

Západočeská univerzita v Plzni

Právnická fakulta

Katedra veřejné správy

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vyvlastnění

Předkládá: Petra Longinová

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Tomáš Louda, CSc.

„Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Vyvlastnění zpracovala sama. Veškeré prameny a zdroje informací, které jsem použila k sepsání této práce, jsou citovány v poznámkách pod čarou a uvedeny v seznamu použitých pramenů a literatury.“

Podpis autora práce

.....

Obsah

1. Úvod	1
2. Vyvlastnění	3
2.1 Historie	4
2.2 Ústavní úprava	6
2.3 Současná právní úprava.....	7
3. Vymezení základních pojmů	9
4. Podmínky vyvlastnění	14
4.1 Účel	14
4.2 Veřejný zájem	15
4.3 Subsidiarita a proporcionalita	16
4.4 Soulad s cíli a úkoly	17
4.5 Náhrady při vyvlastnění	18
5. Práva třetích osob	22
6. Vyvlastňovací řízení	22
6.1 Rozhodnutí	27
7. Zrušení vyvlastnění	30
8. Projednání vyvlastnění v řízení před soudem.....	31
9. Mezinárodní právní úprava vyvlastnění	33
9.1 Slovenská republika	33
9.2 Spolková republika Německo	35
9.3 Rakousko.....	36
10. Horní zákoník	38
11. Závěr	43
12. Summary	45
13. Zdroje.....	46

1. Úvod

Vlastnické právo je jedním ze základních a nejstarších práv člověka. Bylo předmětem zájmů filozofů, politologů, sociologů, ekonomů napříč dějinami. John Locke pojímá vlastnictví jako právo člověku přirozené a vlastní. Tvrdí, že v prvopočátku věci neměly žádného vlastníka, byly to věci ničí, na které měl nárok každý jednotlivec a tím, že člověk věnoval určité úsilí k tomu, aby se jich zmocnil, se staly jeho vlastnictvím. Se svým majetkem má každý právo nakládat dle svého uvážení, ale v mezích zákona. Dle Thomase Hobbesa je člověk „vlastnickou šelmou“, která chce vlastnit co největší množství majetku pro svůj vlastní užitek bez ohledu na zájmy ostatních. Oba filozofové se shodují v tom, že vlastnictví je přirozeným právem pramenícího z přirozeného stavu, který Locke na rozdíl od Hobbesa považuje za šťastný stav svobody, rovnosti. Proti přirozenoprávnímu pojetí se staví Jean Jacques Rousseau, který tvrdí, že soukromé vlastnictví je pravou a první příčinou vzniku společenské nerovnosti mezi lidmi. Půda by neměla patřit nikomu a věci všem. Na tuto myšlenku navazuje Karel Marx, z jehož pojetí vzešel komunistický manifest prosazující kolektivní vlastnictví na úkor soukromého. Právě za komunistického režimu v druhé polovině 20. století u nás docházelo k výraznému omezování soukromého vlastnictví. K jeho zrovnoprávnění se státním a družstevním vlastnictvím došlo až po roce 1989 novelou ústavy. Fakticky nejdříve v roce 1991, kdy Československá federativní republika ratifikovala Evropskou úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod, lze mluvit o mezinárodním právním základu soukromého vlastnictví závazným pro ČR. Po vzniku České republiky roku 1993 došlo k jeho zakotvení do ústavního dokumentu Listiny základních práv a svobod.

V Evropské úmluvě o ochraně lidských práv a v Listině základních práv a svobod je zakotvena ochrana soukromého vlastnictví vedle práv člověka na život, svobodu náboženského vyznání, spravedlivý proces a dalších. Nejedná se ale o právo absolutní a na základě zákona může dojít k jeho omezení nebo dokonce zrušení. Právě vyvlastnění představuje radikální zásah, jehož výsledkem je částečné nebo úplné odejmutí vlastnických práv.

Právě komplikovanost institutu vyvlastnění v souvislosti se současnou právní úpravou mě vedla k výběru daného tématu pro bakalářskou práci. Přestože u nás existuje obecný právní předpis pojednávající o vyvlastnění, existují i speciální zákony, jež ho upravují, doplňují nebo dokonce ruší. Jak se jednotlivé právní předpisy od sebe mohou významově lišit a jaký dopad mohou mít v různých oblastech práva, se pokusím rozpracovat v následujících kapitolách. Zaměřím se především na obecný zákon o vyvlastnění a horní zákoník.

2. Vyvlastnění

Vyvlastnění představuje výrazný zásah do vlastnického práva. Spočívá v odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě. Vyvlastnění, v případě splnění zákonem taxativně stanovených podmínek, provádí správní orgán, kterým se rozumí vyvlastňovací úřad, a to pouze na návrh fyzické nebo právnické osoby, která se domáhá zisku vlastnického práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v její prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno. Dále aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu. Mluvíme o zásahu veřejnoprávní povahy.¹ Skutečnost, že se jedná o veřejnoprávní zásah do vlastnického práva, se však neváže k osobě navrhovatele takového zásahu. „Zákon neomezuje realizaci účelu vyvlastnění pouze na určité subjekty. Vyvlastnitelem může být osoba veřejného práva (např. stát či obec) i osoba soukromého práva.“²

Rozeznáváme několik podob vyvlastnění. Spočívají v úplném odnětí nebo v omezení vlastnického práva. V případě odnětí vlastnictví přechází vlastnické právo v celém rozsahu z původního vlastníka na nového.³ O omezení mluvíme, pokud se zřídí práva třetí osoby odpovídající věcnému břemenu, které musí vlastník pozemku nebo stavby strpět.⁴ Dále může vyvlastnění spočívat v omezení nebo odnětí práva odpovídající věcnému břemenu.

Základním zákonem zabývající se vyvlastnění je zákon č. 184/2006 o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, zákon o vyvlastnění. Úprava institutu vyvlastnění nepodléhá pouze zákonné úpravě, její základní principy nalezneme i v řadě ústavních dokumentů. Součástí úpravy jsou i subsidiární právní předpisy, které se týkají konkrétních případů

¹ § 2 zákona č. 184/2006 o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

² DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 332

³ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 19

⁴ AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. Vyvlastňovací řízení od A do Z. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, str. 8.

vyvlastnění. Speciální úpravu představuje například zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

2.1 Historie

Institut vyvlastnění je historicky spjat s vlastnickým právem a jeho vývojem. V rámci evropských dějin je důležitým mezníkem revoluční Prohlášení práv člověka a občana z roku 1789. Článek dvě vymezuje vlastnictví, vedle svobody, bezpečnosti, práva na odpor proti útlaku, jako nezadatelné a nezcizitelné právo, které musí každé politické společenství zachovávat. Podstatný je především článek sedmnáct, jenž předepisuje podmínky vyvlastnění. Vlastnictví je nedotknutelné a posvátné právo, kterého nemůže být nikdo zbaven. Výjimečně lze vlastnická práva odejmout v případě, že to vyžaduje zákonem stanovená veřejná nezbytnost, ale pouze za spravedlivého odškodnění, tedy za náhradu. Vznikající právní předpisy se inspirovaly v Prohlášení. Příkladem je Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský, kde ustanovení § 365 uvádí povinnost postoupit vlastnická práva v zájmu obecného dobra.⁵ Toto ustanovení bylo dále doplňováno speciálními zákony, které samostatně upravovaly vyvlastnění pro stavbu vodních děl (zákon č. 71/1871 čes. z. z., o tom, kterak lze vody užívat, ji svozovat a jí se brániti), cest, železnic (zákon č. 30/1878 ř. z., jenž se týče vyvlastňování k účelu stavění železnic a provozování jízdy po nich), pro účely obrany státu, pro stavbu obytných domů a veřejných budov, cest (zákon č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných), případně i předpisy upravující stavební poměry.⁶ Známý jsou případy, kdy existovaly právní normy vydávané za účelem vyvlastnit konkrétní pozemek nebo stavbu. Takovým zákonem je např. zákon č. 251/1946 Sb. o vyvlastnění Pražského sanatoria v Praze – Podolí. V určité míře i dnes, avšak ve spojení s prokazováním veřejného zájmu v případě vyvlastňování pozemků pro výstavbu konkrétních staveb, vydá parlament speciální zákon, jsou jím např. zákon č. 168/2001 Sb. o dálničním obchvatu Plzně, nebo zákon č. 544/2005 Sb. o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L Letiště Praha Ruzyně. Vyvlastnění bylo možné dle některých právních předpisů provést i bez náhrady a bez prokázání veřejného zájmu. Záleželo vždy na

⁵ RANDA, Antonín. Právo vlastnické v pořádku systematickém. Praha : ASPI, 2008 (reprint původního vydání z roku 1923). Expropriace, s. 126-131

⁶ PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. Pozemkové právo. 2. přepr. a rozš. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 2004..s. 145.

konkrétním zákonu, který se k předmětu vyvlastnění vztahoval, a určoval tak závazné podmínky pro vyvlastnění. Mezi významné právní předpisy upravující danou problematiku ve 20. století patří zákon č. 215/1919 Sb., o zabránění velkého majetku pozemkového (zákon záborový) proveden zákonem č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (zákon náhradový), na jehož základě byla provedena první pozemková reforma. V roce 1949 byl přijat nový zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí. Tento zákon stanovuje základní podmínky vyvlastnění. V § 20 uvádí, že lze vyvlastnit nemovitosti a práva, jsou-li nezbytné k naplnění hospodářského, podrobného nebo zastavovacího plánu, pokud se účastníci nedohodnou jinak. Zákaz vyvlastnění se týká nemovitostí využívaných pro obranu státu nebo vojenskou službou nebo těch, které stanoví vláda. Náhrada přísluší vyvlastňovanému ve výši obecné ceny se zřetelem na hodnotu investic. O vyvlastnění a stanovení výše náhrady rozhodoval okresní národní výbor. Na tento zákon navázal zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, po novelizacích platný až do 31. 12. 2006, kdy byl nahrazen zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva (zákon o vyvlastnění). V říjnu roku 2012 provedena novela zákona o vyvlastnění nabyla účinnosti k 1.2.2013.

Institut vyvlastnění byl zakotven v **ústavních dokumentech**. Příkladem uvedu ústavní zákon č. 142/1867 ř.z, o obecných právech občanů státních v královstvích a zemích v říšské radě zastoupených, jenž byl součástí prosincové ústavy. Konkrétně článek pět deklaruje základní právo nedotknutelnosti vlastnictví, a to jen za splnění zákonem stanovených podmínek „*Jmění jest neporušitelné. Mimo vůli může se někomu odejmouti něco, což jeho jest, jen v těch případech, a tím způsobem , jak ustanovuje zákon*“ Ústava Československé republiky z roku 1920⁷ vyvlastnění zmiňuje v § 109, kdy vyvlastnit je možné pouze v mezích zákona a za náhradu, pokud ale není zákonem stanoveno, že se vyvlastnění provede bez náhrady. Po druhé světové válce byly na základě ústavy vydány Dekrety prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, č. 100/1945 Sb., o znárodnění soukromých dolů,

⁷ Ústavní zákon č. 121/1920 Sb.,

č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského, č. 103/1945 Sb., o znárodnění soukromých pojišťoven, č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy, které byly základem druhé pozemkové reformy.⁸ Ve druhé polovině 20. století pod vlivem společensko-politických událostí s důrazem na socialistické společenské vlastnictví uvedené v Ústavě Československé socialistické republiky č. 100/1960, se vlastnictví rozlišovalo na státní a družstevní, přičemž osobní vlastnictví bylo možné pouze pro osobní a domácí potřeby, rodinné domy a úspory nabyté prací. Nedotknutelnost vlastnictví je vymezena § 10, který zní: „*Osobní vlastnictví občanů k spotřebním předmětům, zejména k předmětům osobní a domácí potřeby, rodinným domkům, jakož i k úsporám nabytým prací je nedotknutelné.*“ Tato situace přetrvala až do 1989, následující rok byl přijat nový ústavní zákon č. 100/1990 Sb., který odstranil rozdíly ve vlastnictví. Při rozpadu Československé republiky byl institut vyvlastnění zakotven, mimo jiných, v ústavních dokumentech jak České tak i Slovenské republiky.

2.2 Ústavní úprava

Listina základních práv a svobod v článku 11 pojednává o vlastnickém právu jako o základním právu každého člověka, které je nezadatelné, nezcizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné. Zároveň ale zavazuje, to znamená, že z něj plynou práva a povinnosti, které je třeba dodržovat. Vlastnické právo může být omezeno na základě zákona. Jednak zákon stanoví, který majetek může být pouze státní, tedy nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu, a který náleží soukromému vlastnictví. Nejpodstatnějším ustanovením článku 11 je odstavec 4, který hovoří o možnosti vyvlastnění pouze na základě zákona, za náhradu a ve veřejném zájmu. Vyvlastnit za jiným účelem, bez náhrady a zákonného zmocnění by bylo vážným porušením vlastnického práva.⁹

Česká republika je vázána mezinárodními smlouvami. Jednou z nich je Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, která stanoví, že nikdo

⁸ PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. Pozemkové právo. 2. přepr. a rozš. vyd. Brno : Masarykova univerzita v Brně, 2004. s. 77-81.

⁹ Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb Listina základních práv a svobod,

nemůže být zbaven svého majetku, pokud se nejedná o výkon veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon. Státy ale mohou přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecně prospěšným zájmem.¹⁰

Z obou dokumentů pramení další zásadní podmínka a to, že omezení základních práv a svobod nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena. V případě vyvlastnění se na příklad jedná o odebrání vlastnického práva za náhradu ve veřejném zájmu na stavbu dálnice, čímž se zamezuje jinému možnému využití vyvlastněných pozemků.

2.3 Současná právní úprava

Právním předpisem pojednávajícím o vyvlastnění je **zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník**. Uceleně pojednává o majetkových právech. Paragrafu 128 odst. (1) uvádí: „*Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak.*“ Omezit vlastnické právo nelze trvale, ale pouze na nezbytně nutnou dobu, přičemž omezení musí souviset s naléhavým veřejným zájmem nebo stavem nouze. Odstavec 2 příslušného paragrafu uvádí, že „*Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.*“ Oproti Listině základních práv a svobod je možné vyvlastnit i v případě, nelze-li dosáhnout požadovaného účelu jinak. Tím se omezuje vlastnické právo majitele ve prospěch toho, kdo má určitý zájem na vzniku projektu prospěšného veřejnému zájmu, jehož účel by byl vlastníkem mařen.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník upravuje institut vyvlastnění ve vztahu zahraniční osoby související s podnikáním v České republice a majetek právnické osoby se zahraniční majetkovou účastí. Jejich majetek lze vyvlastnit na základě zákona a ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak. Ale okamžitě musí být poskytnuta náhrada stejné hodnoty majetku dotčeného těmito opatřeními

¹⁰ Mezinárodní smlouva 209/1992 Sb., Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod,

v době, kdy byla uskutečněna. Náhrada je volně převoditelná do zahraničí v cizí měně.¹¹

Speciální úpravou vyvlastnění nalezneme v **zákoně č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky**. Jedná se o kompletní úpravu vyvlastnění ve zkráceném řízení v zájmu ochrany státu. Rozhodnutí se vydává do sedmi dnů po zahájení řízení o vyvlastnění věcí movitých i nemovitých. Příslušný je obecní úřad s rozšířenou působností, ve kterém se nachází předmět vyvlastnění.¹²

V souvislosti s institutem vyvlastnění hraje významnou roli zákon **č. 500/2004 Sb., správní řád**, který představuje obecnou úpravu řízení před a pro orgány veřejné správy.

Nemalý význam mají i zákony, které upravují účel vyvlastnění, který je nezbytný pro jeho přípustnost. Jedná se například o **zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu**, který byl koncem roku 2012 novelizován a od 1.1.2013 je účinný. Dále **zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny**, **zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích**, **zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství**.¹³

Nejdůležitější více méně komplexní právní úpravu institutu vyvlastnění přináší **zákon o vyvlastnění**. Dne 25. října 2012 byl ve Sbírce zákonů pod číslem **405/2012 Sb.**, vyhlášen zákon, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2011 Sb. Tento zákon nabývá účinnosti dne 1. 2. 2013. Jedná se o novelu zákona, která přinesla několik výrazných změn. Ty se především týkají podmínek pro vyvlastnění, výše náhrady při odnětí pozemku nebo stavby a rozvrhu náhrady, váznou-li na předmětu vyvlastnění věcná práva, rozdělení výrokové části rozhodnutí na dvě části, účinků odvolání proti rozhodnutí, soudní

¹¹ Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

¹² Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

¹³ Jedná se pouze o příkladový výčet, institut vyvlastnění lze nalézt v mnoha předpisech, pro tuto práci však není jejich kompletní výčet potřebný.

ochrany a účinků žaloby.¹⁴ Veškeré změny týkající se novely zákona o vyvlastnění budou podrobně rozebrány v jednotlivých kapitolách bakalářské práce.

3. Vymezení základních pojmů

Vlastnické právo ustanovuje Listina základních práv a svobod jako právo nezadatelné, nezcizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné a zároveň základním lidským právem. V literatuře nalezneme pojem vlastnického práva a vlastnictví. Učebnice Občanské právo hmotné od Josefa Fialy a kol. specifikuje rozdíl na základě odlišnosti v ekonomickém a právním pojetí. V ekonomickém smyslu je vlastnictví souhrnem historicky definovaných majetkových vztahů držby, užívání a nakládání s věcmi. Vlastnické právo je pak právními normami regulovaný vlastnický vztah.¹⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník tyto pojmy zaměňuje a nerozlišuje, používá je jako synonyma, je třeba dodat, že Nový občanský zákoník - zákon č. 89/2012 tyto termíny rozlišuje. Vlastnickým právem se rozumí subjektivní právo vlastníka k předmětu tohoto práva, kterým je právě vlastnictví.

Vyvlastněním se dle zákona o vyvlastnění rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Na základě zákonného znění vyvlastnění znamená „*Legislativní zkratku pro odnětí vlastnického práva, tedy úplnou ztrátu vlastnictví původního vlastníka (vyvlastněného) nebo omezení výkonu vlastnického práva ve prospěch jiného subjektu (vyvlastnitele), uskutečňované věcnými břemeny*“¹⁶

„Vyvlastnění (cizím slovem) expropiace je veřejnoprávní institut, jehož hlavním cílem, účelem a smyslem je řešení společenských problémů ve veřejném

¹⁴ www.mmr.cz. NOVELA ZÁKONA O VYVLASTNĚNÍ [online]. [cit. 2013-02-11]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-zakona-o-vyvlastneni>

¹⁵ FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. vydání. Brno: Nakladatelství Doplněk. 2002., s. 105

¹⁶ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání. 2. Vydání. Praha: Linde, 2010, str. 18-19

*zájmu tam, kde vlastnické, popř. obdobné právo k nemovitosti uskutečnění těchto zájmů brání.*¹⁷

Věcná břemena patří mezi věcná práva k věci cizí, jelikož omezují vlastníka nemovité věci¹⁸ ve prospěch někoho jiného. Pro vlastníka to znamená, že je dále povinen něco trpět, něčeho se zdržet nebo něco konat.¹⁹ Nový občanský zákoník rozlišuje podle obsahu povinnosti věcná břemena na služebnosti a reálná břemena. Od reálného břemene se služebnost odlišuje právě pasivitou vlastníka věci, který je na základě služebnosti povinen ve prospěch oprávněné osoby něco trpět nebo zdržet se činnosti, kterou by jinak jako vlastník mohl vykonávat.²⁰ Služebností je celá řada, podrobně jsou rozpracovány pouze některé konkrétně v §1267 a následujících Nového občanského zákona.

Tabulka 1 - Služebnosti

Pozemkové služebnosti	Osobní služebnosti
Služebnost inženýrské sítě	Užívací právo
Opора cizí stavby	Poživací právo
Právo na svod dešťové vody	Služebnost bytu
Služebnost stezky, průhonu a cesty	
Právo pastvy	

Zdroj: Nový občanský zákoník, zákon č. 89/2012

Reálná břemena stávající občanský zákoník přesněji neupravuje. Existuje pouze obecná úprava. Právě již výše zmíněný Nový občanský zákoník se věcným břemenům věnuje komplexněji podle vzoru evropské právní úpravy. Od služebnosti se břemeno liší tím, že zavazuje vlastníka služebné věci, aby něco

¹⁷ HORZINKOVÁ, Eva. et al. Správní právo – zvláštní část. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009. str.134

¹⁸ Dle Nového občanského zákona se nemovitou věcí pro potřeby stavebního práva rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k nim, práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá (506 stavba dočasná, 1159 jednotka je věc nemovitá, 3055 stavba spojená se zemí pevným základem ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku se nestává součástí pozemku, ale je nemovitou věcí), možná vodní díla

¹⁹ KINDL, Milan a kol. Občanské právo hmotné. Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, str. 295 a 297

²⁰ www.obcanskyzakonik.justice.cz. **PODROBNĚJŠÍ ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN** [online]. [cit. 2013-02-12]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen.html>

aktivně konal ve prospěch druhé osoby. Předmětem zatížení může být pouze věc evidovaná ve veřejném seznamu. Břemeno může být zřízeno na určitou dobu a to včetně možnosti vlastníka zatížené věci se z břemene vykoupit. Pokud nebudou splněny povinnosti plynoucí ze zatížení, náleží oprávněnému finanční náhrada.²¹

Pozemek a stavba ve vzájemném vztahu jsou upraveny opět v současném občanském zákoníku jinak, než je tomu v nové právní úpravě. Stávající stav je takový, že pozemek a stavba na něm umístěná jsou dvěma samostatnými věcmi v právním smyslu. To znamená, že majitel pozemku a majitel stavby nemusí být tatáž osoba. Tento princip s sebou nese celou řadu komplikací. Nový občanský zákoník se snaží o zjednodušení a ve svém § 506 odst. 1 uvádí, že: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“ Dnem účinnosti zákona se stavba stane součástí pozemku v případě, že majitel je jedna osoba. V případě rozdílných majitelů jim navzájem vznikne předkupní věci ke stavbě či pozemku.

Samotnou úpravu pozemku nalezneme v katastrálním zákoně²² „*Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.*“ Právní norma definuje pozemek především z důvodů evidence v katastru nemovitostí.²³ Ale ve skutečnosti přesahuje daný rámec, jestliže je právní teorií i praxí používán i ve všech jiných souvislostech.²⁴

Stavba je definována stavebním zákonem²⁵ jako stavební dílo vznikající stavební nebo montážní technologií, bez důrazu na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Judikatura Nejvyššího a Ústavního soudu zpřesňuje vymezení

²¹ www.obcanskyzakonik.justice.cz. *PODROBNĚJŠÍ ÚPRAVA VĚCNÝCH BŘEMEN* [online]. [cit. 2013-02-12]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen.html>

²² § 27 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí ČR (katastrální zákon)

²³ NOZ neobsahuje termín katastr nemovitostí, ale jen obecný termín veřejný seznam (vyjma přechodných ustanovení).

²⁴ PEKÁREK, Milan et al. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. Str. 13

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

termínu stavby. O stavbě mluvíme ve chvíli, kdy stavba dosáhne stádia, kterým začínají veškeré stavební práce směřující k úplnému dokončení takto druhově i individuálně určené věci a jako taková může být stavba nemovitostí, pokud je pevně spojena se zemí, nebo věcí movitou, pokud tomu tak není.²⁶

Nový občanský zákoník v souvislosti se stavbou přináší zásadní novinku. Tou je znovuzavedení práva stavby do českého občanského práva.²⁷ Podstata tkví v tom, že věcné právo zatěžuje cizí pozemek tak, že osoba, které toto právo přísluší, je oprávněna mít na tomto pozemku stavbu. Právo stavby se týká jak možnosti postavit novou stavbu, tak i rekonstrukce, modernizace a opravy již existující stavby. Jedná se o právo dočasné s maximální délkou 99 let.

Vyvlastňováním se rozumí vlastník vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo ten, který má právo odpovídající věcnému břemenu. Převedlo-li se vlastnické právo ke stavbě nebo k pozemku, kterých se vyvlastnění týká, k zajištění splnění závazku, je vyvlastňovaný také povinný ze zajišťovacího převodu práva, jenž k zajištění svého závazku vlastnické právo převedl na oprávněného.²⁸ Jelikož vlastník může být soukromoprávní i veřejnoprávní subjekt, konkrétně stát, obec, právnická i fyzická osoba, mohou být tyto subjekty zároveň i vyvlastňovanými.

Vyvlastnitel se snaží o převzetí vlastnického práva k vyvlastňovanému pozemku či stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku resp. k stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zcela zrušeno nebo pouze omezeno právo vyvlastňovaného na základě věcného břemena.²⁹ Vyvlastněním přechází právo vždy na toho, kdo má předmět vyvlastnění využit k zákonem stanovenému účelu.³⁰

Vyvlastňovací řízení je souhrnem činností směřující k o odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, dále k přechodu vlastnického práva nebo k nabytí

²⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 2. 2002, sp. zn. 22 Cdo 2534/2000

²⁷ § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (Nový občanský zákoník)

²⁸ § 2 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

²⁹ § 2 písm. c) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

³⁰ DOLEŽAL, J. a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde Praha, a.s., 2006, s.332

práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě a k poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu ke stavbě resp. k pozemku.³¹

Za důležité považuji vysvětlit pojmy jako restituce, insolvence a znárodnění. V některých případech může totiž dojít k jejich záměně s vyvlastněním.

Restituce a vyvlastnění mají společného to, že jsou výsledkem rozhodnutí státního orgánu a znamenají zánik nebo omezení vlastnického práva. Rozdíl definoval náleží pléna Ústavního soudu České republiky č. 25/1994 Sb., ze dne 24. 5. 1994, dle kterého se restitucí rozumí „*odstranění protiprávnosti při převodu vlastnictví, případně protiprávního zásahu do vlastnického práva, a to navrácením věci do původního právního vztahu s právními účinky ex tunc.*“³² Vyvlastnění je pak „*nucené odejmutí vlastnického práva ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu s právními účinky ex nunc.*“³³ Nejpodstatnější rozdíl spatřuje ústavní soud v důvodu odejmutí vlastnického práva, kdy „*důvodem restituce je výlučně protiprávnost, zatímco důvodem vyvlastnění je veřejný zájem, tj. pojem odlišný. Z požadavku náhrady, který je definičním znakem vyvlastnění, plyne, že důvodem vyvlastnění odstranění protiprávnosti být nemůže, protože poskytování náhrady vyvlastněnému, kterého právní pozice je spojena s protiprávností, by bylo absurdní.*“ Neopomenutelným rozdílem je doba, kdy nastávají právní účinky. U restituce „*nastávají ex tunc, u vyvlastnění ex nunc. Restituce tudíž není nuceným odejmutím vlastnictví, nýbrž povinností obnovit původní právní stav. Zákonná úprava restituce však může v ústavně odůvodněných případech vyloučit zpětné nároky osob, oprávněných žádat vydání věci*“³⁴ Závěrem shrnuto, že podstatou restituce by mělo být odstranění protiprávnosti zásahů do vlastnického práva z minulosti, na rozdíl od vyvlastnění, kde je cílem naplnění veřejného zájmu.

Konfiskace a vyvlastnění se dějí na základě rozhodnutí příslušného orgánu státní správy a znamenají zánik, respektive omezení vlastnického práva.

³¹ § 2 písm. d) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

³² Ex tunc- lat. právníký pojem, se zpětnou platností, jakoby nikdy neexistovalo

³³ neexistovalo Ex nunc – lat. právníký pojem, od nynějška, s okamžitou platností

³⁴ Nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 24. května 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

Za první republiky v souvislosti s pozemkovou reformou se některé prvky konfiskace objevovaly v institutu vyvlastnění, které v některých případech probíhalo bez náhrady.³⁵ V současné době se konfiskace majetku provádí jako sankce při spáchání trestného činu.

Znárodnění a vyvlastnění jsou v podstatě velmi podobné instituty. Znamenají přechod vlastnického práva z původního majitele na stát. Součástí je i náhrada vyvlastňovaného nebo znárodněvaného majetku. Přesto existuje rozdíl, a tím je určitá političnost. Znárodnění probíhá povětšinou na základě politického rozhodnutí, politické příčiny. Na rozdíl od vyvlastnění, jehož účely lze považovat za nepolitické. Potřeba odlišit tyto dva pojmy nastala v roce 1945 při koncipování československého znárodnění, přestože bylo prováděno za náhradu. Znárodnění vycházelo z ideologie doby. Bylo vysvětlováno jako významný krok na cestě k socialismu, jako významný politicko-společenský přechod.³⁶ Znárodnění bylo dokonce chápáno jako vyvlastnění majetku ve prospěch státu ve vyšším veřejném zájmu. Znamenalo expropriaci vyššího stupně.³⁷

4. Podmínky vyvlastnění

4.1 Účel

Podle zákona o vyvlastnění je vyvlastnění přípustné jen pro účel vyvlastnění stanoveným zvláštním zákonem. Výčet účelů vyvlastnění není v zákoně o vyvlastnění uveden, účely se nacházejí v řadě zákonů. Jednoduše řečeno zvláštní zákon stanoví, na základě jakého účelu může být vyvlastněno, a pokud je tento účel splněn, může být vyvlastněno dle zákona o vyvlastnění. Jedním ze zvláštních zákonů je stavební zákon,³⁸ na jehož základě lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit, jestliže jsou vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde o „*veřejně prospěšnou stavbu dopravní a*

³⁵ KUKLÍK, Jan. Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010, str. 13.

³⁶ KUKLÍK, Jan. Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010, str. 12.

³⁷ NEŠPOR, Zdeněk. Znárodnění dolů a průmyslu, Kniha první, proces znárodněvací. Praha 1948, str.173.

³⁸ § 170 Novely zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

technické infrastruktury,³⁹ včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel“ nebo „*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“*, dále o „*stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu“* anebo asanaci⁴⁰ území. V neposlední řadě může být právo k pozemku nebo stavbě odejmuto nebo omezeno také k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, příjezd k pozemku nebo stavbě, řádné užívání stavby.⁴¹ K samotnému vyvlastnění musí dojít před naplněním účelu vyvlastnění. Není možné vyvlastňovat zpětně. Existuje výjimka, jak ji zmiňuje § 17 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších právních předpisů k výkonu vlastnického práva, pokud již byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku, v případě, že se vlastníkovy stavby dlouhodobě a nepodařilo vyřešit majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku.

4.2 Veřejný zájem

Pojem veřejný zájem je dle právní terminologie neurčitým právním pojmem. Judikatura Ústavního soudu jej vysvětluje jako zájem, který je možné označit za obecný anebo obecně prospěšný zájem.⁴² „*Veřejný zájem je dán, podniká-li se dílo za tím účelem, aby bylo vyhověno životním potřebám nějakého širšího celku, státního, územního, sociálního apod..“* ... „*Zájem veřejný nemusí být zájmem absolutním, neboť takový veřejný zájem buď vůbec není, nebo se vyskytuje jen zcela výjimečně.*“⁴³ Veřejný zájem nemůže být v rozporu s právními předpisy, jak ve svém rozsudku uvedl Nejvyššího správního soudu ČR. Přínosné je i rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, který se k dané problematice vyslovil následovně: „*Vodítkem pro zjištění, zda je dán veřejný zájem na omezení vlastnických práv jedněch vlastníků ve prospěch vlastníků druhých, musí proto spočívat v naléhavosti veřejného zájmu.*“ ... „*Veřejný zájem*

³⁹ § 3 odst. 1 Novely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁴⁰ Ozdravení území

⁴¹ § 3 odst. 2 Novely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁴² Nález Ústavního soudu ze dne 28. března 1996, sp. zn. ÚS 198/95

⁴³ Nález Ústavního soudu ze dne 27. května 1998, 152/1998 Sb

*je z tohoto pohledu třeba zjišťovat pro každý konkrétní případ, přičemž veřejný zájem nutno chápat jako zájem, který by bylo možno označit za obecně prospěšný.*⁴⁴

Zákon o vyvlastění dále stanovuje, že veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. *„Je nutné stanovit podmínky, za splnění kterých má prioritu jedno základní právo či svoboda, a za splnění kterých jiné, resp. určitý veřejný statek.“*⁴⁵ Navíc při vyvlastňovacím řízení musí být veřejný zájem vždy prokázán.⁴⁶

4.3 Subsidiarita a proporcionalita

Podmínka subsidiarity vychází z občanského zákoníku.⁴⁷ Subsidiarita spočívá v tom, že k vyvlastnění se přistupuje až jako ke krajnímu řešení po vyčerpání všech dle platného práva možných prostředků k dosažení požadovaného účelu. V praxi to znamená jediné, pokud existuje jiná alternativa, ač je náročnější a finančně nákladnější, musí se o ni účastníci alespoň pokusit a zároveň to prokázat. Jinak k vyvlastnění nemůže dojít.⁴⁸ Vyvlastnitel tak nese důkazní břemeno, jež je nezbytnou součástí žádosti o vyvlastnění. Jestliže vyvlastňovaný odmítá návrhy jak aktivně tak i pasivně, tzv. nečinností, která je považována též za nesouhlas s návrhy vyvlastnitel, je vyvlastnění 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.“*⁴⁹ V případě souhlasu vyvlastňovaného s převodem potřebných práv smluvní cestou, je neopominutelnou součástí dohody nárok vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, nebude-li zahájena realizace účelu převodu do 3 let od uzavření dohody. Součástí smlouvy nadále musí být znalecký posudek, informace o konkrétním záměru vedoucího k vyvlastnění pozemku nebo

⁴⁴ Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1998, čj. 10 Ca 65/98-27

⁴⁵ Nález Ústavního soudu ze dne 9. 10. 1996, sp. zn. Pl. ÚS 15/96

⁴⁶ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 23. 10. 2003, sp. zn. 2 As 11/2003-164

⁴⁷ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (Nový občanský zákoník)

⁴⁸ www.businessinfo.cz. DOLEČEK, Marek. VYVLASTNĚNÍ [online]. 4. 8. 2009. [cit. 2013-02-11]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-zakon-o-vyvlastneni-opu-4610.html>

⁴⁹ §1 Novely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

stavby. V případě pozemku se musí doložit geometrický plán vymezující oblast vyvlastnění.⁵⁰

Výše citovaná podmínka (§1 zákona o vyvlastnění) se nebude vyžadovat, není-li vyvlastňovaný znám, stejně tak není znám jeho pobyt a nedaří se mu doručovat na známou adresu. Zároveň jsou-li vyvlastňovanému omezena práva ve smluvní volnosti, čímž mu bylo zakázáno převést vlastnická práva na jinou osobu.⁵¹

Současný občanský zákoník umožňuje nabytí vlastnického práva k movitým věcem (převádí-li se smlouvou) vedle účinné smlouvy (kupní, darovací atd.) i předáním věci nabyvateli (např. kupujícímu). Při převodu nemovitostí dochází k nabytí vlastnického práva vkladem do veřejného seznamu. Nový občanský zákoník uvedené způsoby odvozeného nabývání vlastnického práva k věcem movitým mění. K převodu vlastnického práva u movitých věcí dochází již samotnou účinností smlouvy. V některých případech dvoufázový převod zůstává, například u věcí evidovaných ve veřejných seznamech, ať už se jedná o věci movité (§ 1102) či nemovité (§ 1105).⁵²

4.4 Soulad s cíli a úkoly

Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn, je možné ho provést pouze tehdy, pokud jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování.⁵³ „Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.“⁵⁴ Soulad s cíli a úkoly územního plánování

⁵⁰ §2,3,4 Novely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁵¹ §5 Novely zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁵² www.obcanskyzakonik.justice.cz. ZMĚNA V NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA [online]. [cit. 2013-02-13]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava/konkretni-zmeny/zmeny-v-nabyvani-vlastnickeho-prava.html>

⁵³ § 3 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁵⁴ § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

se prokazuje územním rozhodnutím nebo regulačním plánem. Územní rozhodnutí je součástí žádosti o vyvlastnění.

4.5 Náhrady při vyvlastnění

Náhrada se vyvlastňovanému poskytuje jako vyrovnání majetkové újmy, která mu vznikla v souvislosti s vyvlastněním. Musí představovat ekvivalent, jehož hodnota vyvlastňovanému umožňuje obstarání obdobné věci. Náhrada by měla být přiměřená a spravedlivá. Třetí osoby mají právo požadovat náhradu stejně jako vlastník, jestliže byla dotčena jejich práva. Vyvlastnění by nemělo způsobit škodu osobám, které na základě vyvlastnění přicházejí o svá práva nebo jsou jimi nějakým způsobem omezena.⁵⁵ V souvislosti s tím se vyjadřuje ve svém rozsudku Evropský soud pro lidská práva ze dne 23. 11. 2000, sp. zn. 25701/94, „*Neposkytnutí jakéhokoliv odškodnění za zabránění majetku narušuje spravedlivou rovnováhu, která musí být zachována mezi ochranou vlastnictví a požadavky obecného zájmu.*“

Kromě náhrad výše uvedených musí být ještě vyvlastňovanému poskytnuta náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které jsou vynaloženy v souvislosti s vyvlastněním. Příkladem dalšího nákladu je daň z převodu nemovitosti. Poplatníkem této daně je vyvlastnitel. Základ daně je roven výši náhrady za vyvlastnění stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění a sazba daně je nově od 1.1.2013 stanovena na 4 %.⁵⁶ Lhůta pro podání daňového přiznání je do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž se stalo pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění vykonatelným.

Nejvyššího soudu ve svém usnesení⁵⁷ vyjádřil, že „*při určování výše náhrady je přitom rozhodující právní úprava platná v době, kdy bylo správními orgány rozhodnuto o vyvlastnění*“ V současné době se postupuje dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde zákonodárce stanovil, že vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši obvyklé ceny, kterou se rozumí cena, jež byla dosažena při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém

⁵⁵ www.businessinfo.cz. DOLEČEK, Marek. *VYVLASTNĚNÍ* [online]. 4. 8. 2009. [cit. 2013-02-14]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-zakon-o-vyvlastneni-opu-4610.html>

⁵⁶ Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí

⁵⁷ Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. 30 Cdo 730/2008

obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Pokud se stane, že obvyklá cena by byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, bude vyvlastňovanému doplacen rozdíl mezi cenou obvyklou a zjištěnou cenou. Podobné znění nalezneme v zákoně o vyvlastnění.⁵⁸ Ceny pozemků nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určují podle jejich skutečného stavu a účelu užití právě ke dni podání žádosti na vyvlastnění. Toto je novinkou, neboť dosud platilo, že majitel získá za vyvlastňovaný pozemek alespoň konkrétně stanovenou minimální částku. Nově se náhrada bude odvíjet od skutečného stavu užívání pozemku v době jeho ocenění pro vyvlastnění. V tomto případě se však nepřihlíží k jejich zhodnocení nebo znehodnocení s navrženým účelem vyvlastnění. Premiér Nečas to okomentoval následovně „*Bude to pro lidi výhodnější, protože budou moci získat vyšší cenu. Nebude tak docházet k rozhodování pouze na základě odhadní ceny. Tam, kde se například jedná o pozemek, který je po několik generací v rukou svých majitelů, soud může přihlídnout k těmto zvláštním okolnostem a jeho cenu navýšit,*“⁵⁹

Dosud měl vyvlastňovaný jistotu, že získá náhradu nejméně 420 korun za čtvereční metr. Před vyvlastněním bude moci investor navrhnout vlastníkově cenu až o 100 % vyšší než je jeho aktuální hodnota. V případě stavebních pozemků půjde cenu navýšit maximálně o 15 %.⁶⁰ Novela by tak měla zabránit tomu, aby stát vykupoval pozemky za nepřiměřeně vysoké ceny. Podle zástupce vlastníků půdy Michala Pospíšila platí, že od prvního února majitelé pozemků při vyjednávání o ceně už nemají tak velké možnosti se bránit proti vyvlastnění. „*Pokud si stát usmyslí, že povede například koridor železnice jejich zahradou, tak v podstatě není možnost se bránit. Ten koridor se prostě postaví a vlastník se potom může soudit do nekonečna o výši náhrady. Tady jde vlastnictví stranou,*“ varuje. To není úplná pravda, jak je zmíněno výše v podmínkách vyvlastnění, musí být projekt, za jehož účelem se přistoupilo k vyvlastnění, zahrnut v územním

⁵⁸ § 10 odst. 4, 5 zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁵⁹ www.parlamentnilisty.cz. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. NEČAS: *LIDÉ SI DÍKY NOVELE O VYVLASTŇOVÁNÍ PŘÍJDOU NA VYŠŠÍ PENÍZE* [online]. 8. 2. 2013. [cit. 2013-02-14]. Dostupné z: <http://www.parlamentnilisty.cz/arena/politici-volicum/Necas-Lide-si-diky-novele-o-vyvlastnovani-prijdou-na-vyssi-penize-227542>

⁶⁰ www.pravniradce.ihned.cz. HYNČICOVÁ, Kateřina. Novela zákona o vyvlastnění [online]. 8. 2. 2013. [cit. 2013-02-14]. Dostupné z: <http://pravniradce.ihned.cz/c1-58845600-novela-zakona-o-vyvlastneni-byla-publikovana-ve-sbirce-co-prinasi>

plánu. Ten se schvaluje na úrovni obce a veřejnost má právo se k němu vyjádřit.⁶¹ Miroslav Kalous, náměstek ministra pro místní rozvoj, řekl, že právě úprava náhrady byla stěžejní částí, jelikož omezuje roli spekulantů.⁶² Dle novely úředníci mají v rukou silnější zbraň pro vyjednávání s případnými spekulanty.⁶³

Vyvlastňovanému při odnětí vlastnického práva k pozemku nebo stavbě může vyvlastnitel poskytnout jiný pozemek nebo stavbu, dohodne-li se tak na tom. Při rozdílných cenách staveb nebo pozemků není dotčeno právo na vyrovnání rozdílu. Za jiných podmínek je náhrada vždy poskytnuta v penězích. Vyvlastněním mohou zaniknout břemena, která váznou k pozemku, pak jsou součástí náhrady v ceně, která za ně náleží. Poskytuje-li se vyvlastňovanému náhrada v podobě jiné nemovitosti, považují se oba přechody nemovitostí za jeden. Daň, jež se platí za převod, se pak vybere z převodu vyvlastněné nemovitosti. Poplatníkem této daně je vyvlastnitel.

Další novinky plynoucí z novely zákona o vyvlastnění spočívají v tom, že vyvlastnitel poskytne vyvlastňovanému určenou náhradu v plné výši, pokud na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě neváznou věcná práva, která vyvlastněním zanikají a pokud z jeho náhrady nemají být zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva uhrazeny dosud nesplacené pohledávky. Vyvlastnitel poskytne určenou náhradu oprávněnému z věcného břemene, které vyvlastněním zanikne, vždy samostatně.

Váznou-li na pozemku nebo stavbě věcná práva, která vyvlastněním zanikají, a mají-li být z náhrady pro vyvlastňovaného uhrazeny zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva dosud nesplacené pohledávky, vyvlastňovací úřad rozhodne o náhradě pro vyvlastňovaného a určí, jakou část z této náhrady vyvlastnitel poskytne uvedeným osobám na základě předložené dohody o rozdělení náhrady s úředně ověřenými podpisy smluvních stran, jinak uloží vyvlastniteli složit náhradu do úschovy

⁶¹ § 22, 23 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

⁶² Spekulantem se rozumí člověk, který promyšleným jednáním sleduje dosažení daného účelu, zisku

⁶³ M.rozhlas.cz. KOLOŠ, Petr. *STÁT ODE DNEŠKA MŮŽE VYKUPOVAT POZEMKY LEVNĚJI NEŽ ZA CENY PARCEL* [online]. 1. 2. 2013. [cit. 2013-02-14]. Dostupné z: http://m.rozhlas.cz/zpravy/politika/_zprava/1169708

soudu, v jehož obvodu je pozemek nebo stavba. Právě v rozsahu tohoto plnění se vyvlastnitel osvobodí od povinnosti vůči vyvlastňovanému.

K náhradě za vyvlastnění se ve státech Evropské Unie přistupuje rozdílně. Je v kompetenci každé země, stanovit si podmínky a okolnosti, ke kterým je stát povinen v případě vyvlastnění přihlížet. Může tak docházet k případům, kdy je absolutně nepřiměřená náhrada za odškodnění možná, pokud je provedena v mezích zákona příslušné země a neporušuje evropskou Úmluvu. Ráda bych, v souvislosti s náhradou za vyvlastnění, poukázala na rozsudek velkého senátu Evropského soudu pro lidská práva ze dne 25. 10. 2012. Spor, který ESLP řešil, se týkal náhrady za vyvlastnění pozemků v Lotyšsku. Stěžovatelé vlastnili pozemky v okolí přístavu Riga, které časem byly pod přístav začleněny. Cena pozemků se tak zvýšila až tisíckrát, což právě způsobil rozvoj přilehlého přístavu, tedy objektivní faktor, na kterém se nikdo z majitelů pozemku nepříčinil. Přestože stěžovatelé při vyvlastnění dostali náhradu ve výši, která byla vypočítána dle katastrální hodnoty pozemku v roce 1940 navýšenou o převodový koeficient, nebyly s její výší spokojeni a domáhaly se vyšší náhrady. Tento postup se uplatňoval vždy, pokud se přistoupilo k vyvlastnění. Soud jim nakonec ještě přiznal náhradu v řádech stovek tisíc eur. Nutné je dodat, že ačkoli byla náhrada ještě navýšena, nebyla zdaleka podobná aktuální ceně pozemků. Proto se stěžovatelé obrátili na ESLP ve věci neodpovídající náhrady za vyvlastnění pozemku a žádali dorovnání s aktuální cenou. ESLP posuzoval, zda nedošlo k rozporu se zákonem nebo s Úmluvou o ochraně lidských práv a svobod, načež rozhodl, že k vyvlastnění došlo na základě zákona. V rozhodnutí je uvedeno, že ačkoli náhrada poskytnutá za vyvlastňované pozemky je extrémně nepřiměřená, je nutné brát v potaz fakt, kdy cena pozemků rostla bez přičinění majitelů pozemku. Cena pozemků je ovlivněna právě rozvojem přístavu, a lotyšské úřady tak postupovaly v rámci zákona a neporušily rovnováhu mezi veřejným zájmem a ochrannou vlastnického práva.⁶⁴

⁶⁴ Rozsudek velkého senátu Evropského soudu pro lidská práva ze dne 25. 10. 2012, Vistiņš a Perepjolkins proti Lotyšsku, stížnost č. 71243/01; [online]. [cit. 2013-03-18] <http://nssinfo.blogspot.cz/2012/10/primerenost-nahrady-za-vyvlastneni.html#uds-search-results>

5. Práva třetích osob

Novela zákona o vyvlastnění přináší v této oblasti velké změny. V původním znění zákona byly taxativně vymezeny situace, kdy práva třetím osobám zanikala. „*Vyvlastněním zanikají zástavní a podzástavní právo váznoucí na pozemku nebo stavbě, zajišťovací převod práva týkající se pozemku nebo stavby, nájem pozemku, stavby a jejich částí, není-li dále stanoveno jinak, věcné břemeno váznoucí na pozemku nebo stavbě, není-li dále stanoveno jinak.*“⁶⁵ Od 1.2.2013 žádná taxativní vymezení v zákoně nenajdeme. Dle § 6 vyvlastněním zanikají všechna práva třetích osob k pozemku nebo stavbě, jež jsou předmětem vyvlastnění, pokud nebude stanoveno jinak. Právo nájmu bytu, nebytového prostoru, pozemku nebo stavby vyvlastněním též nezaniká. Pronajímateli zůstává právo nájem výše uvedených objektů vypovědět na základě občanského zákona a dále z důvodu, brání-li účel vyvlastnění dalšímu užívání. Pronajímatel má právo na bytovou náhradu. Na rozdíl od současného stavu plynoucího z občanského zákoníku 40/1964 Sb., nebude mít strana smluvního vztahu od účinnosti Nového občanského zákoníku⁶⁶ právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. „*Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci. Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl.*“⁶⁷ Stejně tak nezanikají věcná břemena zatěžující vyvlastňovanou stavbu nebo pozemek, pokud to vyžaduje veřejný zájem.

6. Vyvlastňovací řízení

Vyvlastňovací řízení je činností státní správy, jedná se tedy o přenesenou působnost na výše uvedené úřady, které ji vykonávají jen a v mezích stanovených zákonem. Vyvlastňovací řízení vede **obecní úřad s rozšířenou působností**, který je uveden v zákoně č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění zákona č. 387/2004 Sb.

⁶⁵ zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 167/2012

⁶⁶ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (Nový občanský zákoník)

⁶⁷ § 2222 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (Nový občanský zákoník)

Dále je tímto řízením pověřen Magistrát hlavního města Prahy a magistrát územně členěného statutárního města. Jedná se o právo nepřenositelné, to znamená, že magistráty nemohou delegovat působnost vyvlastňovaného úřadu na městské obvody nebo části.

Zákon o vyvlastnění uvádí, že k řízení je **příslušný vyvlastňovací úřad**, v jehož správním obvodu se nachází vyvlastňovaný pozemek nebo stavba. Nachází-li se vyvlastňovaný pozemek nebo stavba ve správním obvodu více vyvlastňovacích úřadů, rozhodne nejbližší společně nadřízený správní orgán usnesením, který z nich vyvlastňovací řízení provede.

Je nutné dbát zachování **nestrannosti** rozhodnutí vyvlastňovacích úřadů. Vystupuje-li obec ve vyvlastňovacím řízení jako účastník a zároveň vyvlastňovací úřad, je vedením vyvlastňovacího řízení pověřen nadřízeným krajským úřadem jiný vyvlastňovací úřad z obvodu, kde má k vyvlastnění dojít. V případě, že je účastníkem Magistrát hlavního města Prahy, bude dle § 14 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů rozhodovat o věcech vyvlastnění příslušný ústřední orgán stanoven tímto zákonem. Stejný zákon se použije při stanovení nezávislého odvolacího správního orgánu, bude-li kraj účastníkem řízení o vyvlastnění, kdy jeho krajský úřad bude příslušným odvolacím orgánem.

Účastníky vyvlastňovacího řízení taxativně uvádí zákon o vyvlastnění. Jsou jimi vyvlastnitel, vyvlastňovaný, opatrovník⁶⁸, dále správce dědictví, popřípadě dědicové zůstavitele nebo stát.⁶⁹ zástavní věřitel, podzástavní věřitel a oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jejichž vyvlastnění se týká.

Převedení vlastnického práva ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, je účastníkem i ten, který je oprávněný z tohoto zajišťovacího převodu práva. Dle občanského zákoníku se to dosud řídilo § 553. Od 1.1.2014 se budou používat ustanovení §§ 2040 - 2044 týkající se zajišťovacím převodu práva. Oproti současnému občanskému zákoníku je zajišťovacímu instrumentu

⁶⁸ § 17 odst. 4 zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 167/2012

⁶⁹ § 462 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

věnována větší pozornost, která je odůvodněno praktickou potřebou, neboť současná strohá úprava spočívající v jediném ustanovení vyvolává výkladové potíže. Podstatou tohoto zajišťovacího prostředku je převedení práva dlužníka či jiné osoby na věřitele. V § 2044 Nového občanského zákoníku je zakotvena právní domněnka „*právo se převádí s rozvazovací podmínkou.*“ Z čehož plyne, že v okamžiku, kdy dojde ke splnění dluhu, nabývá dlužník (či jiná osoba, která jistotu poskytla) své právo automaticky zpět. Jinak je tomu v případě nesplacení dluhu. Pak se převod práva stává nepodmíněným. Pro praxi to znamená, bylo-li např. k zajištění převedeno vlastnické právo, stává se věřitel vlastníkem. Je zde ale ponechána určitá volnost stran, kdy si strany samy mohou ujednat, že při splnění dluhu nedojde k automatickému obnovení práv u původního oprávněného, ale že je věřitel povinen právo znovu převést nazpět; § 2044 odst. 2 je pouze dispozitivní, tzn. lze se od něj odchýlit dohodou stran. Následující ustanovení hovoří o vzniku zajištění, jeho trvání a postavením zúčastněných osob. Je třeba zdůraznit povinnost zápisu zajišťovacího převodu práva do veřejného seznamu, vztahuje-li se k věci, která do něj má být zapsána. § 2043 řeší majetkové vyrovnání stran, pokud dojde k zániku zajištění. Následující ustanovení zakotvuje právo osoby, která zajištění poskytla, na finanční náhradu ve výši rozdílu mezi hodnotou předmětu zajištění a hodnotou zajištěného dluhu.⁷⁰

Zahájení řízení může být zahájeno pouze na žádost vyvlastnítele. Řízení o žádosti se zahajuje dnem, kdy žádost došla věcně a místně příslušnému správnímu orgánu. O zahájení vyvlastňovacího řízení jsou účastníci uvědoměni písemně stejně jako příslušný katastrální úřad. V písemném uvědomění je správní orgán poučěn o jejich právech, povinnostech, možnostech náhrady výdajů s pojených s řízením a dále o ústním jednání, kde mají možnost se vyjádřit a řízení připomínkovat. Jakmile je vyvlastňovaný uvědoměn o zahájení vyvlastňovacím řízením, již nesmí se stavbou nebo pozemkem, kterých se řízení týká, libovolně nakládat. Nesmí je tedy nijak zatížit, pronajmout nebo převést. V případě, že by učinil takový krok, bude považován za neplatný právní úkon. Výjimkou jsou smlouvy uzavírané mezi vyvlastňovaným a vyvlastnítelem. Pokud některé výše

⁷⁰ <http://obcanskyzakonik.justice.cz>. ZAJIŠŤOVACÍ PŘEVOD PRÁVA [online]. [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/smluvni-pravo/konkretni-zmeny-v-obecne-casti/zajisteni-a-utvrzeni-dluhu-.html>

zmíněné omezení způsobí vyvlastňovanému škodu, je povinností vyvlastnitelů ji nahradit v odpovídající výši.

Žádost musí obsahovat náležitosti dle správního řádu a zákona o vyvlastnění. Dle správního řádu podání obsahuje informace o tom, „*kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje. Fyzická osoba uvede v podání jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu, popřípadě jinou adresu pro doručování. V podání souvisejícím s její podnikatelskou činností uvede fyzická osoba jméno a příjmení, popřípadě dodatek odlišující osobu podnikatele nebo druh podnikání vztahující se k této osobě nebo jí provozovanému druhu podnikání, identifikační číslo a adresu zapsanou v obchodním rejstříku nebo jiné zákonem upravené evidenci jako místo podnikání, popřípadě jinou adresu pro doručování. Právnícká osoba uvede v podání svůj název nebo obchodní firmu, identifikační číslo nebo obdobný údaj a adresu sídla, popřípadě jinou adresu pro doručování. Podání musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je určeno, další náležitosti, které stanoví zákon, a podpis osoby, která je činí.*“ Musí z ní být jasné, co žadatel žádá nebo čeho se domáhá. Žadatel je dále povinen označit další jemu známé účastníky.⁷¹ Zákon o vyvlastnění za neopomenutelné náležitosti považuje označení pozemku nebo stavby, jež jsou předmětem vyvlastňování, a práva třetích osob na nich. Doložení o splnění podmínek pro vyvlastnění pramenící z ustanovení § 3 a 5 zákona o vyvlastnění. Informaci o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.

Před novelou zákona o vyvlastnění byl vyvlastnitel povinen **k žádosti připojit** výpis z katastru nemovitostí a kopii katastrální mapy o pozemku nebo stavbě, listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě, kopii územního rozhodnutí, listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění a znalecký posudek potřebný ke stanovení výše náhrad. V současné době nově k žádosti vyvlastnitel připojí katastrální mapu se zákresem pozemků a staveb určených k vyvlastnění zároveň doplněnou situací z jiných mapových podkladů, které vyjadřují graficky právní vztahy k nemovitostem v případech, kdy tyto vztahy nebyly dosud v katastrální mapě vyznačeny. Při vyvlastnění části pozemku

⁷¹ § 45 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

se připojí i geometrický plán ve trojím vyhotovení. Prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě. Znalecký posudek, byl-li opatřen podle § 20 odst. 1 věty první, který v případě stanovení náhrady podle § 10 odst. 5 obsahuje obvyklou cenu i cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti, dále znalecký posudek, který v případě stanovení náhrady podle § 12 obsahuje výši náhrady pro oprávněného ze zaniklého věcného břemene podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti. V neposlední řadě je novinkou i dohoda vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě váznou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.

Znalecký posudek hraje významnou roli při určování výše náhrady za stavbu nebo pozemek. Žádost o posudek může podat jak vyvlastnitel tak i vyvlastňovaný, který může poplatek za zpracování posudku zahrnout do nákladů vzniklých s řízením o vyvlastnění. Jinak platí, že náklady spojené s vyhotovení znaleckého posudku platí vždy vyvlastnitel. Pokud ani jeden o posudek nezažádá, bude znalec ustanoven příslušným vyvlastňovacím úřadem. Znalci plynou ze zákona o vyvlastnění povinnosti a práva. Je povinen oznámit prohlídku daného objektu tři týdny dopředu, aby mu vyvlastňovaný a každý, kdo má co společného se stavbou nebo s pozemkem, prohlídku umožnil. Posudek lze vypracovat i na základě materiálů a údajů, které jsou k dispozici, a v tom případě není osobní prohlídka nutností. Musí být ale prokázáno, že vyvlastňovaný o osobní prohlídce dopředu zákonem stanovenou dobu věděl, a přesto odmítl spolupracovat. Pak mu je znemožněno vznášet námitky proti vypracování posudku bez přímého zúčastnění znalce.

V řízení o vyvlastnění nařizuje vyvlastňovací úřad **ústní jednání** tak, aby o něm byli účastníci řízení a další osoby, jejichž přítomnost je třeba, uvědomeni nejméně 30 dnů před dnem, kdy se má konat. K námitkám a důkazům uplatněným později vyvlastňovací úřad nepřihlíží.

Vyvlastňovací řízení je zvláštním správním řízením, tudíž je jej možné **přerušit** na základě zákona o vyvlastnění i podle obecné úpravy v § 64 soudního

řádu, kdy je přerušeno řízení správním orgánem současně s výzvou k odstranění nedostatků žádosti, nebo do doby ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi. Lhůta pro vydání rozhodnutí je minimálně 15 dní ode dne, kdy byla zhojena překážka řízení, kvůli které došlo k přerušeno řízení, nebo uplynula doba pro odstranění nedostatků v žádosti. Vyvlastňovací úřad je nucen přerušit řízení, jestliže o stejném pozemku nebo stavbě již probíhá jiné vyvlastňovací řízení.⁷²

Správní řád dále stanoví, že řízení může být **zastaveno**, vzal-li vyvlastnitel svou žádost zpět. Dále, jestliže již bylo o stejném pozemku nebo stavbě ve stejném řízení pravomocně rozhodnuto, v průběhu řízení se vyvlastňovaný a vyvlastnitel dohodli na převodu práv k předmětu vyvlastnění jinak. Dojde-li k zastavení řízení v důsledku vzájemné dohody, není možné se proti takovému rozhodnutí odvolat. Samozřejmě vyvlastňovanému náleží náhrada škody, pokud vznikla v souvislosti s řízením.

Rozhodnutí o přerušeno nebo zastavení řízení podle zákona o vyvlastnění musí být vždy písemné, zákon výslovně zakazuje ústní vyhlášením rozhodnutí.⁷³ Vyvlastňovací úřad má ze zákona povinnost bezodkladně informovat katastrální úřad, v jehož evidenci je nemovitost zapsána, o zastavení řízení v okamžiku, kdy nabylo právní moci. Katastrální úřad tak touto základě zruší poznámku o vyvlastňování nemovitosti.

6.1 Rozhodnutí

Příslušný vyvlastňovací úřad na konci řízení vydá rozhodnutí v písemné podobě.⁷⁴ Tímto rozhodnutím může dojít ke dvěma situacím. První z nich je zamítnutí žádosti vyvlastnitel. Stane se tak, pokud se v řízení neprokáže splnění podmínek pro vyvlastnění. Současně s vydáním rozhodnutí je úřad povinen informovat katastrální úřad, v něm že nemovitost evidována, ke zrušení poznámky o vyvlastňovacím řízení. Zároveň je vyvlastnitel povinen nahradit škodu nebo újmu, která vznikla vyvlastňovanému v souvislosti s řízením.

⁷² § 23 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁷³ § 25 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁷⁴ § 25 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

Pokud vyvlastňovací úřad v řízení shledá, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny, rozhodne o vyvlastnění práv k pozemku a o výši náhradě. Rozhodnutí se skládá z výrokové části, odůvodnění a poučení o opravných prostředcích.⁷⁵ Předchozí právní úprava vyvlastnění obsahovala výrokovou část, která obsahovala výrok o odebrání práv k pozemku nebo stavbě zároveň s výrokem o výše náhrady. Novela přináší rozdělení výrokové části na dva samostatné výroky.

Výrok týkající se náhrady za vyvlastnění stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, stejně tak pro oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají. Zároveň ukládá vyvlastniteli povinnost zaplatit náhrady ve lhůtě, která nesmí přesáhnout šedesát dní od nabytí právní moci rozhodnutí. V případě, že se vyvlastnitel s vyvlastňovaným domluvili na náhradě v podobě jiného pozemku nebo stavby,⁷⁶ bude součástí výroku, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného. Stavba a pozemek, který má sloužit jako náhrada nemusí cenově odpovídat vyvlastňovanému předmětu, pak je potřeba rozdíl dorovnat. Obsahem výroku bude informace o vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby, a to dle oceňovacího předpisu platného v době vyvlastnění, včetně lhůty potřebné k poskytnutí plnění. Lhůta však nesmí být delší než 60 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí.

Součástí výroku bude částka, kterou je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli. Částka je určena z náhrady vyvlastňovaného. Na stejném principu se určí i částka pro podzástavního věřitele, oprávněného ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek, pokud byla předložena dohoda. Jinak se vyvlastniteli uloží povinnost složit náhradu do úschovy u příslušného soudu. Poslední a nedílnou součástí výroku o náhradě je povinnost zaplatit vyvlastňovanému náklady vzniklé s vyhotovením znaleckého posudku. Pro tuto náhradu se nově stanovuje lhůta ne delší než 60 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí.

⁷⁵ § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

⁷⁶ § 11 zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

Výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě jsou druhou samostatnou částí rozhodnutí. V nich vyvlastňovací úřad rozhoduje o omezení nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, které jsou předmětem vyvlastnění. Dále o omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah. V neposlední řadě rozhoduje o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele. Pokud to vyžaduje veřejný zájem, vyvlastňovací úřad rozhodne, která práva spojená s pozemkem nebo stavbou nezaniknou. Doba, kdy je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu musí být kratší než dva roky od doby, kdy nabylo rozhodnutí právní moci rozhodnutí. Konkrétní lhůtu má v kompetenci určit vyvlastňovací úřad, který ji však může i prodloužit před uplynutím předem stanovené lhůty, a to maximálně o další dva roky.⁷⁷

Součástí rozhodnutí je **odůvodnění**, kde musí vyvlastňovací úřad podle uvést důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.

Poslední částí rozhodnutí je **poučení**. Rozhodnutí musí obsahovat, za jakých podmínek vyvlastnitel složí náhradu do úschovny u soudu, možnosti a podmínky zrušení vyvlastnění, lhůtu pro odvolání a uvede možnosti přezkumu jednotlivých výroků. Nově se totiž odvolává proti každému výroku zvlášť, a každý výrok má své specifické orgány k tomu příslušné. Podrobněji v kapitole o projednání vyvlastnění v řízení před soudem.

Pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění se pošle k zápisu do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu. Součástí vyrozumění musejí být informace, která věcná práva k nemovitostem⁷⁸ zapsaným v seznamu zanikla.

Proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu je přípustné odvolání, jak to v § 73 a 74 stanovuje správní řád. Rozhodnutí se stává pravomocným jeho oznámením a

⁷⁷ § 25 odst. 6 zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁷⁸ § 6 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/201

v tom okamžiku je i vykonatelné. Včasné a přípustné odvolání směřující proti některému z výroků o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě⁷⁹, má odkladný účinek. To znamená, že rozhodnutí nenabude právní moci, a tudíž nemůže dojít k uskutečnění účelu vyvlastnění. Pokud je podáno včasné a přípustné odvolání proti výroku o náhradě za vyvlastnění, nemá odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí. V praxi může nastat následující situace. Vyvlastňovaný nebude souhlasit s výší náhrady např. za pozemek, protože dle jeho názoru cena stanovená znalcem neodpovídá. Podané odvolání proti výši náhrady se tak bude řešit v občanském soudním řízení⁸⁰, ale nemá vliv na dosahování účelu vyvlastnění, jelikož nebylo zároveň podané odvolání proti výroku a vyvlastnění práva. Tato novinka má zamezit průtahům při uskutečňování účelu vyvlastnění.

Důvodová zpráva k novele zákona o vyvlastnění, se snažila zákonodárce přesvědčit o nezbytnosti podpory a urychlení prosazování zájmů celospolečenských na úkor soukromých, především v oblasti výstavby silnic a dálnic. Na základě snahy o efektivnější, rychlejší a flexibilnější proces přesunu majetkových práv došlo k těmto výrazným změnám v zákoně o vyvlastnění.

7. Zrušení vyvlastnění

Za podmínek stanovených zákonem, může dojít ke zrušení vyvlastnění. Jednou z podmínek je nedodržení lhůt, které jsou stanoveny právním předpisem. Nezaplatí-li vyvlastnitel vyvlastňovanému do 30 dnů od uplynutí stanovené doby dle § 24 odst. 4 a) nebo b), která nesmí být delší než 60 dnů, to znamená, že maximální doba na náhradu za vyvlastnění je 90 dní, vyvlastnění se ruší na základě žádosti podané vyvlastňovacímu úřadu. Stejně to bude i v případě nedodržení lhůty dle § 24 odst. 3 písm. c), v něm že lhůta dvouletá nebo prodloužená dle § 25 odst. 6) o dva roky. Práva, která byla vyvlastňovanému odebrána nebo omezena, tak znovu nabude ve chvíli, kdy rozhodnutí o zrušení vyvlastnění se stane pravomocné. Výjimkou jsou účinky, které nastaly dle § 6 a § 7 odst. 2.) Jedná se o zánik práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo

⁷⁹ § 24 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁸⁰ § 28 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

stavbě, pokud nebude stanoveno jinak, a právo pronajímatele vypovědět nájem bytu, nebytové stavby nebo pozemku dle zvláštního právního předpisu. Tato práva zůstávají zachována. Před účinností novely zákona o vyvlastnění výjimku tvořily ještě dosud nesplatné pohledávky, které se vyvlastněním stávaly splatnými. V novele je toto ustanovení zrušeno, a tudíž ani netvoří výjimku.

Vyvlastňovaný je povinen vrátit do 1 měsíce vyplacené náhrady, kromě již vynaložených souvisejících nákladů. Pokud byla vyvlastňovanému poskytnuta náhrada ve formě jiného pozemku nebo stavby, vyvlastňovaný nabývá práva k původnímu majetku a vyvlastnitel se stává zpět vlastníkem náhradou poskytnutého pozemku nebo stavby. Vyvlastnitel má samozřejmě povinnost nahradit vyvlastňovanému škody a jinou újmu vzniklou v souvislosti s vyvlastněním. To se ale netýká situace, kdyby mu újma nebo škoda vznikla jinak než v souvislosti s vyvlastněním.

8. Projednání vyvlastnění v řízení před soudem

Jak již bylo zmíněno v předchozí kapitole, lze se proti rozhodnutí vyvlastňovacího orgánu odvolat. Každý o vyvlastnění a výrok o náhradě mají každý specifický systém přezkumu.

Lhůta pro podání **odvolání proti výroku a vyvlastnění** (§ 24 odst. 3a) je 15 dní a při řízení se subsidiárně použije správní řád. Tento výrok má odkladný účinek. Pokud vyvlastňovaný s vyvlastněním nesouhlasí, podává přezkum proti rozhodnutí správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal. Příslušný vyvlastňovací úřad může rozhodnutí zrušit nebo změnit, nesmí tím však vzniknout újma účastníkům. Dále jej, v případě, že neshledá pochybení ve svém rozhodnutí, postoupí nejbližšímu nadřízenému správnímu orgánu. Ten rozhodne, zdali se podřízený správní orgán řídil při rozhodování zákonem stanovými podmínkami, a dle §90 správního řádu provede odpovídající kroky. Rozhodnutí tak může buď potvrdit, pokud shledá, že rozhodnutí je v správné a v souladu s právními předpisy, v opačném případě rozhodnutí zruší. Proti tomuto rozhodnutí se již nelze odvolat. Existuje však možnost žaloby ke správnímu soudu.⁸¹ Pokud správní soud rozhodne stejně, jako rozhodl správní orgán, a vyvlastňovaný stále

⁸¹ § 4 odst. 1 zákona č. 150/2002 Soudní řád správní; ve znění pozdějších předpisů

nesouhlasí, následuje možnost podání ústavní stížnosti k Ústavnímu soudu ČR a následně i k Evropskému soudu pro lidská práva. Poslední dvě úrovně jsou totožné i pro přezkoumání výrokové části týkající se náhrady.

Odvolání proti výroku o náhradě (§ 24 odst. 4) se podává k příslušnému krajskému soudu v prvním stupni. Na podání žaloby má účastník pouze 30 dní.⁸² Zmeškání lhůty je neprominutelné. V případě napadení rozhodnutí nemá výrok odkladný účinek. Spor se bude vyvíjet na základě občanského soudního řádu⁸³. A soud je povinný při určování výše náhrady zohlednit okolnosti tak, aby byla náhrada co možná nejspravedlivěji vypočtena. Posuzuje případy jednotlivě a v řádně odůvodněných případech přihlíží ke zvláštním vlastnostem pozemku nebo stavby a mimořádným okolnostem věci. Soud, kromě náhrad výslovně uvedených v § 10 zákona o vyvlastnění, může poskytnout vyvlastňovanému částku v maximální výši 40 % z obvykle stanovené ceny, z ceny zjištěné oceňovacím předpisem a ceny dle jejich skutečného stavu a účelu vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, přičemž vlastnictví pozemku nebo stavby trvá déle než 15 od nabytí za úplatu. Částku o maximálně 10% může soud navýšit z cen výše uvedených, jestliže se pozemek nebo stavba nacházejí v zastavěném území, na území se zvláštní architektonickou nebo historickou hodnotou. A o 20% jedná-li se o pozemek nebo stavbu mající důležitost v podnikatelské činnosti.

Důležité je zmínit situaci, pokud dojde ke zrušení výroku o vyvlastnění pozemku nebo stavby, automaticky se ruší i výrok o náhradě za vyvlastnění.⁸⁴

⁸² § 28 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

⁸³ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

⁸⁴ § 28 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012

9. Mezinárodní právní úprava vyvlastnění

9.1 Slovenská republika

Ústavní základy právní úpravy vyvlastnění na Slovensku jsou obsaženy v čl. 20 odst. 4 Ústavy Slovenské republiky⁸⁵ a čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod Slovenské republiky.⁸⁶ Čl. 20 odst. 4 Ústavy SR zní: „*Vyvlastnenie alebo nútené obmedzenie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.*“

Vyvlastnit lze pouze za podmínek stanovených zákonem, ve veřejném zájmu, za náhradu a v nezbytném rozsahu. Bude-li pro dosažení účelu vyvlastnění postačovat omezení vlastnických práv, využije se omezení místo odebrání práv. K vyvlastnění se přistupuje až jako k poslední možnosti tzv. „ultima ratio“, tedy až v případě, vyčerpají-li se všechny ostatní nabízené způsoby. Obecně je vyvlastnění upraveno v zákoně č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, zákoně č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník a v neposlední řadě stavebním zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, který byl u nás roku 2006 nahrazen zákonem o vyvlastnění. Vyvlastněním se konkrétně zabývají paragrafy 108 až 116. Právní úprava je více méně totožná s českou právní úpravou. Výjimka je v ustanovení § 108, které taxativně vymezuje stavby, ke kterým je možné omezit nebo odejmout vlastnické právo.

Na Slovensku se rozlišují dvě kategorie účelu vyvlastnění. Tím nejpodstatnějším společným kritériem obou skupin je existence veřejného zájmu. Jednou dle stavebního zákona, podruhé za účelem stanoveným ve zvláštních zákonech, kterými jsou zákon č. 135/1961 Zb., o pozemných komunikáciách (cestný zákon), zákon č. 79/1957 Zb., o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon), zákon č. 67/1960 Zb., o výrobe, rozvode a využití vyhrievacích plynov (Plynárenský zákon), zákon č. 44/1988 Zb., o ochrane a využití nerastného bohatstva (banský zákon), zákon č. 175/1999 Zb., o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií.

⁸⁵ Ústavný zákon č. 460/1992 Zb., Ústava Slovenskej republiky

⁸⁶ Ústavný zákon č. 23/1991 Zb., ktorým sa uvádza Listina základných práv a slobôd ako ústavný zákon

Právě zákon týkající se přípravy významných institucí je v porovnání s českou právní úpravou výjimkou. V praxi to může znamenat to, že se vláda Slovenské republiky rozhodne pro realizaci stavby, která splňuje podmínky stanovené v § 1 jmenovaného zákona. Taková stavba musí být určena pro vědu, výzkum, výrobu. Tuto stavbu bude uskutečňovat právnická osoba se sídlem na území Slovenské republiky a její cena musí být minimálně 1 miliarda slovenských korun. Za splnění těchto podmínek, ministerstvo hospodářství Slovenské republiky vydá osvědčení, že se jedná o významnou investici ve veřejném zájmu. V samotném vyvlastňovacím řízení osvědčení slouží jako prokázání veřejného zájmu, což pro účastníky řízení znamená prakticky nemožnost se proti rozhodnutí orgánu v řízení o vyvlastnění bránit. Dle mého názoru, může za určitých okolností docházet k omezování vlastnického práva na úkor hospodářského užitku. Zároveň nesouhlasím s pravomocí vlády, aby posoudila, zdali je stavba ve veřejném zájmu, jelikož tak může docházet k prosazování politických zájmů, které nemusí být vždy v souladu s míněním a zájmem veřejnosti.

Na základě stavebního zákona, kdy cílem vyvlastnění je realizace rozvoje a jiných nezbytných činností určitého územního celku,⁸⁷ lze vyvlastnit pro veřejně prospěšnou stavbu na základě schválené územně plánovací dokumentace, pro vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území a pro zabezpečení podmínek jejich ochrany, pro vykonání asanace nebo asanačních úprav sídelního útvaru podle územně plánovací dokumentace, pro vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku a stavbě a pro vytvoření podmínek pro umístění a řádné provozování zařízení státní pozorovací sítě, kterou se zjišťuje stav životního prostředí.

Řízení o vyvlastnění se zahajuje na návrh a je rozděleno do dvou fází. První fáze se týká samostatného vyvlastňovacího řízení, které končí meritorním rozhodnutím. Druhá fáze se týká řízení o určení a přiznání přiměřené náhrady za vyvlastnění.⁸⁸ Tyto fáze na sebe navazují. Od února 2013, kdy v České republice

⁸⁷ srov. s GOGOŤÁ, M., BUDJÁČ, M. Historický kontext formovania inštitútu vyvlastnenia a jeho reflexia de lege lata. *Právny obzor*, 91, 2008. s. 61

⁸⁸ dle judikatury jsou výroky o vyvlastnění a o náhradě škody dva samostatné, na sebe navazující výroky, které mají svoji vlastní právní úpravu, viz MAZANEC, M. Soudní judikatura ve věcech správních 1993 – 1997. Praha: Linde, 1999. s. 151

platí novela zákona o vyvlastnění, si jsou česká a slovenská úprava řízení o vyvlastnění o krok blíže. Rozdíl je možné spatřovat ještě v délce lhůt v řízení.

Lze ale obecně říci, že se slovenská právní úprava institutu vyvlastnění nijak radikálně od té české neliší. Je to dáno především společným historickým vývojem, používáním stejného právního předpisu upravující vyvlastnění až do roku 2006, vázaností stejných mezinárodních smluv a společensko-politickou situací. Nejmarkantnější rozdíl spočívá v přijetí nového zákona o vyvlastnění pro Českou republiku, který nahradil stavební zákon, a zároveň přijetí novely stavebního zákona účinnou od 1.1.2013.

9.2 Spolková republika Německo

V německé ústavní úpravě vyvlastnění můžeme shledat značnou podobnost s úpravou českou. Jednak jsou základy vyvlastnění obsažené v Ústavě Spolkové republiky a jednak ve speciálních zákonech. Základ úpravy institutu vyvlastnění v článku 14 odst. 1, kde se zaručuje vlastnické právo a případné omezení je možné pouze na základě zákona. Pro úpravu vyvlastnění je zásadní odstavec 3 Ústavy, podle něhož je vyvlastnění přípustné jen pro dobro veřejnosti, a prostřednictvím zákona nebo na základě zákona, který stanoví způsob a rozsah náhrady za vyvlastnění. Náhrada se určí spravedlivým poměřením zájmů veřejnosti a zájmů zúčastněných stran. Výše zmíněný pojem – pro dobro veřejnosti- může být chápáno odlišně než veřejný zájem v České republice. Důraz je v GG kladen hlavně na spravedlivost poskytnutého odškodnění.

Zákonnou úpravu vyvlastnění nalezneme, mimo speciálních zákonů,⁸⁹ zejména v německém stavebním zákoně Baugesetzbuch, 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), kde jí věnují ustanovení § 85 a následující. Významný je § 87, který obsahuje podmínky vyvlastnění. Ty jsou v zásadě obdobné podmínkám uvedeným v českém zákoně o vyvlastnění. Odstavec 1 obsahuje podmínku vyvlastnění jako posledního možného řešení (tzv. ultima ratio), když stanoví, že *„vyvlastnění je v konkrétním případě v zájmu veřejného blaha, a jen v případě, kdy účelu vyvlastnění nemůže být dosaženo jiným přiměřeným způsobem.“* Ráda bych tak

⁸⁹ Speciální úpravu vyvlastnění obsahuje například německý obecný železniční zákon, Allgemeines Eisenbahngesetz, 27. December 1993 (BGBl. I S. 2378).

upozornila na fakt, že podmínku ultima ratio německá úprava obsahuje na zákonné úrovni a ne, jako je tomu v případě České republiky, na ústavní úrovni.

V Německu je možné vyvlastnit pozemek pouze pro účely jeho využití podle vydaného územního plánu, nebo za účelem přípravy takového využití, dále pro účely uzavření stavebních proluk, pro účely uspokojení nároků na odškodnění formou udělení pozemku nebo také pro účely nahrazení vyvlastněním odňatých práv právy novými za účelem naplnění nároků na odškodnění. Dále je vyvlastnění přípustné v případě, že vlastník pozemek nezastaví nebo stávající stavbu nepřizpůsobí, přestože tak podle závazného příkazu učinit měl, nebo též v případě, že se stavba nachází v oblasti, kde je prováděcím právním předpisem stanoveno, že má být stavba z důvodu ochrany staveb a prostředí zachována. Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada.

Řízení o vyvlastnění se zahajuje na žádost a probíhá u místně příslušného nižšího orgánu. Tento orgán vydá stanovisko, které je doručeno vyššímu správnímu úřadu, nazývaným už vyvlastňovací úřad. Jednání probíhá ústně a úřad se snaží o uzavření dohody mezi stranami. Pokud by v průběhu řízení došlo k dohodě mezi účastníky, nebude to důvodem k nemeritornímu zastavení vyvlastňovacího řízení jako by tomu bylo v tuzemsku podle zákona o vyvlastnění. Podle německé úpravy se o dohodě sepíše záznam a dohoda bude ve výsledku považována za nenapadnutelné rozhodnutí o vyvlastnění.⁹⁰

V zásadě lze říci, že německá právní úprava vyvlastnění je téměř stejná jako česká právní úprava. Vychází totiž také z obecných právních principů a z mezinárodních smluv týkajících lidských práv, které se Německo zavázalo dodržovat.

9.3 Rakousko

Rakouská ústavní právní úprava vyvlastnění je obsažena pouze v čl. 5 Základního zákona státního o obecných právech občanů státních v královstvích a zemích v radě říšské zastoupených.⁹¹ Tento článek stanovuje, že vlastnictví je nedotknutelné. Pouze za zákonem splněných podmínek, může být

⁹⁰ § 110 odst. 2, 3 Baugesetzbuch.

⁹¹ Staatsgrundgesetz RGBl. 142/1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrat vertretenen Königreiche und Länder

přistoupeno k vyvlastnění. Zákonodárce má pravomoc určit způsob, podmínky, rozsah vyvlastnění, výši náhrady tak, aby to neodporovalo Úmluvě. Jelikož se jedná o spolkovou republiku, náleží jednotlivým státům zákonodárná pravomoc, podmínky vyvlastnění se tak stát od státu mohou lišit. Podstata nedotknutelnosti vlastnictví stejně tak podmínky stanovené Úmluvou však musí být zachovány.

Obecnou právní úmluvu vyvlastnění představuje v § 365 Obecného zákoníku občanského. Důležité je zmínit fakt, že ustanovení § 365 ABGB nebylo v Rakousku od roku 1811 nikdy novelizováno. Vzniklo na základě Prohlášení práv člověka a občana a stalo se tak jedním z prvních obecných ustanovením, které problematiku vyvlastnění řeší. Doslovně § 365 zní „*Žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci postoupiti.*“ Přestože se jedná o ustanovení staré přes 200 let, obsahuje v základu stejné podmínky pro vyvlastnění, a to veřejný zájem a náhradu. Obdobně jako u nás a ostatních evropských zemí se vyvlastnění provádí především za účelem výstavby silnic, železnic, vodních děl, elektrických rozvodných sítí atd., je vždy nutné použít pro daný účel speciální zákon.⁹²

Vyvlastňovací řízení se zahajuje na návrh, nedílnou součástí je ústní jednání, kde se vymezí rozsah, předmět a výše náhrady za vyvlastnění. Proti rozhodnutí vyvlastňovacího orgánu lze podat odvolání správně právní cestou. To nelze v případě rozhodnutí o náhradě, jelikož rozhodnutí o náhradě má soukromoprávní povahu, a tak podléhá civilnímu řízení. Rozhodnutí o vyvlastnění je tedy samostatným rozhodnutím, stejně jako rozhodnutí o výši náhrady. Od února 2013 je naše právní úprava obdobná. Došlo k rozdělení rozhodnutí na dvě části stejně jako je tomu v případě Rakouska. Největší výhodou je, že samotným odvoláním proti výši náhrady se neblokuje vykonatelnost rozhodnutí o vyvlastnění a nedochází tak k odkládání stavebních a dělnických prací.

Právě díky novelizaci jsme se přiblížili rakouské právní úpravě. Přestože lze spatřovat odchylky v případě podmínek vyvlastnění, vyvlastňovacího řízení a i samotného rozhodnutí, v zásadě se v současné době moc neliší.

⁹² Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz, BGBl. 71/1954; Bundesstraßengesetz, BGBl. 286/1971; Wasserrechtgesetz, BGBl. 215/1959

10. Horní zákoník

Zákon č.44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství neboli horní zákon pojednává o podmínkách těžby a získávání nerostného bohatství na území České republiky. Až na menší změny nebyl dosud novelizován, a tak v řadě oblastí nebyla právní úprava vyvážená, což mělo za následek zvýhodňování těžařských společností.⁹³ Koncem roku 2012 se v parlamentu ČR projednávala tzv. Malá novela, která přinesla výraznou změnu právě v institutu vyvlastnění. Nedávno novelizovaná právní úprava umožňovala vyvlastnit za účelem získání nerostného bohatství v případech stanovených zákonem. Konkrétně se o vyvlastnění horní zákon zmiňoval v § 31 odst. 4 písm. b), kde je stanovil, že organizace⁹⁴ je pro účely dobývání výhradního ložiska oprávněna nabývat pro plnění úkolů stanovených tímto zákonem nemovitostí nebo práv k nemovitostem a rozhodnutím o vyvlastnění, popřípadě zřízením užívacího práva. Následující ustanovení § 33 zmiňovalo „*Nedojde-li k dohodě mezi organizací a fyzickými nebo právníckými osobami, které jsou vlastníky dotčených pozemků a nemovitostí, a převažuje-li veřejný zájem na využití výhradního ložiska nad oprávněným zájmem vlastníka pozemků a jiných nemovitostí, postupuje se podle § 31 odst. 4.*“

Podle navrhovatelů novely právní úprava nedostatečně zabezpečovala ochranu soukromého vlastnictví a zvýhodňovala stát, jako vlastníka ložisek vyhrazených nerostů, kterému umožnila, v případě převládajícího veřejného zájmu na využití výhradního ložiska nad oprávněným zájmem vlastníka pozemku a jiných nemovitostí, vyvlastnění tohoto majetku.⁹⁵

Malá novela řeší úpravu střetu zájmů mezi ochranou soukromého vlastnictví a využíváním nerostného bohatství. Předložené řešení výrazně posiluje ochranu práv vlastníků nemovitostí potenciálně dotčených těžbou vyhrazených nerostů. Největší změna tak spočívá v zákazu nabývání práv k nemovitostem vyvlastněním. Což se v samotném zákoně projevuje zrušením § 31 odst. 4 písm. b) a § 33 odst. 4.

⁹³ KUBA, Martin. Věcný záměr novely horního zákona. [online]. [cit. 2013-03-12]. Dostupné z: <http://www.allforpower.cz/UserFiles/files/2011/vecny-zamer-novely-horniho-zakona.pdf>

⁹⁴ Organizací se rozumí právnická a fyzická osoba, která v rámci podnikatelské činnosti při splnění podmínek stanovených právními předpisy vykonává tyto úkoly: vyhledávání, průzkum nebo dobývání výhradních ložisek nebo jinou hornickou činností. Pro úpravu vyvlastňovacího řízení odkazuje zákon na zvláštní předpis. V současnosti je jím zákon o vyvlastnění

⁹⁵ VLÁDNÍ NÁVRH ZÁKONA, kterým se mění zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů [www.psp.cz]. [cit. 14.03.2013]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=731&CT1=0>

Co vedlo k návrhu zrušení institutu vyvlastnění v horním zákoníku? Především ochrana vlastnických práv obyvatel, pod jejichž pozemky se nachází ložiska nerostných surovin. Týká se to především oblastí Karvinska, Ústecka, Mostecka a Moravskoslezska. Zrušení institutu vyvlastnění má odstranit nerovnost v postavení mezi soukromými vlastníky pozemku a státem jako vlastníkem nerostného bohatství a zároveň k transparentnosti vztahů mezi státem a soukromými vlastníky v oblasti těžby nerostných surovin.

Novela zákona o vyvlastnění, předložena 26.7.2012, byla Hospodářským výborem a Výborem pro životní prostředí PSP ČR doporučena k projednání a ke schválení v předloženém původním znění. Přestože se část poslanců postavila do opozice a zaujala záporné stanovisko. Během jednání byly přijaty pozměňovací návrhy a po schválení ve třetím čtení postoupen do senátu. Novela narazila až u prezidenta, který využil práva suspenzivního veta a zákon vrátil. Dne 19.12.2013 byl zákon sto dvaceti poslanci znovu přijat.

Prezident ČR ve svém stanovisku uvedl důvody, které ho vedly k vetování zákona. Dle jeho názoru při zrušení vyvlastňovacích paragrafů může dojít k riskantnímu konfliktu vlastníků pozemků a vlastníka nerostného bohatství, kterým je stát. Tradice horního práva na území našeho státu sahá do poloviny 13. století a podporovala těžbu nerostných surovin. Zrušení institutu vyvlastnění by znamenalo mimořádný zásah do podstaty horního zákona, který jako jediný stanoví, že tzv. vyhrazené nerostné bohatství je vlastnictvím státu, bez ohledu na to, kdo je vlastníkem pozemku nad dotyčným ložiskem. Tím pádem se dá se očekávat, že pozemky, pod kterými se nacházejí tato státu vyhrazená ložiska a které nebude v mimořádných případech možné vyvlastnit, budou ze spekulativních důvodů vykupovány. Na změnu horního zákona mají zájem především tito potenciální spekulanti. Proč rušit vyvlastnění v horním zákoně, když řada jiných zákonů vyvlastnění umožňuje, například zákon stavební, zákon vodní a zákon energetický. Dosavadní horní zákon tak nevyužívá nástrojů nestandardních ale pro jiné obory zcela běžné a používané. Další negativum novely spatřuje prezident v tom, že proti ní protestuje řada profesních organizací a institucí, jako např. Hospodářská komora, Konfederace zaměstnavatelských a podnikatelských svazů, Svaz průmyslu a dopravy či Ústecký kraj. Nejedná se jen o tolik diskutovanou těžbu hnědého uhlí, ale i o těžbu dalších, dosud vyhrazených

nerostných surovin. Vyvlastnění není v demokratických právních státech neznámým a nezákonným institutem. Pro srovnání se zahraniční legislativou mají možnost vyvlastnit pozemky v rámci EU např. Rakousko, Německo a Slovensko pro případ, kdy by vlastník pozemku bránil využití významných energetických surovin. Tím, že stát zruší institut vyvlastnění v horním zákoně, zbaví se tak legálního nástroje pro přístup ke svému vlastnictví. Dále prezident uvádí, že vyhlášení veřejného zájmu v případě těžby náleží vládě, která je zcela odpovědna za energetickou politiku.

Novela horního zákona byla po vrácení do PS velmi diskutována, než došlo k jejímu schválení. Odpůrci novely přicházeli s argumentací podobnou té prezidentovo. Zrušení vyvlastňovacích paragrafů by v praxi umožnilo situaci, kdy jediný vlastník libovolně malého pozemku v dobývacím prostoru nebude ochoten za žádných okolností vlastnická práva k pozemku prodat, tak ani vláda ani těžební společnost nebudou mít žádný zákonný prostředek, jak se k ložisku dostat. „Vyvlastnění je standardním demokratickým postupem, kde občas musí jedinec ustoupit zájmu většiny.“⁹⁶ Přesto novela prošla, což znamenalo obrovský úspěch především pro organizace a občanská sdružení bojující za zrušení vyvlastnění.⁹⁷ Jak uvádí Stanislav Urba ze sdružení Naše Beskydy „*Chceme, aby se stát postupně zbavil závislosti na uhlí, naše země není tak rozlehlá, abychom si mohli dovolit kvůli těžbě ničit další území.*“

Jak již bylo zmíněno, novela horního zákoníku se vymyká z evropské tradice horního práva. Pokud vezmeme do úvahy naše sousedy - Polsko, Slovensko, Německo a Rakousko, je pro ně institut vyvlastnění zcela typický v případě, že se s majitelem pozemku nedaří dlouhodobě za žádných podmínek dohodnout. Dle mého názoru je od zákonodárců ušlechtilé, že postavili práva majitelů pozemků před zájem společnosti, ale co se bude dít v případě, až současná využívaná ložiska hnědého uhlí budou vyčerpána?

Dle poslední provedené studie týkající se zásob hnědého uhlí v České republice a jejich reálné využitelnosti společností Inergin z května 2012, nám ložiska hnědého uhlí bez prolomení územních ekologických limitů (ÚEL) vydrží

⁹⁶ Záznam z jednání o novele horního zákona [www.psp.cz]. [cit. 14.03.2013]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/049schuz/s049233.htm>

⁹⁷ Příklad: Občané Karviné proti těžbě uhlí pod městem, Greenpeace, Naše Beskydy atd.

ještě následujících 28 let. Pokud by se zpřístupnila těžba v lomu Bílina, prodlouží se doba o dalších osm let. Proč je tato problematika v současné době hojně diskutována, moc nechápu. Sama studie uvádí „*Prolomení ÚEL na lokalitě ČSA nepředstavuje aktuální problém ani okamžité řešení problému nedostatku hnědého uhlí, se kterým budou po roce 2012 konfrontovány zejména nezávislé teplárny v ČR. I bez prolomení ÚEL na lokalitě ČSA disponuje ČR dostatečným objemem zásob hnědého uhlí na více jak 30 let.*“

Vyjmutí paragrafu o vyvlastnění z horního zákona s sebou přináší několik možných problémů. Především bych chtěla poukázat na nezaměstnanost z oblastí, kde v současné době probíhá těžba. V případě Ústecka se jedná o 12% obyvatelstva a číslo se bude nadále zvyšovat. Jak uvádí mluvčí společnosti OKD Vladislav Sobola „*Lidé by se měli obávat spíše ztráty zaměstnání než vyvlastnění, které jsme od roku 1990 dosud nevyužili. Vždy došlo k dohodě mezi vyvlastniteli a vyvlastňovanými.*“

Dále je nutné si uvědomit, že těžební průmysl je navázán na další odvětví průmyslu, na kterých se změny v těžebním průmyslu taktéž projeví. Stát se dostane do situace, kdy bude nucen kupovat obrovskou většinu nerostů ze zahraničí, vysoký počet nezaměstnaných pobírajících příspěvky od státu budou enormní zátěží pro státní rozpočet a navíc, každá skupina obyvatelstva pocítí na vlastní kůži vysokou cenu tepla a energií. Mezi argumenty pro přijetí novely byly jednak ohlasy veřejnosti nesouhlasící s možností odejmutí vlastnických práv, kteří tvrdili „*občané brání své domovy a svůj majetek. Chtějí dál žít své životy tam, kde se narodili oni i jejich rodiče a kde vyrůstají jejich děti, ... naději v takový stát, který stojí za nimi, a ne proti nim.*“⁹⁸ a zároveň možnost čerpat energii z obnovitelných zdrojů, tedy zaměřit se na energii sluneční, větrnou a vodní. Otázkou však je, zdali by tyto alternativní zdroje energie stačily na pokrytí poptávky. Myslím si, že důsledky, které mohou vzniknout, by nás všechny mohly dostat do situace nepřiměřeně vysokého rizika negativního sociálně-ekonomického dopadu.

⁹⁸ *Záznám z jednání o novele horního zákona* [www.psp.cz]. [cit. 14.03.2013]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2010ps/stenprot/049schuz/s049233.htm>; Milan Šťovíček

Přijde mi proto nelogické, že si stát neponechal opatření, kterým by případně situaci mohl zabránit, neboť má jednat v duchu demokratických principů a prosazovat zájmy většiny před zájmy jednotlivce. V připravované tzv. Velké novele horního zákona, která znovu zavádí institut vyvlastnění, bude vyvlastnění upraveno tak, že na vyvlastněném pozemku budou moci těžit pouze státní podniky a dolovat jen nerosty životně důležité pro stát, jimiž ministerstvo průmyslu rozumí uran, zlato, wolfram, černé a hnědé uhlí.⁹⁹

Tzv. Velká novela horního zákona zamýšlí vytvořit různé kategorie vyhrazených nerostů. Klasické rozdělení, z kterého vychází právní úpravy evropských států, je na nerosty vyhrazené a nevyhrazené. Vyhrazenými nerosty rozumíme ty určené k dispozici státu a nevyhrazenými, jež jsou součástí pozemku. Zmínku o takovém to dělení nalezneme již ve Zlaté Bule Karla IV z roku 1356. Návrh velké novely přináší rozdělení nerostů na super vyhrazené (strategické) a ostatní nerosty. Na každou skupinu nerostů se vztahují rozdílná práva ochrany, což může být v rozporu s Listinou základních práv a svobod, která zaručuje stejnou ochranu majetku. Může dojít ke ztížení vyjednání pozice obcí a občanům, jelikož by stát operoval s pojmem vyhrazené, tedy strategicky nezbytné, a tím tak argumentaci přidává na síle. Další změnou je ustanovení pojednávající o možnosti odebrání dobývacích prostor práv držitele bez náhrady a jejich předání jinému. Do úvahy se nebere zřetel na vynaložené finanční prostředky například na geologický průzkum. Jedná se především o politické požadavky, které jsou zapracovány ve velké novele, což dokazuje i to, že současně se změnou horního zákona nedochází k novelizacím zákonům souvisejících s horní činností,¹⁰⁰ ani nebyl konzultován s právníky a odborníky z oblasti hornictví a těžby.¹⁰¹

⁹⁹ BROLÍK, Tomáš. Tady se bude těžit. *Focus-těžební limity*. 7.1.2013, roč. 23, č. 2. ISSN 0862-6545. Dostupné z: respekt.ihned.cz

¹⁰⁰ Zákon č. 62/1998 Sb. o geologických pracích, zákon č. 61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a o státní báňské správě.

¹⁰¹ MAKARIUS, Roman. Připravuje se likvidace českého hornictví?. 4.3.2013, č. 10. ISSN 1212-3129. Dostupné z: www.euro.cz

11. Závěr

Vlastnictví je jako jedno ze základních lidských práv chráněno na mezinárodní i státní úrovni prostřednictvím ústavních dokumentů a zákonů. V jistých případech může dojít k jeho omezení nebo odejmutí, pokud tak stanoví zákon. Institut vyvlastnění představuje výrazný zásah do lidského práva, který se děje jen na základě zákona, v jeho mezích a za splnění určitých podmínek. Listina základních práv a svobod stanovuje základní podmínky, kterými jsou uskutečnění vyvlastnění ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Podmínky stanovené Listinou jsou rozvedeny a upřesněny v dalších zákonech, přičemž zásadní roli v úpravě vyvlastnění hraje zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve znění 405/2012. Ve své práci jsem se podrobně zaměřila na institut vyvlastnění ve vztahu především k novému zákonu o vyvlastnění, stavebnímu a občanskému zákoníku. Tyto tři novely přinesly podstatné změny, jejichž výsledkem má být rychlost, efektivnost a transparentnost řízení o vyvlastnění.

Vedle podmínek je důležitý i účel, pro který má být vlastnické právo odebráno. Účely jsou stanoveny zvláštními zákony, například stavebním zákonem, horním zákonem, vodní zákonem, zákonem o státní památkové péči aj.. V závěru práce se věnuji hornímu zákoníku, jehož Malá novela zrušila ustanovení pojednávající o vyvlastnění, čímž institut v oblasti horního práva takřka zaniká. Stát ztrácí pravomoc získat stavby či pozemky, pokud majitelé nebudou souhlasit s odprodejem. Tato změna nekoresponduje se záměry zákonodárců z výše zmíněných novel a dá se říci, že je s nimi v rozporu. Institut vyvlastnění není zdaleka komplexně a jednotně upraven, což může mít za následek mnoho nejasností vedoucích k vytvoření právních mezer. V současné době je v poslanecké sněmovně návrh velké novely horního zákona a zdá se, že kompromis vyvlastnění ke spokojenosti všech se ve velké novele nejspíše rýsuje. Ministr Kuba se nechal slyšet, že stát musí mít co největší pravomoci, aby mohl disponovat svým nerostným bohatstvím. Dle jeho slov by vyvlastnění bylo až poslední možností a muselo by proběhnout kultivovaně. Klíčový je zákon v tom, že umožňuje vyvlastňovat i zastavěné pozemky. Uvažuje se však nad dodatkem

týkající se zákazu vyvlastnění pozemků, na kterých někdo žije. Byl by tak jistotou pro obyvatelé oblastí ohrožených těžbou.

Velká novela tak, jak je předkládána, funguje v evropských zemích. Důležité bude, jakým způsobem a v jaké míře se budou vysvětlovat pojmy „veřejný zájem“ a „kultivovanost“. ¹⁰² Právě správný výklad pojmů hraje při vyvlastňování velkou roli. Zvláště komplikovaný je pojem veřejný zájem, jehož konkrétní definice neexistuje, a vždy je na posouzení vyvlastňovacího úřadu, aby konkrétní situaci zhodnotil citlivě s ohledem na vlastnické právo. Nestačí totiž pouze konstatovat jeho existenci, v řízení musí být posouzeno a náležitě odůvodněno, jestli veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažuje nad jinými zájmy. Stát tak garantuje vysokou úroveň ochrany vlastnického práva, kterou náležitě promítá do zákonů. Přestože není dokonalá, je dostačující natolik, aby nedocházelo ke svévolnému odjímání nebo omezování vlastnických práv na úkor vlastníků. Zákon s mezinárodní úpravou dávají určitý rámec pro vyvlastnění stejně tak, jako ho omezují. Bude zajímavé sledovat, jak se právní úprava, především v připravované novele horního zákona, bude vyvíjet a jaký bude mít dopad na celý institut vyvlastnění.

¹⁰² BROLÍK, Tomáš. Tady se bude těžit. *Focus-těžební limity*. 7.1.2013, roč. 23, č. 2. ISSN 0862-6545. Dostupné z: respekt.ihned.cz

12. Summary

Ownership is one of the fundamental human rights. It has been a subject matter for philosophers, politologists, sociologists and economists throughout the history. Both on the domestic and the international level it is protected by constitutional documents and laws. In certain cases it can be restricted or even stripped away, if the law states so. Expropriation as such means a significant infringement on human rights, a situation which, however, only happens within the confines of the law and only if specific conditions for its application are met. In my work, I focused on expropriation in relation to the new Expropriation Law, the Building Act and the Civil Code. These three amendments brought about significant changes resulting in a more effective, less time consuming expropriation, as well as greater transparency of the whole process. All the changes stemming from this new legislation are thoroughly discussed in the chapters (...). In concluding parts of the thesis, I focused on the Mining Code, to which a small amendment was made, which abolished the regulation dealing with expropriation, effectively doing away with it in Mining Law. The state therefore loses the authority to acquire buildings or land, if the purchase has not been agreed upon by their owners. This change does not correspond with the legislative aims of the previously discussed amendments, being so inconsistent with those as to actually achieve the contrary. Expropriation is hardly described by the current law in a comprehensive and uniform manner, which could lead to a multitude of interpretations, resulting possibly in legal gaps. Presently, the Chamber of Deputies debates upon a proposal of an extensive amendment of the Mining Law. I have therefore also taken into account the possible situation that could arise if the amendment is approved. This work provides a clear overview of expropriation under the circumstances of the year 2013 and the following year 2014, when the new Civil Code comes into effect.

13. Zdroje

Knižní zdroje

AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. Vylvlastňovací řízení od A do Z. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2

DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, 703 s. ISBN 80-7201-626-1

FIALA, J. a kol. Občanské právo hmotné. 3. vydání. Brno: Nakladatelství Doplněk. 2002., 433 s. ISBN 80-7239-111-9

GOGOVÁ, M., BUDJÁČ, M. Historický kontext formovania inštitútu vylvlastnenia a jeho reflexia de lege lata. *Právny obzor*, 91, 2008. ISBN 978-80-8075-176-0

HENDRYCH, Dušan a kol. Právnický slovník. 3., podstatně rozš. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, 1459 s. ISBN 978-80-7400-059-1

HENDRYCH, Dušan a kol. Správní právo. Obecná část. 7. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, 837 s. ISBN 978-80-7400-049-2

HORZINKOVÁ, Eva., NOVOTNÝ, Vladimír. Správní právo procesní. 3. Aktualizované a doplněné vydání. Praha: Leges, 2010, 360 s. ISBN 978-80-87212-34-9

JANDERKA, Karel. Zákon o vylvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, 171 s. ISBN 978-80-7201-793-5

KINDL, Milan a kol. Základy správního práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2006, 327 s. ISBN 80-7380-011-X

KRATOCHVÍL, Zdeněk. Obecné pojetí vlastnického páva. *Rigorózní práce*. 2007.

KUKLÍK, Jan. Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010, 444 s. ISBN 978-80-87284-12-4

NEŠPOR, Zdeněk. Znárodnění dolů a průmyslu, Kniha první, proces znárodnovací. Praha 1948, 370 s. ISBN: 200.00.

PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. Pozemkové právo. 2 přepracované a rozšířené vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004, 400 s. ISBN 80-210-3238-3

RANDA, Antonín. Právo vlastnické v pořádku systematickém. Praha: ASPI, 2008 (reprint původního vydání z roku 1923). 581 s.

Právní předpisy

- zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)
- zákon č. 40/1964 Sb. občanský zákoník
- zákon č. /1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)
- zákon č. 254/1991 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)
- zákon č. 513/1991 Sb. obchodní zákoník
- zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny
- zákon č. 265 89/2012 Sb. občanský zákoník
- zákon č. 50/1976 Sb. o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- zákon č. 44/1992 Sb. o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem
- zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)
- zákon č. 500/2004 Sb. správní řád
- zákon č. 183/2006 Sb. o územní plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- Ústavný zákon č. 460/1992 Zb., Ústava Slovenskej republiky
- Ústavný zákon č. 23/1991 Zb., ktorým sa uvádza Listina základných práv a slobôd ako ústavný zákon

Judikatura

- Nález Ústavního soudu ze dne 28. března 1996, sp. zn. ÚS 198/95
- Nález Ústavního soudu ze dne 27. května 1998, 152/1998 Sb
- Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. 5. 1998, čj. 10 Ca 65/98-27
- Nález Ústavního soudu ze dne 9. 10. 1996, sp. zn. Pl. ÚS 15/96
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ČR ze dne 23. 10. 2003, sp. zn. 2 As 11/2003-164
- Nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 24. května 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. 30 Cdo 730/2008
- Rozsudek velkého senátu Evropského soudu pro lidská práva ze dne 25. 10. 2012, Vistiņš a Perepjolkins proti Lotyšsku, stížnost č. 71243/01

Internetové zdroje

- www.mmv.cz
- www.psp.cz
- www.obcanskyzakonik.justice.cz
- www.parlamentnilisty.cz
- www.businessinfo.cz
- www.pravniradce.ihned.cz
- m.rozhlas.cz
- www.respekt.ihned.cz
- www.euro.cz