/pravo-v-ochrane-prirody/verejny-zajem/>

<sup>20</sup> § 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>21</sup> § 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

## 2. 7. Vyvlastňovaný

Osobu vyvlastňovaného popisuje zákon o vyvlastnění v §2, písm. b), kdy *„vyvlastňovaným je ten, kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu; bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je vyvlastňovaným také povinný ze zajišťovacího převodu práva, který k zajištění svého závazku vlastnické právo převedl na oprávněného,“*<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> § 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě



### 3. Historický vývoj vyvlastnění

S vyvlastněním nebo omezením vlastnických práv se můžeme setkat již při tvorbě institutu vlastnictví v římském právu, kdy byl akt vyvlastnění chápán spíše jako akt výjimečný. Vyvlastnění bylo v římském právu chápáno dvojím způsobem. Z jedné strany se na vyvlastnění pohlíželo jako na nucený převod vlastnických práv ve veřejném zájmu, a to ve formě odkoupení daného majetku za náhradu, kdežto z druhé strany bylo vyvlastnění, přesněji konfiskace používána jako trest pro daného vlastníka a vlastníkově byla odňata veškerá práva k věci, a to bez náhrady.<sup>23</sup>

S historicky prvním písemným zakotvením institutu vyvlastnění se setkáváme v dokumentu z roku 1789 Deklarace práv člověka a občana, jež byla dne 26. 8. 1789 schválena Národním shromážděním ve Francii. Vlastnictví a odnětí vlastnického práva je upraveno v Deklaraci ve článku XVII „*Vlastnictví je nedotknutelné a posvátné právo. Nikdo ho nesmí být zbaven než s výjimkou případu, že to vyžaduje legálně zjištěná veřejná nezbytnost a za podmínky, že obdrží spravedlivé a předem dohodnuté odškodnění.*“<sup>24</sup> Později se tímto článkem inspirovala i LZPS v článku 11, kdy se až na drobné změny ve formulaci tato úprava používá dodnes. Zmíněnou Deklarací práv člověka a občana z roku 1789 se poté inspirovalo několik států Evropy především vlivem napoleonských válek, kdy došlo k rozšíření Francouzského občanského zákoníku Code civil z roku 1804, který ve své právní úpravě institutu vlastnictví vychází ze zmíněné Deklarace práv člověka a občana.<sup>25</sup>

I na českém území se postupem času formovala právní úprava institutů vlastnictví a vyvlastnění, která byla ovlivněna Deklarací práv člověka a občana z roku 1789. Nejzásadnějším dokumentem rakouského císařství, do kterého české území spadalo, byl Císařský patent č. 946/1811 z. s., známý také jako Všeobecný zákoník občanský ze dne 1. 6. 1811 (v němčině Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie), který se zkracoval na „ABGB“. Všeobecný občanský zákoník poté vlastnická práva upravoval v hlavě druhé v §§ 353-379. Omezením

---

<sup>23</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-25-4.

<sup>24</sup> Článek XVII, Deklarace Práv člověka a občana z roku 1789

<sup>25</sup> KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 20. století. ISBN 978-80-87284-12-4.

vlastnických práv se poté zabýval v §§ 363-365, kdy samotné vyvlastnění bylo upraveno v § 365 „žádá-li toho veřejné dobro, musí každý člen státu za přiměřené odškodnění odstoupiti i úplné vlastnictví věci.“<sup>26</sup>

Všeobecný občanský zákoník „ABGB“ se poté stal vedle německého a francouzského občanského zákoníku ústředním civilním zákoníkem a jedním z nejvýznamnějších právních kodexů, které pomohly formovat právní vývoj i na našem území a za dobu platnosti, až do roku 1950, se zmíněné ustanovení zabývající se vyvlastněním nezměnilo.<sup>27</sup>

V 19. století se společně s vývojem společnosti vyvíjel i institut vyvlastnění, který byl upravován a formován podrobněji v jiných zvláštních zákonech, které institut vyvlastnění nejen rozvíjely, ale také upravovaly jednotlivé účely, za kterých je možné vyvlastnění provádět. Takovým byl například i Císařský patent č. 146/1854 ř. z., Obecní zákon horní, který ve své čtvrté hlavě v §§ 98-107 rozebírá podmínky postupu pozemků, kdy v § 98 uvádí, že „Každý majitel pozemku je povinen postoupiti za přiměřené odškodnění (§ 365 obč. zák.) potřebné pozemky hornickému podnikateli, aby jich užíval k hornickému provozu.“<sup>28</sup>

Dalším speciálním zákonem byl zákon ze dne 28. 8. 1870 č. 71/1870 čes. z. z., o tom, kterak lze vody užívat, ji svozovat a jí se brániti, který ve II. Částce zakotvuje vyvlastnění pro účely spotřeby vody pro obce a osady v § 37 „Osady a obce, které nemají spotřebu vody, mají vedle této spotřeby právo žádati proti přiměřené náhradě, která se ustanoví na základě § 38 (§ 17 zákona říšského), za vyvlastnění vod soukromých a práv k užívání vody, pokud jich ti, již mají právo k vodě, k týmž potřebám nemají zapotřebí (§ 16 zákona říšského).“<sup>29</sup>

Mezi další zákony rozvíjející institut vyvlastnění můžeme považovat zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných, avšak za zákon s nejpropracovanější úpravou vyvlastnění, společně s úpravou samotného procesu vyvlastnění byl zákon ze dne 18. 2. 1878 zákon č. 30/1878 ř. z., jenž se týče vyvlastňování k účelu stavění železnic a provozování jízdy po nich. Tento zákon lze považovat jako první zákon zabývající se přímo institutem vyvlastnění, který dává v § 1 možnost podnikatelstvu užívat právo vyvlastňovací „Každé

---

<sup>26</sup> § 365 císařského patentu č. 946 Sb., z. s. Všeobecný občanský zákoník (ABGB) ze dne 1. 6. 1811

<sup>27</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-25-4.

<sup>28</sup> § 98 císařského patentu č. 146/1854 ř. z., Obecní zákon horní ze dne 23. 5. 1854.

<sup>29</sup> § 37 zákona č. 71/1870 čes. z. z., Vodní zákon ze dne 28. 8. 1870

*podnikatelstvo železnice může užívati práva vyvlastňovacího v plné míře paragrafem 365 ob. zák. obč. povolené dotud, pokud státní úřad správní k tomu ustanovený obecnou užitečností toho podniknutí uzná.*<sup>30</sup> Ve II části se poté zabývá samotnou náhradou za vyvlastnění společně s odkazem na Všeobecný občanský zákoník „ABGB“ v § 4 „*Podnikatelstvo železnice jest povinno, nahraditi vyvlastněnci škodu všelikou na jmění vyvlastněním jemu způsobenou, aby došel náhrady s § 365 obecného zákoníka občanského se srovnávající. Za vyvlastněnce pokládá se ten, čí jest tu věc vyvlastněná, nebo jemuž na věci vyvlastněné přísluší právo věcné s vlastnictvím některé jiné věci spojené.*“<sup>31</sup> Samotný vyvlastňovací proces je poté popsán v části III., §§ 11-34.

Dalším důležitým rokem byl rok 1918, kdy skončila první světové válka a vznikla samostatná Československá republika. V této době došlo ke kontinuitě tehdejší rakousko-uherské právní úpravy na základě recepčního zákona č. 11/1918 Sb. o zřízení samostatného státu československého ze dne 28. 10. 1918. Tento zákon spíše popisuje nově vzniklý stát a spolu s tím i nově vzniklou soustavu orgánů státu. Zároveň v čl. 2 ustanovuje dosavadní právní úpravu v prozatímní platnosti. Tu však pozměňuje ústava z roku 1920, přesněji zákon č. 121/1920 Sb. kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky ze dne 29. 2. 1920. Ústavou z roku 1920 byl tedy poprvé zakotven institut vyvlastnění do § 109, odst. 2, kdy „*Vyvlastnění je možné jen na základě zákona a za náhradu, pokud zákonem není nebo nebude stanoveno, že se náhrada dáti nemá.*“<sup>32</sup> Ústava se tedy nechala inspirovat ABGB, nicméně se podstatně změnil význam tohoto ustanovení, kdy zvláštní zákon může určit, kdy nebude za vyvlastnění poskytnuta náhrada. Ústava se odkazovala na zákon č. 329/1920 Sb. z. a n. o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový. Tento zákon pak stanovil, že náhrada nepřisluší příslušníkům nepřátelského státu, avšak narušil tak tradiční princip chápání institutu vyvlastnění a připravil tak cestu pro následné zásahy do vlastnických práv totalitním režimem.<sup>33</sup>

Krátce před začátkem druhé světové války byl přijat zákon č. 63/1935 Sb. o vyvlastnění k účelům obrany státu. Tento zákon umožňoval v případě mobilizace, válečného stavu či mimořádného povolání zálohy vyvlastnit i movitý majetek. Ustanovení ohledně

---

<sup>30</sup> § 1 zákona č. 30/1878 ř. z., jenž se týče vyvlastňování k účelu stavby železnic a provozování jízdy po nich ze dne 18. 2. 1878

<sup>31</sup> § 4 císařského patentu č. 946 Sb., z. s. Všeobecný občanský zákoník (ABGB) ze dne 1. 6. 1811

<sup>32</sup> § 109 zákona č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky ze dne 29. 2. 1920

<sup>33</sup> KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-25-4.

vyvlastnění se pak stalo inspirací k zakotvení institutu vyvlastnění v zákoně o zajišťování obrany České republiky, který je platný dodnes.<sup>34</sup>

Po konci druhé světové války došlo na základě 12. dekretu prezidenta republiky v exilové vládě ke konfiskaci majetku a urychlenému rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů a zrádců, přesněji na základě zákona č. 12/1945 Sb. Dekret prezidenta republiky o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. V předmluvě tohoto zákona znělo „*Vycházejí vstříc volání českých a slovenských rolníků a bezzemků po důsledném uskutečnění nové pozemkové reformy a veden snahou především jednou pro vždy vzítí českou a slovenskou půdu z rukou cizáckých německých a maďarských statkářů, jakož i z rukou zrádců republiky a dáti ji do rukou českého a slovenského rolnictva a bezzemků, k návrhu vlády ustanovují:*“<sup>35</sup> Platností tohoto zákona začíná tzv. druhá pozemková reforma. K tomuto zákonu začaly v platnost vycházet i jiné dekryty prezidenta, které konfiskovaly majetek, jako zákon č. 100/1945 Sb., o znárodnění soukromých dolů. Tento zákon sice hovoří o znárodnění majetku za náhradu, avšak je zde použita výjimka, kdy na náhradu nemají nárok Němci, Maďaři, zrádci a nepřátelé českého a slovenského národa. Ostatním náhrada náležela v penězích, cenných papírech, či jiných hodnotách. Stejně tak tomu bylo i u zákona č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského, u zákona č. 103/1945 Sb., o znárodnění soukromých pojišťoven, nebo u zákona č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy. Šlo tedy o odejmutí vlastnických práv nepřátel českého a slovenského lidu bez náhrady a navrácení majetku do rukou českého a slovenského lidu.<sup>36</sup>

Roku 1948 se po únorovém převratu dostala k moci komunistická strana a začala tak doba lidově demokratického režimu, který započal druhou vlnu znárodnování. Mezi první zákony, které byly ve druhé vlně vydány, byl zákon č. 114/1948 Sb., o znárodnění některých dalších průmyslových a jiných podniků a závodů a o úpravě některých poměrů znárodněných a národních podniků nebo také zákon č. 115/1948 Sb., o znárodnění dalších průmyslových a jiných výrobních podniků a závodů v oboru potravinářském a o úpravě některých poměrů

---

<sup>34</sup> Zákon č. 63/1935 Sb., o vyvlastnění k účelům obrany státu

<sup>35</sup> Předmluva zákona č. 12/1945 Sb., Dekret prezidenta republiky o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa ze dne 21. 6. 1945

<sup>36</sup> KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 20. století. ISBN 978-80-87284-12-4.

znárodněných a národních podniků tohoto oboru. Společně s těmito zákony vyšly v platnost také další zákony, které měly za cíl znárodnit průmyslové, potravinářské, stavební, dopravní podniky, a to nejprve podniky nad 50 zaměstnanců a poté i podniky do 50 zaměstnanců. K znárodnování docházelo tedy na základě zákona, který byl dosti často ohýbán či překračován bez náhrady, která sice v zákoně zakotvena byla, avšak v praxi se náhrada vyplácela jen zřídka.<sup>37</sup>

K zajištění moci komunistické strany přijalo Ústavodárné národní shromáždění dne 9. 5. 1948 novou ústavu (Ústava 9. května), přesněji zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky. Nová ústava zakotvovala právo na soukromé podnikání, avšak bylo ve většině případů porušováno a soukromí podnikatelé byly nuceni ke vstupu do družstev či státních podniků.

Mezi roky 1948 a 1989 se institut vyvlastnění zařadil do územního plánování, a to zákonem č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, kde bylo vyvlastnění zakotveno v § 20 *„Nemovitosti a práva, kterých je třeba k uskutečnění jednotného hospodářského plánu anebo podrobného nebo zastavovacího plánu, jakož i k provedení asanace, lze vyvlastnit, nedojde-li k dohodě. Vyvlastňovat nelze nemovitosti, které slouží k účelům obrany státu nebo potřebám vojenské správy, a po případě další, jež určí vláda nařízením.“*<sup>38</sup> Následující roky poté došlo k ustálení institutu vyvlastnění do roku 1989.

Po „sametové revoluci“ roku 1989 došlo ke změně politického systému a s tím byla spojena i doba, kdy se majetek státu navracel zpět do rukou soukromých osob. Dělo se tak pomocí privatizace, kterou můžeme rozdělit na první „malou privatizaci“, která byla zaměřena na střední a menší podniky, především obchody, restaurace aj. Poté došlo na druhou, „velkou privatizaci“ na základě zákona č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. Tato privatizace používala metody jako kupónová privatizace, veřejné aukce, veřejná soutěž, prodej akcií, přímý prodej určenému vlastníkovvi aj.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup> Zákon č. 115/1948 Sb., o znárodnění dalších průmyslových a jiných výrobních podniků a závodů v oboru potravinářském a o úpravě některých poměrů znárodněných a národních podniků tohoto oboru

<sup>38</sup> § 20 zákona č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí ze dne 19. 12. 1949

<sup>39</sup> KUKLÍK, Jan. *Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě*. Praha: Auditorium, 2010. 20. století. ISBN 978-80-87284-12-4.

Zásadní roli ve formování institutu vyvlastnění měla ratifikace Evropské úmluvy na ochranu lidských práv a svobod, s níž vyslovilo souhlas v roce 1992 Federální shromáždění České a Slovenské Federativní republiky. Se zakotvením vyvlastnění v našem právním řádu se pak pojí platnost ústavního zákona č. 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod, jakožto součásti ústavního pořádku České republiky, která ve svém čl. 11 poukazuje na vlastnická práva a popřípadě jejich odejmutí vyvlastněním. Dalšími zákony rozvíjejícími institut vyvlastnění se budu zabývat ve své práci v následujících kapitolách.

## 4. Právní úprava vyvlastnění v českém právním řádu

Jak bylo již v této práci zmíněno, institutem vyvlastnění se zabývá i zákon nejvyšší právní síly, a to Listina základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku. LZPS upravuje vyvlastnění v článku 11, odstavec 4, kdy *„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“*<sup>40</sup> LZPS tedy upravuje tři podmínky, které se musí kumulativně splnit, aby bylo možné daný pozemek či stavbu vyvlastnit. Těmito podmínkami jsou: veřejný zájem, který je podložen zákonem, a vyvlastňovanému musí být při vyvlastnění vždy poskytnuta náhrada.

LZPS poté rozvíjí řada dalších zvláštních právních předpisů jako NOZ (zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník), který vyvlastnění upravuje v §§ 1037-1039, kdy je možné vyvlastnit *„Ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovu věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak.“* Dále také *„Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.“*<sup>41</sup> ovšem *„Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.“*<sup>42</sup> *„Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednájí.“*<sup>43</sup> NOZ tedy neupravuje pouze obecné podmínky, kdy je možné věc vyvlastnit, ale také zakotvuje nutnost náhrady - stejně jako LZPS, kterou rozvíjí o informaci, že náhrada je poskytována v penězích, pokud si strany neujednájí jinak. Rozvíjí však ještě i princip subsidiarity, kdy vyvlastnění je možné pouze za předpokladu, kdy k uspokojení veřejného zájmu nelze docílit jiným způsobem.

Vyjma NOZ se vyvlastněním zabývá i zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který je důležitý především z důvodu, kdy k nejčastějším vyvlastňovacím řízením dochází právě na základě vybudování veřejně prospěšné stavby, jakou jsou dálnice. Tímto tématem se budu zabývat při rozebírání kauzy spojené s vyvlastněním.

---

<sup>40</sup> Čl. 11, odst. 4, ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod

<sup>41</sup> § 1037 zákona č. 89/2012 Sb., Zákona občanský zákoník (nový), ve znění pozdějších předpisů

<sup>42</sup> § 1338 zákona č. 89/2012 Sb., Zákona občanský zákoník (nový), ve znění pozdějších předpisů

<sup>43</sup> § 1339 zákona č. 89/2012 Sb., Zákona občanský zákoník (nový), ve znění pozdějších předpisů

Jako zvláštní právní předpis, který upravuje institut vyvlastnění nejpodrobněji je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který rozebírá jak jednotlivé podmínky, které si později rozebereme, ale také upravuje práva třetích osob, náhradu za vyvlastnění, či omezení vlastnických práv a v neposlední řadě upravuje celé vyvlastňovací řízení společně se samotným zrušením tohoto vyvlastnění.

#### 4. 1. Předmět vyvlastnění

Předmětem vyvlastňovacího řízení mohou být práva k věci movité i nemovité, avšak vyvlastnění práv k movité věci nebývá příliš častým jevem, protože k němu dochází pouze na základě zajištění obrany státu. Toto dále upravuje zákon č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky v § 45, odst. 1 „*Za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu lze výjimečně vyvlastnit ve zkráceném řízení nezbytné nemovité a movité věci a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak.*“<sup>44</sup> U nemovitých věcí se dle zákona o vyvlastnění vyvlastňovací proces týká především vlastnických práv ke stavbě, pozemku nebo jejich částem.

Definici stavby můžeme nalézt ve stavebním zákoně (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu), který stavbu definuje jako „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“<sup>45</sup> Stavební zákon tedy chápe stavbu jako samostatnou nemovitou věc, která není součástí pozemku. Tato starší úprava se postupně začala měnit platností a účinností NOZ, který toto pojetí samostatné stavby a samostatného pozemku sjednocuje v § 3054 „*Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku táž osoba.*“<sup>46</sup> Je zde však podmínka, kdy ke sjednocení dochází v případě, že vlastník obou

---

<sup>44</sup> § 45, odst. 1 zákona č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky

<sup>45</sup> § 2, odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>46</sup> § 3054 zákona č. 89/2012 Sb., Zákona občanský zákoník (nový)



nemovitostí je stejný. V případě, že jsou vlastníci rozdílní, je ponechána stará úprava, kde jsou tyto nemovitosti rozdělené. Totéž platí např. u práva stavby, kdy se stavba stává součástí rozvázáním smlouvy, či uplynutím lhůty max. 99 let.

Definice pozemku je pak nejlépe patrná v zákoně č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který pozemek definuje v § 2. Vymezením pojmu pozemek katastrální zákon rozumí „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,*“<sup>47</sup> V dalších ustanoveních se pozemky rozdělují do jednotlivých druhů, které však pro tuto práci nejsou důležité.

## 4. 2. Práva třetích osob

Vyvlastněním se omezí, či úplně odejmou vlastnická práva k věci. Toto nejvíce postihne vlastníka dané věci, avšak může tak být zasaženo i věcné právo třetí osoby. Jak jsem již v základních pojmech vysvětloval, věcná práva k věci cizí známe ve formě věcných břemen, práva stavby, zadržovacího práva, zástavního práva, aj. Zákon o vyvlastnění upravuje zánik práv třetích osob v § 6 takto: „*Vyvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě, jakož i účinky nařízení výkonů rozhodnutí a exekučních příkazů v rozsahu týkajícím se vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, není-li dále stanoveno jinak.*“<sup>48</sup> V zákoně se však najdou i výjimky z tohoto zániku, které jsou rozebírány v § 7 a § 8 zákona o vyvlastnění. V těchto dvou ustanoveních se hovoří o právu nájmu k bytu, nebytovému prostoru nebo pozemku, které vyvlastněním věci nezaniká. Současně s tím nezanikají ani věcná břemena, u kterých veřejný zájem přímo vyžaduje, aby byla po vyvlastnění stavby či pozemku věcným břemenem věc dále zatěžována. S právy třetích osob se pojí i náhrada za jejich odnětí. Náhradou se však budu zabývat později v této práci v podkapitole „náhrada za vyvlastnění“.

---

<sup>47</sup> § 2 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

<sup>48</sup> § 6 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

### 4. 3. Podmínky vyvlastnění

Podmínky vyvlastnění jsou stanoveny v zákoně o vyvlastnění v druhé části zákona, v §§ 3-5. Jsou to podmínky, které musí vyvlastnitel splnit pro to, aby mohla být daná věc dle zákona vyvlastněna. Obecné podmínky jsou definovány v § 3, odstavci 1 „*Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.*“<sup>49</sup> Odstavec 2, § 3 zákona o vyvlastnění dále upravuje podmínku pro vyvlastnitel, kdy je nutné, aby se změny ve využití či v prostorovém uspořádání věci a v umístování staveb prováděly pouze, jsou-li v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Další důležitou podmínku, aby bylo vyvlastnění přípustné, najdeme v § 5 zákona o vyvlastnění v odstavci 1 „*Vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému. Pokud se doručuje do ciziny, platí, že dnem doručení je třicátý den ode dne, kdy vyvlastnitel odeslal návrh na uzavření smlouvy prostřednictvím provozovatele poštovních služeb.*“<sup>50</sup> Ustanovení dále rozebírá dokumenty, které jsou nezbytné k podání návrhu výše zmíněné smlouvy:

- a) znalecký posudek, který určí cenu pozemku, potřebného pro daný účel
- b) informaci o účelu vyvlastnění, tedy o záměru vyvlastnitel společně s upozorněním, že pokud nedojde k uzavření smlouvy, je možné věc ve veřejném zájmu vyvlastnit
- c) informaci, že totožný znalecký posudek je možné předložit vyvlastňovacímu úřadu ze strany vyvlastnitel, který však musí učinit ve lhůtě 30 dnů, ode dne, kdy bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení,

---

<sup>49</sup> § 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>50</sup> § 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

d) Smlouvu dle § 5 odstavce 1, která musí zakládat právo vyvlastňovaného na navrácení vlastnických práv, pokud nebude do 3 let zahájeno uskutečňování účelu vyvlastnění.<sup>51</sup>

Od splnění podmínky dle § 5 odstavce 1 se upouští a vyvlastnění není nutné se pokusit zajistit na základě smlouvy v případě, kdy není vlastník znám nebo se mu nepodařilo doručit návrh na uzavření smlouvy. Od podmínky se upouští také v případě, kdy je vlastník omezen ve smluvní volnosti a je mu zakázáno soudem, právním předpisem či jiným správním orgánem převést vlastnické právo na někoho jiného.

Aby bylo vyvlastnění proveditelné, je nutné určit rozsah vyvlastnění. V ustanovení § 4 odstavce 1 je jasně definováno, že je přípustný pouze takový rozsah vyvlastnění, který je nezbytný pro dosažení účelu, pro který byla věc vyvlastňována. Tyto účely později rozeberu v nadcházejících kapitolách. Důležité je také prokázání veřejného zájmu. Toto průkazní břemeno leží právě na straně vyvlastnitelů a vyvlastňující úřad ho musí být schopen dokázat. Zároveň pokud na základě vyvlastnění není vlastník schopen vůbec či s nepřiměřenými obtížemi užívat jiný pozemek, který není součástí vyvlastnění, může požádat o rozšíření vyvlastnění i na jiný pozemek, který není nezbytný k dosažení daného účelu.

#### **4. 4. Veřejný zájem definice**

Jak jsem již zmiňoval v základních pojmech, veřejný zájem je neurčitý právní pojem, který není v zákoně jasně definován. Veřejný zájem je součástí právních norem správního práva a vyvlastnitel (vyvlastňovací úřad) je nucený takový zájem dokázat. Neurčitost veřejného zájmu má však svá opodstatnění. Není možné, aby zákon přesně definoval veřejný zájem, protože se jedná o pojem proměnlivý. To, co bylo ve veřejném zájmu dříve, nemusí být ve veřejném zájmu nyní. Proto je velmi důležité hodnocení veřejného zájmu v jednotlivých případech. Součástí hodnocení je také porovnávání veřejného zájmu se soukromými zájmy, kdy pro výkon vyvlastnění je nutné, aby zájem veřejný převyšoval zájmy soukromé.

K rozšíření definice veřejného zájmu nám může pomoci judikatura soudů, která ve svých rozhodnutích doplňuje znění v současných právních předpisech. Nejvyšší správní

---

<sup>51</sup> § 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

soud ČR pojem veřejného zájmu rozšiřuje v rozhodnutí ze dne 10. 5. 2013, sp. zn. 6 As 65/2012-161 „*Veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého či kolektivního.*“<sup>52</sup> Tímto rozhodnutím navazuje na ustanovení §4 zákona o vyvlastnění, odst. 2 „*Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.*“<sup>53</sup> Správní orgán nemá jen pravomoc o veřejném zájmu rozhodnout, ale má také povinnost tento zájem ve vyvlastňovacím řízení důsledně odůvodnit. Orgán tedy zkoumá a poměřuje všechny partikulární zájmy a pečlivě váží všechny připomínky, pro a proti. Nakonec odůvodní, proč veřejný zájem převyšuje řadu soukromých zájmů. Právě z tohoto důvodu je nutné stanovit veřejný zájem na základě místních poměrů a nelze jej předem stanovit.

#### 4. 5. Náhrada za vyvlastnění

Za vyvlastnění náleží náhrada, toto je stanoveno již v zákoně nejvyšší právní síly Listině základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku, dále náhradu zakotvuje také občanský zákoník, avšak zakotvuje pouze její povinnost. Podrobně náhradu rozebírá až samotný zákon o vyvlastnění, který rozděluje náhradu za úplné odnětí vlastnických práv k věci, náhradu za omezení tohoto vlastnického práva a následně i náhradu za zánik věcného břemene a jiných věcných práv.

Zákon o vyvlastnění zakotvuje náhradu ve čtvrté části v §§ 10-14. V § 10 zákon o vyvlastnění hovoří o tom, že za vyvlastnění náleží náhrada „*ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim...*“<sup>54</sup> Příslušenstvím se pak dle § 505 občanského zákoníku rozumí vše, co podle její povahy k věci náleží, co nesmí být od věci odděleno a bez čeho by věc byla znehodnocena. Náhradu je tedy vyvlastnitel povinen poskytnout nejčastěji v penězích, a to jednorázově a ve lhůtě, kterou mu určí rozhodnutí vyvlastňovacího řízení. Náhradu je však možné poskytnout i ve formě směny jiného pozemku nebo stavby, pokud se na tomto obě strany dohodnou. Vyvlastňovaný má pak právo na vyplacení ceny rozdílu mezi těmito věcmi.

---

<sup>52</sup> Rozhodnutí nejvyššího správního soudu ČR ze dne 10. května 2013, sp. zn. 6 As. 65/2012-161

<sup>53</sup> § 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>54</sup> § 10 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

Dle § 10 odstavce 5 zákona o vyvlastnění „*Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Obdobně se postupuje pro účely stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu.*“<sup>55</sup> Cenu nejčastěji určuje znalec na základě svého znaleckého posudku, který je nezbytnou součástí návrhu smlouvy o odkupu pozemků. Při žádosti o vyvlastnění, pak tento znalecký posudek může vyvlastňovaný předložit vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy byl vyvlastňovaný vyrozuměn o začátku vyvlastňovacího řízení. Důležité je zde také zmínit, že pokud byla cena stanovena na základě ocenění znaleckým posudkem a je nižší než cena, která byla určena na základě ocenění podle oceňovacího předpisu, který byl účinný v době rozhodování, použije se pro ocenění cena stanovena oceňovacím předpisem. Vyvlastňovaný je tedy tímto ustanovením chráněn v případě, že byla věc znalcem podhodnocena.

V případě, že bylo vyvlastněním odejmuto věcné břemeno a veřejný zájem dále nevyžaduje, aby byl pozemek tímto břemenem zatížen, náleží oprávněné osobě náhrada za toto věcné břemeno, a to do výše ceny tohoto práva. Pokud však na pozemku nebo stavbě váznou i jiná věcná práva k této věci za dosud nesplacené pohledávky, vyvlastnitel poskytne zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva náhradu samostatně. Vyvlastňovací úřad také určí, jaká část z této náhrady náleží těmto dotčeným osobám. Tato část se určuje na základě předložení dohody o rozdělení náhrady s úředně ověřenými podpisy smluvních stran.<sup>56</sup>

Pokud tak vyvlastnitel neučiní, náhrada se skládá do úschovy soudu, v jehož obvodu se vyvlastňovaná věc nachází. U soudu se uschová také náhrada v případě, že vyvlastňovaný není znám nebo je v prodlení. Náhrada se uschová u soudu také v případě, že vyvlastňovaný zemřel a náhradu není možné v průběhu dědického řízení vyplatit dědicům, ani správci dědictví, avšak v tomto případě je možné uschovat náhradu i u soudního komisaře, který je pověřený pro provedení úkonů v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě.<sup>57</sup>

---

<sup>55</sup> § 10 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>56</sup> § 10 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>57</sup> § 13, odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

## 4. 6. Účely vyvlastnění

Určení účelu vyvlastnění patří mezi podmínky, které musí být splněny, aby mohlo být vyvlastnění přípustné. Ostatně podmínku určení účelu zakotvuje zákon o vyvlastnění v § 3. Mimo to zakládá zákon vyvlastniteli také podmínku, kdy vyvlastnitel musí podat vyvlastňovanému informaci o účelu a s tím i konkrétní záměr již v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě. Zákon o vyvlastnění sám neurčuje jednotlivé účely, dle kterých lze o řízení o vyvlastnění požádat, pouze se odkazuje na zvláštní zákony, které jednotlivé účely dále rozvádí. V následujících podkapitolách proto některé jednotlivé účely dle zvláštních zákonů rozeberu.<sup>58</sup>

### 4. 6. 1. Stavební zákon

Do 31. 12. 2006 se pro účely vyvlastnění používal zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Tento zákon upravoval celou problematiku vyvlastnění v části čtvrté, v §§ 108- 116. V zákoně byly zakotveny jak podmínky vyvlastnění, tak i cíle, účely, ale i samotný vyvlastňovací proces či užívání vyvlastněného pozemku či stavby.

Od 1. 1. 2007 vyšel v účinnost zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon „nový“), společně se zákonem č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (vyvlastňovací zákon). Došlo tím tedy k rozdělení problematiky vyvlastnění, kterou se již zabýval pouze zákon o vyvlastnění, a který popisoval vyvlastňovací proces, společně s vyvlastňovacím řízením. Stavební zákon pak zakotvoval pouze účely, pro které je možné daný pozemek či stavbu vyvlastnit. Tyto účely jsou ve stavebním zákoně zakotveny v § 170, kdy odstavec 1 hovoří o tom, že lze omezit či úplně odejmout práva k pozemku nebo ke stavbě pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a pouze v případě, jde-li o:

a) *„veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,*

---

<sup>58</sup> § 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

b) veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,

c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,

d) asanaci (ozdravění) území.<sup>59</sup>

Veřejně prospěšnou stavbou se dle § 2, odstavce 1, písmena n) stavebního zákona rozumí „stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci,<sup>60</sup>

Veřejně prospěšným opatřením se dle § 2, odstavce 1, písmena o) stavebního zákona rozumí „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>61</sup>

Do staveb dopravní infrastruktury můžeme dle stavebního zákona zařadit stavby pozemních komunikací, vodních cest, drah, letišť a s nimi souvisejících zařízení. Do vedení a staveb technické infrastruktury a s nimi provozně související zařízení technického vybavení dle stavebního zákona řadíme vodovody, vodojemy, kanalizace, čistírny odpadních vod, stavby ke snižování ohrožení území živelnými nebo jinými pohromami, stavby a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanice, energetické vedení, komunikační vedení veřejné komunikační sítě a elektronické komunikační zařízení veřejné komunikační sítě, produktovody a zásobníky plynu.<sup>62</sup>

Plánovací dokumentaci poté můžeme rozdělit do čtyř druhů:

- 1) územní rozvojový plán
- 2) zásady územního rozvoje
- 3) územní plán

---

<sup>59</sup> § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>60</sup> § 2, odst. 1, písm. n) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>61</sup> § 2, odst. 1, písm. n) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>62</sup> § 2, odst. 1, písm. m) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

#### 4) regulační plán<sup>63</sup>

Důležité je také zmínit, že práva k pozemkům lze omezit či odejmout také za účelem vytvoření vhodných podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo pro příjezd k pozemku nebo ke stavbě.

V současné době prochází odvětví stavebnictví změnou a s tím je spojena i modernizace zákona, kdy současný stavební zákon prošel v historii 26 novelizacemi. Návrh nového stavebního zákona má za cíl zrychlení celého procesu schvalování staveb, a to jak u soukromých staveb, tak i u staveb veřejných, například výstavby dopravních komunikací. Na současném návrhu znění nového stavebního zákona se usnesl Parlament České republiky, avšak nebyl ještě kompletně dokončen legislativní proces, a proto k samotnému vyhlášení zákona prozatím nedošlo. Institut vyvlastnění je v návrhu nového stavebního zákona také vymezen, nicméně jeho znění zůstává prozatím totožné.<sup>64</sup>

#### 4. 6. 2. Lázeňský zákon

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen „lázeňský zákon“) upravuje omezení či odnětí vlastnických práv k nemovitosti v hlavě VII, v § 33, odstavci 1, kdy zakotvuje, že *„Vlastnická práva k nemovitostem lze omezit nebo nemovitosti lze vyvlastnit pouze ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem se pro tyto účely rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.“*<sup>65</sup> Zákon tedy nehovoří jen o omezení vlastnických práv, ale zakotvuje také specifickou definici veřejného zájmu, ve kterém je možné pozemek či stavbu podle tohoto zákona vyvlastnit. V odstavci 3 se poté odkazuje na vyvlastňovací zákon, podle něhož bude probíhat vyvlastňovací řízení. Vyvlastňovací řízení podle lázeňského zákona lze však navrhnout pouze na žádost ministerstva.

---

<sup>63</sup> § 2, odst. 1, písm. p) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>64</sup> Čerpáno z: [https://www.ckait.cz/sites/default/files/navrh\\_noveho\\_stavebniho\\_zakona\\_-\\_25.11.2019.pdf](https://www.ckait.cz/sites/default/files/navrh_noveho_stavebniho_zakona_-_25.11.2019.pdf)

<sup>65</sup> § 33, odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)



Zároveň v § 33, odstavce 2 rozvíjí podmínku možnosti omezení či odejmutí vlastnických práv, a to v situaci, kdy vlastník brání vyhledávání přírodního léčivého zdroje nebo kdy vlastník brání využívání nebo ochraně tohoto léčivého zdroje, jakož i ochraně přírodní minerální vody.

Přírodní léčivý zdroj Lázeňský zákon definuje v § 2 jako zdroj, kterým je přirozeně vyskytující se minerální voda, plyn nebo peloid, které mají vlastnost vhodnou pro léčebné využití a které mají osvědčení podle tohoto zákona. Minerální vodou pak rozumí volně se vyskytující podzemní vodu původní čistoty, stálého složení a vlastností, která obsahuje minerální látky a ze své podstaty může sloužit k výživě jako potrava či z ní lze vyrábět balenou minerální vodu a o které bylo vydáno osvědčení podle tohoto zákona.<sup>66</sup>

#### **4. 6. 3. Zákon o zajišťování obrany České republiky**

Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky zakotvuje účely vyvlastnění v § 45- 51 a upravuje vyvlastnění v tzv. zkráceném řízení. Zkrácené řízení je to z hlediska jednotlivých lhůt. Samotné řízení se zahajuje podáním návrhu na vyvlastnění obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu se vyvlastňovaná nemovitost nachází. U věci movitých je to pak obecní úřad obce s rozšířenou působností, kde má vlastník věci trvalé bydliště jako fyzická osoba nebo sídlo jako právnická osoba. Obecní úřad bezodkladně vyrozumí všechny účastníky vyvlastňovacího řízení a stanoví jim lhůtu pro vyjádření, ne však kratší než 3 dny. Rozhodnutí pak musí vyvlastňovací úřad vydat do 7 dní od zahájení vyvlastňovacího řízení a účastníci řízení pak mají lhůtu 15 dní, kdy se proti tomuto rozhodnutí mohou odvolat.

Vyvlastnění pro účely zákona o zajišťování obrany České republiky lze provádět za předpokladu, že je Česká republika ve válečném stavu a pouze ve výjimečných případech a vždy za náhradu. Ojedinelý je tento zákon také v tom, že umožňuje vyvlastniteli vyvlastnit i movitý majetek, který je nezbytný pro zajištění obrany ČR. Je to tedy jediný zákon, který nezakotvuje pouze nemovité věci.<sup>67</sup>

---

<sup>66</sup> § 2, odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

<sup>67</sup> Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

#### 4. 6. 4. Zákon o státní památkové péči

V zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, který vydala Česká národní rada se v § 15, odstavce 3 zakotvuje účel vyvlastnění, kdy „*Zanedbává-li vlastník nemovité kulturní památky, která není státním majetkem, trvale své povinnosti a ohrožuje tím její zachování nebo užívá-li kulturní památku v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem, může se ve společenském zájmu, nedojde-li k dohodě s vlastníkem o jejím prodeji státu, výjimečně kulturní památka na návrh obecního úřadu obce s rozšířenou působností rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu vyvlastnit. V případě vyvlastnění nemovité národní kulturní památky zahajuje řízení o vyvlastnění vyvlastňovací úřad na návrh krajského úřadu. Jinak platí pro vyvlastnění obecné předpisy*“<sup>68</sup>, jako zákon o vyvlastnění. Zákon o státní památkové péči tedy zakotvuje vyvlastnění za účelem ochrany nemovité kulturní památky, avšak zakotvuje také výjimečnost tohoto konání. Častěji se vlastníku nemovité kulturní památky ukládají povinnosti, jako povinnost nějak s kulturní památkou nakládat či povinnost svěřit kulturní památku do úschovy odborné organizaci. Může také vlastníkovvi nařídít udržovací práce, nezbytné úpravy nebo neodkladné zabezpečovací práce.

#### 4. 6. 5. Zákon o elektrických komunikacích

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektrických komunikacích zakotvuje účely, na základě kterých je možné vyvlastnit práva k pozemku nebo stavbě v § 104. Zákon zde však neumožňuje pozemek nebo stavbu vyvlastnit a odejmout tak vlastníkovvi jeho vlastnické právo. Pouze zmocňuje podnikatele, který zajišťuje veřejnou komunikační síť, aby na pozemku nebo stavbě zřizoval věcná břemena a tím tak vlastníkovva práva k věci omezil. Toto oprávnění má zřizovatel na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, který tak rozhodl ve vyvlastňovacím řízení. Vyvlastňovací řízení lze navrhnout pouze za předpokladu, kdy nebylo možné s vlastníkem uzavřít písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcných břemen, kdy vlastník není znám nebo není určen nebo je prokazatelně nedostižitelný nebo je nečinný nebo je-li vlastnictví k věci sporné nebo je vlastník v dispozici s ní omezen. Vlastníkovi pozemku nebo stavby však vždy náleží jednorázová náhrada ve výši omezení jeho vlastnických práv.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> § 15, odst. 3 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

<sup>69</sup> Zákon č. 127/2005 Sb., Zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

Podnikatel je tedy oprávněn ke zřizování a provozování „*nadzemního nebo podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě, včetně jejich opěrných bodů nadzemního nebo vytyčovacíh bodů podzemního komunikačního vedení, telefonní budky a přípojná komunikační vedení veřejné komunikační sítě, přetínat tyto pozemky vodiči a zřizovat v nich vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky,*“<sup>70</sup> dále také „*anténní stožáry včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky,*“<sup>71</sup> či „*anténní stožáry včetně antén rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě, související elektronická komunikační zařízení veřejné komunikační sítě a související elektrické přípojky.*“<sup>72</sup>

#### **4. 6. 6. zákon o pozemních komunikacích**

Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ukotvuje účely vyvlastnění v části třetí, § 17, pro účel výstavby dálnic, silnic a pozemních komunikací I. třídy, společně s jejich součástmi, příslušenstvím a stavbami souvisejícími. Souvisejícím stavbami se dle zákona o pozemních komunikacích rozumí i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo pozemní komunikací I. třídy.

Odstavec 2, písmena a) poté ukotvuje možnost, na základě tohoto účelu „*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*“<sup>73</sup>

V případě, že došlo k odnětí vlastnického práva k pozemku vyvlastněním, použije se zákon o vyvlastnění pro určení výše náhrady, která je upravena v §§ 10- 14 zákona o vyvlastnění. V případě, že došlo k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě, který

---

<sup>70</sup> § 104, odst. 1, písm. a) zákona č. 127/2005 Sb., Zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

<sup>71</sup> § 104, odst. 1, písm. b) zákona č. 127/2005 Sb., Zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

<sup>72</sup> § 104, odst. 1, písm. c) zákona č. 127/2005 Sb., Zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

<sup>73</sup> § 17, odst. 2, písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

je potřebný pro uskutečnění výstavby, modernizaci nebo rekonstrukci výše zmíněných staveb na základě smlouvy, poskytne se dotčenému vlastníkovi jednorázová náhrada ve výši úplaty 10.000,- Kč. Pokud dotčený vlastník s výší úplaty náhrady nesouhlasí, určí se výše náhrady na základě ocenění tohoto omezení znalecký posudkem.<sup>74</sup>

## 4. 7. Vyvlastňovací řízení

Omezit nebo úplně odejmout práva k pozemku nebo ke stavbě lze pouze na základě správního řízení (vyvlastňovacího řízení). Správní řád v § 9 definuje správní řízení jako „*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>75</sup> Pro vyvlastňovací řízení se použije postup dle zásady „*lex specialis derogat legi generali*“, a proto se použije zvláštní zákon, zákon o vyvlastnění, který celý proces vyvlastňovacího řízení popisuje a má tak přednost před obecnou úpravou (správním řádem). Vyvlastňovací zákon upravuje vyvlastňovací řízení v části páté, v §§ 15-25.

### 4. 7. 1. Vyvlastňovací úřad

Pro potřeby vyvlastňovacího řízení se určí vyvlastňovací úřad, který vyvlastňovací řízení vede. Tyto vyvlastňovací úřady jsou v zákoně o vyvlastnění jasně definovány a může jím být obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy, nebo magistrát územně členěného statutárního města. Působnost podle zákona o vyvlastnění vykonávají vyvlastňovací úřady v přenesené působnosti. Důležité je zde zmínit, že tuto přenesenou působnost dle vyvlastňovacího zákona nemůže zastupitelstvo hlavního města Prahy ani zastupitelstvo územně členěného statutárního města přenést statutem na městské části či městské obvody.<sup>76</sup>

---

<sup>74</sup> § 17 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

<sup>75</sup> § 9 zákona č. 500/2004 Sb., Zákon správní řád

<sup>76</sup> § 15 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

#### **4. 7. 2. Příslušnost**

Příslušnost jednotlivých vyvlastňovacích úřadů určujeme podle místa, kde se vyvlastňovaný pozemek nebo stavba nachází. Jedná se tedy o takový vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu se dotčený pozemek nebo stavba nachází. Pokud se vyvlastňovaný pozemek nebo stavba nachází ve správním obvodu dvou nebo více vyvlastňovacích úřadů, rozhodne společný nadřízený správní orgán, kdo vyvlastňovací řízení povede na základě usnesení.

Protože se obec, potažmo obecní úřad, hlavní město Praha či kraj mohou stát účastníkem vyvlastňovacího řízení jako vyvlastňovaný, vyvlastnitel či jiný účastník vyvlastňovacího řízení, je nutné, aby zákon o vyvlastnění upravoval i tuto problematiku a zajistil nestrannost rozhodování ve vyvlastňovacím řízení. Zákon o vyvlastnění zakotvuje, že pokud je obec vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení a zároveň pozemek nebo stavba spadá do správního obvodu dané obce, pověří krajský úřad jiný vyvlastňovací úřad působící ve správním obvodu provedením vyvlastňovacího řízení na základě usnesení. Obdobně se postupuje i v případě, kdy je jedním z účastníků právnická osoba zřízena touto obcí. Pokud je jedním z účastníků vyvlastňovacího řízení hlavní město Praha a příslušným vyvlastňovacím úřadem je Magistrát hlavního města Prahy, pověří ústřední správní úřad ve věcech vyvlastnění jiný vyvlastňovací úřad k provedení vyvlastňovacího řízení na základě usnesení.

Pokud se jedním z účastníků řízení stane kraj, jehož krajský úřad je příslušným odvolacím správním orgánem, pověří ústřední správní úřad jiný správní orgán, jako odvolací správní orgán ve věcech vyvlastnění na základě usnesení.<sup>77</sup>

#### **4. 7. 3. Účastníci řízení**

Účastníky vyvlastňovacího řízení zákon o vyvlastnění jasně definuje v § 17 a jsou jimi vyvlastnitel, vyvlastňovaný, zástavní věřitel, podzástavní věřitel a oprávněný z práva odpovídající věcnému břemenu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká. Účastníkem řízení může být také oprávněný ze zajišťovacího převodu práva, pokud bylo vlastnické právo

---

<sup>77</sup> § 16 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

ke stavbě nebo pozemku převedeno k zajištění splnění závazku, dále jím může být správce dědictví, dědic zůstavitele nebo také stát v případě, je-li pozemek nebo stavba předmětem neskončeného dědického řízení po zemřelé osobě a byla-li zemřelá osoba jedním z výše definovaných účastníků řízení. V případě, že účastníci nejsou známi, nebo jejich pobyt není znám nebo se nepodařilo na jejich známou adresu doručit vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení, potom jim vyvlastňovací úřad určí opatrovníka.<sup>78</sup>

#### 4. 7. 4. Zahájení řízení

K zahájení vyvlastňovacího řízení dochází na základě žádosti vyvlastnitel. Žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení musí pak obsahovat určité náležitosti, které určuje zvláštní zákon (správní řád). Ve správním řádu v § 37 je stanoveno, že z podání návrhu musí být patrné, kdo ho podává, jaké věci se podání týká a co se navrhuje. Fyzická osoba poté v podání návrhu určí své jméno, přímení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu, která slouží pro doručování. Právnícká osoba uvede v podání návrhu svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo osob, popřípadě obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu, která slouží pro doručování. Důležité je také, aby podání obsahovalo označení správního orgánu, kterému je podání návrhu určeno, další náležitosti, které stanoví zákon a podpis osoby, která návrh podává. Dalšími náležitostmi, které stanoví zákon o vyvlastnění jsou:<sup>79</sup>

A) *„označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, a práv třetích osob na nich váznoucích,*

B) *doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění*

C) *údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá,*

D) *údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.“<sup>80</sup>*

---

<sup>78</sup> § 17 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>79</sup> § 18 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>80</sup> § 18, odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

K této žádosti je poté vyvlastnitel povinný připojit:

1) *„katastrální mapu se zákresem pozemků a staveb navržených k vyvlastnění, doplněnou situací z jiných mapových podkladů, které vyjadřují graficky právní vztahy k nemovitostem v případech, kdy tyto vztahy nebyly dosud v katastrální mapě vyznačeny; navrhuje-li se vyvlastnit část pozemku, připojí se též geometrický plán ve trojím vyhotovení,*

2) *územní rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis nebo společné povolení podle zvláštního právního předpisu a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem,*

3) *listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění uvedené v § 5, včetně prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě,*

4) *znalecký posudek, byl-li opatřen podle § 20 odst. 1 věty první, který v případě stanovení náhrady podle § 10 odst. 1 písm. a) obsahuje obvyklou cenu i cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti; § 10 odst. 5 platí obdobně,*

5) *znalecký posudek, byl-li opatřen podle § 20 odst. 1 věty první, který v případě stanovení náhrady podle § 12 obsahuje výši náhrady pro oprávněného ze zaniklého věcného břemene podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti,*

6) *dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě vážnou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.<sup>81</sup>*

V případě, že podávaný návrh trpí vadami nebo nemá-li podání předepsané náležitosti, pomůže je správní orgán podateli odstranit nebo ho vyzve k odstranění těchto vad či k doplnění předepsaných náležitostí a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> § 18, odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>82</sup> § 37 zákona č. 500/2004Sb., Zákon správní řád

#### **4. 7. 5. Postup v řízení**

Na základě žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení vyrozumí vyvlastňující úřad všechny účastníky vyvlastňovacího řízení, společně s katastrálním úřadem, do jehož správního obvodu vyvlastňovaný pozemek nebo stavba spadají a který zapíše o tomto vyvlastňovacím řízení do katastru nemovitostí poznámku. Toto vyrozumění se doručuje jednotlivým účastníkům do vlastních rukou.

Vyvlastňovaný dle zákona o vyvlastnění nesmí po vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení nakládat s vyvlastňovaným pozemkem nebo stavbou v rozsahu, kterého se vyvlastnění týká, a to je převést, pronajmout je anebo jinak zatížit. Toto jednání, kterým by vyvlastňovaný porušil tuto podmínku by bylo považované za neplatné, vyjma jednání ve formě podepisování smluv buďto přímo s vyvlastnitelem nebo s jeho souhlasem. S nemožností nakládat s vyvlastňovaným pozemkem nebo stavbou se pojí i nemožnost uplatnění ať už smluvního nebo zákonného předkupního práva. O těchto omezeních musí být vyvlastnitel informován již při vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení a náleží mu za ně odpovídající náhrada v prokazatelné výši tohoto omezení.<sup>83</sup>

#### **4. 7. 6. Znalecký posudek**

Znalecký posudek je nedílnou součástí v procesu určení náhrady za vyvlastnění. Náhrada za vyvlastnění se určí na základě tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek může vzniknout na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží do 30 dnů ode dne doručení vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Pokud tak vyvlastňovaný neučiní, použije se znalecký posudek na žádost vyvlastnítele, který vyvlastnitel předložil jako součást návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění.

Vyvlastňovaný a každý, kdo pozemek užívá, je povinen znalci ustavovanému vyvlastňovacím úřadem umožnit vstup na pozemek nebo stavbu pro účely vytvoření znaleckého posudku, pokud ho znalec v dostatečně dlouhé době předem (3 týdny) prokazatelně informoval o konání této prohlídky. Pokud tak vyvlastňovaný nebo každý, kdo vyvlastňovaný pozemek

---

<sup>83</sup> § 19 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě



užívá, neučiní a znalec vytvoří znalecký posudek na základě údajů, které si zajistil jinak, nemůže vyvlastňovaný vznášet námitky proti ocenění na základě tohoto znaleckého posudku.

Znaleckým posudkem se určuje také náhrada nákladů spojených se stěhováním, změnou místa podnikání, či jiných nákladů, které vznikly následkem a v souvislosti s vyvlastněním.<sup>84</sup> Určení těchto nákladů řadíme do povinností vyvlastňovaného, který je povinen je prokázat. Jak už v případě oceňování pozemku nebo stavby, tak i v případě určení nákladů, je veškeré náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku povinný hradit vyvlastnitel.<sup>85</sup>

#### 4. 7. 7. Ústní jednání

Ústní jednání před vyvlastňovacím úřadem je nedílnou součástí vyvlastňovacího řízení a vyvlastňovací úřad ho nařídí tak aby se konalo ve lhůtě do 60 dnů od odeslání vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení všem účastníkům. Pokud se ústní jednání nařizuje dříve, musí o tom být všichni účastníci vyrozuměni ve lhůtě nejméně 15 dní před konáním tohoto ústního jednání.

Ve vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení musí být jednotliví účastníci tohoto řízení poučeni o tom, že ústní jednání je poslední možnou chvílí, kdy je možné podávat námitky proti vyvlastnění, stejně jako důkazy k jejich prokázání a kdy mohou být uplatněny. Pokud byly námitky proti vyvlastnění, popřípadě důkazy k jejich prokázání byly podány v pozdější době, tak se k nim nepřihlíží a toto zmeškání lhůty nelze prominout.

Správní řád poté v § 49 dále rozvíjí ústní jednání jako neveřejné jednání, z důvodu ochrany utajovaných informací a ochrany práv účastníků jednání, zejména pak ochrany osobnosti jednotlivých účastníků, jakož i práva na ochranu mravnosti. Pokud jeden z účastníků navrhne, aby bylo jednání veřejné a pokud tím nemůže být ostatním účastníkům způsobena újma, správní orgán mu vyhoví. Při veřejném jednání však správní orgán musí dbát na ochranu utajovaných informací, jakož i na ochranu práv jednotlivých účastníků.<sup>86</sup>

---

<sup>84</sup> § 20 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>85</sup> § 21 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>86</sup> § 22 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

#### **4. 7. 8. Přerušeni a zastavení řízení**

K přerušeni vyvlastňovacího řízení dochází, jestliže bylo o vyvlastnění stejného pozemku, stejné stavby nebo věcného břemene již dříve započato jiné vyvlastňovací řízení, a to až do doby, dokud nebude v tomto dřívějším řízení pravomocně rozhodnuto. Přerušeni vyvlastňovacího řízení provádí vyvlastňovací úřad.

K zastavení vyvlastňovacího řízení dochází, pokud bylo již vůči stejnému pozemku, stejné stavbě nebo věcnému břemenu pravomocně rozhodnuto v jiném vyvlastňovacím řízení a pokud toto rozhodnutí dále vylučuje navrhované vyvlastnění provést. V průběhu řízení může také dojít k dohodě o získání práv k pozemku nebo ke stavbě, které jsou potřebné pro účely vyvlastnění a v tomto případě se vyvlastňovací řízení také zastaví. Zastavit vyvlastňovací řízení je také možné na základě zpětvzetí žádosti o vyvlastnění vyvlastnitelem. V tomto případě je však vyvlastnitel povinen poskytnout vyvlastňovanému náhradu za škodu nebo újmu, která mu v souvislosti s žádostí o vyvlastnění vznikla. Zastavení vyvlastňovacího řízení provádí vyvlastňovací úřad a proti tomuto rozhodnutí není možné se odvolat. Vyvlastňovací úřad také bezodkladně vyrozumí příslušný katastrální úřad o ukončení tohoto řízení a nařídí mu bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení vyvlastňovacího řízení zrušení poznámky u dotčené nemovitosti.<sup>87</sup>

#### **4. 7. 9. Rozhodnutí**

Rozhodnutí je samotným závěrem celého vyvlastňovacího řízení. Rozhodnout však může vyvlastňovací úřad dvojím způsobem. V první řadě může vyvlastňovací úřad rozhodnout o zamítnutí žádosti o vyvlastnění, nebude-li v řízení prokázáno, že jsou vyvlastnitelem splněny podmínky vyvlastnění. K takovému rozhodnutí dojde ve lhůtě do 30 dnů ode dne konání ústního jednání. V tomto případě, stejně jako u zastavení vyvlastňovacího řízení, vyrozumí vyvlastňovací úřad příslušný katastr nemovitostí, aby bezodkladně po právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění zrušil poznámku u dotčené nemovitosti. I v tomto případě stejně jako u zastavení řízení náleží vyvlastňovanému náhrada za škodu nebo újmu, která mu v souvislosti s žádostí o vyvlastnění vznikla.

---

<sup>87</sup> § 23 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

V druhé řadě může vyvlastňovací úřad dospět k tomu, že byly splněny veškeré podmínky vyvlastnění a rozhodnout tak na základě samostatných výroků o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za jejich vyvlastnění. K takovému rozhodnutí dojde ve lhůtě do 30 dnů ode dne konání ústního jednání. Těmito výroky může vyvlastňovací úřad rozhodnout o zrušení nebo omezení práva odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jehož se vyvlastnění týká, nebo o omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele, kdy vymezí jeho obsah, anebo o úplném odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě a následném přechodu tohoto práva na vyvlastnítele. Vyvlastňovací úřad může ve svém rozhodnutí také určit, která práva spojená s pozemkem nebo stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou, vyžaduje-li si to veřejný zájem a také určí v jaké době je povinen vyvlastnitel zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění. Tato lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí. Výroky o náhradě pak vyvlastňovací úřad:<sup>88</sup>

a) „stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,

b) *dojde-li k dohodě podle § 11, určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby podle oceňovacího předpisu účinného v době vyvlastnění, včetně lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,*

c) *určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek, pokud byla předložena dohoda, jinak uloží vyvlastniteli, aby náhradu za vyvlastnění složil do úschovy u příslušného soudu,*

d) *uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.*<sup>89</sup>

---

<sup>88</sup> § 24 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>89</sup> § 24, odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

Výše zmíněné rozhodnutí nelze vyhlásit ústím vyhlášením, ale musí být vyhlášeno písemně. Účastníci řízení však mají právo se proti tomuto rozhodnutí odvolat. Pokud se odvolá účastník řízení proti některému výroku rozhodnutí o odnětí nebo omezení vlastnického práva či zrušení věcného břemene, má odvolání odkladný účinek i na ostatní výroky tohoto rozhodnutí. Obdobně se tak použije i u určení lhůty, do které je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, nebo v případě stanovení práv, která vyvlastněním ve veřejném zájmu nezanikají. Pokud se však některý z účastníků odvolá proti některému výroku rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění, nemá toto odvolání odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí.

Po vydání rozhodnutí je pak vyvlastnitel povinen zaplatit vyvlastňovanému, popřípadě třetím osobám stanovenou náhradu do 60 dnů od právní moci výroků o vyvlastnění. Pokud vyvlastňovaný neposkytne vyvlastniteli potřebnou součinnost, může být náhrada složena do úschovy u soudu. Pokud došlo k odvolání k výrokům o náhradě vyvlastnění, nesmí odvolací orgán rozhodnout v neprospěch vyvlastňovaného a určit nižší náhradu za vyvlastnění. Pokud bylo pravomocně rozhodnuto o vyšší náhradě za vyvlastnění, vyvlastnitel je povinen rozdíl vyrovnat, a to nejpozději do 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí.

Vyvlastňovací úřad pak zašle pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění do příslušného katastru nemovitostí, společně s vyrozuměním o tom, která věcná práva zapsaná v katastru nemovitostí dle § 6 zákona o vyvlastnění zanikla. Vyvlastňovací úřad dále může prodloužit lhůtu, v jaké je vyvlastnitel povinen započít uskutečňování účelu vyvlastnění, ovšem za předpokladu, že vyvlastnitel podal žádost o toto prodloužení před uplynutím této lhůty. Prodloužit výše uvezenou lhůtu může vyvlastňovací úřad pouze jednou a nejdéle na další 2 roky.<sup>90</sup>

#### **4. 8. Zrušení vyvlastnění**

Po pravomocném rozhodnutí však může dojít i ke zrušení vyvlastnění. K tomuto zrušení může dojít, nezaplatil-li vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do uplynutí lhůty 30 dnů ode dne nabytí právní moci rozhodnutí nebo nezahájil-li vyvlastnitel

---

<sup>90</sup> § 25 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

uskutečňování účelu vyvlastnění ve stanovené lhůtě či prodloužené lhůtě, popřípadě bylo-li ještě před uplynutím této lhůty zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí, které určovalo účel, pro který měl být pozemek nebo stavba vyvlastněna. Na žádost vyvlastňovaného vyvlastňovací úřad rozhodne o zrušení tohoto vyvlastnění. Všechna práva, která byla vyvlastňovanému odejmuta nebo omezena, vyvlastňovaný znovu nabývá dnem právní moci rozhodnutí. Účinky, které nastaly dle § 6 a § 7 zákona o vyvlastnění, zůstávají zachovány.

Pokud tak podle předešlého odstavce nastane, vyvlastňovaný je povinen do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí náhradu za vyvlastnění vyvlastniteli vrátit. Náhrada se vyplácí ve výši, která dosud nebyla vyvlastňovaným skutečně vynaložena, dle § 10 odstavce 1 a 2. Pokud došlo k náhradě za vyvlastňovaný pozemek nebo stavbu ve formě směny s obdobným pozemkem, vrátí se tento obdobný pozemek zpět do vlastnictví vyvlastnitel.<sup>91</sup> Bylo-li dle výše zmíněných podmínek vyvlastnění pravomocně zrušeno, nahradí vyvlastnitel vyvlastňovanému škodu, či újmu, která mu v souvislosti s vyvlastněním vznikla.<sup>92</sup>

#### **4. 9. Projednání vyvlastnění v řízení před soudem**

Jako další opravný prostředek mimo odvolání může účastník vyvlastňovacího řízení použít opravného prostředku projednání vyvlastnění v řízení před soudem. Výrok podle § 24, odst. 3 lze přezkoumat v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. Výrok dle § 24, odst. 4 lze pak projednat v občanském soudním řízení, kterým je v prvním stupni příslušný krajský soud. Pokud účastník vyvlastňovacího řízení žalobou požaduje, aby výrok podle § 24, odst. 4 byl projednán v občanském soudním řízení, musí být tato žaloba podána ve lhůtě 30 dnů ode dne právní moci rozhodnutí, kdy promeškání této doby nelze prominout. Zrušením výroku dle § 24, odst. 3 pak pozbývá platnosti i výrok dle odst. 4 a žaloba podaná proti výroku dle § 24, odst. 3, písm. a) má odkladný účinek.

Pokud soud určuje výši náhrady, pak zohlední všechny okolnosti tak, aby došel ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech může stanovit částku vyšší, s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, popřípadě k mimořádným

---

<sup>91</sup> § 26 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

<sup>92</sup> § 27 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

okolnostem věci, kdy kromě náhrad uvedených v § 10 lze za vyvlastnění poskytnout vyvlastňovanému:

A) *„částku v maximální výši 40 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 za zmírnění tvrdosti vyvlastnění, zohledňující i délku vlastnictví pozemku nebo stavby více než 15 let od nabytí za úplatu,*

B) *částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby v zastavěném území,*

C) *částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby v území se zvláštní architektonickou hodnotou, případně se zvláštní historickou hodnotou, nebo*

D) *částku v maximální výši 20 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě významu pozemku nebo stavby pro podnikatelskou činnost.“<sup>93</sup>*

---

<sup>93</sup> § 28 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

## 5. Kauza dálnice D11

V následující kapitole se pokusím rozebrat jednu z nejznámějších kauz spojených s vyvlastněním v novodobé historii České republiky a přiblížit tak problematiku vyvlastnění v praxi. Kauza, kterou v této kapitole budu probírat, je známá jako kauza dostavby dálnice D11 a jejími aktéry je statkářka paní Ludmila Havránková, její sestra paní Jaroslava Štrosová a stát.

### 5. 1. Popis skutkového stavu

Celá kauza začala v roce 1978 rozhodnutím spojit Prahu a Hradec Králové dálnicí. V té době byly všechny pozemky znárodněny, a proto nebyl problém takovouto stavbu bez problému schválit a započnout. Problém nastává až po roce 1989 s postupnými restitucemi, kdy docházelo ke znovunavrácení majetku z vlastnictví státu zpět do soukromého vlastnictví.

Rodina Havránkových dostala pozemky zpět do svého vlastnictví v restituci v roce 1993. Jednalo se o pozemky, na kterých rodina hospodařila od 16. stol. a které jim byly komunistickým režimem násilně znárodněny. Otce obou sester odvedli na 6 let do pracovního tábora v Jáchymově. V restituci dostali svůj majetek v dezolátním stavu po hospodaření JZD. Stroje byly poničené a vesměs nepojízdné, budovy byly ve špatném stavu a nebylo možné s nimi bez velkých investic a nákupu nové techniky v podnikání dále pokračovat. Havránkovi se rozhodli rodinné podnikání znovu postavit na nohy. Ve stejném roce po znovunabytí vlastnického práva k pozemkům se však rodina Havránkových dozvěděla, že do pár let povede přes jejich pozemky plánovaná dálnice D11.<sup>94</sup>

Obratem se rodina Havránkových snažila státu nabídnout pozemky. Se stavbou dálnice souhlasili, ale nechtěli kvůli tomu přestat hospodařit, a proto požadovali od státu směnu potřebných stavebních pozemků za ornou půdu, kde by dál mohli podnikat. Státní úřady však o směně pozemků nechtěli slyšet a nabízeli Havránkovým pouze peníze za cenu podle místní vyhlášky. S tímto zase nesouhlasili Havránkovi. Chtěli, aby jejich velké investice nebyly zbytečné. V té době již rodina hospodařila na 80ha půdy, které měli v pronájmu od státu. Rodina Havránkových tedy navrhla, aby stát směnil požadované pozemky za těchto 80 ha orné

---

<sup>94</sup> Čerpáno z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/po-15-letech-vybojovala-rodinny-grunt-citi-jen-unavu/r~i:article:515782/>

půdy, na kterých rodina již hospodaří. Státní úředníci bohužel zareagovali tak, že rodině Havránkových vypověděli nájem z těchto pozemků.<sup>95</sup>

V průběhu dalších let rodinné podnikání převzala paní Ludmila Havránková od svých rodičů a začala sama s úředníky vyjednávat. Nedostalo se jí však ničeho, kromě nabídek peněžní náhrady a výhrůžek ze strany úředníků vyvlastněním. Neblahé jednání úředníků farmářku přimělo za symbolickou cenu malý pruh stavebního pozemku prodat 66 ekologickým aktivistům jako pojistku pro případ vyvlastnění. Úřady by tak musely všech 66 lidí vyvlastnit zvlášť a stavbu dálnice by to prodloužilo. V roce 2003 podalo Ředitelství silnic a dálnic (dále jen „ŘSD“) žádost o vyvlastnění potřebných pozemků. Žádost byla však ze strany vyvlastňovacího úřadu zamítnuta s tím, že se vyvlastnitel nepokusil o uzavření dohody, přestože vyvlastňovaný dohodu uzavřít chtěl. ŘSD již tedy pozemky vyvlastnit nemohlo a muselo se pokusit o dohodu.<sup>96</sup>

K prvnímu velkému posunu došlo v roce 2007, kdy ŘSD předložilo dohodu o směně 13 ha stavebních parcel za 250 ha zemědělské půdy, avšak tyto pozemky jsou vzdáleny 30 kilometrů od farmy paní Havránkové. Paní Havránková s dohodou okamžitě souhlasí. Po předložení a odsouhlasení dohody ze strany farmářky se ŘSD odmlčelo a s farmářkou na tři měsíce přestalo komunikovat. Zároveň také stavba dálnice pokračovala až k sporným pozemkům, kde bylo nutné stavbu zastavit. Dostavbu dálnice tedy teď již nebrzdila paní Havránková, jak v té době vládní politici rádi zmiňovali, ale sám stát.<sup>97</sup>

Ke směně navrhovaných pozemků nakonec nedošlo. Proti dohodě se ohradili jak zastupitelé Hradce Králové, tak i ministři. S příchodem nové „Topolánkovy vlády“ v roce 2008 prošla dohoda obměnou. Nová dohoda jednala o směně 10,6 ha stavebních parcel za 253 ha zemědělské půdy. Výměnu tehdy mělo mimořádně provádět ministerstvo zemědělství. Paní Havránková s dohodou opět souhlasila. Nakonec však stát od dohody upustil a přestal opět jednat.<sup>98</sup>

---

<sup>95</sup> Čerpáno z: <https://www.vyvlastnenie.sk/clanok/a/prulom-po-15-letech-konci-spor-o-dalnici-do-hradce/>

<sup>96</sup> <https://www.vyvlastnenie.sk/clanok/a/prulom-po-15-letech-konci-spor-o-dalnici-do-hradce/>

<sup>97</sup> Čerpáno z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/prulom-po-15-letech-konci-spor-o-dalnici-do-hradce/r~i:article:515835/>

<sup>98</sup> Čerpáno z: <https://byznys.ihned.cz/c1-40433770-pozemky-pro-d11-stat-karka-havrankova-souhlasi-s-navrhem-vlady>



K dalšímu návrhu smlouvy došlo až o rok později, kdy bylo paní Havránkové nabídnuta výměna 10 ha stavebních parcel za 10 ha orné půdy a doplatek 46 milionů korun. Vyjednávání o podobě smlouvy se dostalo opět na začátek, proto paní Havránková tento návrh smlouvy odmítla s tím, že nemá zájem o peníze, ale o směnu pozemků, kde by mohla dále hospodařit. Tentokrát se změny smlouvy chopila „Fischerova vláda“ a předložili farmáře dohodu o směně 3 ha stavebních parcel za 3 ha orné půdy a 130 ha do dlouhodobého pronájmu. S tímto návrhem smlouvy farmářka souhlasila a čekalo se pouze na podobu navrhované smlouvy. Premiér Jan Fischer nastavil ultimátum do 23. dubna roku 2010, pokud nebudou vládě předloženy hotové návrhy smluv, začne se s vyvlastněním.<sup>99</sup>

Ještě před uplynutím lhůty se státní vyjednávači a paní Havránková shodli na podobě smluv a vše bylo připravené k podpisu. Problémem se však stal malý pozemek, který vlastnila paní Havránková společně se svojí sestrou Jaroslavou Štrosovou. Paní Havránková již v prvních začátcích vyjednávání o smlouvách úředníky upozorňovala na fakt, že bude nutné se domluvit také s její sestrou, která má na malém pozemku poloviční spoluvlastnický podíl. Stát však s vyjednáváním začal až začátkem roku 2010.<sup>100</sup>

Malý pozemek (zhruba 1400 m<sup>2</sup>) se nakonec ukázal jako problémový. Nejen, že na vyjednávání nebyl dostatek času, ale také cena, kterou si představovala paní Štrosová, byla mnohonásobně vyšší, než jakou jí nabízel stát. Na tiskové konferenci uvedl premiér Jan Fischer, že není možné se na dohodě domluvit, a proto vláda odhlasovala 11 hlasy ministrů pro, aby se pozemky obou sester vyvlastnily. V této době paní Havránková ani její právní zástupce nechápali, proč se budou vyvlastňovat její pozemky, které tvoří cca 99 % celého objemu pozemků, když se již domluvila na dohodě, avšak ze strany státu jí bylo sděleno, že pozemky její sestry budou muset být vyvlastněny a tudíž dohoda, která by celý proces urychlila, již nebude potřeba a vyvlastní se i pozemky paní Havránkové.<sup>101</sup>

---

<sup>99</sup> Čerpáno z: <https://byznys.ihned.cz/c1-40433770-pozemky-pro-d11-stat-karka-havrankova-souhlasi-s-navrhem-vlady>

<sup>100</sup> Čerpáno z: <https://www.metrostav.cz/cs/pro-media/193-stavbari-se-dnes-po-osmi-letech-vrati-na-d11>

<sup>101</sup> Čerpáno z: [https://www.lidovky.cz/domov/stat-vyvlastni-pozemky-stat-karky-havrankove-kvuli-dalnici-d11.A100524\\_160533\\_in\\_domov\\_glu](https://www.lidovky.cz/domov/stat-vyvlastni-pozemky-stat-karky-havrankove-kvuli-dalnici-d11.A100524_160533_in_domov_glu)

K žádosti o vyvlastnění nakonec nedochází. Spekulovalo se i o možném využívání hrozby vyvlastněním jako prostředku k dosažení výhodnější dohody pro stát.<sup>102</sup> Kabinet od vyvlastnění upustil a schvaluje poslední dohodu s tím, že dává oběma sestrám ultimátum k podepsání dohody do 24. června roku 2010, jinak pozemky budou vyvlastněny. K dalšímu zvratu dochází, když paní Havránková onemocní a podepsání dohody v termínu není možné.<sup>103</sup>

Vzhledem k důvodům, pro které nebylo možné smlouvu podepsat, se vláda rozhodla dát dohodě ještě šanci a za paní Havránkovou dojíždí tehdy ministr dopravy Vít Bárta, aby dohodl směnu. Především díky slušnému a vstřícnému jednání, které si farmářka pochvalovala, se podařilo domluvit dohodu o prodeji 11 ha stavebních parcel za 90 milionů korun. Tyto peníze pak může paní Havránková použít na nákup pozemků, které pak bude moci směnit s Pozemkovým fondem za celistvý pozemek, na kterém bude moci dále hospodařit. S touto dohodou Havránková souhlasí a dohoda se uzavírá.<sup>104</sup>

Malý pozemek paní Štrosové se přes první neúspěšnou dohodu o směně pozemků podařilo odkoupit v roce 2014. Pozemek odkoupilo město Hradec Králové a paní Štrosové nabídlo stokrát větší cenu, než nabízel stát. Konečná částka, za kterou byl pozemek odkoupen, byla 1,69 milionu korun. Tento odkup odhlasovalo zastupitelstvo města Hradec Králové.<sup>105</sup>

## 5. 2. Výsledek řízení

Kauza trvající 20 let je u konce a dostavba dálnice D11 může dále pokračovat. Důvod, proč se v podstatě od začátku této kauzy stát snažil pozemky vyvlastnit, a to i přes to, že zákon o vyvlastnění umožňuje vyvlastnit pozemek jen v krajním případě, pokud se nepodařilo dosáhnout dohody, je pouhá spekulace. Z této kauzy ale vyplývá, že státní úředníci neradi vyjednávají o dohodách s vlastníky, ale raději rozhodují z pozice moci. Na druhou stranu také ukazuje, že žijeme v právním státě, kde je možné se proti tomuto byrokratickému systému úspěšně bránit a dosáhnout spravedlnosti.

---

<sup>102</sup> Čerpáno z: <https://plus.rozhlas.cz/mysli-stat-s-vyvlastnovanim-vazne-7844932>

<sup>103</sup> Čerpáno z: [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/farmarka-havrankova-prodala-pozemky-potrebne-k-dostavbe-dalnice-d11-u-hradce-kralove.A110603\\_201402\\_domaci\\_cen](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/farmarka-havrankova-prodala-pozemky-potrebne-k-dostavbe-dalnice-d11-u-hradce-kralove.A110603_201402_domaci_cen)

<sup>104</sup> Čerpáno z: [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/statkarka-havrankova-spor-pozemky-d11.A111129\\_143320\\_hradec-zpravy\\_meb](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/statkarka-havrankova-spor-pozemky-d11.A111129_143320_hradec-zpravy_meb)

<sup>105</sup> Čerpáno z: <https://domaci.ihned.cz/domaci/c1-62408910-hradec-kralove-odkoupil-posledni-pozemky-pro-dalnici-d11-zaplati-stokrat-vic-nez-stat>

Výsledkem kauzy byl odkup pozemků paní Havránkové za 90 milionů korun státem. Tyto peníze může farmářka využít na nákup různých zemědělských pozemků, které pak s Pozemkovým fondem smění za celistvý pozemek. Paní Štrosová svůj pozemek odprodala městu Hradci Králové za cenu 1,69 milionu korun.

## 6. Závěr

Vyvlastnění patří mezi nejzávažnější zásahy do zákonem chráněného vlastnického práva. Samotné vlastnictví totiž patří mezi základní práva a svobody, které jsou součástí ústavního pořádku. Institut vyvlastnění má v českém právu a obecně v právním státě svůj smysl. Jedná se o alternativní řešení, které je možné použít v krajním případě, pokud není možno dosáhnout převodu vlastnických práv jinak, například dohodou.

Institut vyvlastnění je často chápán veřejností jako „státní zásah“ do vlastnických práv, proti kterému není opravného prostředku či obrany. Bohužel takovéto chápání institutu vyvlastnění je zapříčiněno především minulým režimem, který znárodňoval „co chtěl“ a který má ještě velká část české populace v živé paměti. Samozřejmě tyto doby jsou již mnoho let pryč a dnes je nutné dodržovat zákony. Otázka, co by pomohlo změnit veřejné mínění v této problematice, je především transparentnost, otevřenost a odbornost vyvlastňovacích úřadů. Do jisté míry i předvídatelné chování, ale mezi nejpodstatnější aspekty můžeme rozhodně zařadit profesionalitu úředníků.

V dnešní době jsou úřady mnohdy kapacitou zaměstnanců na pokraji minimálních limitů a zaměstnanci jsou pracovní daleko více vytíženi, než by v ideálním případě měli být. Tento fakt poté zapříčiňuje vyšší míru stresu a s tím spojenou chybovost, která se v některých případech může neblaze projevit. Jak jsem popisoval v předešlé kapitole, mnoho úředníků raději upřednostní radikální řešení a rozhodují z pozice moci, protože je to pro ně jednodušší a časově daleko méně náročné než dlouhé týdny, měsíce, možná i roky vyjednávat o podmínkách dohody. Navýšení kapacit úředníků, a především zajištění jejich odbornosti a profesionálního chování je však otázka financování veřejné správy, a to je téměř vždy tzv. „běh na dlouhou trať“. Jako takový příklad bych rád uvedl zmiňovanou kauzu dálnice D11, kde přisuzuji tento zbytečně dlouholetý spor za vinu právě státním úředníkům, kteří nebyli ochotni jednat a zabývat se případem, dokud se z toho nestala mediálně sledovaná kauza, která nakonec odhalila neprofesionalitu a pochybení v dané věci.

Jako další problém může vyvstat právní úprava v našem právním řádu. Já osobně si myslím, že je momentální podoba dostatečná a je poměrně jednoduché se v ní vyznat i pro laickou veřejnost. Problém by mohl nastat ve vytváření nové právní úpravy. Nejprve je nutné udržet právní úpravu v co nejjednodušší podobě. Jak jsme se mohli přesvědčit u stavebního

zákona množstvím novelizací, kterými prošel, a které měly za cíl zákon zjednodušit, ho nakonec ještě více zkomplikovaly a ze stavebního zákona se stal chaotický soubor právních norem, ve kterých má mnohdy i profesionální úředník problém se vyznat. Samozřejmě podoba budoucích právních norem závisí zcela jistě na zákonodárcích, kteří je vytváří, avšak bude nezbytně nutné, aby se při tvorbě novelizací či nových zákonů spojili s odbornou veřejností a zajistili jejich přehlednost a nevytvořili další zmateční novelizace nebo nový zákon, který podobu spíše zhorší, než zlepší, jako tomu bylo v minulých letech.

Problematickou se stává také otázka dokazování veřejného zájmu. Jedná se o neurčitý právní pojem a jako jednu z podmínek je nutné ho při vyvlastňovacím řízení dokázat. Ovšem je nutné rozlišovat, kdy jde o zájem veřejný a kdy o zájem soukromý, který je mnohdy prosazován jako zájem veřejný. Výstavba letiště, vodní nádrže či dálnice je nepochybně ve veřejném zájmu a z těchto staveb prosperuje celá společnost. Zmodernizování infrastruktury vede k zvýšení hospodářského růstu, k zjednodušenému pohybu obyvatel a k zvýšení počtu pracovních příležitostí, na které může občan žijící mimo město dosáhnout. Háček však vězí v definici tohoto pojmu. Jako důkaz složité definovatelnosti můžeme použít velké množství judikátů, které se v dřívějších i dnešních dobách vydávají a jistě i do budoucna budou vydávat.

Jako poslední problematický aspekt ve vyvlastňovacím řízení bych chtěl zmínit určování náhrady na základě znaleckého posudku. Tato skutečnost byla problematická především dříve, avšak do dnešních dnů patří spory o určení náhrady k nejčastějším soudním sporům spojených s vyvlastněním. Stát, jako jakýkoliv jiný investor chce na přechodu vlastnických práv a následné výstavbě ušetřit a udržet náklady co nejnižší. Bohužel je to jeden z faktů, které zásadně podporují neblahé veřejné mínění o procesu vyvlastnění. Tomuto nepřidává ani skutečnost, že přes mnohonásobně nižší výkupní cenu pozemku za m<sup>2</sup> máme vyšší cenu za vyrobený 1 km dálnice než například v Německu.

Závěrem bych chtěl pouze podotknout, že momentální česká právní úprava v oblasti vyvlastnění je kvalitní. Výše zmíněnými poznámkami jsem se pouze snažil poukázat na nedostatky, na které by bylo vhodné se do budoucna zaměřit. Protože od revoluce v roce 1989 proběhlo již mnoho vyvlastňovacích řízení, bylo by pro státní orgány a úřady vhodné zaměřit se na ně a poučit se z chyb, které se v minulosti staly. Možná by pak institut vyvlastnění zlepšil svoji reputaci a veřejné mínění by se přiblížilo názorům obyvatel západních států Evropy.

## 7. Resumé

The theme of this Bachelor thesis is expropriation. Expropriation is one of the most serious interventions into the property rights. Property rights like ownership is part of Charter of Fundamental Rights and Freedoms, which is part of the Czech constitutional order and their judicial protection is more than important to ensure. Which is why is expropriation defined as an extreme alternative of the solution when the property rights cannot be transferred by an agreement. Unfortunately, in practice is expropriation widely used by state officials as their primary way of transferring the property rights.

First part of this Bachelor thesis contains explanation of basic concepts and historical excursion. It is necessary to acquaint the reader with the issues of my topic and then explain his historical work. Which European legal documents influenced its appearance and how expropriation was viewed at certain times.

Second part is more about how expropriation is defined in the Czech legal system. What may be the purposes for which it is possible to expropriate or what are all the aspects that the expropriator must prove, for example, the public interest is essential. I also describe the whole process of administrative expropriation procedure.

The last part is devoted to the analysis of the media-monitored case of the completion of the D11 motorway. I analyse not only its causes, course, but especially its results, from which it is necessary to learn in the future.

In conclusion, I would like to mention that, although expropriation is perceived rather negatively by the public due to the previous state regime, it has an indisputable reason in the rule of law. It then depends on the legislators and executors of state power whether they will be able to change this public opinion in the future or not.

## 8. Zdroje

### 8. 1. Literatura

- BRADÁČ, Albert. *Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ...* Praha: Linde, [2001]-. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- DVOŘÁK, Jan, Jiří ŠVESTKA a Michaela ZUKLÍNOVÁ. *Občanské právo hmotné.* 2., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2016-. ISBN 978-80-7552-187-3.
- HAVLAN, Petr. *Majetek státu v platné právní úpravě.* 3., aktualiz. a podstatně dopl. vyd. Praha: Linde, 2010. Praktická právní příručka. ISBN 978-80-7201-796-6.
- KLÍMA, Karel. *Komentář k Ústavě a Listině.* 2., rozš. vyd. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-140-3.
- KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století.* Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-25-4.
- KUKLÍK, Jan. *Znárodně Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě.* Praha: Auditorium, 2010. 20. století. ISBN 978-80-87284-12-4.
- MADAR, Zdeněk. *Slovník českého práva.* 3. rozš. a podstatně přeprac. vyd. Praha: Linde, 2002. ISBN 80-7201-377-7.

## 8. 2. Judikatura

- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 10. května 2013, sp. zn. 6 As. 65/2012-161, [online] [cit. 8. 3. 2021] Dostupné z: [http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI\\_VYKON/2012/0065\\_6As\\_\\_120\\_20130521155800\\_prevedeno.pdf](http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2012/0065_6As__120_20130521155800_prevedeno.pdf)
- Nález Ústavního soudu ČR ze dne 24. 5. 1994 sp. zn. Pl. ÚS 16/93, [online] [cit. 8. 3. 2021] Dostupné z: <http://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=Pl-16-93>

## 8. 3. Právní předpisy

- Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. Listina základních práv a svobod
- Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník (nový)
- zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
- Deklarace Práv člověka a občana z roku 1789
- Císařského patentu č. 946 Sb., z. s. známí jako Všeobecný občanský zákoník (ABGB) ze dne 1. 6. 1811
- Císařského patentu č. 146/1854 ř. z., Obecní zákon horní ze dne 23. 5. 1854
- Zákon č. 71/1870 čes. z. z., Vodní zákon ze dne 28. 8. 1870
- Zákon č. 30/1878 ř. z., jenž se týče vyvlastňování k účelu stavby železnic a provozování jízdy po nich ze dne 18. 2. 1878



- Zákon č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky ze dne 29. 2. 1920
- Zákon č. 63/1935 Sb., o vyvlastnění k účelům obrany státu
- Zákon č. 12/1945 Sb., Dekret prezidenta republiky o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa ze dne 21. 6. 1945
- Zákon č. 115/1948 Sb., o znárodnění dalších průmyslových a jiných výrobních podniků a závodů v oboru potravinářském a o úpravě některých poměrů znárodněných a národních podniků tohoto oboru
- Zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí ze dne 19. 12. 1949
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Návrh stavebního zákona dostupný z:  
[https://www.ckait.cz/sites/default/files/navrh\\_noveho\\_stavebniho\\_zakona\\_-\\_25.11.2019.pdf](https://www.ckait.cz/sites/default/files/navrh_noveho_stavebniho_zakona_-_25.11.2019.pdf)
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

- Zákon č. 127/2005 Sb., Zákon o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

#### 8. 4. Internet

- Nový občanský zákoník - KORBEL František, PRUDÍKOVÁ Dana, Věcná práva v NOZ - vlastnické právo [online] 29. 1. 2014, Ministerstvo spravedlnosti ČR © 2013–2015, [cit. 8. 3. 2021], dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/home/infocentrum/media/306-vecna-prava-v-noz-vlastnicke-pravo>
- Notářská komora České republiky- Bachura Pavel Mgr., Právo stavby a jeho využití v praxi [online] 24. 8. 2017, Notářská komora České republiky © Copyright, [cit. 8. 3. 2021], dostupné z: [https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39\\_601-pravo-stavby-a-jeho-vyuzivanost-v-praxi](https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_601-pravo-stavby-a-jeho-vyuzivanost-v-praxi)
- Notářská komora České republiky- Ph.D. Pilík Václav JUDr., Pojetí a soustava věcných práv v občanském zákoníku [online] 22. 8. 2016, Notářská komora České republiky © Copyright, [cit. 8. 3. 2021], dostupné z: [https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39\\_368-pojeti-a-soustava-vecnych-prav-v-obcanskem-zakoniku](https://www.nkcr.cz/casopis-ad-notam/detail/39_368-pojeti-a-soustava-vecnych-prav-v-obcanskem-zakoniku)
- Ochrana přírody- Havelková Svatava, Veřejný zájem [online] 24. 6. 2008, Agentura ochrany přírody a krajiny ČR © 2008-2021, [cit. 8. 3. 2021], dostupné z: <https://www.casopis.ochranaprirody.cz/pravo-v-ochrane-prirody/verejny-zajem/>
- Aktualně.cz- Bartáková Eliška, Po 15 letech vybojovala rodinný grunt. Cítí jen únavu. [online] 7. 12. 2007, Economia, a.s. © Atlas.cz 1999-2021, [cit. 7. 4. 2021] dostupné z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/po-15-letech-vybojovala-rodinny-grunt-citi-jen-unavu/r~i:article:515782/>
- Aktuálně.cz- Bartáková Eliška, Průlom: po 15 letech končí spor o dálnici u Hradce, [online] 7. 12. 2007, Economia, a.s. © Atlas.cz 1999-2021, [cit. 7. 4. 2021] dostupné

z: <https://zpravy.aktualne.cz/domaci/prulom-po-15-letech-konci-spor-o-dalnici-do-hradce/r~i:article:515835/>

- Hospodářské noviny- ČTK, Pozemky pro D11: Statkárka Havránková souhlasí s návrhem vlády, [online] 9. 2. 2010, Economia, a.s. © Copyright 1996-2021, [cit. 7. 4. 2021] dostupné z: <https://byznys.ihned.cz/c1-40433770-pozemky-pro-d11-statkarka-havrankova-souhlas-i-s-navrh-em-vlady>
- Metrostav- ČTK, Stavbaři se dnes po 8 letech vrátí na D11, [online] 22. 7. 2014, Metrostav a.s. © Copyright 2021, [cit. 7. 4. 2021] dostupné z: <https://www.metrostav.cz/cs/pro-media/193-stavbari-se-dnes-po-osmi-letech-vrati-na-d11>
- Lidovky- Kalina Josef, Stát vyvlastní pozemky statkárky Havránkové kvůli dálnici D11, [online] 24. 5. 2010, MAFRA a.s. © Copyright 2021, [cit. 7. 4. 2021] dostupné z: [https://www.lidovky.cz/domov/stat-vyvlastni-pozemky-statkarky-havrankove-kvuli-dalnici-d11.A100524\\_160533\\_ln\\_domov\\_glu](https://www.lidovky.cz/domov/stat-vyvlastni-pozemky-statkarky-havrankove-kvuli-dalnici-d11.A100524_160533_ln_domov_glu)
- Vyvlastnenie.sk- elb, Průlom: po 15 letech končí spor o dálnici u Hradce, [online] 7. 12. 2007, [cit. 7. 4. 2021] dostupné z: <https://www.vyvlastnenie.sk/clanok/a/prulom-po-15-letech-konci-spor-o-dalnici-do-hradce/>
- Český rozhlas plus- Beránek Jaromír, Myslí to stát s vyvlastňováním vážně?, [online] 27. 5. 2010, Český rozhlas © Copyright 1997-2021, [cit. 7. 4. 2021] dostupné z: <https://plus.rozhlas.cz/mysli-stat-s-vyvlastnovanim-vazne-7844932>
- Idnes- Třeček Čeněk, Farmárka Havránková prodala pozemky k dostavbě dálnice D11, [online] 27. 5. 2010, MAFRA a.s. © Copyright 1999-2021, [cit. 7. 4. 2021] dostupné z: [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/farmarka-havrankova-prodala-pozemky-potrebne-k-dostavbe-dalnice-d11-u-hradce-kralove.A110603\\_201402\\_domaci\\_cen](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/farmarka-havrankova-prodala-pozemky-potrebne-k-dostavbe-dalnice-d11-u-hradce-kralove.A110603_201402_domaci_cen)

- Idnes- Záleský Petr, Statkárka Havránková spor o půdu pro D11 ukončila, zbývá její sestra, [online] 29. 11. 2011, MAFRA a.s. © Copyright 1999-2021, [cit. 7. 4. 2021] dostupné z: [https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/statkarka-havrankova-spor-pozemky-d11.A111129\\_143320\\_hradec-zpravy\\_meb](https://www.idnes.cz/zpravy/domaci/statkarka-havrankova-spor-pozemky-d11.A111129_143320_hradec-zpravy_meb)
- Hospodářské noviny- MSO, Hradec Králové odkoupil poslední pozemky pro dálnici D11. Zaplatí stokrát víc než stát, [online] 24. 6. 2014, Economia, a.s. © Copyright 1996-2021, [cit. 7. 4. 2021] dostupné z: <https://domaci.ihned.cz/domaci/c1-62408910-hradec-kralove-odkoupil-posledni-pozemky-pro-dalnici-d11-zaplati-stokrat-vic-nez-stat>