

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra veřejné správy

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vyvlastnění

Předkládá: Helena Pilíková

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Tomáš Louda, CSc.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci na téma Vyvlastnění zpracovala samostatně a že jsem vyznačila prameny, z nichž jsem pro svou práci čerpala způsobem pro vědeckou práci obvyklým.

.....

Podpis

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat JUDr. Tomáši Loudovi, CSc. za veškerou pomoc při vedení mé bakalářské práce, zejména pak za cenné rady a připomínky.

1. Úvod	1
2. Právní úprava vyvlastnění	2
2.1. Ústavně právní úroveň úpravy	3
2.2. Úmluva o ochraně lidských práv a svobod	3
2.3. Občanský zákoník	4
2.4. Zákon o vyvlastnění	4
3. Podmínky vyvlastnění	5
3.1. Účel	6
3.2. Rozsah a náhrada	8
4. Účely vyvlastnění	12
4.1. Stavební zákon	13
4.2. Zákon o památkové péči	13
4.3. Zákon o elektrických komunikacích	14
4.4. Zákon o pozemních komunikacích	15
4.5. Zákon o drahách	16
4.6. Lázeňský zákon	16
4.7. Vodní zákon	17
4.8. Horní zákon	17
4.9. Zákon o zajišťování obrany České republiky	17
5. Vyvlastňovací řízení	18
5.1. Příslušnost	18
5.2. Účastníci řízení	19
5.3. Zahájení řízení	21
5.4. Postup v řízení	22
5.5. Znalecký posudek	23
5.6. Ústní jednání	24
5.7. Prerušování a zastavení řízení	25
5.8. Vydání rozhodnutí	26
5.9. Zrušení rozhodnutí	31
5.10. Projednání vyvlastňovacího řízení před soudem	33
6. Praktická část	36
6.1. Řízení před vyvlastňovacím úřadem	36
6.2. Role katastrálního úřadu ve vyvlastňovacím řízení	39
6.3. Řízení o vyvlastnění před soudem	39
7. Závěr	40
8. Resumé	42
9. Přehled pramenů	45

1. Úvod

Tématem této bakalářské práce je institut vyvlastnění. Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku či stavbě. Jde o značný zásah do základního - Listinou základních práv a svobod - zaručeného práva vlastnit majetek, proto zákon stanovuje zvlášť přísné podmínky, za jakých k vyvlastnění může dojít. K vyvlastnění by se mělo přistupovat jen v krajních případech, kdy jiné možnosti neexistují a kdy veřejný zájem na realizaci určitého záměru převažuje nad zájmem soukromým.

Základním právním východiskem je Listina základních práv a svobod, podle které je vyvlastnění možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Konkrétním předpisem upravujícím celý proces vyvlastnění je pak zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

Cílem mé bakalářské práce je analyzovat tento institut z hlediska současné české právní úpravy, včetně judikatury a objasnit, jaké následky má vyvlastnění pro strany vyvlastňovacího řízení. Na straně jedné pro vyvlastňovaného, tedy vlastníka nemovitosti či pozemku, která se stala předmětem vyvlastnění, na straně druhé pro vyvlastnitel, jehož zájmem je právě převzetí vlastnického práva k této nemovitosti či pozemku.

Bakalářská práce je rozdělena do kapitol, které jsou systematicky členěny do podkapitol tak, aby byl celý text co nejpřehlednější. První kapitola pojednává o právní úpravě vyvlastnění v českém právním řádu. Od roku 2006 je součástí českého právního řádu právní předpis upravující problematiku vyvlastnění a tím je zákon o vyvlastnění. Ten je dále doplňován řadou dalších právních předpisů, které upravují konkrétní účely vyvlastnění. Předposlední kapitola se věnuje procesně právní stránce vyvlastnění, a to samotnému průběhu vyvlastňovacího řízení a poslední kapitola je pak věnována praktické části.

2. Právní úprava vyvlastnění

Vyvlastnění je závažný a krajní veřejnoprávní zásah do vlastnického práva či jiných majetkových práv. Z hlediska koncepce patří do pozitivně právní úpravy k institutům, které povahou svého zakotvení vypovídají o postoji společnosti k ochraně základních lidských práv. Je třeba zmínit, že vždy byla a nadále zůstává problematika jeho povah a obsahu předmětem diskuse.¹

Právní úprava vyvlastnění vychází z předpisů nejvyšší právní síly. Z Ústavy České republiky² a Listiny základních práv a svobod³. Zásah v podobě vyvlastnění je pak možný pouze při splnění zákonných předpokladů.

Dle čl. 11 Listiny základních práv svobod má každý právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu a to na základě zákona a za náhradu. Listinu dále doplňuje občanský zákoník⁴, který stanovuje, že ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytné míře použít vlastníkovu věc, pokud účelu nelze dosáhnout jinak. Dále pak skutečnost, že ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit a nebo věc vyvlastnit a to za náhradu, která odpovídá míře, v jakém byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.⁵

Postup vyvlastnění vlastnického práva, který dle platné právní úpravy znamená jak odnětí vlastnického práva, tak i jeho omezení je upraven zákonem o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Vzhledem k tomu, že vyvlastňovací řízení je speciálním druhem správního řízení, platí zde subsidiárně zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, jako obecný právní předpis upravující správní řízení.

¹ PEKÁREK, Milan, et.al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 331s, ISBN 978-80-7380-253-0. str. 83

² Ústavního zákona ČNR č. 1/1993 Sb., Ústavy

³ Usnesení předsednictva ČNR č.2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR

⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

⁵ Ustanovení §1037 – 1039 z.č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

2.1. Ústavně právní úroveň úpravy

Na úrovni ústavní je vlastnické právo zakotveno v Listině základních práv a svobod, která je součástí ústavního pořádku, což vyplývá z čl. 3 Ústavy České republiky, Ústavního zákona č. 1/1993 Sb. Nejobecněji pak upravuje problematiku vyvlastnění Listina základních práv a svobod⁶, která v ustanovení čl. 11 odst. 4 vymezuje tři základní předpoklady, za nichž je možné vyvlastnění provést. K vyvlastnění se přistoupí pouze v případě, že k němu dochází ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Ve smyslu ustanovení čl. 36 odst. 2 je pak garantováno právo na soudní přezkum rozhodnutí o vyvlastnění. Obecně stanovení podmínek vyvlastnění zvyšuje právní jistotu jednotlivce v právních vztazích a zároveň mu poskytuje určité ústavní záruky jeho práv. Z pohledu požadavku na veřejný zájem zákonodárce poskytuje jednotlivci právní jistotu, že k odnětí či omezení vlastnického práva nebude docházet za účelem uspokojování soukromých zájmů a podstatně tak omezuje počet případů, kdy k odnětí či omezení vlastnického práva může dojít.

2.2. Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod

Na mezinárodní úrovni byla právní úprava vyvlastnění zakotvena zejména do Protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Úmluva věnuje vyvlastnění jediný článek, ve kterém jsou ve dvou odstavcích vymezeny základní principy ochrany vlastnictví. Každá fyzická neb právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.⁷

Problematice vyvlastnění se ve svém textu věnuje taktéž řada dalších mezinárodních smluv. Závazky pro Českou republiku jsou spojeny rovněž s jejím členstvím v Evropské unii. Stanovením podmínek pro omezení vlastnického práva se taktéž zabývá i Listina základních práv Evropské unie.

⁶ Usnesení předsednictva ČNR č.2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

⁷ Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod

2.3. Občanský zákoník

Úprava věnovaná vyvlastnění se v občanském zákoníku nachází v části třetí věnované absolutním majetkovým právům. Konkrétněji v ustanoveních § 1037 až 1039. Ustanovení § 1037 zákonodárce věnoval nezbytnému použití cizí věci, které se vyznačuje omezenou dobou trvání a použitím ve stavu nouze nebo naléhavém veřejném zájmu. Do ustanovení § 1038 byla zakomponována právní úprava samotného vyvlastnění a omezení vlastnického práva. Zákonodárce v rámci tohoto ustanovení zdůrazňuje možnost provedení odnětí či omezení vlastnického práva výhradně za splnění podmínky veřejného zájmu a na základě zákona. V ustanovení § 1039 se zákonodárce zaměřil na poskytnutí náhrady za odnětí či omezení vlastnického práva.

Z hlediska inovací občanského zákoníku oproti původní občanskoprávní úpravě⁸ lze shledat rozdílně upravené otázky, ačkoliv v pohledu principů a podmínek vyvlastnění věci a omezení vlastnického práva v zásadě ke změně nedošlo.

2.4. Zákon o vyvlastnění

Konkrétním předpisem upravujícím celý proces vyvlastnění je zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Vyvlastněním se rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku či stavbě⁹. Jde o značný zásah do základního¹⁰ práva vlastnit majetek, proto zákon stanovuje zvlášť přísné podmínky, za jakých k vyvlastnění může dojít. K vyvlastnění by se mělo přistupovat jen v krajních případech, kdy jiné možnosti neexistují a veřejný zájem na realizaci určitého záměru převažuje nad zájmem soukromým.¹¹

⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁹ Ustanovení § 2 písm. a) zákona o vyvlastnění

¹⁰ Listinou základních práv a svobod zaručeného

¹¹ tj. zájem dosavadního vlastníka předmětného pozemku nebo stavby

3. Podmínky vyvlastnění

Vyvlastnění je jedním ze zásahů do vlastnického práva. S ohledem na význam vlastnického práva a jeho ochranu jsou pro vyvlastnění stanoveny přísné podmínky. Vyvlastnit věc pak lze pouze v nezbytném rozsahu. Ve veřejném zájmu a pouze v případě, že nelze tohoto účelu dosáhnout jinak. Jako kompenzaci za narušení vlastnického práva se osobě, jejíž práva byla dotčena, vyplácí náhrada a to nejčastěji v penězích.¹²

Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.¹³

Vyvlastnění je možné provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene, buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení požadovaného účelu. Vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným začíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému.¹⁴

K návrhu smlouvy je vyvlastnitel povinen předložit znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě, a informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných

¹² FIALA, Josef et al., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, Praha, LINDE, 2007, str. 740, ISBN 978-80-7201-679-2, str. 695

¹³ Ustanovení § 3, odst. 1 a 2, zákona o vyvlastnění

¹⁴ Ustanovení § 4, odst. 1 a 2, § 5 odst. 1, zákona o vyvlastnění

práv k pozemku nebo ke stavbě od vyvlastňovaného, s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tyto práva vyvlastněním. Pokud je předmětem smlouvy část pozemku, je nedílnou součástí návrhu smlouvy geometrický plán, který tuto část pozemku vymezí. Smlouva o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě podle § 5, odst. 1 zákona o vyvlastnění musí založit právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do tří let od uzavření smlouvy. Splnění podmínek podle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění se nevyžaduje, není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt, nebo nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu, nebo je-li vyvlastňovaný omezen ve smluvní volnosti právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného orgánu veřejné moci, kterým mu bylo zakázáno převést vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě na někoho jiného. Jsou-li pozemek nebo stavba ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnítele, lze vyvlastnění provést jen v rozsahu spoluvlastnického podílu vyvlastňovaného.¹⁵

3.1. Účel

Podrobnější úpravu účelu vyvlastnění obsahuje zákon o vyvlastnění č. 184/2006 Sb., který prošel legislativním procesem ruku v ruce se stavebním zákonem č. 183/2006Sb. Podle § 170 stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření, odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jede-li o:

- a)** veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy potřebné k zajištění její technické výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
- b)** veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
- c)** stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- d)** asanaci území.¹⁶

¹⁵ Ustanovení § 5, odst. 2 až 6, zákona o vyvlastnění

¹⁶ Ustanovení § 170, stavebního zákona

Vyvlastnění je možné pouze pro účely, které jsou vymezeny ve zvláštních zákonech. Jde o veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury¹⁷ či stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Podle zákona o ochraně přírody a krajiny¹⁸, je účelem vyvlastnění ochrana přírody a krajiny. Další účely jsou pak obsaženy ve vodním zákoně¹⁹ nebo zákoně o geologických pracích²⁰, zákoně o památkové péči²¹, energetickém zákoně²² a dalších.

Řízení o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám, příslušnost k jeho vedení a podmínky vyvlastnění upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Zákon o vyvlastnění zpřesňuje požadavek veřejného zájmu tak, že váže přípustnost vyvlastnění na stav, kdy veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo ke stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. Vyvlastnění lze pak provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Veřejný zájem na vyvlastnění musí být ve vyvlastňovacím řízení prokázán.

Veřejný zájem na dosažení účelu musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Ten pak musí být ve vyvlastňovacím řízení prokázán. Podle nálezu Ústavního soudu: „*Veřejný zájem v konkrétní věci je zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek.*

Z odůvodnění rozhodnutí, jehož ústředním bodem je otázka existence veřejného zájmu, pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou soukromých, partikulárních zájmů.“²³ Existenci veřejného zájmu a jeho převahu nad ochranou vlastnického práva dosavadního vlastníka musí zkoumat vyvlastňovací úřad a to v každém jednotlivém případě zvlášť.

¹⁷ Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

¹⁸ Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

¹⁹ Zákon č. 254/2001 Sb., vodní zákon

²⁰ Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích

²¹ Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

²² Zákon č. 458/2000 Sb., energetický zákon

²³ Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04

Vyvlastňovací řízení pak vede vyvlastňovací úřad, kterým je :

- a) obecní úřad obce s rozšířenou působností ,
- b) magistrát hlavního města Prahy,
- c) magistrát územně členěného statutárního města.

Příslušný je ten vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu se nachází pozemek nebo stavba, jejíž se vyvlastnění týká. Vyvlastňovací řízení lze zahájit jen na žádost vyvlastnitel, kdy se o zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí vyvlastňovací úřad písemně kromě účastníků řízení též příslušný katastrální úřad, který do katastru nemovitostí zapíše poznámku, týká-li se vyvlastňovacího řízení nemovitosti, jež je v něm evidována. Právní úkony, kterými vyvlastňovaný po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení převádí, pronajímá nebo jinak zatěžuje pozemek nebo staveb, kterých se vyvlastnění týká, jsou neplatné.²⁴

Přednost před samotným vyvlastněním má dosažení dohody, a tak se vyvlastnitel primárně musí pokusit dohodnout s vlastníkem.²⁵ V případě, že se mu smlouvu o získání práv k pozemku či stavbě nepodařilo uzavřít ve lhůtě 90 dnů od doby, kdy mu návrh podal, pak teprve je vyvlastnění přípustné. K návrhu musí vyvlastnitel předložit také informaci o účelu vyvlastnění tedy konkrétní záměr, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku či stavbě. Zároveň musí být vyvlastňovaný upozorněn, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné tato práva získat vyvlastněním.²⁶

3.2. Rozsah a náhrada

U vyvlastnění se uplatňuje princip přiměřenosti, tzn., že vyvlastnění je možné provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění.²⁷ Rovněž intenzita zásahu musí být přiměřená.

²⁴FIALA, Josef et al., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, Praha, LINDE, 2007, str. 740, ISBN 978-80-7201-679-2, str. 695 - 696

²⁵ Ustanovení § 3, zákona o vyvlastnění

²⁶ Ustanovení § 5, zákona o vyvlastnění

²⁷ Ustanovení § 4, zákona o vyvlastnění

Dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že podmínky pro vyvlastnění byly splněny:

- a)** rozhodne o zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jejíž se vyvlastnění týká, postačuje-li k naplnění účelu vyvlastnění nebo o omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění a nebo o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění,
- b)** rozhodne, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou,
- c)** určí výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro nájemce a oprávněného z věcného břemene, jejíž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- d)** místo náhrady ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby lze poskytnout na základě dohody jiný pozemek nebo stavbu, v takovém případě vyvlastňovací úřad určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby, včetně lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- e)** určí jakou částku z náhrady pro vyvlastněného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva na úhradu zajištěných pohledávek,
- f)** uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu přiměřenou lhůtu,
- g)** určí, v jaké lhůtě a jakým způsobem je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění kdy lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí.²⁸

Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada. Ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, nedošlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva

²⁸ FIALA, Josef et al., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, Praha, LINDE, 2007, str. 740, ISBN 978-80-7201-679-2, str. 695 - 696

odpovídajícího věcnému břemenu. Kromě náhrad uvedených v ustanovení § 10 odst. 1 náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Tyto náklady se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla cena nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu. Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění. K jejich případnému zhodnocení nebo naopak znehodnocení se nepřihlíží.²⁹

Místo náhrady uvedené v § 10 odst. 1 písm. a) se vyvlastňovanému poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem; právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno. Zanikají-li vyvlastněním věcná břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě, náleží oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny tohoto práva. Náhrady podle § 10 a § 12 je vyvlastnitel povinen poskytnout jednorázově v penězích, a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění. V případě, že osoba oprávněná k náhradě není známa, že není znám její pobyt nebo že je v prodlení, složí vyvlastnitel náhradu ve lhůtě podle odstavce 1 do úschovy u soudu. Zemřela-li oprávněná osoba a není-li možné náhradu v průběhu dědického řízení vyplatit správci dědictví a ani dědicům, složí ji vyvlastnitel ve stanovené lhůtě u soudu příslušného k projednání dědictví nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě.³⁰

Vyvlastnitel poskytne vyvlastňovanému určenou náhradu v plné výši, neváznou-li na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě 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

²⁹ Ustanovení § 10, odst. 1 až 5, zákona o vyvlastnění.

³⁰ Ustanovení § 11 až § 13, odst. 1 až 3, zákona o vyvlastnění

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 soudu, v jehož obvodu je pozemek nebo stavba. V rozsahu poskytnutého plnění podle odstavce 2 se vyvlastnitel zproští své povinnosti vůči vyvlastňovanému.³¹

Náhrada za vyvlastněný pozemek či právo se určuje na základě znaleckého posudku. Jedná se o cenu obvyklou, pokud není zjištěná cena vyšší. Cena pozemku či stavby se určuje vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni, kdy byla podána žádost o vyvlastnění. Nahrazují se rovněž náklady vynaložené v důsledku vyvlastnění, což jsou stěhovací náklady, náklad na znalecký posudek nechal-li ho vypracovat vyvlastňovaný, nebo náklady spojené se změnou místa podnikání a dalších obdobně účelně vynaložené náklady v souvislosti s vyvlastněním.

Lze obdržet ještě dodatečnou náhradu za vyvlastnění v případě mimořádných vlastností pozemku jako je třeba jeho historická hodnota. Další možností je, že vyvlastňovanému se poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem. Tím však není dotčeno právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby.³²

³¹ Ustanovení § 14, odst. 1 až 3, zákona o vyvlastnění

³² Ustanovení § 10 až § 11, zákona o vyvlastnění

4. Účel vyvlastnění

Účel vyvlastnění představuje další zákonnou podmínku, která musí být splněna, aby mohlo být rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu přistoupeno k vyvlastnění, tedy k odnětí, případně k omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě. Zákon o vyvlastnění v § 3 hovoří o účelu vyvlastnění jakožto o jedné z podmínek samotného procesu vyvlastnění, avšak co se týká konkrétních účelů samotných, odkazuje již na jejich úpravu ve zvláštních zákonech.

K vyvlastnění lze přistoupit pouze za kumulativního splnění následujících podmínek:

- a) existence zákonem stanoveného účelu vyvlastnění,
- b) existence veřejného zájmu na uskutečnění zákonem stanoveného účelu,
- c) cíle vyvlastnění nelze dosáhnout jinak,
- d) soulad vyvlastnění s cíly a záměry územního plánování,
- e) realizace vyvlastnění v nezbytném rozsahu a intenzitě zásahu do existujícího práva,
- f) poskytnutí náhrady za vyvlastnění.³³

Účely vymezené zvláštními předpisy, a to jmenovitě:

- uskutečnění ochrany nemovité kulturní památky podle § 15 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči,
- uskutečnění dobývání výhradního ložiska nerostů podle § 31 zákona č. 44/1988 Sb., o využívání nerostného bohatství,
- uskutečnění stavby dálnice, silnice a místní komunikace podle § 17, odst. 1 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích,
- zřízení a provoz distribuční a přenosové soustavy podle § 24 a 25 zákona č. 458/2000 Sb.
- zřízení a provoz plynárenského zařízení podle § 76 zákona č. 458/2000 Sb.
- vyhledávání a využití přírodních léčivých zdrojů a ochrana zdroje přírodní minerální vody podle § 33 zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích,

³³ PEKÁREK, Milan, et.al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 331s, ISBN 978-80-7380-253-0. str. 85

- zřízení a provoz rozvodného tepelného zařízení podle § 55a zákona č. 254/2001 Sb., o vodách,
- zřízení a provoz veřejných komunikačních sítí podle § 104 zákona č. 127/2005 Sb., o elektrických komunikacích a dalších.³⁴

4.1. Stavební zákon

Dle § 170 odst. 1 stavebního zákona práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle stavebního zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a to v případě, že jde o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel. Dále je vlastnické právo možno odejmout v případě, že se jedná o 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. A v případě, že se jedná o stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu či v případě asanace území. Územně plánovací dokumentace je pak součástí žádosti o vyvlastnění.³⁵

Ustanovená § 170 odst. 2. stavebního zákona pak umožňuje vlastnické právo odejmout nebo omezit za účelem vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě a to v souladu s článkem 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.³⁶

4.2. Zákon o státní památkové péči

Podle § 15 odst. 3 zákona o státní památkové péči³⁷ je možné vlastnické právo odejmout za účelem zachování nemovité kulturní památky, popřípadě nemovité národní kulturní památky. Co je myšleno pod pojmem kulturní památka a národní kulturní památka je upraveno § 2 a § 4 zákona o státní památkové péči. Jedná se o stavby, u kterých vlastník soustavně neplní své

³⁴ PEKÁREK, Milan, et.al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 331s, ISBN 978-80-7380-253-0. str. 86

³⁵ Ustanovení § 18 odst. 3, písm. c), zákona o vyvlastnění

³⁶ Usnesení předsednictva ČNR č.2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku ČR

³⁷ Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

povinnosti, které vyplývají z § 9 zákona o státní památkové péči, nebo tuto nemovitou kulturní památku, popřípadě tuto nemovitou národní kulturní památku užívá v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem.

V případě podání žádosti k zahájení vyvlastňovacího řízení u nemovité kulturní památky se postupuje dle § 18 odst. 1 zákona o vyvlastnění. K tomuto kroku v podobě podání žádosti je příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, v případě vyvlastnění národní kulturní památky je k podání žádosti podle §18 odst. 1 zákona o vyvlastnění příslušný krajský úřad. Dle § 17 odst. 2 zákona o státní památkové péči je možné vlastnické právo odejmout také v případě, že je to nezbytné k vytvoření ochranného pásma nemovité kulturní památky, popřípadě nemovité národní kulturní památky.

Prohlášení věci za národní kulturní památku je považováno za omezení vlastnického práva, které souvisí s článkem 11, odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Dle názoru Ústavního soudu pak „... prohlášení za národní kulturní památku není zákonem pojato jako jednostranné omezení vlastnického práva bez náhrady...“³⁸, což se s Listinou rozporuje, protože vyvlastnit ano, ale za náhradu. Celá řada ustanovení předpokládá omezení vlastnického práva, které dle zákona kompenzováno být musí. Prohlášení věci za kulturní památku, popřípadě za národní kulturní památku k nim však nepatří. Dle jiného nálezu Ústavního soudu pak, „...je sporné, zda některá v tomto zákoně uvedená omezení jsou slučitelná se čl. 11 odst.4 Listiny...“³⁹

4.3. Zákon o elektrických komunikacích

Na základě ustanovení § 104 odst.1 zákona o elektrických komunikacích⁴⁰ je vlastnické právo možné omezit za účelem zřízení a provozování nadzemního, a nebo podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě. Co je myšleno pod pojmem nadzemní vedení veřejné telekomunikační sítě je definováno v § 104 odst. 9 zákona o elektrických komunikacích. Co je myšleno pod pojmem podzemní vedení veřejné elektrické komunikační sítě nalezneme v § 104 odst. 11 zákona o elektrických komunikacích. Vlastnické právo k pozemku dle zákona o elektrických komunikacích lze omezit za účelem zřízení a provozování telefonní budky, přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, a

³⁸ Nález Ústavního soudu ze dne 23.6.1994, sp.zn. I.ÚS 35/94, publikován pod č. N 36/1 SbNU 259

³⁹ Nález Ústavního soudu ze dne 10.3.1999, sp.zn. I.ÚS 25/98, publikován pod č. N 38/13 SbNU 269

⁴⁰ Zákon č. 127/2005 Sb., o elektrických komunikacích

nebo za účelem zřízení a provozování anténních stožárů včetně antén rádiových zařízení veřejné komunikační sítě nebo antén rádiových směrových spojů veřejné komunikační sítě.

Zákon o elektrických komunikacích ukládá podnikateli, jež zajišťuje veřejnou komunikační síť uzavřít s vlastníkem pozemku nebo stavby písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene k dotčené části pozemku nebo stavby. Po ukončení výstavby je pak povinen podnikatel, jež zajišťuje veřejnou komunikační síť, uzavřít s vlastníkem pozemku nebo stavby smlouvu o zřízení věcného břemene ke skutečně dotčené části pozemku nebo stavby, a to za jednorázovou náhradu v souvislosti s ustanovením § 18 zákona o oceňování majetku.⁴¹

V případě, kdy nedojde k uzavření písemné smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene, rozhodne se podle § 104 odst. 4 zákona o elektronických komunikacích o návrhu podnikatele provozujícího veřejnou komunikační síť na zřízení věcného břemene k dotčenému pozemku nebo stavbě vyvlastňovací úřad. Do doby nabytí právní moci rozhodnutí není podnikatel oprávněn jakýmkoliv způsobem rušit vlastníka ve výkonu jeho práv.

4.4. Zákon o pozemních komunikacích

Dle § 17 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích⁴² je vlastnické právo možné odejmout nebo omezit pořeza účelem stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace. Z ustanovení § 17 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích pak dále vyplývá, že jestliže je k pozemku, stavbě, nebo zařízení, zřízeno věcné břemeno, pak takové věcné břemeno v souladu s § 110 odst. 2, písm. a) stavebního zákona opravňuje ke zřízení stavby na dotčeném pozemku bez dalšího. Takové věcné břemeno, které ke zřízení dálnice, silnice nebo místní komunikace, opravňuje, může být v případě, že s jeho zřízením vlastník nesouhlasí, zřízeno pouze rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu. V souladu s ustanovením § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích je pak umožněno speciálnímu stavebnímu úřadu zřídit v případě, že byla postavena dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku, k tomuto pozemku za náhradu věcné břemeno a to za předpokladu, že se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem vyvlastňovaného pozemku. Stavební úřad je v takovém případě v pozici speciálního vyvlastňovacího úřadu. Tímto speciálním stavebním úřadem u dálnic a rychlostních silnic je Ministerstvo dopravy, u silnic I. třídy

⁴¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

⁴² Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

krajský úřad a u silnic II. a III. třídy, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací obecní úřad s rozšířenou působností.

4.5. Zákon o drahách

Omezení vlastnického práva dle zákona o drahách⁴³ je umožněno dle ustanovení § 5a odst.2 a to za účelem umístění sítě technického vybavení. K vyvlastňovacímu řízení je v tomto případě příslušný speciální stavební úřad, jímž je Drážní úřad. Postup odpovídá ustanovení § 15 odst.1 písm. b) stavebního zákona ve spojení s § 54 zákona o drahách. Vlastnické právo lze omezit podle § 9 odst. 4, zákona o drahách a to za účelem dočasného umístění a provozování trakčních, signalizačních nebo zabezpečovacích zařízení, kdy se jedná o zařízení pro tramvajovou nebo trolejbusovou dráhu. V tomto případě je k vyvlastňovacímu řízení příslušný Drážní úřad.

4.6. Lázeňský zákon

V souladu s ustanovením § 33 odst. 2 písm. a) lázeňského zákona⁴⁴ je možné vlastnické právo omezit v případě, že vlastník brání vyhledávání přírodního léčivého zdroje. Dle § 33 odst. 2 písm. b) lázeňského zákona je pak možné vlastnické právo odejmout nebo omezit v případě, že vlastník brání využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje, případně ochraně přírodní minerální vody. V obou případech lze vlastnické právo omezit, ale pouze v druhé kategorii jej lze i odejmout.

K podání žádosti podle § 18 odst. 1 zákona o vyvlastnění je příslušné Ministerstvo zdravotnictví. Lázeňský zákon ve svém § 33 odst.1 stanovuje, co se pro jeho účely rozumí pod pojmem veřejný zájem. Povaha veřejného zájmu jasně vyplývá z § 1 lázeňského zákona. Definice obsažená v §33 odst. 1 je pak jeho volným přepisem a to z povahy účelu, pro který je možné vlastnické právo odejmout nebo omezit.

Povinnosti vlastníků vyplývající z lázeňského zákona pak spočívají ve strpění nějakého určitého přesně specifikovaného zásahu. Vlastník sám tedy nemusí přímo vyvíjet aktivitu ke splnění těchto povinností. Pokud vlastníkovu v souvislosti s plněním povinností vznikne nějaká újma a je-li jasně prokazatelná je na základě § 34 lázeňského zákona povinně kompenzovaná.

⁴³ Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách

⁴⁴ Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech

4.7. Vodní zákon

Dle ustanovení § 55a zákona o vodách⁴⁵ je vlastnické právo možné odejmout nebo omezit za účelem uskutečnění veřejně prospěšné stavby na ochranu před povodní. Veřejně prospěšnou stavbou na ochranu před povodní se rozumí stavba určená ke vzdouvání či akumulaci vod a s nimi související pozemky.

4.8. Horní zákon

V souvislosti s ustanovením § 31odst. 4 písm. b) zákona o ochraně využití nerostného bohatství⁴⁶ je vlastnické právo možné odejmout nebo omezit za účelem plnění jakékoliv povinnosti související s dobýváním výhradního ložiska. Co je považováno za výhradní ložisko vyplývá z § 3 odst. 1 ve spojení s § 4 a § 6 zákona o ochraně využití nerostného bohatství.

4.9. Zákon o zajišťování obrany České republiky

Podle § 31odst. 1 zákona o zajišťování obrany České republiky⁴⁷ ve spojení s § 73 odst.2 téhož zákona a § 170 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je možné vlastnické právo k pozemku nebo stavbě odejmout za účelem zřízení vojenského újezdu. Majetek na území vojenského újezdu smí být pouze ve vlastnictví státu. V těchto případech se v řízení postupuje podle obecných vyvlastňovacích předpisů, příslušným úřadem je úřad újezdní a to v souladu s § 35 odst. 1 zákona o zajišťování obrany České republiky.

⁴⁵ Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách

⁴⁶ Zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon

⁴⁷ Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR

5. Vyvlastňovací řízení

Řízení o vyvlastnění je speciálním správním řízením, ve kterém se postupuje podle zákona o vyvlastnění a ustanovení správního řádu se použijí, pokud zákon o vyvlastnění nestanoví jinak. Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistrát územně členěného statutárního města. Zastupitelstvo hlavního města Prahy a zastupitelstvo územně členěného statutárního města nemohou působnost vyvlastňovacího úřadu přenést na městské části nebo městské obvody. Působnost podle zákona o vyvlastnění vykonávají vyvlastňovací úřady jako přenesenou působnost.⁴⁸

5.1. Příslušnost

K vyvlastňovacímu řízení je příslušný vyvlastňovací úřad, na jehož území a v jehož správním obvodu se nachází pozemek nebo stavba, jejichž se vyvlastnění týká. Nachází-li se pozemky nebo stavby ve správním obvodu dvou nebo více vyvlastňovacích úřadů, rozhodne nejbližší společně nadřízený správní orgán usnesením, který z nich vyvlastňovací řízení provede. Je-li vyvlastnítelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení obec, jejíž obecní úřad je příslušný k tomuto vyvlastňovacímu řízení, krajský řad usnesením pověří jiný vyvlastňovací úřad působící v jeho správním obvodu provedením vyvlastňovacího řízení. Obdobně se postupuje i v případě, že účastníkem vyvlastňovacího řízení je osoba, jejímž zřizovatelem je obec nebo kraj.⁴⁹

Je-li vyvlastnítelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení hlavní město Praha a příslušným k tomuto vyvlastňovacímu řízení je Magistrát hlavního města Prahy, ústřední správní úřad ve věcech vyvlastnění⁵⁰ usnesením pověří jiný vyvlastňovací úřad provedením vyvlastňovacího řízení. Je-li vyvlastnítelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení kraj, jeho krajský úřad je příslušným odvolacím správním orgánem, ústřední správní úřad ve věcech vyvlastnění usnesením pověří provedením odvolacího řízení jiný odvolací správní orgán.⁵¹

⁴⁸ Ustanovení § 15 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

⁴⁹ Ustanovení § 16, odst. 1, 2 a 3 zákona o vyvlastnění

⁵⁰ Ustanovení § 14 zákona č. 2/1996 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČR

⁵¹ Ustanovení § 16, odst. 4 a 5 zákona o vyvlastnění

V uvedeném ustanovení vyvlastňovacího zákona je tedy stanovena místní příslušnost k vyvlastňovacímu řízení. Ta je dána místem, kde se vyvlastněný pozemek nebo stavba nachází. V případě, že se pozemek nebo stavba nachází ve správním obvodu více vyvlastňovacích úřadů, stanoví nadřízený orgán, který úřad řízení provede. Zákon v zájmu nestrannosti rozhodování vylučuje, aby v případě, že v řízení jako žadatel či účastník řízení vystupuje obec nebo hlavní město Praha, byl vyvlastňovacím úřadem úřad této obce, respektive Magistrát hlavního města Prahy. Obdobná je pak úprava v případě, že v řízení bude účastníkem kraj, nemůže tedy jeho krajský úřad být odvolacím orgánem. Důvodem je zachování objektivit při rozhodování.⁵²

Vzhledem ke skutečnostem, že vyvlastnění je závažný zásah do vlastnického práva, nemůže obec, jejíž orgán je současně vyvlastňovacím úřadem, být opatrovníkem vyvlastňovaného, pokud je neznámý, není znám jeho pobyt nebo pokud se mu nedaří doručovat na známou adresu v cizině. Zcela vhodná není ani osoba či zaměstnanec takového orgánu z toho důvodu, že by byl ovlivněn střetem zájmů.⁵³

5.2. Účastníci řízení

Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou vyvlastnitel, vyvlastňovaný, zástavní věřitel, podzástavní věřitel a oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká. Bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku je účastníkem vyvlastňovacího řízení také oprávněný z tohoto zajišťovacího převodu práva.⁵⁴

Jsou-li pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká, předmětem neskončeného dědického řízení, nebo zemřel-li některý z účastníků vyvlastňovacího řízení uvedený v předchozím odstavci, jsou účastníky vyvlastňovacího řízení správce dědictví nebo, nepatří-li dotčený majetek do správy dědictví, dědici zůstavitele, popřípadě stát má-li mu dědictví připadnout podle zvláštního právního předpisu. Účastníkům, kteří nejsou známi, jejichž pobyt

⁵² JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5. str. 34-36

⁵³Nález Ústavního soudu, sp.zn. I.ÚS 2052/08. Je-li opatrovníkem zaměstnanec orgánu, který bude rozhodovat, nelze vyloučit, že určitý postup v řízení je ovlivněn střetem zájmů. Tato osoba je ve vztahu podřízenosti k rozhodujícímu orgánu.

⁵⁴ Ustanovení § 17, odst. 1 a 2 zákona o vyvlastnění

není znám nebo kterým se nepodařilo doručit na známou adresu, vyvlastňovací úřad ustanoví opatrovníka.⁵⁵

Zákon o vyvlastnění vymezuje odchylně od správního řádu účastníky vyvlastňovacího řízení. Vymezuje je v pozitivním slova smyslu i ve smyslu negativním, když uvádí, že nájemce bytu není účastníkem vyvlastňovacího řízení. Účastníci jsou zde vymezeni taxativně. V každém řízení bude účastníkem vždy vyvlastnitel a vyvlastňovaný. V souvislosti s vyvlastňovacím řízením mají jeho účastníci povinnost poskytovat součinnost správnímu orgánu.⁵⁶

Účastníky řízení jsou:

- Vyvlastnitel,
- Vyvlastňovaný,
- Zástavní věřitel,
- Podzástavní věřitel,
- Oprávněný z práva odpovídající věcnému břemenu,
- Nájemce s výjimkou nájemce bytu,
- Oprávněný a povinný ze zajišťovacího práva.

V případě neskončeného dědického řízení, zemřel –li některý z výše uvedených účastníků:

- Správce dědictví,
- Dědici zůstavitele,
- Stát, má-li mu dědictví připadnout.

Obecně lze tedy říct, že účastníky vyvlastňovacího řízení jsou kromě vyvlastnitelů a vyvlastňovaného také ti, jejichž práva k pozemku nebo stavbě mají vyvlastněním zaniknout.⁵⁷

5.3. Zahájení řízení

Vyvlastňovací řízení lze zahájit jen na základě žádosti vyvlastnitelů. Žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení musí obsahovat kromě náležitostí stanovených zvláštním předpisem⁵⁸

⁵⁵ Ustanovení § 17, odst. 3 a 4 zákona o vyvlastnění

⁵⁶ V souladu s § 50, odst. 2 správního řádu

⁵⁷ JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5. str. 36-38

⁵⁸ Ustanovení § 45 odst. 1, správního řádu

zejména označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, a práv třetích osob na nich vázoucích. Dále doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky vyplývající z ustanovení § 3 až § 5 zákona o vyvlastnění. Údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá, údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.⁵⁹

K žádosti je vyvlastnitel povinen připojit výpis z katastru nemovitostí a kopii katastrální mapy o pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nelze-li je zjistit z údajů uvedených v Katastru nemovitostí České republiky. Dále kopii územního rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis⁶⁰ a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem. Listiny prokazující splnění podmínek vyvlastnění uvedené v § 5, včetně prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo stavbě, znalecký posudek, byl-li opatřen podle § 20 odst.1 věty první, který v případě stanovení náhrady podle § 10 odst. 1 písm. a) obsahuje obvyklou cenu i cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti. Dále znalecký posudek, byl-li opatřen podle § 20 odst. 1 věty první který v případě stanovení náhrady podle § 12 obsahuje výši náhrady pro oprávněného ze zaniklého věcného břemene podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti a dohodu vyvlastněného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastněném pozemku nebo stavbě váznou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.⁶¹

Řízení je ovládáno dispoziční zásadou, což znamená, že ho lze zahájit pouze na základě podání žádosti vyvlastnitеле. Řízení je zahájeno dnem, kdy žádost dojde věcně a místně příslušnému vyvlastňovacímu úřadu.⁶² Žádost kromě obecných náležitostí dle § 37 a § 45 správního řádu musí obsahovat další údaje nutné k řádnému posouzení návrhu na vyvlastnění. Je nutno označit pozemek či stavbu, jíž se má vyvlastnění týkat, a to zejména parcelním číslem a katastrálním územím. Vyvlastnitel dále uvede, jak zkoumal práva třetích osob, tedy jaká další práva na pozemku či stavbě váznou. Je třeba doložit splnění účelu, pro nějž se má vyvlastnit a že právo nebylo možné získat dohodou či jiným způsobem. Je nutno doložit

⁵⁹ Ustanovení § 18, odst. 1 a 2 písm. a) až d), zákona o vyvlastnění

⁶⁰ Stavebního zákona

⁶¹ Ustanovení § 18, odst. 3 písm. a) až f), zákona o vyvlastnění

⁶² Viz. Ustanovení § 44 odst. 1 správního řádu

rozsah vyvlastnění a veřejný zájem, který je sledován. Vyvlastnitel musí doložit, že byl učiněn návrh dohody, že tento návrh měl potřebné náležitosti a vyvlastňovanému byla poskytnuta lhůta minimálně 60 dnů, aby k návrhu zaujal stanovisko. Nutno je dále prokázat, že vyvlastňovaný věděl o možném účelu vyvlastnění, včetně dodržení předepsané lhůty.

Vyvlastnitel musí rovněž uvést, jakého vyvlastnění se domáhá, tedy zda přechodu vlastnického práva, nebo jen omezení a v čem předmětné omezení spočívá. Je nutné řádně posuzovat účel vyvlastnění a stejně tak je stejně důležité zkoumat rozsah vyvlastnění a intenzitu zásahu do práva.⁶³

5.4. Postup v řízení

O zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí vyvlastňovací úřad písemně kromě účastníků řízení též katastrální úřad. O zahájeném vyvlastňovacím řízení zapíše katastrální úřad do Katastru nemovitostí České republiky poznámku, týká-li se nemovitosti, která je v něm evidována. Zmiňované uvědomění se zasílá účastníkům do vlastních rukou. Po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení nesmí vyvlastňovaný nakládat s pozemkem nebo stavbou, a to v rozsahu, kterého se vyvlastnění týká, převést je, pronajmout nebo jinak zatížit. Právní úkony, kterými vyvlastňovaný poruší, jsou neplatné. To neplatí v případě smluv uzavíraných s vyvlastnitelem nebo s jeho souhlasem. Při vyvlastnění se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. O tomto následku pak musí být vyvlastňovaný poučen v uvědomění o zahájení řízení. Za vzniklá omezení je pak vyvlastnitel povinen poskytnout vyvlastňovanému náhradu v prokázané výši újmy způsobené tímto omezením.⁶⁴

O zahájení vyvlastňovacího řízení vyrozumívá správní orgán též katastrální úřad, který o vedeném řízení učiní poznámku v údajích katastru. Důvodem je, aby v případě právního úkonu, který se týká dané nemovitosti, subjekty takového úkonu měly možnost se dozvědět, že o zásahu do vlastnického práva je vedeno řízení. Doručováno je do vlastních rukou účastníků a v případě ustanovení opatrovníka se doručuje tomuto opatrovníkovi do vlastních rukou a vůči účastníkovi pak veřejnou vyhláškou dle § 25 správního řádu. Doručením oznámení o zahájení řízení vyvlastňovanému je zablokována dispozice s pozemkem či stavbou. Právní úkony, které by pozemek či stavbu zatížily, jsou neplatné. Vzhledem ke skutečnosti, že se

⁶³ JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5. str. 38-40

⁶⁴ Ustanovení § 19, odst. 1 až 4, zákona o vyvlastnění

jedná o závažný zásah do práv jedince je třeba, aby správní orgán o této skutečnosti v oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení účastníka poučil. Vyvlastňovaný má pak právo uplatnit náhradu za toto omezení u vyvlastnítele a ten je povinen újmu nahradit.⁶⁵

5.5. Znalecký posudek

Náhrada se stanovuje na základě znaleckého posudku vyhotoveného na základě žádosti vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

Vyvlastňovaný a každý, kdo pozemek nebo stavbu užívá z jakéhokoliv právního důvodu nebo i bez právního důvodu, je povinen umožnit znalci ustanovenému vyvlastňovacím úřadem prohlídku pozemku nebo stavby potřebnou k vypracování posudku, jestliže mu znalec prokazatelně oznámil dobu prohlídky alespoň 3 týdny předem. Nesplní-li vyvlastňovaný svoji povinnost, znalec vypracuje posudek podle údajů, které lze opatřit jinak. Vyvlastňovaný v tomto případě nemůže vznášet námitky proti ocenění uvedenému ve znaleckém posudku. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vyvlastnitel.⁶⁶

Znalecký posudek je ve vyvlastňovacím řízení nezbytný pro stanovení náhrady, proto jej řeší samotné ustanovení zákona. Vyvlastnitel se musí dotázat vyvlastňovaného, zda si nechá vypracovat znalecký posudek ve věci náhrady, nebo zda souhlasí s tím, aby jej zajistil vyvlastnitel. Nedojde-li k dohodě mezi vyvlastnítelem a vyvlastňovaným, ustanoví znalce vyvlastňovací úřad. Znalecký posudek přikládáný k žádosti při zahájení řízení nesmí být starší 90 dnů. Seznam znalců lze nalézt na webových stránkách ministerstva spravedlnosti.⁶⁷ Je stanovena povinnost, umožnit znalci zpracování posudku. Pokud není znalci prohlídka umožněna, má to vůči vyvlastňovanému důsledky v nemožnosti vznášet námitky proti znalecem sestavenému ocenění. Znalecký posudek hradí ta strana, v jehož prospěch a na jehož žádost se řízení vede, což je vyvlastnitel.

⁶⁵JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5. str. 41-42

⁶⁶ Ustanovení § 20, odst. 1 až 4, zákona o vyvlastnění

⁶⁷www.justice.cz

Náhradu nákladů uvedených v § 10 odst. 2 a jejich výši je povinen prokázat vyvlastňovaný, a to i prostřednictvím znaleckého posudku vyhotoveného na jeho žádost. Ustanovení § 20 odst. 4 zde platí obdobně. Vyvlastňovaný pokud požaduje uhradit náklady podle již zmíněného § 10, odst. 2 vyvlastňovacího zákona musí tyto náklady prokázat. Náklady, které vyvlastňovaný vynaložil následkem a v souvislosti s vyvlastněním, je povinen prokázat znaleckým posudkem. Znalecký posudek zajišťuje vyvlastňovaný, ale hradí jej vyvlastnitel. Vyvlastňovací úřad musí vyvlastňovaného o možnosti prokazovat jiné náklady poučit. Vyvlastňovaný prokazuje náklady a ne náhradu.⁶⁸

5.6. Ústní jednání

Ústní jednání nařídí vyvlastňovací úřad tak, aby o něm byli účastníci řízení a další osoby, jejichž přítomnosti je třeba, uvědoměni nejméně 30 dnů přede dnem, kdy se má konat. Námitky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání. K později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží. O tomto případném následku musí být účastníci poučeni v uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Zmeškané lhůty nelze prominout.⁶⁹

Ve snaze přinést vyšší ochranu práva zákon stanoví obligatorně ústní jednání podle § 49 správního řádu. Jde o to, aby vyvlastňovaný a vyvlastnitel měli možnost vyjádřit svá stanoviska před správním orgánem, aby jim byla poskytnuta dostatečná ochrana pro uplatnění jejich procesních práv. Vyvlastňovací úřad ústní jednání z postupu dle zákona nařídí. Zde je stanovena potřebná doba, aby se účastníci mohli na jednání připravit. Účastníci musí být o místě a čase ústního jednání upozorněni minimálně 30 dní přede dnem, kdy se má uskutečnit.

Zákon stanovuje povinnou koncentrační zásadu, když říká, že námitky a důkazy lze uplatnit nejpozději při ústním jednání, jinak se k nim nepřihlíží. Lhůta uvedená v ustanovení § 22 odst. 2 je prekluzivní, tedy nelze její zmeškání prominout. Ústní jednání je neveřejné, lze ale postupovat podle správního řádu, jako obecného předpisu upravujícího správní řízení. Doporučuje se ve složitějších případech pořizovat zvukový záznam tak, aby zpětně nemohlo být namítáno, že na vyvlastněného byl učiněn nátlak. Z ústního jednání musí pak být pořízen protokol, který musí mít náležitosti dle § 18 správního řádu. Obsahuje tedy zejména místo, čas a označení úkolu, které jsou předmětem zápisu, údaje umožňující identifikaci přítomných

⁶⁸ JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5. str. 43 - 44

⁶⁹ Ustanovení §22, odst. 1 až 3, zákona o vyvlastnění

osob, vylíčení průběhu předmětných úkolů, označení správního orgánu a údaje o oprávněné úřední osobě. Takto sepsaný protokol pak podepisují všichni zúčastnění. V protokole by měl být řádně popsán celý průběh, včetně důkazů, které byly při ústním jednání prováděny, aby bylo nepochybné, jaké podklady měl vyvlastňovací úřad k dispozici, jak posoudil zejména veřejný zájem, co bylo namítáno, kdo využil svá procesní práva a kdo nikoliv.⁷⁰ Ve vyvlastňovacím řízení se projevuje více než kde jinde poučovací povinnost správního orgánu. Jiná poučovací povinnost bude poskytnuta účastníku řízení a jiná advokátu zastupujícímu osobu na základě plné moci. Správní orgán zde musí řádně vyhodnotit, jak a v jakém rozsahu je třeba poučení poskytovat.⁷¹

5.7. Přerušování a zastavení řízení

Vyvlastňovací úřad přerušuje vyvlastňovací řízení, jestliže o stejném pozemku, stavbě či věcnému břemenu již probíhá jiné vyvlastňovací řízení, a to až do doby, než bude dříve zahájené vyvlastňovací řízení pravomocně skončeno. Vyvlastňovací úřad zastaví vyvlastňovací řízení, jestliže již v jiném vyvlastňovacím řízení bylo pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění vůči stejnému pozemku, stavbě nebo věcnému břemenu způsobem, jenž vylučuje provést navrhované vyvlastnění. Dále řízení zastaví v případě, že v průběhu řízení došlo k dohodě o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných k uskutečnění účelu vyvlastnění. Zastaví-li vyvlastňovací úřad vyvlastňovací řízení z důvodu zpětvzetí žádosti, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s podáním žádosti, ledaž by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak. Je-li předmětem vyvlastnění nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad oznámí zastavení vyvlastňovacího řízení katastrálnímu úřadu ke zrušení poznámky a to bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení.⁷²

⁷⁰ Srov. s rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích sp.zn. 10 Ca 67/99 – návrhem je vyvlastňovací řízení zahájeno a je na žadateli, aby vyjádřil rozsah práva, které má být konstituováno. Je pak na úřadu, aby po provedeném důkazním řízení omezení práva určil. Jsou-li návrh a úsudek úřadu o rozsahu omezení v souladu, nic nebrání tomu, aby rozsah omezení práva v rozhodnutí byl shodný s návrhem. Odlišují-li se je potřeba rozhodnout.

⁷¹JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5. str. 44 - 45

⁷² Ustanovení § 23, odst. 1 až 5, zákona o vyvlastnění

Zákon zde upravuje další možnosti přerušení a zastavení řízení vedle obecné úpravy dané správním řádem. Ustanovení § 23, odst. 1 řeší případ litispendence. Bylo-li zahájeno a je vedeno řízení ve stejné PCI, i když pro jiný účel vyvlastnění, musí se vyčkat rozhodnutí v této záležitosti, neboť má nepochybně dopad na další postup ve vyvlastňovacím řízení. Uplatňuje se princip preference dohody před autoritativním vyvlastňovacím zásahem do individuálního vlastnického práva a subsidiární povaha vyvlastnění se projevuje i v tomto ustanovení zákona. Dohoda má v jakémkoliv správním řízení přednost, pokud není na újmu ostatních účastníků, a proto pokud dojde i v případě vyvlastnění k dohodě, řízení se zastaví. Dohoda je možná kdykoliv během řízení až do právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Pokud vyvlastněnému vznikla újma jen vedením řízení a tato by jinak nevznikla, má vyvlastňovaný právo na náhradu této újmy od vyvlastnítele. Zastavení řízení se pak musí projevit v katastru nemovitostí tak, aby bylo možné s pozemkem či stavbou opět disponovat dle § 19 zákona o vyvlastnění.⁷³

5.8. Vydání rozhodnutí

Nebude-li v řízení prokázáno, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnění, vyvlastňovací úřad žádost vyvlastnítele zamítne. Je-li předmětem vyvlastnění nemovitost zapsaná v katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad oznámí zamítnutí žádosti katastrálnímu úřadu ke zrušení poznámky bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění. Ustanovení § 23 odst. 4 o povinnosti vyvlastnítele nahradit vyvlastňovanému škodu nebo jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s podáním žádosti, se použije obdobně. Dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny, rozhodne samostatnými výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za vyvlastnění.

Výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovací úřad:

a) rozhodne o

1. zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nebo

⁷³JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5. str. 45 - 46

2. omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezení jeho obsah, anebo
3. odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele,
- b)** rozhodne, vyžaduje-li to veřejný zájem, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou,
- c)** určí, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí.

Výroky o náhradě za vyvlastnění vyvlastňovací úřad:

- a)** stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- b)** dojde-li k dohodě podle § 11, určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby podle oceňovacího předpisu účinného v době vyvlastnění, včetně lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- c)** určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek, pokud byla předložena dohoda, jinak uloží vyvlastniteli, aby náhradu za vyvlastnění složil do úschovy u příslušného soudu,
- d)** uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.⁷⁴

Rozhodnutí vydané podle § 23 a 24 zákona o vyvlastnění nelze oznámit ústním vyhlášením. Včas podané a přípustné odvolání směřující proti některému z výroků podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění má odkladný účinek i na ostatní výroky rozhodnutí. Odkladný účinek takového odvolání nelze vyloučit. Včas podané a přípustné odvolání směřující pouze

⁷⁴ Ustanovení § 24odst. 1 až 4, zákona o vyvlastnění

proti některému z výroků podle § 24 odst. 4, nemá odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí.

Vyvlastnitel zaplatí stanovenou náhradu vyvlastňovanému, popřípadě třetím osobám, do 60-ti dnů od právní moci výroků o vyvlastnění; náhrada může být složena u soudu v případě, že oprávněný z náhrady neposkytne vyvlastniteli potřebnou součinnost. Odvolací orgán nesmí v odvolacím řízení změnit výrok o náhradě v neprospěch vyvlastňovaného ani třetích osob. Bude-li pravomocně stanovena náhrada vyšší, vyvlastnitel vyrovná rozdíl nejpozději do 30 dnů od právní moci rozhodnutí. Pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění zašle vyvlastňovací úřad k zápisu do katastru nemovitostí příslušnému katastrálnímu úřadu spolu s vyrozuměním o tom, která věcná práva k vyvlastněným nemovitostem zapsaná v katastru nemovitostí zanikla podle § 6. Lhůtu určenou podle § 24 odst. 3 písm. c) může vyvlastňovací úřad prodloužit na žádost vyvlastnitelle podanou ještě před jejím uplynutím, a to jen v případech hodných zvláštního zřetele, jen jednou a nejdéle o další 2 roky.⁷⁵

Za konečnou fázi procesu vyvlastnění je považováno vydání pravomocného rozhodnutí vyvlastňovacím úřadem, které nesmí být v jiné podobě než písemné. Rozhodnutí nelze podle § 25 odst. 1 zákona o vyvlastnění oznámit ústním vyhlášením. Rozhodnutí se podle § 68 správního řádu skládá z výroku, odůvodnění a poučení.

Vyvlastňovací úřad může skončit vyvlastňovací řízení vydáním některého z následujících rozhodnutí podle § 24 zákona o vyvlastnění:

- rozhodnutí o zamítnutí žádosti vyvlastnitelle
- rozhodnutí o vyvlastnění.

Rozhodnutí o zamítnutí žádosti vyvlastnitelle se vydává, nebude-li za řízení prokázáno, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnitелеm navržené vyvlastnění podle § 3 až 5 vyvlastňovacího zákona. Je-li předmětem vyvlastnění nemovitost podléhající evidenci v katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad oznámí zamítnutí žádosti katastrálnímu úřadu ke zrušení poznámky bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění.

⁷⁵ Ustanovení § 25, odst. 1 až 6, zákona o vyvlastnění

Rozhodnutí o vyvlastnění se vydává, dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že podmínky pro vyvlastnění podle § 3 až 5 vyvlastňovacího zákona byly splněny a rozhodne:

- o zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jejichž se vyvlastnění týká, postačuje-li k naplnění účelu vyvlastnění, nebo
- o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění,
- anebo o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění,
- o tom, která práv spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou,
- o výši náhrady pro vyvlastňovaného,
- pro výši náhrady pro nájemce a oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají,
- o lhůtě, ve které má vyvlastnitel zaplatit náhrady a která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- o náhradě nákladů, které je vyvlastnitel povinen zaplatit za vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu přiměřenou lhůtu,
- o lhůtě a způsobu, kdy a jak je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění⁷⁶
- v případě, že dojde k dohodě o náhradním pozemku, rozhodnutím se určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne o vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby, včetně lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- v případě, že na pozemku vázla zástavní nebo jiná práva, rozhodnutím se určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva na úhradu zajištěných pohledávek.⁷⁷

⁷⁶ Lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí

⁷⁷ AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. 1. Vydání. Olomouc, ANAG, 2009, 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2, str. 64 - 66

Ve výrocích rozhodnutí, které lze číslovat vyvlastňovací úřad uvede, že rozhodl o:

- a) zrušení, omezení či odnětí práv, tj. zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, postačuje-li k naplnění účelu vyvlastnění, nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezení jeho obsahu, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění, anebo odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění,
- b) právech, která vyvlastněním nezaniknou,
- c) náhradě, respektive o výši náhrady pro vyvlastněného,
- d) výši náhrady pro nájemce, jejichž práva vyvlastněním zanikají,
- e) výši náhrady pro oprávněné z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají,
- f) lhůtě pro zaplacení náhrady, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- g) náhradě nákladů, které je vyvlastnitel povinen zaplatit za vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu přiměřenou lhůtu,
- h) lhůtě a o způsobu, jakým je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, která nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí,
- i) tom, jaký náhradní pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, dojde-li k dohodě o náhradním pozemku, popřípadě o vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby, a o lhůtě k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutím
- j) částce, která připadne z náhrady pro vyvlastňovaného zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího práva na úhradu zajištěných pohledávek v případě, že na pozemku vázla zástavní nebo jiná práva.⁷⁸

⁷⁸AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. 1. Vydání. Olomouc, ANAG, 2009, 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2, str. 64 - 68

V poučení rozhodnutí vyvlastňovací úřad podle zákona o vyvlastnění uvede poučení o:

- a) tom, za jakých podmínek vyvlastnitel složí náhradu do úschovy u soudu, popřípadě u soudu příslušného k projednání dědictví nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě. V případě, že na majetek vlastníka je nařízena exekuce náhrada bude rovněž složena do úschovy u soudu,
- b) možnosti a podmínkách zrušení vyvlastnění podle § 26 zákona o vyvlastnění,
- c) lhůtě k odvolání proti rozhodnutí – 15 dnů a o tom, u kterého správního orgánu se odvolání podává a který správní orgán o něm rozhoduje, tj. u orgánu nadřízeného vyvlastňovacímu úřadu, který rozhodnutí vydal,
- d) tom, za jakých podmínek a v jaké lhůtě se účastníci mohou domáhat, aby vyvlastnění bylo projednáno v občanském soudním řízení,
- e) tom, že odkladný účinek odvolání proti rozhodnutí nelze vyloučit. Tzn., že odvolání v případě vyvlastnění má odkladný účinek ze zákona a po odvolání nenastane vykonatelnost rozhodnutí.⁷⁹

5.9. Zrušení vyvlastňovacího rozhodnutí

Nezaplatil-li vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí lhůty určené podle § 24 odst. 4 písm. a) nebo b) nebo nezačal-li vyvlastnitel uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě určené podle § 24 odst. 3 písm. c) nebo prodloužené podle § 25 odst. 6, popřípadě bylo-li ještě před uplynutím této lhůty zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne, že provedené vyvlastnění se zrušuje. Práva, která byla vyvlastňovanému odňata nebo omezena, vyvlastňovaný znovu nabývá dnem právní moci rozhodnutí vydaného podle odstavce 1. Účinky spojené s vyvlastněním, které nastaly podle § 6 a § 7 odst. 2, však zůstávají zachovány. Vyvlastňovaný je povinen do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí vydaného podle odstavce 1 vrátit vyvlastniteli náhrady, které vyplatil podle § 10 odst. 1; podle § 10 odst. 2 ve výši, která dosud nebyla vyvlastňovaným skutečně vynaložena. Byla-li vyvlastňovanému poskytnuta náhrada

⁷⁹AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. 1. Vydání. Olomouc, ANAG, 2009, 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2, str. 68 - 69

podle § 11, přechází dnem právní moci rozhodnutí vydaného podle odstavce 1 poskytnutý jiný pozemek nebo stavba zpět do vlastnictví vyvlastnítele. Bylo-li vyvlastnění postupem podle § 26 odst. 1 zrušeno, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s vyvlastněním, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak.⁸⁰

Zrušení vyvlastňovacího rozhodnutí přichází v úvahu v případě, že vyvlastnitel nezaplatil vyvlastňovanému náhradu z vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí lhůty určené ve výroku rozhodnutí o vyvlastnění, nebo vyvlastnitel nezahájil uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě určené k rozhodnutí o vyvlastnění, která však nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, nebo v tzv. prodloužené lhůtě stanovené vyvlastňovacím úřadem stanoveným rozhodnutím na žádost vyvlastnítele podanou před uplynutím základní lhůty, nebo bylo-li rozhodnutí o vyvlastnění před uplynutím lhůty určené k uskutečnění účelu, nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel.⁸¹

Z výše uvedených důvodů rozhodne na žádost vyvlastňovaného vyvlastňovací úřad o zrušení vyvlastnění. V tomto případě vyvlastňovaný nabývá znova práva, která mu byla odňata nebo omezena, a to dnem právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění. Zachovány však zůstávají účinky, které nastaly ve vztahu k právům třetích osob podle § 6 vyvlastňovacího zákona, účinky ke vztahu k nesplatným zajištěným pohledávkám, které se zánikem práv třetích osob staly splatnými, a účinky výpovědi nájmu bytu podle § 7 zákona o vyvlastnění. Vyvlastňovaný je povinný do jednoho měsíce od právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění vrátit vyvlastniteli náhrady, které vyvlastnitel vyplatil. Ve vztahu k úhradě nákladů pak ve výši, která dosud nebyla vyvlastňovaným skutečně vynaložena. Byla-li vyvlastňovanému poskytnuta věcná náhrada, například náhradní pozemek nebo stavba, přechází právní mocí rozhodnutí o zrušení vyvlastnění tento pozemek nebo stavba zpět do vlastnictví vyvlastnítele. Pokud v souvislosti s vyvlastněním vznikla vyvlastňovanému škoda

⁸⁰ Ustanovení § 26 a § 27, zákona o vyvlastnění

⁸¹ AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. 1. Vydání. Olomouc, ANAG, 2009, 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2, str. 74

nebo jiná újma, je vyvlastnitel povinen ji nahradit, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo jinak.⁸²

Případné zrušení vyvlastnění nemá vliv na zástavní či podzástavní práva, zajišťovací převod práva, ani na nájemní vztahy či práva odpovídající věcným břemenům, která v důsledku vyvlastnění zanikla. To znamená, že práva třetích osob zanikají, s výjimkou nájmu pozemku a stavby a věcného břemene, kde je jejich zachování ve veřejném zájmu. Nesplacené zajištěné pohledávky se stávají splatnými, a tudíž vyplacená náhrada se zde nevrací. Náhrada vyplacená dle § 10 odst. 1 a 2 se ve výši, která dosud nebyla vyvlastňovaným skutečně vynaložena, vrací vyvlastniteli. Vyvlastňovanému je v tomto stanovena lhůta 11 měsíců od právní moci rozhodnutí, kterým se vyvlastnění zrušuje. Pokud zde byla poskytnuta náhrada ve věcném plnění, vrací se pozemek nebo stavba zpět do vlastnictví vyvlastnitel. Zákon dále stanovuje povinnost vyvlastniteli uhradit vyvlastňovanému škodu a jinou prokázanou újmu i v případě, že bylo rozhodnutí o vyvlastnění zrušeno. O škodách a uvedené újmě však nerozhoduje vyvlastňovací úřad, ale v případě, že nedojde k dohodě, se musí vyvlastňovaný obrátit na občanskoprávní žalobu k civilnímu soudu. Ke škodě dochází v podstatě již tím, že vyvlastnitel nezaplátil a nedošlo tak k využití účelu vyvlastnění a vyvlastňovaný mohl přitom celou dobu pozemek užívat.⁸³

5.10. Projednání vyvlastňovacího řízení před soudem

Výrok podle § 24 odst. 3 lze přezkoumat v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. Výrok podle § 24 odst. 4 lze projednat v občanském soudním řízení; příslušný v prvním stupni je krajský soud. Žaloba, kterou účastník řízení požaduje, aby výrok podle § 24 odst. 4 byl projednán v občanském soudním řízení, musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu; zmeškání této lhůty nelze prominout. Zrušením výroku podle § 24 odst. 3 pozbývá platnosti i výrok podle § 24 odst. 4. Soud při určování výše náhrady zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech stanoví částku vyšší s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, popřípadě k mimořádným okolnostem věci.

⁸²PEKÁREK, Milan, et.al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 331s, ISBN 978-80-7380-253-0. str. 95-96

⁸³JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5. str. 50 - 52

Kromě náhrad uvedených v § 10 lze za vyvlastnění poskytnout vyvlastňovanému:

- a) částku v maximální výši 40 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 za zmírnění tvrdosti vyvlastnění, zohledňující i délku vlastnictví pozemku nebo stavby více než 15 let od nabytí za úplatu,
- b) částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby v zastavěném území,
- c) částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby v území se zvláštní architektonickou hodnotou, případně se zvláštní historickou hodnotou, nebo
- d) částku v maximální výši 20 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě významu pozemku nebo stavby pro podnikatelskou činnost.

Žaloba podaná vyvlastňovaným proti výroku podle § 24 odst. 3 písm. a) má odkladný účinek.⁸⁴

K řízení ve věci vyvlastnění, která má být projednána v občanském soudním řízení, je podle ustanovení § 28 zákona o vyvlastnění v prvním stupni příslušný krajský soud. Podle občanského soudního řádu je k řízení místně příslušný soud, v jehož obvodu je nemovitost, protože se vyvlastňovací řízení před vyvlastňovacím úřadem týkalo práva k nemovitosti. Žaloba, kterou účastník řízení požaduje, aby věc vyvlastnění byla projednána v občanském soudním řízení, musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Zmeškání této lhůty nelze prominout. Podáním žaloby se odkládá právní moc a vykonatelnost rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Nestanoví-li zákon o vyvlastnění jinak, postupuje se v občanském soudním řízení ve věcech vyvlastnění podle občanského soudního řádu.

Lhůta k podání žaloby ve věci vyvlastnění stanovená v ustanovení § 28, odst. 2 vyvlastňovacího zákona, o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě je lhůtou procesní, k jejímuž zachování postačí, aby žaloba byla nejpozději posledního dne lhůty odevzdána orgánu, který má povinnost ji doručit soudu.⁸⁵

⁸⁴ Ustanovení § 28 odst. 1 až 4, zákona o vyvlastnění

⁸⁵ Srov. s usnesením Vrchního soudu v Olomouci, sp.zn. 1 Co 55/2011, taktéž s usnesením Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 66/2008

Ustanovení § 246 občanského soudního řádu pro podání žaloby proti rozhodnutí o vyvlastnění stanovuje následující podmínky. K návrhu je oprávněn ten, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta. Tento návrh se nazývá žalobou. Žaloba musí kromě obecných náležitostí podání obsahovat označení účastníků řízení, sporu nebo jiné právní věci, o které správní orgán rozhodl, a rozhodnutí správního orgánu, vylíčení skutečností, které svědčí o tom, že žaloba je podána včas, údaje o tom, v čem žalobce spatřuje, že byl rozhodnutím správního orgánu dotčen na svých právech, označení důkazů, které by měly být v řízení před soudem provedeny, jakož i to, v jakém rozsahu má být spor nebo jiná právní věc před soudem rozhodnuta. K žalobě je žalobce povinen připojit stejnopis rozhodnutí správního orgánu a listinné důkazy, jejichž se dovolává. Žaloba je nepřípustná, jestliže žalobce nevyužil v řízení před správním orgánem řádné opravné prostředky nebo jestliže jím uplatněné řádné opravné prostředky nebyly správním orgánem pro opožděnost projednány. Soud žalobu zamítne, dospěje-li k závěru, že správní orgán rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně.

Podle § 250j občanského soudního řádu platí toto:

Dospěje-li soud k závěru, že o sporu nebo o jiné právní věci má být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán, rozhodne ve věci samé rozsudkem. Rozsudek soudu pak nahrazuje rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu v takovém rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno. Tento následek se uvádí ve výroku rozsudku.

Podle § 250l občanského soudního řádu platí, že soud rozhodne znovu o náhradě nákladů řízení, které vznikly v řízení před správním orgánem, pokud bylo v tomto řízení o náhradě rozhodnuto, v případě, že nahrazuje rozsudek soudu alespoň z části rozhodnutí správního orgánu nebo pozbylo-li rozhodnutí správního orgánu alespoň zčásti svou účinnost.⁸⁶

⁸⁶JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5. str. 73 - 74

6. Praktická část

V praktické části této bakalářské práce jsem se rozhodla přiblížit čtenářům procesní stránku vyvlastňovacího řízení. Navštívila jsem tedy trojici úřadů, které v jednotlivých fázích řízení o vyvlastnění hrají svoji podstatnou roli. Těmito úřady jsou stavební úřad, katastrální úřad a krajský soud. U každého z těchto úřadů jsem pak formou osobních rozhovorů vytěžila příslušného vedoucího pracovníka daného úseku o informace osvětlující problematiku, kterou se tato práce zabývá. U soudu jsem pak konzultovala řízení o vyvlastnění se soudcem rozhodujícím v rámci senátu o vyvlastňovacím řízení. Každému z dotčených osob jsem položila několik otázek s cílem zjistit, jakou roli hraje ve vyvlastňovacím řízení právě jejich úřad a jak daný úřad v řízení postupuje.

6.1. Řízení před vyvlastňovacím úřadem

Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, případně magistrát územně členěného statutárního města nebo Magistrát hlavního města Prahy. Místní příslušnost se určuje podle polohy dotčeného pozemku nebo stavby ve správním obvodu vyvlastňovacího úřadu. Ústředním orgánem ve věcech vyvlastnění je pak Ministerstvo pro místní rozvoj.

Účastníky řízení jsou vždy vyvlastnitel a vyvlastňovaný. Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou dále zástavní věřitel, podzástavní věřitel a oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká. V případě, bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je účastníkem vyvlastňovacího řízení také oprávněný z tohoto zajišťovacího převodu práva. Za určitých okolností se účastníky vyvlastňovacího řízení mohou stát také správce dědictví, dědici zůstavitele, popřípadě stát.

Vyvlastňovací řízení může být zahájeno pouze na žádost vyvlastnítele. Kromě obecných náležitostí dle správního řádu musí žádost obsahovat hlavně:

- označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, a práv třetích osob na nich váznoucích,
- doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění,

- údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá,
- údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.

K žádosti je třeba ještě připojit:

- katastrální mapu se zákresem pozemků a staveb navržených k vyvlastnění,
- územní rozhodnutí,
- listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění, včetně prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě,
- znalecký posudek vyhotovený na žádost vyvlastňovaného, nebo na žádost vyvlastnitel, který v případě stanovení náhrady za odejmutý pozemek nebo stavbu obsahuje obvyklou cenu i cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti,
- znalecký posudek vyhotovený na žádost vyvlastňovaného, nebo na žádost vyvlastnitel, který v případě stanovení náhrady za zaniklá věcná břemena obsahuje výši náhrady pro oprávněného podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti,
- dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě váznou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.

Vyvlastňovací úřad zkontroluje, zda žádost obsahuje všechny náležitosti dle § 45 správního řádu, dle § 18 odst. 2 zákona o vyvlastnění a zda k ní vyvlastnitel připojil potřebné dokumenty. Úřad následně uvědomí ostatní účastníky o zahájení řízení, a pokud se řízení týká pozemků a staveb zapsaných v katastru nemovitostí, kontaktuje také příslušný katastrální úřad. Od chvíle, kdy jsou účastníci uvědomeni o zahájení řízení, musí uplynout minimálně 30 dnů, než se bude konat ústní jednání, které se koná při každém vyvlastňovacím řízení. Vyvlastnitel má v průběhu řízení za úkol prokázat, že splňuje všechny podmínky pro navržené vyvlastnění. Pokud vyvlastňovací úřad zjistí, že podmínky nejsou splněny, žádost o vyvlastnění zamítne. Vyvlastňovanému je zaručena náhrada za škodu nebo jinou újmu, která mu v souvislosti se zahájením vyvlastňovacího řízení vznikla v případě, že vyvlastnitel vzal návrh na vyvlastnění

zpět či že vyvlastnění bylo zrušeno. V opačném případě, tedy když je splnění všech podmínek dostatečně prokázáno, rozhodne vyvlastňovací úřad samostatnými výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za vyvlastnění. Výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovací úřad rozhodne o intenzitě omezení předmětného pozemku nebo stavby ve prospěch vyvlastnítele tak, aby byl naplněn účel vyvlastnění, a zároveň nebyl překročen nezbytný rozsah. Dále vydá buď rozhodnutí o zrušení práva odpovídajícímu věcnému břemenu, nebo o omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene, anebo přímo o odnětí vlastnického práva. Zákon zde klade důraz na to, aby v rozhodnutí byl pokud možno co nejpřesněji vymezen předmět vyvlastnění, jeho rozsah a účel. Povinnou součástí výroku rozhodnutí je mimo jiné také určení, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění. Tato lhůta nesmí překročit délku 2 let od právní moci rozhodnutí.

Vyvlastňovací úřad dále rozhodne samostatným výrokem o náhradě za vyvlastnění, ve kterém stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, a uloží vyvlastniteli, aby náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí. Dojde-li k dohodě o věcné kompenzaci, vyvlastňovací úřad určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby podle oceňovacího předpisu účinného v době vyvlastnění, včetně lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí. Dále v tomto výroku určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek, případně uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu, ta nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí. Účastníkům řízení musí být doručen stejnopis písemného vyhotovení rozhodnutí do vlastních rukou. Proti rozhodnutí se lze odvolat ve lhůtě 15 dnů. Včas podané a přípustné odvolání směřující proti některému z výroků o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě má odkladný účinek i na ostatní výroky rozhodnutí. Odkladný účinek takového odvolání nelze vyloučit. Včas podané a přípustné odvolání směřující pouze proti některému z výroků o náhradě za vyvlastnění nemá odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí.

Na zrušení rozhodnutí o vyvlastnění je právní nárok, pokud jsou splněny zákonné podmínky. Existují tři důvody, pro které může vyvlastňovaný požádat o zrušení vyvlastnění.

Prvním z nich je nezaplacení náhrady ani po uplynutí 30 dnů od konce lhůty stanovené ve výroku o náhradě za vyvlastnění, druhým nezahájení realizace účelu vyvlastnění v určené výroku o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a třetím zrušení nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí, které bylo podkladem pro vyvlastnění. Může se ale například stát i to, že někteří vlastníci přistoupí na dohodu, další se ve vyvlastňovacím řízení neodvolají a další se ve vyvlastňovacím řízení odvolají či následně ještě uplatní nárok na přezkoumání rozhodnutí u soudu. Zde pak nastává ta situace, že lhůty uvedené v rozhodnutí marně uplynou a přesto nebude moci dojít k zahájení realizace účelu, pro který bylo vyvlastňováno.

U Městského úřadu Nýřany, pracoviště Plzeň na mé dotazy odpovídal vedoucí odboru územního plánování Ing. Stanislav Plešmíd.

6.2. Role katastrálního úřadu ve vyvlastňovacím řízení

Katastrální úřad v řízení o vyvlastnění má sice malou, ale velmi důležitou roli. Úloha katastrálního úřadu je v řízení pouze evidenční, tzn., že na základě došlé listiny vyznačí poznámku o zahájení vyvlastňovacího řízení, v případě došlého rozhodnutí (od soudu, vyvlastňovacího úřadu) o vyvlastnění potom katastrální úřad provede vkladem zápis do katastru (změna vlastnického práva, vznik věcného břemene) a to z toho důvodu, aby se předešlo nakládání s objekty vyvlastnění.

U katastrálního úřadu Plzeňského kraje, pracoviště Plzeň – sever na mé dotazy odpovídal vedoucí oddělení právních vztahů k nemovitostem JUDr. Miloš Kocián.

6.3. Řízení o vyvlastnění před soudem

Kdo cítí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, má ústavně zaručeno právo na soudní přezkoumání takového rozhodnutí. Na soud se může účastník vyvlastňovacího řízení obrátit po vyčerpání řádných opravných prostředků ve vyvlastňovacím řízení, tzn. po zamítnutí odvolání proti výroku o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě.

Příslušný k projednání žaloby je v prvním stupni krajský soud, lhůta k podání žaloby je 30 dnů od právní moci rozhodnutí, přičemž její zmeškání nelze prominout. Žalobě je přiznán

odkladný účinek, tedy vyvlastnění nelze provést, dokud řízení před soudem pravomocně neskončilo. Zrušením výroků o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě pozbývají platnosti i výroky o náhradě za vyvlastnění.

U Krajského soudu v Plzni na moje dotazy odpovídal soudce senátu zabývající problematikou vyvlastňovacího řízení z úseku správního soudnictví Mgr. Jaroslav Škopek.

7. Závěr

Jak již bylo mnohokrát řečeno - vyvlastnění je nejzávažnějším zásahem do vlastnického práva na základě přesně stanovených zákonných podmínek. Legislativně jej vymezují především zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě a dále stavební zákon. Právní úprava vyvlastnění prošla v minulosti výraznými změnami, jak v oblasti ústavní, tak i v oblasti zákonné. Ne vždy ale bylo právní pojetí vyvlastnění vůči vlastníkům správně a spravedlivě aplikováno a mnohdy z tohoto důvodu mají někteří lidé stále zafixován pojem vyvlastnění jako zabírání majetku bez opodstatněného důvodu a bez adekvátní náhrady. Vyvlastnění se v žádném případě neděje svévolně, na základě zvůle státu či jiné osoby, ale pouze na základě přesně stanovených zákonných podmínek.

Výsledkem právní úpravy na poli vyvlastnění je především zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Zákon o vyvlastnění do české právní úpravy přinesl jisté novum v té podobě, kdy právnímu institutu vyvlastnění je věnován samostatný zákon. Bohužel se nejedná o úpravu komplexní, která by umožnila při realizaci vyvlastnění použít pouze jeden zákon – zákon o vyvlastnění – a dát jistotu, že již v dalších zákonech nemusíme zkoumat a hledat podmínky pro vyvlastnění a jeho právní úpravu.

Stěžejním právním východiskem, na základě kterého může být vyvlastnění realizováno, je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. V současné právní úpravě ale nenajdeme ustanovení, které by přesně stanovilo, co je „veřejným zájmem“, přestože se tento pojem vyskytuje v celé řadě právních předpisů. Při vyvlastnění je navíc třeba pamatovat i na fakt, že Česká republika je vázána nejen právními normami České republiky, ale také mezinárodními smlouvami a některými akty Evropských společenství. Na úpravu vyvlastnění pamatuje taktéž Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, respektive dodatkovým protokolem. Tím se řídí i česká právní úprava, která z uvedených idejí vychází a zakomponovala je do zmíněného ustanovení Listiny základních práv a svobody. Dalšími prameny, z kterých právní úprava vyvlastnění vychází, jsou zákony. Již zmíněný § 1038 občanského zákoníku, který je vlastně upřesněním základního, ústavně zaručeného práva v zákonné rovině. Hlavním právním předpisem pak je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Jedná se o obecný vyvlastňovací předpis.

Zákon upravuje odnětí nebo omezení a nabytí vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu, poskytnutí náhrady za tato odnětí či omezení, zrušení vyvlastnění a navrácení práv jejich dosavadnímu nositeli. Obsahuje normy hmotněprávní i procesněprávní. Hmotněprávní úprava se týká většiny ustanovení, např. o podmínkách, rozsahu a náhradách za vyvlastnění. Procesněprávně je zde upraveno vyvlastňovací řízení.

V zákoně o vyvlastnění je také upraveno samotné vyvlastňovací řízení. Podpůrně, se pro něj používá zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad, kterým je obecní úřad obce s rozšířenou působností, případně magistrát územně členěného statutárního města nebo Magistrát hlavního města Prahy. Místní příslušnost se určuje podle polohy dotčeného pozemku nebo stavby ve správním obvodu toho kterého vyvlastňovacího úřadu. Ústředním orgánem ve věcech vyvlastnění je pak Ministerstvo pro místní rozvoj.

Vyvlastňovací řízení může být zahájeno pouze na žádost vyvlastnítele, která musí obsahovat všechny nezbytné náležitosti. Úřad následně uvědomí ostatní účastníky o zahájení řízení, a pokud se řízení týká pozemků a staveb zapsaných v katastru nemovitostí, kontaktuje také příslušný katastrální úřad. Vyvlastnitel má v průběhu řízení za úkol prokázat, že splňuje všechny podmínky pro navržené vyvlastnění. Vyvlastňovanému je zaručena náhrada za škodu nebo jinou újmu, která mu v souvislosti se zahájením vyvlastňovacího řízení vznikla v případě, že vyvlastnitel vzal návrh na vyvlastnění zpět či že vyvlastnění bylo zrušeno. Na zrušení rozhodnutí o vyvlastnění je právní nárok, pokud jsou splněny zákonné podmínky. Zde existují tři důvody, pro které může vyvlastňovaný požádat o zrušení vyvlastnění.

Každému, kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, je ústavně zaručeno právo na soudní přezkum zákonnosti takového rozhodnutí. Na soud se může účastník vyvlastňovacího řízení obrátit po vyčerpání řádných opravných prostředků ve vyvlastňovacím řízení.

8. Resumé

Wie es schon vielfach gesagt wurde – ist die Enteignung der gewichtigste Eingriff ins Eigentumsrecht auf Grund der genau bestimmten gesetzlichen Bedingungen. Legislativ begrenzen ihn vor allem das Gesetz über die Entziehung oder die Beschränkung des Eigentumsrechts zur Parzelle oder zum Bau und weiter das Baugesetz. Die Rechtsbearbeitung der Enteignung hat in der Vergangenheit durch markante Veränderungen gehen lassen. Sowohl im Verfassungsgebiet, als auch im Gesetzgebiet. Aber nicht immer wurde diese Rechtsauffassung gegenüber den Eigentümern gut und gerecht appliziert. Und aus diesem Grund haben einige Leute ständig eingeprägt, dass der Begriff „die Enteignung“ ist die Besetzung ohne den begründeten Grund und ohne den adäquaten Ersatz. Die Enteignung passiert sich auf keinen Fall willkürlich, auf Grund des Staats oder anderer Menschen, aber nur auf Grund der genau bestimmten Bedingungen.

Das Ergebnis der Rechtsbearbeitung auf dem Feld der Enteignung ist vor allem das Gesetz Nr. 184/2006 und das Gesetz Nr. 183/2006. Das Gesetz über die Enteignung brachte in die tschechische Rechtsbearbeitung sicherlich das Novum in dieser Gestalt, wann dem Rechtsinstitut der Enteignung das Einzelgesetz gewidmet ist. Leider es geht nicht um die komplexe Bearbeitung, die bei der Realisierung nur ein Gesetz ermöglicht hätte – das Gesetz über die Enteignung – und die Sicherheit zu geben, dass wir nicht mehr in anderen Gesetzen die Bedingungen für die Enteignung forschen und finden müssen.

Der essenzielle Rechtsschwerpunkt, auf dem die Enteignung realisiert kann, ist der Paragraph 11 Abs. 4 der Urkunde über die grundlegenden Rechte und Freiheit. In der gegenwärtigen Rechtsbearbeitung finden wir nicht die Bestimmung, die genau bestimmt, was „öffentliches Interesse“ ist, obwohl in vielen Vorschriften ist. Die Tschechische Republik ist auch durch den internationalen Vertrag gebunden ist. Auf die Bearbeitung der Enteignung erinnert sich auch Europäische Menschenrechtskonvention. Aus dieser Urkunde kommt auch die Tschechische Republik heraus. Einige Passagen komponierte sie in die Urkunde über die grundlegenden Rechte und Freiheit. Andere Quellen sind die Gesetze, z. B. das Bürgerliche Gesetzbuch, Paragraph 1038. Die Hauptvorschrift ist dann das Gesetz 184/2006. Es geht um die allgemeine Vorschrift. Sie enthält sowohl die materielle als auch die Verfahrensnormen.

Im Gesetz über die Enteignung ist auch allein das Enteignungsverfahren herrichtet. Förderlich benutzt man für es Das Gesetz Nr. 500/2004, die Verwaltungsordnung. Das Enteignungsverfahren führt das Enteignungsamt, also eine kommunale Behörde mit dem erweiterten Zuständigkeitsbereich, bzw. der Magistrat. Die örtliche Angehörigkeit bestimmt man nach der Lage der betreffenden Parzelle oder nach dem Bau im Verwaltungsumfang des Eneignungsamts. Das Zentralorgan in den Sachen der Enteignung ist dann das Ministerium für die örtlichen Entwicklung.

Das Enteignungsverfahren kann nur auf das Verlangen eröffnet, das alle notwendige Erfordernisse behalten muss. Das Amt informiert gleich Teilnehmer über die Eröffnung des Verfahrens, beziehungsweise informiert es auch das Katasteramt.

Jemandem, wer behauptet, dass er auf seine Rechte durch die Entscheidung der Organe der öffentlichen Verwaltung verkürzt war, ist das Recht auf die Gerichtsüberprüfung über die Legalität dieser Entscheidung verfassungsmäßig garantiert. An das Gericht kann man sich nach der Erschöpfung der ordentlichen Ausbesserungsmittel wenden.

9. Zdroje

9.1. Knižní zdroje

- AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné příklady a postupy, zákon o vyvlastňování, výňatky ze souvisejících právních předpisů*. 1. Vydání. Olomouc, ANAG, 2009, 231 s. ISBN 978-80-7263-554-2
- DOHNAL, V., *Vyvlastnění a ochrana vlastnického práva*. Brno: Ekologický právní servis. 2000. 30 s., ISBN 80-902570-2-X
- FIALA, Josef et al., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*, Praha, LINDE, 2007, 740 s., ISBN 978-80-7201-679-2
- JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. Aktualizované vydání. Praha: LINDE PRAHA, 2010. 171s, ISBN 978-80-7201-793-5
- JEMELKA, L., PONDĚLÍČKOVÁ, K., BOHADLO, D., *Správní řád. Komentář*. 3. vydání. Praha: C.H.BECK, 2011. 716 s., ISBN 978-80-7400-401-8
- KINDL, M., KRAMÁŘ K., RAJCHL J., TELECKÝ D., *Základy správního práva*. 2. Upravené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk s.r.o., 2009, 298 s., ISBN 978-80-7380-190-8
- PEKÁREK, Milan, et.al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. 331s, ISBN 978-80-7380-253-00

9.2. Právní předpisy

- Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava
- Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník

- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon
- Zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích
- Zákon č. 2/1996 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- Zákon č. 44/1988 Sb., horní zákon
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Zákon č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách

9.3. Judikatura

- Nález Ústavního soudu, sp.zn. I.ÚS 2052/08
- Nález Ústavního soudu, sp.zn. I.ÚS 25/98
- Usnesení Vrchního soudu v Olomouci, sp.zn. 1 Co 55/2011
- Usnesení Nejvyššího soudu, sp.zn. 28 Cdo 66/2008
- Rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích sp.zn. 10 Ca 67/99

9.4. Internetové zdroje

- www.justice.cz
- www.lawportal.cz
- www.obcanskyzakonik.justice.cz
- www.business.center.cz
- www.mmr.cz