

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra správního práva

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Vyvlastnění

Předkládá: Filip Krofta

Vedoucí diplomové práce: Mgr. František Korbel, Ph.D.

Prohlášení

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

V Plzni 28. dubna 2012

.....

Poděkování

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce Mgr. Františku Korbelovi, Ph.D. za vstřícný přístup, odborné vedení, cenné rady a připomínky.

Obsah

1. ÚVOD	1
2. INSTITUT VYVLASTNĚNÍ	3
2.1 Vyvlastnění a omezení vlastnického práva	4
2.2 Rozdíl mezi vyvlastněním a restitucí	4
2.3 Rozdíl mezi vyvlastněním a konfiskací	5
2.4 Rozdíl mezi vyvlastněním a znárodněním	6
3. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	7
3.1 Vlastnické právo	7
3.1.1. Vznik vlastnického práva	9
3.1.2 Omezení vlastnického práva	11
3.1.3 Zánik vlastnického práva	13
3.2 Věcné břemeno	14
3.3 Veřejný zájem	17
3.4 Pozemek a parcela	19
3.5 Stavba	19
3.5.1 Stavba ve smyslu občanskoprávním	19
3.5.2 Stavba ve smyslu stavebního zákona	20
3.6 Ostatní pojmy definované zákonem o vyvlastnění	21
3.7 Práva třetích osob	22
4. HISTORICKÝ EXKURZ	27
5. PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ	31
5.1 Ve veřejném zájmu	31
5.2 Na základě zákona	32
5.3 Za náhradu	32
5.3.1 Náhrada za odnětí vlastnického práva	34
5.3.2 Náhrada za věcné břemeno a nájem	35

5.3.3 Náhrada nákladů vzniklých v souvislosti s vyvlastněním	36
5.4 Nelze li účelu dosáhnout jinak (zásada subsidiarity)	37
5.4.1 Dohoda mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným	37
5.5 Další podmínky podle zákona o vyvlastnění	39
6. HMOTNĚPRÁVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ	42
6.1 Účely vyvlastnění podle zvláštních zákonů	44
6.1.1 Stavební zákon	45
6.1.2 Energetický zákon	46
6.1.3 Vodní zákon	47
6.1.4 Horní zákon	48
6.1.5 Zákon o geologických pracích	48
6.1.6 Lázeňský zákon	49
6.1.7 Zákon o pozemních komunikacích	50
6.1.8 Zákon o elektronických komunikacích	51
6.1.9 Zákon o drahách	53
6.1.10 Zákon o státní památkové péči	54
6.1.11 Zákon o ochraně přírody a krajiny	56
6.1.12 Zákon o zajišťování obrany České republiky	57
7. VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ	58
7.1 Účastníci řízení	58
7.2 Vyvlastňovací úřad	60
7.3 Zahájení řízení	63
7.4 Postup v řízení	65
7.4.1 Ústní jednání	66
7.5 Přerušování a zastavení řízení	67
7.6 Rozhodnutí	68
7.7 Znalecký posudek	72
7.8 Zrušení vyvlastnění	73

7.9 Opravné prostředky.....	75
7.9.1 Odvolání.....	75
7.9.2 Přezkum v rámci občanského soudního řízení	77
7.9.3 Ústavní stížnost.....	79
8. SPECIÁLNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ	81
8.1 Úprava vyvlastnění podle zákona o urychlení výstavby	81
8.2 Úprava vyvlastnění podle zákona o zajišťování obrany ČR.....	83
9. ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ V ZAHRANIČÍ.....	85
9.1 Vyvlastnění ve Spojených státech amerických.....	85
9.2 Vyvlastnění ve Spolkové republice Německo	86
9.3 Vyvlastnění ve Slovenské republice	87
10. ZÁVĚR	91
11. RESUMÉ	94
12. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	95
12.1 Literatura.....	95
12.2 Internetové zdroje	96
12.3 Právní předpisy	97
12.4 Judikatura.....	100
12.5 Časopisecké články	101

1. ÚVOD

Vyvlastnění mě, jako autora této diplomové práce, zaujalo již během seminární výuky. Zaujala mě jednak existence poměrně nové právní úpravy a zejména skutečnost, že vyvlastnění zasahuje do několika odvětví práva. Ačkoliv se po nahlédnutí do právní úpravy může zdát, že institut vyvlastnění spadá plně do odvětví správního práva, při důkladnějším pohledu zjistíme, že vyvlastnění se, z nikoli menší části, týká i práva občanského a ústavního. Vyvlastněním je zasahováno do jednoho ze základních lidských práv, do práva vlastnického, práva, jehož podrobnou úpravu řadíme zejména do práva občanského. S tím dále souvisí i problematická otázka, zdali se jedná o institut veřejného či soukromého práva. Při praktické aplikaci se tato otázka ukázala jako podstatná v souvislosti s přezkumem v soudním řízení.

Jak dále ve své práci zmiňuji, vznik úpravy a užívání tohoto institutu je odvozen od současné společensky uplatňované úrovně ochrany vlastnického práva. Často může být veřejností - zejména pak v České republice, kde po komunistickém režimu stále panuje jistá úroveň nedůvěry, na vyvlastnění obecně nahlíženo jako na zásah, za který nebude poskytnuta náhrada a nebude řádně zdůvodněný. O institutech podobných, spočívajících rovněž v zásazích do majetkových práv, kterých bylo v historii užíváno, proto také v této práci píší.

Vyvlastnění bývá také často, zejména v souvislosti s výstavbou dopravní infrastruktury, předmětem zájmu médií. Vyhledávaným cílem novinářů se v poslední době stal i samotný zákon č. 184/2006 Sb. o vyvlastnění. Tuto situaci nejlépe dokumentuje masivní zájem sdělovacích prostředků na konci března 2012 o vládou přijatou novelu. Tato novelizovaná právní úprava je obecně považována za velmi důležitou, neboť změnila podstatnou část zákona o vyvlastnění (a zákona o urychlení výstavby dopravní infrastruktury), a proto také tuto připravenou úpravu často podrobněji zmiňuji napříč celou diplomovou prací. Stejně tak na v některých místech práce odkazuji pro porovnání na úpravu obsaženou v novém občanském zákoníku.

Cílem práce je zejména podrobně rozebrat platnou právní úpravu vyvlastnění, poukázat na rozdíly, které přináší novelizace a na ty části právní úpravy, které se mohou zdát problematickými a vyjádřit k nim svůj názor.

Při zpracování jsem se zaměřil čistě na otázku vyvlastnění a na záležitosti s ním úzce související. Proto se podrobně věnuji hmotněprávní a procesněprávní úpravě vyvlastnění obsažené v zákoně o vyvlastnění, s tím související úpravě účelů

vyvlastnění, upravené ve speciálních zákonech a další úpravě, která se přímo do vyvlastnění promítá. Tím mám na mysli například úpravu obsaženou v zákoně o urychlení výstavby dopravní infrastruktury a její novelizaci.

Jádrem právního institutu vyvlastnění jsou podmínky vyvlastnění, kterými se důkladně v diplomové práci zabývám. V rámci pojednání o vyvlastňovacím řízení pak stručněji popisuji opravné prostředky, které by – pro svůj význam a obsáhlost – mohly být předmětem samostatné diplomové práce. Soustředuji se tak na problematiku příslušnosti soudů k projednání vyvlastnění. V úvodní části diplomové práce se také podrobně věnuji některým základním právním pojmům spojeným s institutem vyvlastnění, zejména pak vlastnickému právu.

Vzhledem k zaměření diplomové práce se rovněž dotýkám historického vývoje vyvlastnění od konce 18. století až po současnost. V závěru diplomové práce porovnávám tuzemskou právní úpravu vyvlastnění se shodným institutem v některých jiných zemích.

2. INSTITUT VYVLASTNĚNÍ

Vyvlastněním v obecné rovině rozumíme nejzávažnější veřejnoprávní zásah do vlastnického práva. Jedná se o zásah do práva vlastnického nebo do práva odpovídajícího věcnému břemenu určitého subjektu (vyvlastňovaného), spočívající v odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě. Vyvlastnění, za splnění zákonem taxativně stanovených podmínek, provádí správní orgán (vyvlastňovací úřad), a to vždy a jedině na návrh fyzické nebo právnické osoby (vyvlastnitel), která se domáhá, aby na ni přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v její prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné břemeno, nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu. Jedná se tedy o zásah veřejnoprávní povahy.¹ Skutečnost, že se jedná o veřejnoprávní zásah do vlastnického práva, se však neváže k osobě navrhovatele takového zásahu. *„Zákon neomezuje realizaci účelu vyvlastnění pouze na určité subjekty. Vyvlastnitelem může být osoba veřejného práva (např. stát či obec) i osoba soukromého práva.“*²

Takový závažný zásah do práv vyvlastňovaného, který zákon nazývá vyvlastněním, může mít různé podoby. Vyvlastnění může spočívat v úplném odnětí vlastnického práva nebo v omezení vlastnického práva. *„Odnětím vlastnické právo přechází na jinou osobu v celém rozsahu. Jde tedy o úplnou ztrátu vlastnictví původního vlastníka“*³ *„Omezením vlastnického práva je zřízení práva cizí osoby, které odpovídá věcnému břemenu, tj. např. stanovení práva cizí osoby uskutečnit a provozovat stavbu na cizím pozemku, kterou je vlastník pozemku povinen strpět.“*⁴ Dále může vyvlastnění spočívat v omezení nebo odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Základním zákonem, obsahujícím takřka komplexní úpravu vyvlastnění je zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Zákon obsahuje základní hmotněprávní a procesněprávní úpravu vyvlastnění, tedy zejména úpravu základních pojmů, podmínky vyvlastnění a úpravu

¹ Viz § 2 zákona č. 184/2006 o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). O dalších pojmech obsažených v tomto ustanovení zákona v části o základních pojmech této práce.

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

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

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

vyvlastňovacího řízení včetně částečné úpravy opravných prostředků. Subsidiárně se na vyvlastňovací řízení uplatní zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Speciální kategorii v právní úpravě zaujímají tzv. účely vyvlastnění. Účel je vlastně důvod, pro který se má vyvlastňovat. Ten neobsahuje zákon o vyvlastnění, ale účely vyvlastnění jsou obsaženy roztráštěně v různých zákonech. Mezi takovéto zákony patří například stavební zákon, zákon o drahách, lázeňský zákon, zákon o pozemních komunikacích, vodní zákon a další. Spojovacím bodem těchto zákonů je v otázce vyvlastnění právě zákon o vyvlastnění, obsahující jednak hmotněprávní ale zejména procesněprávní úpravu. Podrobně o účelech vyvlastnění v příslušné kapitole této práce.

2.1 Vyvlastnění a omezení vlastnického práva

Občanský zákoník v § 128 odst. 2 rozeznává jednak vyvlastnění a jednak omezení vlastnického práva.⁵ Vyvlastněním se zde rozumí úplné odnětí vlastnického práva, tedy přechod vlastnického práva na nového vlastníka. Omezením vlastnického práva rozumí pouhé omezení vlastnictví, a to např. zřízením věcného břemene – tedy zúžení některé ze složek vlastnického práva (o jednotlivých oprávněních vlastnického práva v kapitole o vlastnickém právu). Zákon o vyvlastnění v ustanovení § 1 odst. 1 písm. a) sice stanoví, že zákon upravuje podmínky „odnětí nebo omezení vlastnického práva“, dále však v ustanovení § 2 písm. a) definuje jak odnětí tak i omezení vlastnického práva jako vyvlastnění. Tak činím i v této práci. Pakliže tedy z textu přímo nevyplyne něco jiného, vyvlastněním v této práci chápu jak odnětí vlastnického práva, tak i omezení vlastnického práva – tedy obecněji zásah do vlastnického práva úředním rozhodnutím.

2.2 Rozdíl mezi vyvlastněním a restitucí

Ačkoliv jsou tyto dva instituty spjaté svou obecnou charakteristikou spočívající v zániku vlastnického práva na základě rozhodnutí orgánu státu, ve skutečnosti se jedná o velmi odlišné situace, které jsou následkem zcela jiných příčin. Rozdíl mezi těmito dvěma instituty definoval Ústavní soud ve svém nálezu z roku 1994.

⁵ Viz § 128 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Nový občanský zákoník, již platný, tak činí taktéž: § 1038 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník „Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.“

Restituci vymezil jako „*odstranění protiprávnosti při převodu vlastnictví, případně protiprávního zásahu do vlastnického práva, a to navrácením věci do původního právního vztahu s právními účinky ex tunc*“, zatímco „*vyvlastnění je nucené odejmutí vlastnického práva ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu s právními účinky ex nunc*.“ Dále Ústavní soud uvedl že „*důvodem restituce je výlučně protiprávnost, zatímco důvodem vyvlastnění je veřejný zájem, tj. pojem odlišný. Z požadavku náhrady, který je definičním znakem vyvlastnění, plyne, že důvodem vyvlastnění odstranění protiprávnosti být nemůže, protože poskytování náhrady vyvlastněnému, kterého právní pozice je spojena s protiprávností, by bylo absurdní*.“

Podstatným rozdílem je zde také okamžik, kterým nastávají právní účinky. Ty u „*restituce nastávají ex tunc, u vyvlastnění ex nunc. Restituce tudíž není nuceným odejmutím vlastnictví, nýbrž povinností obnovit původní právní stav. Zákonná úprava restituce však může v ústavně odůvodněných případech vyloučit zpětné nároky osob, oprávněných žádat vydání věci*“⁶

2.3 Rozdíl mezi vyvlastněním a konfiskací

Konfiskace je opět, obdobně jako restituce a vyvlastnění, zánik vlastnického práva rozhodnutím orgánu státu. Zásadním rozdílem je zde fakt, že za konfiskaci, na rozdíl od vyvlastnění, jako nuceného omezení či odnětí práva, nenáleží náhrada. Tento institut může být často veřejností zaměňován s institutem vyvlastnění, a to ne zcela neoprávněně. Například v rámci prvorepublikové pozemkové reformy byly prvky konfiskace spatřovány i ve vyvlastnění, pokud bylo provedeno bez náhrady.⁷ Co se dále historie týče, tak mezi známé konfiskace můžeme zařadit konfiskaci majetku Němců, Maďarů a zrádců a nepřátel českého a slovenského národa po 2. světové válce.⁸

Dnes dochází ke konfiskaci zejména v rámci trestního řízení u majetku získaného trestným činem. Tedy deklaratorním rozhodnutím státního orgánu s právními účinky ex tunc.

⁶ Nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 24. května 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

⁷ KUKLÍK, Jan. Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010, str. 13.

⁸ HENDRYCH, Dušan a kol. Právní slovník. 3., podstatně rozš. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 343 a dále Dekret presidenta republiky č. 12/1945 Sb. ze dne 21. Června 1945 o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa.

2.4 Rozdíl mezi vyvlastněním a znárodněním

Znárodnění má k institutu vyvlastnění velmi blízko. Obojím rozumíme přechod vlastnictví soukromého do vlastnictví státu, a to rovněž ve veřejném zájmu a v zásadě za náhradu. Vyvlastnění je sice možné i ve prospěch soukromé osoby, ale při přechodu vlastnictví na stát, se může zdát odlišení vyvlastnění od znárodnění jako problém. Ze znárodnění vyčnívá jeho politická příčina, než je tomu u vyvlastnění, kde můžeme účely považovat, ve smyslu veřejného zájmu, za čistě nepolitické. *„Při koncipování československého znárodnění v roce 1945 se objevila nutnost pojem znárodnění (i když provedeného za náhradu) od pojmu vyvlastnění odlišit. Odlišení pojmu znárodnění se odůvodňovalo ideologicky, například tím, že znárodnění znamená významný politický a společenský předěl na cestě k socialismu i tím, že odlišný byl jeho rozsah, jednorázovou, zahrnutí velkého počtu případů stejného druhu či způsob provedení „ze zákona“.*⁹ Přední znalec československých majetkoprávních opatření po roce 1945, Zdeněk Nešpor, přiznával souvislost mezi znárodněním a vyvlastněním, avšak u znárodnění hovořil o *„vyvlastnění určitého majetku ve prospěch státu, provedené ve vyšším veřejném zájmu, tedy o speciální expropriaci vyššího stupně.“*¹⁰

⁹ KUKLÍK, Jan. Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě. Vyd. 1. Praha: Auditorium, 2010, str. 12.

¹⁰ NEŠPOR, Zdeněk. Znárodnění dolů a průmyslu, Kniha první, proces znárodnovací. Praha 1948, str. 173.

3. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

3.1 Vlastnické právo

Vlastnické právo je považováno za jedno z nejdůležitějších základních lidských práv. Za základní přirozené lidské právo bylo vlastnictví vyhlášeno již 26. 8. 1789 v Deklaraci práv člověka a občana ve spojitosti s Velkou francouzskou buržoazní revolucí. Zde bylo vlastnické právo prohlášeno za právo nedotknutelné a posvátné, kterého nemůže být nikdo zbaven s výjimkou veřejné nutnosti a pod podmínkou spravedlivého odškodnění.¹¹ Ochranu vlastnického práva obsahuje dále na mezinárodní úrovni Evropská úmluva o ochraně lidských práv a svobod. Ta zmíněnou ochranu obsahuje v Dodatkovém protokolu, který byl k úmluvě připojen až po dvou letech, tedy v roce 1952. V článku 1 Protokol uvádí, že *„každá fyzická 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.“*

Na vlastnické právo můžeme pohlížet z hlediska subjektivního a z hlediska objektivního. Subjektivním vlastnickým právem rozumíme oprávnění osoby, subjektu vlastnického práva, ve vztahu ke konkrétní věci, předmětu vlastnictví, které spočívá v ovládnutí takové věci. Objektivním vlastnickým právem rozumíme souhrn právních norem, které upravují vlastnické vztahy.

*„Právo vlastnické se považuje za právo věcné. Působí proti všem jiným subjektům (erga omnes), které jsou obecně zavázány nečinit nic, co by oprávněného rušilo v jeho vlastnickém právu.“*¹² Právo věcné odlišujeme od práva závazkového (obligačního). *„Právo věcné se liší tím, že poskytuje oprávněnému subjektu tzv. přímé či bezprostřední právní „panství“ nad věcí. To znamená, že na rozdíl od závazkových práv, která vždy předpokládají určitý relativní právní vztah oprávněného subjektu k někomu jinému, tj. vztah kde k uspokojování jeho potřeb dochází až ve spolupráci s nějakým jiným, subjekt, který je oprávněn z věcného práva, takovéto spolupráce ani žádného jiného zprostředkování k výkonu svého práva, a tím k uspokojování svých potřeb nepotřebuje.“*¹³ Vedle práva vlastnického jsou za práva věcná, díky svému

¹¹ Článek XVII. Deklarace práv člověka a občana, Národní shromáždění, 1789.

¹² HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav a POKORNÝ, Milan. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praha: Linde, 2002, str. 7.

¹³ ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanské právo hmotné 1. Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 272.

charakteru, označována i další práva, a to právo držby, právo zástavní (včetně práva podzástavního), práva odpovídající věcným břemenům, právo zadržovací a právo předkupní.

Úpravu vlastnictví v českém právním řádu obsahuje především Listina základních práv a svobod (dále jen „Listina“) a občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.).

Článek 11 Listiny prohlašuje právo každého vlastnit majetek.¹⁴ Listina zde vychází z textu Všeobecné deklarace lidských práv z roku 1948, která v čl. 17 uvádí, že *„Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.“*¹⁵ *„Listina tedy vlastnictví nedefinuje. Konstatuje jeho přirozenoprávní povahu jako základního lidského práva, které je nezadatelné, nezczizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné. Vlastnické právo je dále rozvedeno zákony veřejného a soukromého práva, které zároveň stanoví jeho hranice.“*¹⁶

Další úprava vlastnického práva je obsažena v části druhé občanského zákoníku.¹⁷ Ustanovení § 124 občanského zákoníku jinou formulací opakuje již výše zmíněný článek 11 Listiny a říká, že *„Všichni vlastníci mají stejná práva a povinnosti a poskytuje se jim stejná právní ochrana.“*

Vlastnické právo bylo již v dobách římského práva chápáno jako souhrn jednotlivých dílčích oprávnění vlastníka k předmětu vlastnictví. Občanský zákoník toto pojetí přebírá a stanoví, že vlastník je oprávněn předmět svého vlastnictví:

- držet
- užívat
- požívat, tj. brát z něj plody a jiné užitky
- s věcí nakládat, čímž zejména chápeme věc převést na jiného nebo pronajmout.¹⁸

Zákon zde neuvádí úplný výčet vlastnických oprávnění. Mezi další dílčí oprávnění, která byla následně specifikována teorií a judikaturou, patří právo vlastníka předmět svého vlastnictví:

- neužívat
- zničit

¹⁴ Viz Čl. 11 odst. 1 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

¹⁵ Usnesení č. DE01/48 Valného shromáždění OSN, Všeobecná deklarace lidských práv.

¹⁶ KLÍMA, Karel a kol. Komentář k Ústavě a Listině. 2., rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, str. 1046.

¹⁷ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸ Viz § 123 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

- opustit - podle zákonné úpravy se stává vlastníkem obec¹⁹ (zde stojí za zmínku skutečnost, že judikatura se zde opírá o možnost opustit předmět vlastnictví upravenou v občanském zákoníku z roku 1950).²⁰
- bránit proti neoprávněným zásahům.

Výše uvedená jednotlivá oprávnění může vlastník dočasně pozbýt, a to jak dobrovolně (převedením na jiné subjekty – například ve prospěch nájemce nebo oprávněného z práva věcného břemene), tak nedobrovolně, resp. nezávisle na jednání vlastníka věci (na základě zákona). Takováto skutečnost ale nebude v důsledku považována za zánik vlastnického práva. „*Vlastnické právo zaniká jen tehdy, nastal-li nějaký právní důvod zániku vlastnictví. Pozbyl-li vlastník dočasně všech svých vlastnických oprávnění a jeho vlastnictví tím nezaniklo, zůstává nicméně vlastníkem (bude se jednat o tzv. holé vlastnictví – nuda proprietas).*“²¹ Pro vlastnost, kterou má vlastnické právo, a podle které je možné dočasně pozbývat a opět nabývat jednotlivá oprávnění, teorie užívá pojem elasticita vlastnického práva.

3.1.1. Vznik vlastnického práva

Ke vzniku vlastnického práva dochází na základě právních skutečností stanovených zákonem anebo výjimečně přímo ze zákona. Z počátku je nutné konstatovat, že „*Občanský zákoník neupravuje zdaleka všechny případy nabývání vlastnictví a jejich modality; vyjmenovává možné způsoby nabytí, stanoví některá obecná pravidla pro nabývání upravené i jinými předpisy a upravuje i způsoby nabytí, které nejsou zahrnuty v jiném zákoně, přičemž některé z těchto způsobů jsou podrobněji upraveny na jiných místech občanského zákoníku (např. darování, dědění) nebo současně i v jiném předpise (např. kupní smlouva, která je upravena i v obchodním zákoníku).*“²²

Odlišujeme dva možné druhy nabytí vlastnického práva, a to nabytí originární (původní) a nabytí derivativní (odvozené). Originární způsob nabytí vlastnického práva je charakteristický tím, že se zde nabytí vlastnického práva neodvozuje od vlastnického práva předchozího (právo původního vlastníka, pokud zde takový vlastník byl). Do této

¹⁹ Viz § 135 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

²⁰ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 13. dubna 2000, sp. zn. 22 Cdo 2326/98

²¹ ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanské právo hmotné 1. Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 282

²² ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009 str. 750

kategorie spadá typicky nabytí vlastnického práva zhotovením nové věci, vydržením nebo právě vyvlastněním (zde dochází k nabytí vlastnického práva pravomocným rozhodnutím správního orgánu). K derivativnímu způsobu nabytí vlastnického práva vždy dochází na základě smlouvy mezi novým vlastníkem a jeho předchůdcem, který podle zásady „že nikdo nemůže převést na jiného více práv, než sám měl“ musel být sám vlastníkem věci (třeba i zastoupeným). Stejný požadavek na existující vlastnictví platí i v případě nabytí vlastnického práva děděním, které je také považováno za derivativní způsob nabytí vlastnického práva. „*Ten kdo nabyl věc od nevlastníka v dobré víře, může se stát jen jejím oprávněným držitelem, nejde-li o případ, kdy právo připouští nabytí od nevlastníka*”²³

K dalšímu zásadnímu dělení způsobu nabytí vlastnického práva patří rozdělení na případy, kdy k nabytí vlastnického práva dochází buď převodem, anebo přechodem vlastnického práva. „*Při převodu vlastnického práva dochází k nabytí vlastnického práva na základě projevu vůle (např. kupní smlouvou), při přechodu dochází k nabytí vlastnického práva na základě jiných právních skutečností (na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu).*“²⁴ V případě vyvlastnění, tedy rozhodnutí příslušného vyvlastňovacího úřadu, se bude jednat o přechod vlastnického práva.

V právu je rovněž třeba definovat konkrétně vymezený okamžik, kdy vlastnické právo nabývá nový vlastník. V tomto ohledu platí rozdílný režim pro věci movité a věci nemovité. Institut vyvlastnění se týká výhradně věcí nemovitých,²⁵ a proto je v kontextu této práce důležitá zejména úprava týkající se těchto věcí. U věcí nemovitých získává nový vlastník vlastnické právo při převodu vlastnického práva zpravidla až vkladem do katastru nemovitostí. V případě, že převáděná nemovitost není předmětem evidence v katastru nemovitostí, nabývá se vlastnictví okamžikem účinnosti smlouvy. Odlišná je situace v případě přechodu vlastnického práva k nemovitosti, kdy vlastnické právo zpravidla nabývá nový vlastník už na základě skutečnosti, která předchází zápisu nemovitosti do katastru nemovitostí, nebo by takovému zápisu předcházela, pokud by byla taková nemovitost předmětem evidence v katastru nemovitostí. Takovou skutečností bude jednak například při přechodu vlastnického práva děděním, okamžik

²³ Tamtéž.

²⁴ HENDRYCH, Dušan a kol. Právní slovník. 3., podstatně rozš. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 461

²⁵ Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě krom svého samotného názvu taxativně uvádí jako předměty vyvlastnění stavbu a pozemek bez zúžení kritéria na stavbu nemovitou. Občanský zákoník v § 119 neříká, že každá stavba musí být věcí nemovitou. Vyvlastnit je tedy teoreticky možné i stavbu movitou, ačkoliv se zdá být realizace vyvlastnění na věci movité již z principu věci nepravděpodobná.

smrti zůstavitele. Dalším důležitým okamžikem, kterým přechází vlastnické právo na nového vlastníka je rozhodnutí státního orgánu. Zde se může jednat jak o rozhodnutí soudu, tak právě i jiného příslušného správního orgánu, například vyvlastňovacího úřadu, jak již bylo zmíněno výše. Vlastnické právo k nemovitosti v tomto případě tedy nepřechází až k okamžiku vkladu do katastru nemovitostí, ale již samotným pravomocným rozhodnutím příslušného orgánu. Příslušný orgán může ve svém rozhodnutí stanovit i jiný den, kterým vlastnické právo přechází, odlišný od dne nabytí právní moci rozhodnutí.

3.1.2 Omezení vlastnického práva

Vlastnické právo není absolutně neomezené. Omezení vlastnického práva přímo souvisí s dílčími oprávněními a s tzv. elasticitou vlastnického práva. Omezení vlastnictví spočívá v různých povinnostech vlastníka a to zpravidla v povinnosti:

- něco nekonat (omittere)
- něco strpět (pati)
- výjimečně něco konat (facere).

K omezení vlastnického práva velmi často dochází tzv. věcnými břemeny, kterým se věnuji v následující kapitole této práce.

Základ pro výklad jakými způsoby může být vlastnické právo omezeno, najdeme v Listině v čl. 11 odst. 2,3,4. Odstavec druhý se netýká samotného existujícího vlastnictví, spíše ale samotné možnosti vlastnit určitý majetek. Listina zde „*umožňuje zákonem stanovit exkluzivitu vlastnictví určitého majetku jen v rukou státu, obce nebo určených právnických osob.*“²⁶ Sem patří například vojenské újezdy podle zákona o zajišťování obrany ČR nebo výhradní ložiska nerostů podle horního zákona (viz kapitola o účelech vyvlastnění). Odstavec třetí stanoví, že „*vlastnictví zavazuje*“. Listina zde vyjadřuje myšlenku, že vlastník sice může se svým vlastnictvím nakládat podle svého uvážení, ale pouze v případě, že výkon svého vlastnického práva nezneužije na újmu práv druhých, nezneužije v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy a nebude své vlastnické právo vykonávat tak, že by docházelo k poškození lidského zdraví, přírody a životního prostředí nad míru stanovenou

²⁶ KLÍMA, Karel a kol. Komentář k Ústavě a Listině. 2., rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, str. 1047

zákonem.²⁷ Odstavec čtvrtý je základem pro ad hoc nucené odnětí vlastnického práva nebo omezení vlastnického práva úředním rozhodnutím.

Právní teorie rozlišuje omezení vlastnického práva na dvě skupiny. Omezení:

- „vnitřní tj. taková, která bez dalšího vyplývají přímo z pojmu vlastnictví a která lze koneckonců odvodit z obecné zásady „vlastnictví zavazuje“
- vnější (ad hoc), tj. taková, která nevyplývají z povahy vlastnictví, nýbrž která si vlastník ukládá sám anebo která mu ukládá soud či správní úřad anebo výjimečně zákon (nikoli předpis nižší právní síly).“²⁸

Je otázkou do jaké míry můžeme omezení vnímat jako vnitřní, tedy vyplývající ze zásady „vlastnictví zavazuje“, obsažené v již výše zmíněném čl. 11 odst. 3 Listiny a následně doplněné i odkazem na rozpor se zákonem, a kdy už se bude jednat o omezení vnější, které se částečně skládá z omezení vlastnického práva zákonem. Pojem „vlastnictví zavazuje“ bude třeba chápat jako výraz, který svým obsahem přesahuje následnou konkretizaci uvedenou ve větě druhé článku 11 odst. 3 Listiny, a to zejména o povinnost neomezovat svým výkonem vlastnického práva základní a přirozená práva jiných osob.

Příkladem vnitřního omezení vlastnického práva může být tzv. zákaz imisí. Zákaz imisí je upraven v § 127 odst. 1 občanského zákoníku, kterým je dále konkretizován, ve vztahu k problematice sousedských práv, článek 11 odst. 3 Listiny. Ustanovení § 127 odst. 1 v generální klauzuli, tj. ve větě první, uvádí, že „vlastník věci se musí zdržet všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval jiného nebo čím by vážně ohrožoval výkon jeho práv.“ Občanský zákoník zde tedy uvádí dvě odlišné skutkové podstaty – „obtěžování jiného a vážné ohrožení výkonu jeho práv. Obtěžování je právně významné jen v případě, že je „nad míru přiměřenou poměrům“, zatímco pokud by v důsledku imise došlo k vážnému ohrožení výkonu práva, je otázka míry přiměřené poměrům bez významu. Rozdíl mezi ohrožením výkonu práva a obtěžováním jiného spočívá v tom, že ohrožování se týká přímo výkonu práv chráněného subjektu anebo dokonce jejich existence; obtěžování vlastnímu výkonu práva nebrání, ale činí jej obtížným nebo nepříjemným. Pokud v důsledku jednání vlastníka dochází k vážnému ohrožení vlastnického práva jiného, spočívajícího v poškozování věci, jde o

²⁷ Viz Čl. 11 odst. 3 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky

²⁸ ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanské právo hmotné 1. Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 287

neoprávněný zásah podle § 127 odst. 1 občanského zákoníku bez ohledu na to, zda tento zásah překračuje míru přiměřenou poměrům.“²⁹

Mezi další konkrétní jednotlivá omezení, spadající do kategorie vnějšího omezení vlastnického práva, můžeme zařadit například právo zástavní zřízení právním úkonem vlastníka nebo rozhodnutím soudu, právním úkonem zřízené věcné břemeno anebo například, pro tuto práci zásadní, zřízení věcného břemene vyvlastňovacím úřadem.

3.1.3 Zánik vlastnického práva

K zániku vlastnického práva dochází právními skutečnostmi, které svým následkem působí pozbytí vlastnického práva dosavadního vlastníka. Podle toho, jestli po tomto pozbytí vlastnického práva nabude vlastnického práva k téže věci jiná osoba, rozdělujeme zánik vlastnického práva na zánik relativní a zánik absolutní. Při relativním zániku vlastnického práva věc nabývá nový vlastník. Při absolutním zániku vlastnické právo původní vlastník pozbývá, bez toho aniž by se vlastníkem věci stal někdo jiný.

Způsoby zániku vlastnického práva můžeme rozlišit podle toho, jestli k nim dochází na základě projevu vůle dosavadního vlastníka, nebo zdali je takový zánik nezávislý na projevu vůle dosavadního vlastníka. „*V těch případech, kdy nezaniká věc, jako předmět v právním smyslu, korespondují jednotlivým způsobům zániku způsoby nabývání vlastnického práva.*“³⁰

Jako způsoby zániku vlastnického práva závislé na vůli vlastníka můžeme uvést zejména tyto:

- zánik smlouvou, tj. zejména smlouvou darovací, kupní a jinou (relativní zánik vlastnického práva)
- zánik opuštěním věci (vlastníkem se stává obec)³¹
- zánik spotřebováním věci (absolutní zánik vlastnického práva)
- zánik zničením věci (absolutní zánik vlastnického práva)

Mezi způsoby zániku vlastnického práva nezávislé na vůli vlastníka řadíme:

- zánik zaniknutím věci (absolutní zánik vlastnického práva)

²⁹ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. března 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003.

³⁰ *Zánik vlastnického práva* [online]. © 1996-2012 Nakladatelství Sagit [cit. 2012-02-29]. Dostupné z: <http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_559.htm>.

³¹ Srov. výklad o dílčích oprávněních vlastnického práva této práce.

- zánik ztrátou věci (obdobně jako u opuštění věci se vlastníkem věci stane obec, pokud se o ní vlastník nepřihlásí nebo pokud mu nebude vrácena)³²
- zánik zapříčiněný smrtí vlastníka (vlastnické právo nabývá dědic nebo stát jako odúmrtí)
- zánik vydržením (vlastnictví nabývá vydržitel věci)
- zánik rozhodnutím orgánu státu - věc přechází rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu na vyvlastnitele, rozhodnutím soudu o neoprávněné stavbě buď věc zanikne (bude vlastníkem odstraněna) nebo věc přejde na vlastníka pozemku, na spoluvlastníka věc přejde v případě rozhodnutí o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, na stát věc přejde v případě rozhodnutí v trestním řízení, v případě výkonu rozhodnutí dojde k prodeji věci.

3.2 Věcné břemeno

Vzhledem k vztahu věcného břemene, jako institutu užívaného k omezení vlastnického práva na základě rozhodnutí správního úřadu (vyvlastňovacího úřadu), k vyvlastnění samotnému a jeho realizaci, je třeba výklad o věcných břemenech zakomponovat do příslušné kapitoly této práce.

Zákonnou úpravu věcných břemen obsahuje, v hlavě první, občanský zákoník.³³ Věcná břemena spočívají v omezení vlastníka nemovitosti, kdy těmto omezením odpovídají práva jiné osoby (fyzické nebo právnické). „*Věcná břemena jsou především materiálním vztahem, resp. souhrnem vztahů, které umožňují – za účelem dosažení dokonalějšího sociálně-ekonomického využití věci, či plnějšiho uspokojení individuálních potřeb jednotlivce – určité opakující se nebo trvající možnosti realizace užitné hodnoty cizí věci, a z pohledu druhého účastníka, opakovaně nebo trvale omezují možnosti realizace užitné hodnoty vlastní věci.*“³⁴ Omezení vlastníka nemovitosti ve prospěch jiného spočívá v trpění něčeho (pati), zdržení se něčeho (omittere) anebo v konání něčeho (facere). „*Oprávnění odpovídající věcnému břemenu je věcným právem, a tedy zároveň právem absolutním se všemi atributy s tímto právem spojenými.*“³⁵

³² Viz § 135 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³³ Viz § 151n až § 151p zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³⁴ BRADÁČ, Albert a kol. Věcná břemena od A do Z. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, str. 13.

³⁵ ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanské právo hmotné 1. Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, str. 409. O věcných právech více v kapitole o vlastnickém právu této práce.

Věcná břemena se vážou ke konkrétní zatížené nemovitosti, snižují svým způsobem hodnotu nemovitosti a pro tento účel se také zapisují do katastru nemovitostí. Lpění věcného břemene na nemovitost nezanikne ani v případě, že se změní osoba vlastníka nemovitosti.

Vzhledem k osobě oprávněného můžeme rozlišovat:

- věcná břemena in rem
- věcná břemena in personam.

Oprávnění z věcných břemen in rem se váže k nemovitosti, k jejímuž užívání věcné břemeno na jiné, zatížené, nemovitosti svědčí. Oprávněným z věcného břemene tu bude vždy vlastník této nemovitosti, které věcné břemeno prospívá. Oprávnění z věcného břemene bude tedy přecházet i na dalšího vlastníka (nástupce) nemovitosti. Z toho vyplývá, že věcná břemena in rem mají trvalý charakter spočívající na vztahu „panující“ nemovitosti a nemovitosti zatížené a bývají zpravidla zřizována jako časově neomezená. Naproti tomu, oprávnění u věcných břemen in personam se váže k osobě oprávněného (fyzické nebo právnické). Takové oprávnění z věcného břemene je zpravidla nepřenosné a „*má-li tedy osobní věcné břemeno podle vůle stran přejít na třetí osobu, lze staré břemeno zrušit a zřídit nové.*“³⁶ Věcné břemeno zanikne nejpozději smrtí oprávněné fyzické osoby nebo zánikem oprávněné právnické osoby.

Dle § 151n odst. 3 občanského zákoníku je oprávněný, pokud se s vlastníkem zatížené nemovitosti nedohodne jinak, povinen nést přiměřeně (podle míry užívání) náklady na zachování a opravy užívané cizí věci.

Věcné břemeno může vzniknout na základě písemné smlouvy, na základě závěti, schválenou dohodou dědiců, rozhodnutím příslušného orgánu, ze zákona nebo vydržením.³⁷

Orgánem příslušným zřídit věcné břemeno se zde rozumí především soud nebo správní orgán. Kromě samotného vyvlastnění, které do této skupiny spadá, stojí za zmínku možnost soudu zřídit věcné břemeno za účelem přístupu k stavbě.³⁸ Soud tak

³⁶ ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009 str. 1039.

³⁷ Viz § 151o zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Zákon zde uvádí uzavřený výčet způsobů vzniku věcných břemen, který nelze rozšiřovat.

³⁸ Viz § 151o odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Pravomoc soudu takto rozhodnout byla do občanského zákoníku včleněna novelizací s účinností od 1. 1. 2001. Dříve bylo možné se obdobného práva domáhat cestou správního – vyvlastňovacího - řízení na základě zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „starý/předchozí/předešlý stavební zákon“), přičemž tuto možnost převzal i nový zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“, případně „nový stavební zákon“) v ustanovení § 170 odst. 2 jako jeden z účelů vyvlastnění. Účel vyvlastnění podle stavebního zákona umožňuje též vytvoření

může rozhodnout na návrh vlastníka stavby, který zároveň není vlastníkem přilehlého pozemku a přístup ke stavbě není možno zajistit jinak, než právě přes přilehlý pozemek. „Půjde o věcné břemeno in rem (ve prospěch vlastníka stavby), vznikne právní mocí rozsudku a jeho rozsah by měl soud vymezit tak, aby vlastník přilehlého pozemku byl dotčen jen v nezbytné míře.“³⁹

Za zmínku stojí taktéž věcná břemena, která vznikla ze zákona – tzv. zákonná věcná břemena. Věcná břemena, která takto v minulosti vznikla na základě právního předpisu, který již byl zrušen, stále často existují. „V 50., 60., 70. letech i v řadě dalších let energetické zákony nebo telekomunikační zákon stanovily přímo a výslovně, že energetické podniky nebo organizace spojů mají oprávnění stavět a provozovat na cizích pozemcích své sítě a svá zařízení. Pokud vznikla vlastníkově nebo nájemci pozemku majetková újma, anebo byl omezen v obvyklém užívání v důsledku výkonu oprávnění těchto podniků, měl právo uplatnit nárok na náhradu.“⁴⁰ Specifickou roli zde má již zmíněný § 151n odst. 3 občanského zákoníku. Pokud totiž nový právní předpis upravující zákonné věcné břemeno neobsahuje úpravu náhrady, která s tímto věcným břemenem souvisí, použije se výše zmíněné ustanovení jako základ pro povinnost platit náhradu za zatížení majitele pozemku úpravami a údržbou věci.⁴¹

Neúplný výčet způsobů zániku věcného břemene obsahuje § 151p občanského zákoníku. Občanský zákoník v odstavci 1 zmíněného ustanovení obsahuje tyto způsoby zániku věcného břemene: rozhodnutí příslušného orgánu, zánik ze zákona a písemnou smlouvu mezi oprávněným a povinným. U způsobu zániku smlouvou zákon konstatuje pravidlo již zmíněné v části o vlastnickém právu, tedy to, že věcné břemeno (stejně jako vlastnictví), v případě nemovitostí, zaniká až vkladem do katastru nemovitostí. Zde je třeba znovu připomenout, že v případě rozhodnutí příslušného orgánu, věcné břemeno zaniká nikoliv vkladem do katastru nemovitostí, ale samotným rozhodnutím, resp. právní mocí rozhodnutí. Nakonec občanský zákoník v odstavci 3 poukazuje na zánik věcných břemen in personam v případě smrti oprávněné fyzické osoby nebo zániku

podmínek pro nezbytný přístup k pozemku (bez stavby). Občanský zákoník umožňuje vytvoření věcného břemene pouze za účelem přístupu ke stavbě (dále se o tomto zmiňuji v kapitole o účelech vyvlastnění).

³⁹ BRADÁČ, Albert a kol. Věcná břemena od A do Z. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, str. 59.

⁴⁰ AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. Vyvlastňovací řízení od A do Z. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, str. 18.

⁴¹ Srov. nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04.

oprávněné právnické osoby.⁴² K těmto způsobům zániku je třeba ještě připočíst zánik věcného břemene splynutím práv a povinností z věcného břemene v jedné osobě.⁴³

„Specifikem zániku věcného břemena je skutečnost, že – kromě zániku právního vztahu – má za následek obnovení původního obsahu subjektivního práva, které bylo věcným břemenem omezeno, tj. práva vlastnického. U všech druhů věcných břemen dochází jejich zánikem k tomu, že nositel příslušného vlastnického práva může realizovat užitnou hodnotu věci v takové míře, v jaké její užívání vlastnické právo umožňuje. Jde o důsledek tzv. elasticity vlastnického práva.“⁴⁴

Věcná břemena, v kontextu výkladu o vzniku a zániku věcných břemen, mohou být vyvlastňovacím orgánem pro dosažení účelu vyvlastnění zřízena, zrušena (odňata) nebo omezena.

3.3 Veřejný zájem

Článek 11 odst. 4 Listiny a následně i ustanovení § 128 odst. 2 občanského zákoníku stanoví jako jednu z podmínek vyvlastnění existenci tzv. veřejného zájmu. Jedná se o neurčitý právní pojem. Ačkoliv není tento pojem nikde v zákoně definován, bývá zmiňován v nemálo právních předpisech. Jisté obecnější definice najdeme zejména v judikatuře Ústavního soudu, a dále následně v publikacích zabývajících se omezením základních práv a svobod, které z judikatury vycházejí. Rozhodnutí Ústavního soudu z roku 1996 uvádí poměrně obecně, že *„pojem „veřejný zájem“ je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.“⁴⁵* Další vymezení, pro pochopení jistě celistvější uvádí I. Průchová a J. Chyba ve své publikaci, kde se píše, že *„u veřejného zájmu jde o takový zájem, resp. zájmy, jež by bylo možno označit za obecné či veřejně resp. obecně prospěšné, zájmy jejichž nositeli jsou zpravidla blíže neučené nicméně alespoň rámcově determinované okruhy či společenství osob jako tzv. veřejnost, popř. zájmy, u nichž jde o tzv. zájmy společnosti.“⁴⁶*

Veřejný zájem je samozřejmě obecně vnímán jako opak zájmu soukromého. Tato definice ale může ve svém následku vést k závěru, že zájem soukromé osoby na

⁴² Viz § 151p zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁴³ Viz § 584 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁴ BRADÁČ, Albert a kol. Věcná břemena od A do Z. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, str. 85.

⁴⁵ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 28. března 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95.

⁴⁶ PRŮCHOVÁ, Ivana., CHYBA, Jaroslav. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno: Masarykova univerzita, 1998, str. 49.

realizaci svých práv bude vždy ve výsledku zájmem soukromým, a tedy nezpůsobilým naplnit podmínku vyvlastnění. Veřejný zájem, ačkoliv se tak může na první pohled zdát, není vázán pouze na zájem státu či státních institucí, ale váže se na zájmy společnosti, jak správně, celistvě uvádí Průchová a Chyba v definici výše. I zájem prosazovaný soukromou osobou může být posouzen jako zájem veřejný. Bude se jednat zejména o zájem soukromé osoby týkající se vymezení vlastnických práv, kdy na takovém spravedlivém vymezení bude mít zájem i společnost – typicky se bude jednat o již zmíněné vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.⁴⁷ Dále se bude jednat o případ, kdy zde bude jednak opět zájem soukromé osoby, ale z následné realizace budou mít přímo prospěch i další osoby. Například situace, kdy bude vyvlastnitelem i stavitelem soukromá právnická osoba, ale následná stavba bude obecně prospěšná širokému okruhu osob, či zkrátka veřejnosti v okolí.

Veřejný zájem je třeba u každého konkrétního vyvlastňovacího řízení prokázat v takové míře, která bude převažovat zájem vlastníka na zachování dosavadního vlastnického práva. I přesto, že tuto podmínku obsahuje sám zákon o vyvlastnění,⁴⁸ musel tuto skutečnost ještě následně potvrdit, s odkazem na porušení základních práv, Ústavní soud.⁴⁹ Zákonodárce se již dvakrát v minulosti pokusil deklarovat existenci veřejného zájmu přímo zákonem. V jednom případě byl zrušen Ústavním soudem celý zákon, v druhém pouze dotčená ustanovení. Své rozhodnutí, mimo jiné odůvodnil tím, že by vyvlastnění na základě takového zákona krátilo vyvlastněného na jeho právech, jednak tím, že by veřejný zájem nemusel být v řízení již prokazován, a také by jej soud nepřezkoumával v případě podání opravného prostředku, protože by byl vázán samotným zákonem, který tento veřejný zájem deklaruje.⁵⁰

⁴⁷ Viz § 170 zákona č. 183/2006 Sb. stavebního zákona a § 108 odst. 2 písm. d) předešlého zákona č. 50/1976. V usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 22. listopadu 1999, sp. zn. I. ÚS 353/98 ÚS došel k závěru, že „zájem společnosti je v tomto případě umožnit vlastníkovu stavby, vybudované na základě stavebního povolení, její další nerušené užívání. K výše uvedenému je však nutno dodat, že při vyvlastňovacím řízení podle stavebního zákona je nutno vždy mít na zřeteli, že vyvlastnění resp. omezení vlastnického práva je výjimkou ze zásady nedotknutelnosti vlastnického práva ústavou zaručeného, a že proti je nutno vykládat vyvlastňovací předpisy vždy restriktivně ve prospěch co nejmenšího omezení práv vlastníka.“

⁴⁸ Viz § 4 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

⁴⁹ Zákonodárce se již dvakrát v minulosti pokusil konstatovat existenci veřejného zájmu přímo zákonem. Učiněno tak bylo v zákoně č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě a v zákoně č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R – 24L letiště Praha Ruzyně.

⁵⁰ Srov. náleží Ústavního soudu ČR ze dne 28. června 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 a náleží Ústavního soudu ze dne 17. března 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08.

Bude tedy vždy na správním orgánu, aby posoudil, zdali byla splněna jedna z podmínek vyvlastnění v podobně veřejného zájmu.

3.4 Pozemek a parcela

Pozemek je v obecném smyslu jistá individualizovaná část zemského povrchu. Definicí pojmu pozemek obsahuje v českém právním řádu katastrální zákon. Ten uvádí, že pozemkem rozumíme „část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků“⁵¹.

Dalším pojmem spjatým s pozemkem je tzv. parcela. Je to označení pro geometricky a polohově určený pozemek, který je označen tzv. parcelním číslem a je zobrazen v katastrální mapě.⁵² Spíše než pozemek, představuje parcela jakousi podstatnou jednotku, sloužící k funkci katastrálního úřadu. Parcelou jinak ale v právu rozumíme i způsobilý objekt vlastnického práva, se kterým je možné disponovat. Rozdělení na parcely podléhá celé území České republiky. V případě podání žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení musí vyvlastnitel označit pozemek (stavbu), které se vyvlastnění týká parcelním číslem a katastrálním územím.⁵³

3.5 Stavba

Pojem stavba je v českém právním řádu definován dvěma různými způsoby. Jednak ve smyslu občanskoprávním a jednak ve smyslu stavebním podle stavebního zákona.

3.5.1 Stavba ve smyslu občanskoprávním

Ve smyslu občanského zákoníku je stavba věc (výsledek stavební činnosti), kterou dále rozlišujeme na věc movitou či nemovitou podle toho, zdali je stavba spojena

⁵¹ § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁵² Viz § 27 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁵³ Srov. JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 39.

se zemí pevným základem. Zákon dále v ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku jasně konstatuje, že stavba není součástí pozemku. Na pozemek, jako věc nemovitou, se dále vztahuje odstavec 1 zmíněného ustanovení o součástech věci, ze kterého vyplývá, že vše, co k pozemku náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím pozemek (věc) znehodnotil, je součástí takového pozemku a sdílí tedy právní osud věci hlavní (pozemku).

Na jedné straně je zde tedy obecné pravidlo týkající se součástí pozemku, a na druhé straně odstavec 2 konstatuje výjimku z tohoto pravidla, týkající se stavby – tedy stavby, která není dočasná. Tento stav, který zavedl do českého právního řádu občanský zákoník z roku 1950 je nejen v Evropě dosti ojedinělý, ale zejména zatěžuje soudy úkolem vypořádat vztah vlastníka stavby a vlastníka pozemku, přičemž nelze pochybovat o tom, že příčinou takového stavu bude zpravidla jistá míra bezohlednosti stavebníka.

Nový občanský zákoník se vrací k úpravě občanského zákoníku z roku 1811 a k právní zásadě „superficies solo cedit“, tedy „povrch ustupuje půdě“. Následná jednotna vlastnictví k pozemku a stavbě, dle mého názoru, přispěje k právní jistotě, a to zejména značným zeslabením postavení neoprávněného stavitele. Možnost využití cizího pozemku a zřízení stavby na něm bude samozřejmě dále existovat a nový občanský zákoník ho upravuje jako věcné právo stavby, které bude mít maximální délku 99 let.⁵⁴

Nebude samozřejmě možné, pro soulad s novou úpravou, bez dalšího podřídit již existující stavby pod vlastnické právo majitele pozemku. V souvislosti s tím se novým občanským zákoníkem zřídí, v případech, kde stavba a pozemek nepatří jednomu vlastníkovi, předkupní právo pro vlastníka pozemku ke stavbě a naopak.⁵⁵ To by mělo logicky vést k co nejvyšší míře sjednocování.

3.5.2 Stavba ve smyslu stavebního zákona

Stavební zákon v ustanovení § 2 odst. 3 stanoví, že „stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.“

⁵⁴ Viz § 506 a § 1244 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁵⁵ Viz § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Stavební zákon definuje stavbu ke svému účelu, tedy nejen jako věc ale zejména definuje stavbu „*dynamicky, tedy jako činnost, směřující k uskutečnění díla.*“⁵⁶ Z definice a judikatury vyplývá, že definice obsažená ve stavebním zákoně je svým způsobem širší, a stavbou v občanskoprávním smyslu rozumí stavební zákon výsledek stavební činnosti, tak jak tuto činnost chápe, pokud výsledkem této činnosti je věc v právním smyslu, tedy způsobilý předmět občanskoprávních vztahů, nikoli součást jiné věci.⁵⁷

3.6 Ostatní pojmy definované zákonem o vyvlastnění

Zákon o vyvlastnění obsahuje v ustanovení § 2 základní pojmy přímo spjaté a užívané v rámci institutu vyvlastnění a zejména tedy samotném řízení o vyvlastnění. O pojmech definovaných pod písmenem a), b), a c), tedy o vyvlastnění, vyvlastňovaném a o vyvlastniteli, jsem se již zmínil v kapitole této práce s názvem „Institut vyvlastnění“. K tomu, co již bylo ve zmíněné kapitole napsáno, zbývá pouze dodat to, což již jistě vyšlo najevo, a to sice, že zákon řízení o odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a dále o přechodu vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě a o poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě nazývá vyvlastňovacím řízením.⁵⁸

V dalších písmenech již zmíněného paragrafu zákon, z důvodu následků vyvlastnění pro tyto osoby, definuje kdo je zástavním věřitelem a podzástavním věřitelem. Zákon zde uvádí zástavního věřitele jako toho, „*kdo má pohledávku zajištěnou zástavním právem na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě*“ a podzástavního věřitele jako toho, „*kdo má pohledávku zajištěnou zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě*“⁵⁹ Zákon tak činí proto, že tyto osoby jsou účastníky vyvlastňovacího řízení. Účastníky jsou z toho důvodu, že v případě vyvlastnění (myšleno jako kladného rozhodnutí

⁵⁶ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 3 Cdon 1395/96.

⁵⁷ Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. ledna 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002 a rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. září 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98.

⁵⁸ Viz. § 2 písm. d) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁵⁹ § 2 písm. e) a f) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

vyvlastňovacího úřadu ve prospěch vyvlastnítele) zástavní právo k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě zaniká.

Zákon dále ve výše zmíněném paragrafu stanoví, že „*vlastnickým právem se rozumí také spoluvlastnictví více vlastníků.*“⁶⁰ Spoluvlastnictví a společné jmění upravuje občanský zákoník v ustanoveních § 136 - § 151. Pro účel této práce je podstatný zejména § 136, který stanoví, že „*věc může být v podílovém spoluvlastnictví více vlastníků.*“ a že „*společné jmění může vzniknout jen mezi manžely.*“⁶¹ Typická bude tedy např. situace, kdy jako vyvlastňovaný ve vyvlastňovacím řízení týkajícího se rodinného domku jako předmětu vyvlastnění, bude vystupovat manžel s manželkou – anebo samozřejmě v případě podílového spoluvlastnictví budou vyvlastňovaným spoluvlastníci.

V poslední řadě, § 2 vyvlastňovacího zákona pod písmenem h) stanoví, že „*pro účely tohoto zákona se rozumí nájmem též podnájem*“⁶² U nájmu je, v případě kladného rozhodnutí o vyvlastnění, situace odlišná než u zástavního práva. Více v další kapitole této práce.

3.7 Práva třetích osob

Jak již vyplývá z předcházející kapitoly, stavby a pozemky, které jsou vyvlastňovány, budou nezdědkou využívány i třetími osobami k uspokojení jejich potřeb, ať už k zajištění pohledávky, k prostému bydlení nebo k jinému účelu. Práva třetích osob, která takto na předmětu vyvlastnění váznou a následně v důsledku vyvlastnění mohou zaniknout, je třeba nějakým způsobem vypořádat.

Zatímco původní zákon upravující vyvlastnění⁶³ pouze generálně stanovil, že při rozhodnutí o vyvlastnění zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněným stavbám a pozemkům, pokud v rozhodnutí nebude stanoveno jinak, tak v současné úpravě v zákoně o vyvlastnění, v ustanoveních části třetí, zákon taxativně stanoví, která práva

⁶⁰ § 2 písm. g) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁶¹ § 151 odst. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁶² § 2 písm. h) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁶³ Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

rozhodnutím o vyvlastnění zanikají a která nikoliv. Případně stanoví podmínky, při kterých mohou některá práva třetích osob zaniknout.⁶⁴

V případě vyvlastnění zástavní právo i podzástavní právo váznoucí na stavbě či pozemku zaniká přímo ze zákona. Stejně tak přímo ze zákona zanikne i zajišťovací převod práva.⁶⁵ V rámci jistého vypořádání zmíněných práv je třeba učinit určité kroky, protože není přípustné, aby například zástavní věřitel v důsledku vyvlastnění zůstal dále bez zajištění své pohledávky a byl tak bez vlastního přičinění krácen na svých právech. Proto § 9 zákona o vyvlastnění stanoví, že v případě zániku těchto práv se dosud nesplatné zajištěné pohledávky stávají splatnými. Na toto ustanovení dále navazuje ustanovení § 14 zákona o vyvlastnění. Zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva, kterým tato zajištění pohledávek zanikla v důsledku vyvlastnění, poskytne vyvlastnitel náhradu, a to až do výše neuhrazené zajištěné pohledávky s příslušenstvím, ledaže se práva na úhradu zajištěné pohledávky vzdali. Náhrada za vyvlastnění ve výši dosud neuhrazených pohledávek včetně příslušenství bude tedy vyvlastnitelem přímo vyplacena těmto osobám a odečtena z celkové náhrady za vyvlastněnou stavbu nebo pozemek určenou pro vyvlastňovaného. V rozsahu poskytnutého plnění (poskytnutého zástavnímu/podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva) se vyvlastnitel zproští své povinnosti vůči vyvlastňovanému.⁶⁶

Nevyjasněná a problematická by mohla být situace, kdy by dosud nesplatná pohledávka byla zastavena tzv. vespolným zástavním právem, kdy je jedna pohledávka zajištěna více zástavami⁶⁷ a jednou ze zástav by byla právě stavba nebo nemovitost, která má být vyvlastněna. Je možné si jednak představit situaci, kde bude například vyvlastňovaný vlastníkem více nemovitostí zastavených vespolným zástavním právem, nebo ještě další situaci, kde se bude následek vyvlastnění řetězit i na další osoby v případě, že právě ony budou vlastníky dalších staveb nebo pozemků, které budou vespolným zástavním právem zatíženy. *„Obligační dlužník je bez možnosti cokoli ovlivnit náhle zbaven výhody (v některých případech pro něj životně důležité) odkladu splatnosti či výhody splátek svého zástavním právem zajištěného závazku. Dopady*

⁶⁴ Viz § 6, 7, 8 a 9 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁶⁵ Viz § 6 písm. a) a b) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Zákon odkazuje u zajišťovacího převodu práva na jeho zákonnou úpravu obsaženou v § 553 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁶ Viz § 14 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁶⁷ Viz § 153 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

vyvlastnění *jediné zastavené nemovitosti na ostatní zástavce mohou být také velmi tíživé, zvláště když obligační dlužník nebude schopen se rychle vyrovnat se svou povinností k předčasné úhradě svého závazku.*⁶⁸ Tento problém by měl být vyřešen novelou zákona o vyvlastnění, kde by ustanovení § 9 zákona o vyvlastnění způsobující okamžitou splatnost celé pohledávky mělo být zrušeno a mělo by být přistoupeno k více individuálnímu řešení, kde bude vyplácena náhrada na základě dohody mezi vyvlastňovaným a jeho věřiteli. Pokud k dohodě nedojde, uloží vyvlastňovací úřad vyvlastniteli složit náhradu určenou pro věřitele (příp. oprávněného ze zajišťovacího převodu práva) do úschovy soudu, který bude následně o vypořádání rozhodovat. Takto má být učiněno i z toho důvodu, že poskytování náhrady pro věřitele (oprávněného) v návaznosti na někdy složité závazkové vztahy, které jsou důvodem takového zajištění, zdaleka přesahovalo odbornou činnost prováděnou pracovníky vyvlastňovacího úřadu.⁶⁹

Na předmětu vyvlastnění může dále váznout nájem. Zde je třeba odlišit, zdali se jedná o nájem bytu nebo nikoliv.

Pokud se nebude jednat o nájem bytu, platí podle § 6 písm. c) zákona o vyvlastnění, že takový nájem vyvlastněním rovněž zanikne, a to s výjimkou případu, kdy by vyvlastňovací úřad rozhodl o opaku. Tak by rozhodl v případě, že by zachování takového zatížení předmětu vyvlastnění bylo ve veřejném zájmu. Stejně se bude postupovat v případě věcných břemen, ke kterým odpovídající práva připadají na třetí osoby.⁷⁰ Mezi případy, kdy bude zachování takovýchto zatížení vyvlastňované stavby/pozemku ve veřejném zájmu⁷¹ můžeme zařadit například již zřízená vedení elektrických kabelů, optických kabelů umístěných v pozemku, veřejné kanalizace a jiné.⁷²

⁶⁸ GRULICH, Tomáš. Několik poznámek k otázce vyvlastnění zastavené nemovitosti. *Právní rozhledy* 16/2006, str. 588-591.

⁶⁹ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb. Návrh novely zatím nebyl evidován v Poslanecké sněmovně ČR a nebylo mu ještě přiděleno číslo tisku – proto odkazuji pouze na usnesení vlády, kterým přijala novelu zákona. Plné znění připraveného návrhu s důvodovou zprávou mi bylo zasláno Mgr. Martinem Hakafuem z oddělení styku s veřejností Úřadu vlády České republiky.

⁷⁰ Viz § 6 písm. d) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁷¹ Viz § 8 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁷² Srov. AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, str. 67.

Odděleně od ostatních nájmu je upraven v § 7 zákona o vyvlastnění nájem bytu, „*kteřý automaticky vyvlastněním nezaniká, zakládá se však právo nájem vypovědět, jestliže by další užívání bytu nájemcem bylo v rozporu s účelem, pro který bylo vyvlastněno*“⁷³ Zákon zde nechává nájemce bytu bez zásahu, ale přitom přenechává vyvlastniteli, tedy novému pronajímateli bytu, speciální možnost vypovědět nájem bytu, a to takovou, která není uvedena mezi možnostmi výpovědi nájmu pronajímatelem v občanském zákoníku.⁷⁴ Pronajímatel může vypovědět nájem bytu tehdy, „*jestliže dalšímu užívání bytu nájemcem brání účel vyvlastnění. Zákon neřeší, zda má jít o výpověď s přivolením soudu či bez něho. Svou povahou se tento důvod blíží důvodu podle § 711a odst. 1 písm. c), navíc úprava byla připravována v době, kdy dvojí úprava výpovědi pronajímatele neexistovala, kromě toho nemá jít o sankci pro nájemce. Odkaz na potřebu přivolení soudu zde ale chybí. Je proto možné postupovat podle § 711, na který se dokonce v poznámce pod čarou odkazuje. Bytová náhrada se pak posoudí podle úpravy nejbližší, tedy jako při výpovědi podle § 711a odst. 1 písm. c).*“⁷⁵ Zákon odkazuje na úpravu bytových náhrad v § 712 občanského zákoníku. I přesto, že se tedy podle odkazu zákona vypoví nájem bez souhlasu soudu, je právo na bytovou náhradu uplatněno stejným způsobem, jako by šlo o výpověď nájmu se souhlasem soudu. Za zmínku tedy stojí skutečnost, že zatímco nájemce bytu zákon o vyvlastnění chrání a přiznává mu právo na bytovou náhradu, tak vlastníkovu bytu, který je v obdobné situaci, už zákon takové právo nepřiznává. Jistě by stálo za zvážení, jestli by nebylo vhodné podmínky jak vlastníka bytu, tak nájemce bytu srovnat a přiznat právo náhradního bytu oběma.

Již k projednání v parlamentu připravená novelizace zákona o vyvlastnění se vrací ke staré úpravě vyvlastnění v tom smyslu, že obecně stanoví, že při „*vyvlastnění spočívajícím v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě, není-li dále stanoveno jinak*.“⁷⁶ Dále bude tedy stanoveno, jaká práva nezanikají. V souvislosti s výkladem uvedeným v této kapitole je třeba také zmínit skutečnost, že novelizace postaví i ostatní nájmy spočívající na předmětu vyvlastnění, na úroveň nájmu bytu. Ustanovení o bytové

⁷³ PLOS, Jiří. Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada, 2007, str. 157.

⁷⁴ Viz § 711 až 712 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

⁷⁵ ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009 str. 2105.

⁷⁶ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

náhradě zůstane nedotčeno, i přesto, že nový občanský zákoník již s právem na bytovou náhradu nepočítá.⁷⁷

⁷⁷ Viz zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

4. HISTORICKÝ EXKURZ

Historický vznik institutu vyvlastnění je spjat s vývojem ochrany vlastnického práva. Tak jako dnes nalezneme možnost zásahu do vlastnického práva v článku 11 Listiny, který jinak deklaruje přirozenoprávní povahu vlastnického práva jako základního lidského práva, tak se podobně poprvé možnost vyvlastnění objevila v 18. století, konkrétně v roce 1789 v Deklaraci práv člověka a občana. O tomto významném dokumentu jsem se již zmínil v práci při výkladu o právu vlastnickém. Jen připomenu, že v souvislosti s Velkou francouzskou buržoazní revolucí bylo v Deklaraci práv člověka a občana vlastnické právo prohlášeno za právo „*nedotknutelné a posvátné, kterého nemůže být nikdo zbaven s výjimkou veřejné nutnosti a pod podmínkou spravedlivého odškodnění.*“⁷⁸ Až na zaměnění slova „*posvátné*“ za více příhodné přídavné jméno můžeme sledovat, že znění zmíněného článku se vlastně užívá dodnes. Deklarací práv člověka a občana se inspirovalo nemálo evropských států a právě zmíněnou úpravu můžeme v historii označit za základní kámen institutu, který dnes známe pod pojmem vyvlastnění.

Úpravou Deklarace práv člověka a občana se pravděpodobně nechal inspirovat i první zákon obsahující základ vyvlastnění účinný na území nynější České republiky. Bylo tomu roku 1811 a v tehdejší rakouském císařství byl 1. června vyhlášen tzv. obecný zákoník občanský⁷⁹. „*Zákoník zakotvoval představy o neomezeném vlastnictví.*“⁸⁰ V § 365 uváděl, že „*vyžaduje-li toho veřejné dobro, musí každý člen státu za přiměřené odškodnění odstoupiti i úplné vlastnictví věci.*“ Zákoník obsahující zmíněné ustanovení, které se za celou dobu nezměnilo, platil na území nynější České republiky až do roku 1950. Vyvlastnění (zákonodárce v této době již s tímto pojmem operuje) bylo v té době upraveno podrobněji v různých zvláštních zákonech obsahujících vedle podmínek vyvlastnění a další úpravy i jednotlivé účely vyvlastnění.⁸¹ Za zákon, který obsahoval nejpropracovanější úpravu vyvlastnění, zejména procesní, byl považován zákon č. 30/1878 ř. z., jenž se týče vyvlastňování k účelu stavění železnic a provozování jízdy po nich. Ostatní zákony, včetně těch, které jsem zmínil, se

⁷⁸ Viz článek XVII. Deklarace práv člověka a občana, Národní shromáždění, 1789.

⁷⁹ Vyhlášen jako Císařský patent č. 946/1811 z. s., známý dále zejména pod zkratkou ABGB (Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten Deutschen Erbländer der Österreichischen Monarchie).

⁸⁰ MALÝ, Karel a kol. Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 3. přepracované vydání. Praha: Linde, 2003, str. 202.

⁸¹ Jednalo se například o zákon č. 146/1854 ř. z. obecný horní zákon nebo zákon č. 71/1870 čes. z. z., o tom, kterak lze vody utívatí, ji svozovati a jí se brániti.

ve svých ustanoveních explicitně odvolávaly na procesní úpravu vyvlastnění obsaženou právě v zákoně o stavbě železnic.

Jako další mezník můžeme uvést rok 1918, konec první světové války a vznik samostatné Československé republiky. Co se týče platného práva, tak došlo k právní kontinuitě právní úpravy tehdejšího Rakouska-Uherska. Za zmínku rozhodně stojí nová Ústava z roku 1920 – tedy zákon č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky. Ta v § 109 odst. 2 uvedla, že „*vyvlastnění je možné jen na základě zákona a za náhradu, pokud zákonem není nebo nebude stanoveno, že se náhrada dáti nemá.*“ Zákon tedy v části o vyvlastnění nepřebírá již v předešlých dobách užívaný institut veřejného zájmu. To je zvláštní zejména v komparaci s § 108, který umožňuje omezit právo usazovati se na území ČSR a nabývat tam nemovitostí, a to pouze ve veřejném zájmu. Zákon umožňoval vyvlastnit i bez náhrady. Tato možnost byla využita v rámci pozemkové reformy. Pozemková reforma „*zjednodušeně řečeno byla ve znamení jakéhosi „odčinění Bílé hory“, která měla pro naše obyvatelstvo dalekosáhlé důsledky nejen v oblasti náboženské, ale i ve sféře majetkové, kde znamenala přesun pozemkového vlastnictví z domácích vlastníků na cizí šlechtu. Reforma směřovala zásadně k přesunu vlastnictví velké části půdy do rukou domácích, tedy do rukou českých a slovenských vlastníků a uskutečňovala se od listopadu 1918 do roku 1936.*“⁸² K tomuto odnětí vlastnického práva byl také vytvořen tzv. zákon záborový⁸³, ve kterém byly upraveny podmínky pro vyvlastnění pozemků a následně byly vyvlastněné pozemky přidělovány do rukou Čechů a Slováků na základě zákona přidělového⁸⁴. Náhrada za odnětí vlastnické práva byla stanovena dalším speciálním zákonem, a to zákonem náhradovým⁸⁵. Ten také stanovil, že náhrada nepřísluší příslušníkům nepřátelských států a příslušníkům bývalé panovnické rodiny habsbursko-lotrinské, pakliže to nebude odporovat mírovým smlouvám.

Co se historické úpravy vyvlastnění týče, krátce před začátkem druhé světové války byl přijat zákon č. 63/1935 Sb., o vyvlastnění k účelům obrany státu. Zákon byl, ve své úpravě vyvlastnění, předchůdcem dnes platnému zákonu č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

⁸² MALÝ, Karel a kol. Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 3. přepracované vydání. Praha: Linde, 2003, str. 427.

⁸³ Zákon č. 215/1919 Sb. z. a n. o zabránění velkého majetku pozemkového (záborový zákon).

⁸⁴ Zákon č. 81/1920 Sb. z. a n. o přidělu zabrané půdy a úpravě právním poměrů k ní (zákon přidělový).

⁸⁵ Zákon č. 329/1920 Sb. z. a n. o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (náhradový zákon).

Již výše ve výkladu o konfiskaci jsem se zmínil o konfiskaci následující po 2. světové válce. Jednalo se o konfiskaci a urychlené rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa. Ta byla vyhlášena dekretem prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. a byla jí původně zahájena tzv. druhá pozemková reforma.⁸⁶ Následně došlo i za účinnosti dalších dekretů prezidenta ke konfiskaci majetku, a to v zásadě bez náhrady. Vzhledem k tomu, že k těmto konfiskacím docházelo téměř okamžitě po konci druhé světové války, bylo nevyplácení náhrad obecně v poválečné Evropě vcelku běžné.

Až do roku 1951 platila stará zákonná úprava vyvlastnění obsažená v zákonech z období habsburské monarchie. To změnil nově přijatý zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí který, úpravu vyvlastnění obsahoval v § 20. Tímto byla úprava vyvlastnění poprvé zahrnuta do zákona o územním plánování – na území České republiky k vynětí z tohoto typu zákona došlo až v roce 2007 zákonem o vyvlastnění. Po zmíněném zákonu o územním plánování a výstavbě obcí byl v roce 1958 přijat zákon č. 87/1958 Sb. o stavebním řádu, který původní zákon nahradil i s novou úpravou vyvlastnění. Na ten nadále navázal, v této práci mnohokrát zmiňovaný, stavební řád z roku 1976, tedy zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Tento zákon byl mimo jiné zejména novelizován po roce 1989 v souvislosti s přechodem do jiného politického režimu.

Je nutné říci, v kontextu návaznosti institutu vyvlastnění na ochranu vlastnického práva jedince (jak jsem zmínil na začátku této kapitoly), že vyvlastnění v letech tzv. majetkových křivd, v roce 1948 – 1989, ačkoliv bylo právně zakotveno, nemělo valného významu. Z hlediska právní úpravy k tomuto přispěla Ústava z roku 1960⁸⁷, která velmi silně omezovala vlastnické právo jedince ve prospěch socialistické společnosti. Rozdělením vlastnictví na několik forem byly již mnohé věci, které by jinak mohly být předmětem vyvlastnění, přímo ze zákona ve vlastnictví státu (národa). Do tzv. osobního vlastnictví řadil čl. 10 zmíněné Ústavy spotřební předměty – zejména předměty osobní a domácí potřeby, rodinné domky a úspory nabyté prací. Toto vlastnictví Ústava prohlašovala za nedotknutelné.

Na stavební zákon z roku 1976 dále navázal nyní platný, a stále poměrně nový zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke

⁸⁶ Srov. PEKÁREK, Milan, PRŮCHOVÁ, Ivana. Pozemkové právo. 2 přepracované a rozšířené vydání. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004, str. 77-81.

⁸⁷ Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky.

stavbě (zákon o vyvlastnění). Současně s přijetím tohoto zákona byl přijat i nový zákon o územním plánování⁸⁸, který již úpravu vyvlastnění nadále neobsahuje. O zákoně o vyvlastnění se dále zmiňuji v kapitole o hmotněprávní úpravě.

Nakonec nutno pouze dodat, že na Slovensku je stavební zákon z roku 1976 stále platný i se svou úpravou vyvlastnění.

⁸⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

5. PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ

Vyvlastnění je vždy možné realizovat pouze za splnění všech zákonných podmínek. Protože se jedná o zásah do vlastnického práva, tedy základního práva zakotveného v Listině v čl. 11, možnost vyvlastnění má svůj základ již právě v tomto článku – a to v odstavci čtvrtém. Listina zde taxativně uvádí, že vyvlastnění je možné:

- ve veřejném zájmu
- na základě zákona
- za náhradu.

Všechny tyto podmínky musí být splněny kumulativně. Tyto podmínky, stanovené zákonem na ústavní úrovni musí být samozřejmě vždy splněny, a to i v případě, že by snad zákon upravující vyvlastnění, některou z těchto podmínek neobsahoval. Dle mého názoru Listina postrádá podmínku, kterou nalezneme až dále v občanském zákoníku (ten jinak v ustanovení § 128 odst. 2 opakuje podmínky obsažené v Listině) a v zákoně o vyvlastnění⁸⁹, a to podmínku, která říká, že:

- vyvlastnit lze jen v případě, pokud nelze dosáhnout účelu vyvlastnění jinak (jedná se tedy o tzv. zásadu subsidiarity⁹⁰)

Zákon o vyvlastnění dále podmínky podrobněji konkretizuje. Úpravě dalších podmínek vyvlastnění obsažených v zákoně o vyvlastnění se věnuji níže v příslušné kapitole.

Vyvlastnit je dále možné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem. Účel jako důvod vyvlastnění jsem již zmínil v kapitole o „institutu vyvlastnění“ a dále o jednotlivých účelech píše v kapitole o hmotněprávní úpravě vyvlastnění. Zde chci pouze zmínit, že kromě samotného zákona o vyvlastnění⁹¹ obsahuje nutnost existence účelu a omezení vyvlastnění pouze na tento účel i občanský zákoník.⁹²

5.1 Ve veřejném zájmu

O veřejném zájmu jsem se již pojednal v kapitole o základních pojmech. Je nutné připomenout, že prokázat veřejný zájem je třeba v každém vyvlastňovacím řízení

⁸⁹ Viz § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁹⁰ Vyvlastnění je má tedy být tzv. ultima ratio (nejzazší/poslední řešení).

⁹¹ Viz § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁹² Viz § 128 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 89/2012 Sb., tedy nový občanský zákoník se již o účelu vyvlastnění nezmiňuje.

samostatně ad hoc. Veřejný zájem není možné pouze deklarovat zákonem nebo konstatovat vyvlastňovacím úřadem bez jakéhokoliv dokazování. Veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.⁹³

5.2 Na základě zákona

Podmínkou, kterou připouští Listina vyvlastnění pouze na základě zákona, Listina předpokládá podrobnou zákonnou úpravu, a to samozřejmě jak hmotněprávní tak procesněprávní. Speciálním a svým způsobem i nejpodstatnějším zákonem je zde již mnohokrát v této práci zmíněný zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Účel, pro který má být vyvlastněno, musí být nezbytně taktéž upraven zákonem, aby bylo přesně taxativně stanoveno, za jakým konkrétním účelem je možné vyvlastnit. Jak jsem již zmínil, zákon o vyvlastnění neobsahuje účely vyvlastnění. Ty jsou zvlášť obsaženy ve více zákonech, které ve své úpravě obsahují většinou malé části týkající se nezbytných zásahů do práv případného vyvlastňovaného, pro dosažení účelů těchto specifických zákonů. Mezi tyto zákony nezbytné k realizaci vyvlastnění patří např. energetický zákon, zákon o drahách nebo horní zákon.

5.3 Za náhradu

Při vyvlastnění, nejvýrazněji pokud dochází k přechodu vlastnictví, je vyvlastňovaný značně finančně krácen, a již samotná Listina stanovuje, že vyvlastnění je možné pouze za náhradu⁹⁴. Ačkoliv Listina neuvádí nic k výši náhrady z nedotknutelné povahy vlastnictví, je možné dovodit, že náhrada by měla vždy vycházet ze skutečné hodnoty majetku⁹⁵. Občanský zákoník dále ve svém ustanovení § 128 odst. 2 pouze opakuje stručnou podmínku náhrady obsaženou v Listině. Nový občanský zákoník, uvádí k náhradě podrobnější formulaci a stanoví, že za vyvlastnění náleží vlastníkově věci plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito

⁹³ Viz § 4 odst. 2 a § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

⁹⁴ Viz čl. 11 odst. 4 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

⁹⁵ Srov. KLÍMA, Karel a kol. Komentář k Ústavě a Listině. 2., rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, str. 1049.

opatřeními dotčen. Dále také stručně uvádí, v jaké formě se náhrada poskytuje.⁹⁶ Podrobnou úpravu obsahuje zákon o vyvlastnění v části čtvrté, tedy v § 10 – 14. Náhrada se poskytuje zpravidla v penězích a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění, nikoli však delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.⁹⁷ Náhradou je třeba co nejpřesněji vyvážit újmu, která byla vyvlastňovanému vyvlastněním způsobena. „*Lze předpokládat, že náhrada má zásadně vyvážit újmu, která vlastníkovu použitím jeho věci vznikla. Přiměřenou náhradu je možné chápat jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující obstarání obdobné věci.*“⁹⁸ Ještě výstižnější je Doležal, který uvádí, že „*majetkové poměry vyvlastňovaného mají být v zásadě stejné po vyvlastnění jako před ním.*“⁹⁹

Náhradu poskytuje vyvlastnitel, v jehož zájmu¹⁰⁰ je vyvlastnění realizováno, jednorázově (nikoli ve splátkách), a to na základě znaleckého posudku. V první řadě se poskytuje náhrada podle § 10 odst. 1 písm. a) a b). Tedy podle písm. a) náhrada za pozemek nebo stavbu, u kterého došlo k odnětí vlastnického práva, a to náhrada včetně součástí a příslušenství takového pozemku nebo stavby. Dále se poskytuje náhrada podle písm. b) v případě, že došlo jen k omezení vlastnického práva nebo v případě, že došlo k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu. V takovém případě je třeba náhradu poskytnout ve výši, která těmto právům odpovídá. Obdobně zákon upravuje v § 12 zákona o vyvlastnění náhradu osobám odlišným od vyvlastňovaného, kterým vyvlastněním zanikají nájemní práva nebo práva odpovídající věcným břemenům. Kromě těchto svým způsobem základních náhrad přísluší vyvlastňovanému podle § 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění náhrada stěhovacích nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. O jednotlivých náhradách píše níže v subkapitolách, s tím že o náhradě za zástavní právo, podzástavní právo a zajišťovací převod práva jsem se již zmiňoval výše v kapitole o právech třetích osob.

⁹⁶ Viz § 1039 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

⁹⁷ Viz § 24 odst. 2 písm. c) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Dále o procesní úpravě v příslušné kapitole této práce.

⁹⁸ Amrusová AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. Vyvlastňovací řízení od A do Z. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, str. 102.

⁹⁹ DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 343.

¹⁰⁰ Zájem vyvlastnitelů bude existovat souběžně se zájmem veřejným, resp. může i splývat.

5.3.1 Náhrada za odnětí vlastnického práva

Úprava ve výše zmíněném § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění pod písmenem a) stanoví, že se náhrada stanoví ve výši tzv. obvyklé ceny pozemku nebo stavby a dále v odstavci třetím subsidiárně stanoví, že pokud by byla cena obvyklá nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, použije se cena zjištěná (tedy cena zjištěná podle cenového předpisu). Co se rozumí cenou obvyklou, stanoví zákon, na který zákon o vyvlastnění přímo odkazuje, a to zákon o oceňování majetku¹⁰¹. Jedná se tedy o jakési obecné kritérium, při jehož naplnění by se měla výsledná zjištěná náhrada rovnat ve své výši tržní ceně vyvlastňovaného majetku, nebo identického či obdobného majetku. Cenou zjištěnou podle cenového předpisu rozumíme cenu, která bude stanovena na základě vyhlášky¹⁰², kterou vydává Ministerstvo financí, a na kterou v § 33 odkazuje zákon o oceňování majetku. Tato vyhláška již obsahuje konkrétní vzorce a způsoby výpočtu hodnoty majetku. Na rozdíl od úpravy ceny obvyklé se zde jedná o úplný výpočet konečné ceny na základě vzorce, a to evidentně bez zohlednění všech vlastností takového majetku. Tento způsob ohodnocení se mi zdá být poměrně archaický, a jsem skeptický v otázce, zdali je ministerstvo schopné svou vyhláškou mimo jiné aktuálně reflektovat ekonomický vývoj a měnící se ceny pozemků a nemovitostí.

Cenu obvyklou podle § 10 odst. 1 stanoví znalec ve znaleckém posudku. Tuto cenu také ve svém znaleckém posudku musí porovnat s cenou zjištěnou¹⁰³. Znalec bude stanoven na žádost vyvlastňovaného, případně na žádost vyvlastnitelů v případě, že s tím bude vyvlastňovaný souhlasit. Pokud nedojde k vyhotovení znaleckého posudku na žádost ani jednoho z uvedených, ustanoví znalce vyvlastňovací úřad.¹⁰⁴ O znalci a znaleckém posudku píše dále v kapitole o vyvlastňovacím řízení.

¹⁰¹ Podle § 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů se obvyklou cenou „rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

¹⁰² Aktuálně účinnou vyhláškou je vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.

¹⁰³ Tuto náležitost posudku lze odvodit z ustanovení § 10 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), tedy ze samotného upřednostnění zjištěné ceny v případě, že bude vyšší než cena obvyklá.

¹⁰⁴ Viz § 20 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Zákon o vyvlastnění upravuje z této peněžité náhrady výjimku v § 11. Pokud se vyvlastnitel s vyvlastňovaným dohodne, je možné namísto náhrady podle § 10 odst. 1 písm. a) poskytnout vyvlastňovanému jiný pozemek nebo stavbu. Je zde tedy nutná dohoda, a pokud s tímto nebude vyvlastňovaný souhlasit, bude nutné mu poskytnout náhradu v penězích. Náhradní pozemek nebo stavba by měla kvalitou a rozsahem odpovídat tomu vyvlastněnému. Případný rozdíl v ceně bude vyrovnán v penězích obdobným způsobem, jako kdyby se vyplácela pouze peněžité náhrada.

5.3.2 Náhrada za věcné břemeno a nájem

Úpravu ocenění věcných břemen stanoví opět zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve svém § 18, na který přímo odkazuje zákon o vyvlastnění. Podle tohoto ustanovení se oceňují jednak omezení vlastnického práva, způsobená vyvlastněním, spočívající v zřízení věcného břemene, dále pak odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu vyvlastňovanému, a v poslední řadě se takto oceňují i práva nájemce či osoby oprávněné z práva odpovídajícího věcnému břemenu patřící jiné osobě než vyvlastňovanému.¹⁰⁵ Náhrada by měla být opět stanovena takovým způsobem a v takové výši, aby vyrovnala majetkovou újmu způsobenou vyvlastňovanému nebo jiné osobě, které vyvlastněním právo zaniklo. Tato práva se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.¹⁰⁶ „Obecně platí, že ve většině případů lze roční užitek z výkonu vlastnického práva k pozemku, stavbě, bytu, nebytového prostoru ztotožnit s výší ročního nájemného za jejich užívání. Z pohledu vlastníka nemovitosti jde o užitek, kterého se zřízením věcného břemene vzdal, z pohledu oprávněného uživatele práva věcného břemene, jde o to, co získal.“¹⁰⁷ „Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než

¹⁰⁵ Viz § 10 odst. 1 písm. b) a § 12 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). První paragraf upravuje náhradu, která se poskytuje vyvlastňovanému, druhý pak náhradu poskytovanou jakékoliv osobě, které patří právo ze zanikajícího nájmu nebo věcného břemene.

¹⁰⁶ Viz § 18 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů. Obvyklá cenou se zde opět rozumí cena určená podle § 2 téhož zákona, tedy cena, která by byla dosažena při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

¹⁰⁷ AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. Vyvlastňovací řízení od A do Z. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, str. 106.

*jednu třetinu nižší než cena obvyklá.*¹⁰⁸ Úprava této náhrady tedy také obsahuje dva druhy ocenění ve formě ceny obvyklé a ceny zjištěné. V tomto případě je cena zjištěná logicky upřednostňována, protože na rozdíl od ceny zjištěné na základě oceňovací vyhlášky, je zde cena zjištěna přímo z dokladů s konkrétním věcným břemenem, případně nájmem spjatých. Výjimkou bude situace, kdy by cena zjištěná byla o více jak třetinu nižší než cena obvyklá.¹⁰⁹ Zjištěný roční užitek, ať již obvyklý nebo zjištěný, se dále vynásobí počtem let užívání práva, nejvýše pak pěti. V případě, že nebude možné cenu zjistit žádným z uvedených způsobů, ocení se právo jednotnou částkou 10 000 Kč.¹¹⁰

Při stanovení ceny se užije stejného postupu jako v případě náhrady za odnětí vlastnického práva – tedy úpravy obsažené v § 20 zákona o vyvlastnění.

5.3.3 Náhrada nákladů vzniklých v souvislosti s vyvlastněním

Zákonodárce si byl vědom skutečnosti, že vyvlastňovanému, krom samotného zániku práv či omezení práv také vznikají náklady, které musí vyvlastňovaný vynaložit, aby se s touto situací, kterou nezpůsobil, vypořádal a přizpůsobil se novému stavu, který následkem vyvlastnění vznikne. Zákon o vyvlastnění zde uvádí demonstrativní výčet nákladů, k jejichž náhradě má vyvlastňovaný právo, a to:

- stěhovací náklady
- náklady spojené se změnou místa podnikání
- další obdobné náklady účelně vynaložené v souvislosti s vyvlastněním.¹¹¹

Na rozdíl od ostatních náhrad není náhrada těchto nákladů vždy obligatorní náležitostí vyvlastnění. Prokázání nákladů vzniklých v souvislosti s vyvlastněním stanoví zákon o vyvlastnění v ustanovení § 21 jako povinnost vyvlastňovaného. Vyvlastňovaný je povinen náklady prokázat na základě znaleckého posudku vyhotoveného na jeho žádost. Pokud tak vyvlastňovaný sám neučiní, resp. pokud takové náklady neprokáže, nebudou mu tyto náklady nahrazeny. Neuplatní se zde tedy subsidiární řešení posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovacího úřadu. U všech

¹⁰⁸ Viz § 18 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁹ Úprava zde pravděpodobně chrání tržní hodnotu práva, například v situaci, kdy by bylo věcné břemeno sjednáno mezi známými pouze za symbolickou cenu.

¹¹⁰ Viz § 18 odst. 2 a 5 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹¹¹ Viz § 10 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

znaleckých posudků, na základě kterých se v řízení o vyvlastnění stanoví náhrady, platí, že náklady za tyto posudky hradí vyvlastnitel. Tak je tomu i v tomto případě.¹¹²

5.4 Nelze li účelu dosáhnout jinak (zásada subsidiarity)

Jak jsem již zmínil výše, podle zákona o vyvlastnění a podle občanského zákoníku¹¹³, je vyvlastnění přípustné až v případě, že účelu vyvlastnění nelze dosáhnout jinak. Nový občanský zákoník uvádí tuto podmínku poměrně širěji a neváže ji na účel vyvlastnění, ale na uspokojení veřejného zájmu.¹¹⁴ Vyvlastnění má být tedy až tím nejkrajnějším možným řešením.

Jiným dosažením účelu rozumíme zejména dohodou o převodu práv mezi stranami nebo jiným vypořádáním. Pod pojmem jiné vypořádání můžeme podřadit například vypořádání podílového spoluvlastnictví soudem, zřízení předkupního práva nebo například i zřízení věcného břemene kvůli přístupu ke stavbě soudem. O dohodě píší níže v subkapitole. *„Ke každé žádosti o vyvlastnění se přikládají listiny prokazující, že se žadatel pokusil o vyřešení majetkoprávních poměrů smluvně a že pokus o dohodu byl neúspěšný.“*¹¹⁵

5.4.1 Dohoda mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným

Možností jak dosáhnout vyvlastnění jinak, v předchozím výkladu, rozumíme zejména dohodu mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným. Zákonná úprava vychází ze základu, že vyvlastňovaný má být ve stanoveném předstihu o záměru vyvlastnění informován a má mít čas na to zvážit nabídku vyvlastnítele.

Zákon, stanovuje ve svém § 5 odst. 1 lhůty předcházející vyvlastňovacímu řízení, které je třeba dodržet. Než bude podle zákona vyvlastnění přípustné, musí vyvlastnitel učinit vše pro to, aby byl po dobu nejméně 6 měsíců vyvlastňovanému znám účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem. *„Vyvlastnitel musí*

¹¹² Viz § 20 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

¹¹³ Viz § 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) a § 128 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁴ Viz § 1038 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Nový občanský zákoník dle mého názoru tedy širěji pojímá možnost vyřešit situaci a s ní spojený veřejný zájem jinak, ne pouze účelem obsaženým ve speciálním zákoně.

¹¹⁵ DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 333.

s vyvlastňovaným jednat, a pokud dohoda není reálná (vyvlastňovaný nepřijme návrh na převod potřebných práv dohodou), musí být vyvlastňovaný v dostatečné lhůtě vyrozuměn, že tato práva je možné získat i cestou vyvlastnění.“¹¹⁶ Další lhůta, kterou zákon v totožném ustanovení stanoví, je minimální lhůta, která musí být poskytnuta vyvlastňovanému k tomu, aby konkrétní návrh smlouvy posoudil a rozmyslel se, zdali jej přijme. Takto poskytnutá lhůta nesmí být kratší než 60 dnů. Souběžně zde tedy existují dvě nezávislé lhůty, jejichž splnění podmiňuje přípustnost vyvlastnění. Splnění těchto dvou náležitostí, tedy toho, že byl vyvlastňovaný včas informován a že měl dostatek času zvážit přijetí konkrétního návrhu, musí prokázat vyvlastnitel v podané žádosti o vyvlastnění. Absence reakce na vyvlastnitelův návrh smlouvy, tedy nečinnost, zde bude považována jako nepřijetí návrhu a splnění podmínky přípustnosti vyvlastňovacího řízení. § 5 odst. 3 stanoví výjimku, kdy není třeba vyvlastňovaného obeznámit s možností a účelem vyvlastnění nebo mu doručit návrh dohody a naplnit následné lhůty, a to v případě, „kdy není vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt nebo pokud se mu nepodařilo doručit na známou adresu v cizině.“

Jak bude dále zmíněno v kapitole o vyvlastňovacím řízení, v případě, že bude vyvlastněno a následně vyvlastnitel do 2 let (případně až do 4 let při prodloužení lhůty) od právní moci rozhodnutí nezačíná uskutečňování účelu, může být na žádost vyvlastňovaného vyvlastnění zrušeno a převedená práva budou vrácena. Bylo by pro vyvlastňovaného nevhodné, přistoupit na dohodu s vyvlastnitelem ještě před vyvlastněním, ze své vlastní vůle tak urychlit realizaci účelu vyvlastnění a zároveň tím být ale ochuzen o toto následné právo na navrácení jeho majetku (práv), pokud by vyvlastnitel vůbec neuskutečnil účel, pro který mohlo být i vyvlastněno. „Aby byla z pohledu vyvlastňovaného zachována určitá proporcionalita práv a povinností, obdobná podmínkám vyvlastňovacího řízení, ukládá zákon¹¹⁷ pro uzavřenou dohodu podmínku tříleté lhůty, během níž musí být pro případ nerealizace účelu vyvlastnění dána vyvlastňovanému možnost vznést nárok na obnovu svých vlastnických práv.“¹¹⁸ Vyvlastnitel má tedy povinnost do návrhu dohody, který je podmínkou přípustnosti vyvlastňovacího řízení, zakomponovat i tuto podmínku, kterou se zakládá právo

¹¹⁶ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 24.

¹¹⁷ Viz § 5 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

¹¹⁸ PLOS, Jiří. Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada, 2007, str. 156.

vyvlastňovaného obdobné právu, které by měl v případě, že by došlo k vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení.

V novelizaci¹¹⁹ se počítá se sjednocením dvou podmínek do jedné v podobě podání návrhu smlouvy. Po tom, co bude vyvlastňovanému návrh smlouvy vyvlastnitelem doručen, poběží devadesátidenní lhůta, ve které když vyvlastňovaný s vyvlastnitelem smlouvu neuzavře, bude možné přikročit k vyvlastnění. V souvislosti s tím se počítá s podrobnější formou úpravy onoho návrhu smlouvy (dohody), který předkládá vyvlastnitel vyvlastňovanému. Náležitostí bude například k návrhu smlouvy předložit znalecký posudek a dále i, vycházejíc z důležité podmínky v aktuální úpravě, i upozornění, že při neuzavření smlouvy je možné získat práva vyvlastněním. Výsledné zkrácení doby, která musí být naplněna před zahájením vyvlastňovacího řízení z 6 měsíců na 90 dnů, je dle mého názoru správným krokem. Vyvlastňovanému má být poskytnuta vzhledem k hrozícímu zásahu do vlastnického práva přiměřená lhůta k rozmyšlení. 6 měsíců považuji za zbytečně dlouhou dobu a nelze očekávat, že by vyvlastňovaný skutečně potřeboval tak dlouhou dobu k zvážení dalšího postupu a uplatnění svých práv.

5.5 Další podmínky podle zákona o vyvlastnění

Již výše jsem se zmínil o podmínce existence zákonem daného účelu vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění tuto podmínku stanoví v § 3 odst. 1 - „*vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem.*“ Pouze existence zákona o vyvlastnění, který sám o sobě jednotlivé účely vyvlastnění neobsahuje, tedy není dostatečná k tomu, aby bylo možné provést vyvlastňovací řízení. Vždy je třeba užití i dalšího zvláštního zákona, který obsahuje účel vyvlastnění. Pro jiný účel, než ten který stanoví zvláštní zákon je vyvlastnění nepřípustné. Stejně tak jako je nutné doložit v žádosti pokus vyvlastnitele o jiné vyřešení majetkoprávních poměrů, je obligatorní náležitostí žádostí o vyvlastnění doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny i ostatní podmínky vyvlastnění obsažené v § 3 - § 5 zákona o vyvlastnění.¹²⁰

¹¹⁹ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

¹²⁰ Viz § 18 odst. 2 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

Bude sem tedy patřit mimo jiné i doložení shody záměru vyvlastnítele s účelem obsaženým ve zvláštním zákoně. O jednotlivých účelech níže v příslušné kapitole.

Ustanovení § 3 odst. 2 zákona o vyvlastnění obsahuje další podmínku, a to nutnost souladu cíle vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování, v případě, že vyvlastněním sleduje „*provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umísťování staveb a jejich změn.*“ Vyvlastňovací řízení opět není přípustné v případě, kde by vyvlastnění znamenalo zásah do území, a tento zásah by nebyl v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Co je cílem a úkolem územního plánování stanoví stavební zákon.¹²¹ Jako doklad o splnění této podmínky, přikládány k žádosti o vyvlastnění, poslouží kopie územního rozhodnutí.¹²²

Ustanovení § 4 zákona o vyvlastnění, krom nutnosti prokázat veřejný zájem ve vyvlastňovacím řízení, obsahuje další podmínku vyvlastnění obsaženou v odst. 1. Dále v odst. 3, obsahuje výjimku z této podmínky ve formě práva vyvlastňovatele vycházejícím z možných následků vyvlastnění.

Touto podmínkou je tzv. podmínka přiměřenosti vyvlastnění. Zákon stanoví, že „*vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem*“¹²³ Vyvlastnění by tedy nemělo svým rozsahem neopodstatněně překračovat nezbytný rozsah. Přiměřenost můžeme chápat ve dvou rovinách.¹²⁴ V jedné rovině se jedná o přiměřenost zásahu, co se formy zásahu týče – tak například „*odnětí práva není možno vyslovit tam, kde stačí jeho omezení.*“¹²⁵ Druhou rovinou je přiměřenost zásahu z hlediska kvantity. Již konkrétní forma zásahu nesmí svým rozsahem přesahovat nezbytnou míru nutnou k dosažení účelu vyvlastnění. Není tedy přípustné vést vyvlastňovací řízení o odejmutí vlastnického práva tam, kde postačí zřízení věcného břemena, a stejně tak není přípustné odejmout vlastnické právo k celému pozemku, pokud bude k realizaci účelu vyvlastnění postačovat pouze čtvrtina pozemku.

¹²¹ Viz § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Ustanovení § 18 odst. 4 uvádí, že „*územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.*“

¹²² Viz § 18 odst. 3 písm. c) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

¹²³ Viz § 4 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

¹²⁴ Srov. DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 335.

¹²⁵ HENDRYCH, Dušan a kol. Správní právo. Obecná část. 7. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 345.

Výjimkou z této zásady obsahuje ustanovení § 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění. To zakládá, celkem přirozeně, právo vyvlastňovaného žádat rozšíření vyvlastnění i tam, kde to není k nezbytné k účelu vyvlastnění. *„Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastněného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene bud' vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.“* Bylo by jistě nežádoucí, kdyby vyvlastňovanému vyvlastněním např. zůstal ve vlastnictví pouze téměř zanedbatelný a ještě nepřístupný zbytek pozemku. *„Žádost může být podána kdykoliv v průběhu celého řízení.“*¹²⁶ Bude pak na vyvlastňovacím úřadu, aby zkoumal, zdali zde takové důvody skutečně existují.

¹²⁶ DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 336.

6. HMOTNĚPRÁVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ

Od roku 1976 až do roku konce roku 2006 byl u nás institut vyvlastnění upraven v dřívějším stavebním zákoně¹²⁷. Jak jsem již zmínil výše v této práci, základní a obecný předpis upravující vyvlastnění dnes je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Jedná se tedy o samostatný zákon, který byl vytvořen pouze pro úpravu vyvlastnění. Tento zákon je účinný od 1. 1. 2007, a to současně i s novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Svým způsobem byl tedy předchozí zákon, krom přirozené aktualizace, rozdělen ve své úpravě na dva nové zákony, a institut vyvlastnění tak získal svou samostatnou, podrobnější úpravu. Zákon o vyvlastnění obsahuje 33 paragrafů rozdělených do 9 částí. Zákon upravuje krom obecné části, ve které je definován předmět úpravy a základní pojmy, také podmínky vyvlastnění (viz samostatná kapitola), práva třetích osob (viz taktéž samostatná kapitola), náhrady při vyvlastnění (o úpravě náhrady subkapitola podmínek vyvlastnění), dále procesněprávní úpravu – tedy vyvlastňovací řízení (viz samostatná kapitola a s tím spojený výklad o zrušení vyvlastnění), a v poslední řadě zákon obsahuje i krátkou úpravu týkající se opravného prostředku ve formě soudního přezkumu.¹²⁸

Zákon o vyvlastnění v § 1 jako předmět své úpravy uvádí úpravu podmínek „*odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a přechod vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.*“ Dále úpravu podmínek pro poskytnutí náhrady a podmínek pro zrušení vyvlastnění a „*navrácení práv jejich dosavadnímu nositeli.*“

V souvislosti s přijetím zákona o vyvlastnění a nového stavebního zákona bylo třeba podniknout další kroky, a to zejména z toho důvodu, že zákony obsahující jednotlivé účely vyvlastnění (o těchto zákonech píše níže v subkapitole) se do té doby užívaly v souvislosti s původním stavebním zákonem, odkazovaly na něj, a také používaly pojmy obsažené ve staré úpravě, která měla být nahrazena. Dále pak také z důvodu, že nová úprava, na rozdíl od staré obsažené v stavebním zákoně z roku 1976,

¹²⁷ Zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁸ Zde pak zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) v § 28 odkazuje na úpravu obsaženou v občanském soudním řádu (zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád) – dále také popisují v samostatné kapitole této práce.

již obsahuje úpravu stanovení náhrady za vyvlastnění. Prvním krokem, bylo přijetí zákona č. 186/2006 Sb. o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění. Tímto zákonem byly novelizovány zákony obsahující účely vyvlastnění, v nichž byly mimo jiné aktualizovány odkazy na nový stavební zákon a zákon o vyvlastnění tak, aby byly v souladu s novou právní úpravou. Nutno říci, že mnoho zákonů obsahujících účely vyvlastnění bylo zákonodárcem přehlédnuto a i dnes, o 5 let později, některé zákony stále odkazují na již neplatný vyvlastňovací předpis. Tento zákon vešel v účinnost rovněž k 1. 1. 2007. Druhým krokem bylo zrušení vyhlášky¹²⁹, která do té doby upravovala stanovení náhrady za vyvlastnění. Toto zrušení obsahuje samotný zákon o vyvlastnění v ustanovení § 32.

Co se týče procesu schvalování zákona, za zmínku rozhodně stojí skutečnost, že prezident republiky na jaře 2006 již poslaneckou sněmovnou schválený zákon nepodepsal a vetoval jej. V tiskové zprávě¹³⁰ byla k tomuto zveřejněna část textu zasláního prezidentem tehdejšímu předsedovi vlády, ve které vytýká předloženému zákonu, že „*nesplňuje Listinou kladené požadavky*“ uvedené v čl. 11 odst. 4 Listiny¹³¹. Prezident tímto nesplněním narážel na skutečnost, že „*zákon nijak blíže nespecifikuje neurčitý právní pojem „veřejný zájem“*“, a dokonce uvedl, že „*toto specifikovat bylo jediným smyslem jeho vytvoření (zákona)*.“ Dle mého názoru, a jak se již dá i dovodit z části této práce, je tento pojem jen velmi obtížně definovatelný, a pochybuji, že by i o něco specifitější definice, než ta, kterou ve svém rozhodnutí uvedl Ústavní soud,¹³² obsažená v zákoně samotném přinesla více pozitiv, nežli negativ. Pozitivem by jistě byla skutečnost, že by zde existovala vyšší míra jistoty, že nebude veřejný zájem v budoucnu v rozhodovací praxi nesprávně nalézán i tam, kde by to mohlo být považováno za sporné. Negativem by byl fakt, že specifitější definicí by mohlo nechtěně dojít k případům, kde by nepochybně veřejný zájem existoval, ale taková definice by jej vylučovala. Příkladem v tomto může být lázeňský zákon, který ve své úpravě právě specificky definuje veřejný zájem.¹³³ Prezident dále předloženému zákonu

¹²⁹ Vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

¹³⁰ HÁJEK, Petr. *Prezident vetoval zákon o vyvlastnění* [online]. © 2009 Pražský hrad [cit. 2012-03-13]. Dostupné z: <<http://www.hrad.cz/cs/pro-media/tiskove-zpravy/archiv/3409.shtml>>.

¹³¹ Čl. 11 odst. 4 usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, kde stojí, že „*Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*“

¹³² Ústavní soud ČR ve svém nálezu ze dne 28. března 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95 uvedl, že „*pojem „veřejný zájem“ je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem.*“ Srov. kapitolu této práce o základních pojmech.

¹³³ Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský

vytýkal, že obsahuje možnost vyvlastnit v zájmu vyvlastnítele jako soukromé osoby, a že tak může docházet k situacím, kdy bude úředník rozhodovat spíše o soukromém zájmu investora.

Zákon o vyvlastnění zatím nebyl novelizován. K dnešnímu dni je ale k projednání zákonodárným sborem již novelizace¹³⁴ zákona připravena. Tato novelizace je v zájmu rychlosti vyvlastnění značně v neprospěch vyvlastňovaného, což ale dle mého názoru určitě není na škodu, a to zvláště kvůli průtahům, které se vyskytují například při výstavbě dopravní infrastruktury. Novelizace má přiblížit zákon o vyvlastnění úpravě, která je účinná v Německu. Novelou má být zabráněno spekulacím s pozemky, má být přesněji stanoven postup při plnění podmínek vyvlastnění, zejména postup pro získávání potřebných práv dohodou (mají být podrobněji stanoveny náležitosti návrhu smlouvy, kterou překládá vyvlastnitel). Zásadní změnou má být nová forma rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, které bude obsahovat ve výrokové části dva samostatné výroky – jeden o vyvlastnění a druhý o náhradě. Pokud se tedy vyvlastňovaný odvolá jen proti rozhodnutí o náhradě (myšleno zejména náhradě za předmět vyvlastnění), bude možné přistoupit k vyvlastnění nezávisle na dále běžícím řízení, které už se bude týkat pouze výše náhrady.

O hmotněprávní úpravě náhrady za vyvlastnění jsem již pojednal v kapitole o podmínkách vyvlastnění a právech třetích osob. Dále se v této kapitole budu věnovat jednotlivým zvláštním zákonům (resp. účelům vyvlastnění, které obsahují).

6.1 Účely vyvlastnění podle zvláštních zákonů

Existence účelu vyvlastnění, jako důvodu, pro který lze vyvlastnit, upraveného zákonem, je jedna z podmínek vyvlastnění. Účel vyvlastnění je již zmíněn v občanském zákoníku.¹³⁵ Nový občanský zákoník účel vyvlastnění již nezmiňuje. Zákon o vyvlastnění v souvislosti s podmínkou, že vyvlastnění je možné jen na základě zákona, v § 3 odst. 1 uvádí, že „vyvlastnění je přípustné jen pro účel stanovený zvláštním

zákon), ve znění pozdějších předpisů v ustanovení § 33 odst. 1 uvádí, že veřejným zájmem se pro účely vyvlastnění podle tohoto zákona rozumí „zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.“ Podrobněji se tomuto zákonu věnuji v následující kapitole o účelech vyvlastnění.

¹³⁴ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

¹³⁵ Viz § 128 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

zákonem.¹³⁶ Zákonů obsahujících účely (tedy důvody, pro které může být vyvlastněno) vyvlastnění je poměrně mnoho. V dalších subkapitolách uvádím některé z nich s popisem účelů, které obsahují.

6.1.1 Stavební zákon

Stavební zákon, tedy zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu obsahuje účely vyvlastnění v § 170. Podle tohoto ustanovení zákona je možné vyvlastnit pro „*veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel*“, dále pro „*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*“ nebo pro „*stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu*“ a nakonec lze vyvlastnit pro „*asanaci (ozdravení) území.*“ Zákon pojmy „*veřejně prospěšná stavba*“ a „*veřejně prospěšné opatření*“ definuje v ustanovení § 2 odst. 1 pod písmeny l) a m).

Stavební zákon rovněž uvádí podmínku, kdy „*práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci*“¹³⁷ V tomto, při stanovení podmínky nutnosti souladu s cíli a úkoly územního plánování a stanovení kopie územního rozhodnutí jako náležitosti žádosti o vyvlastnění, odkazuje na stavební zákon již samotný zákon o vyvlastnění.¹³⁸

Poslední účel vyvlastnění, který stavební zákon uvádí, je již v této práci zmíněný nezbytný přístup ke stavbě nebo pozemku. Zákon uvádí, že „*právo k pozemku lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.*“¹³⁹

¹³⁶ § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

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

¹³⁸ Viz. § 3 odst. 2 a § 18 odst. 3 písm. c) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

¹³⁹ § 170 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Věcné břemeno za tímto účelem může zřídit i soud (taktéž za náhradu) podle § 151o odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. O této možnosti jsem již psal v kapitole o věcných břemenech. Stavební zákon zde, na rozdíl od občanského zákoníku, zmiňuje i možnost právo k pozemku vyvlastňovaného odejmout. Občanský zákoník upravuje pouze možnost zřídit věcné břemeno.

Stavební zákon neobsahuje žádné odchylky od procesní úpravy, úpravy příslušnosti k vedení vyvlastňovacího řízení ani od podmínek vyvlastnění a odkazuje ve všem na zákon o vyvlastnění.¹⁴⁰

6.1.2 Energetický zákon

Energetický zákon¹⁴¹, na rozdíl od stavebního zákona, nemá pro účely vyvlastnění oddělený samostatný paragraf, ale účely zde najdeme v jinak velmi rozsáhlém ustanovení energetického zákona nazvaném „provozovatel přenosové soustavy“.¹⁴² V ustanovení § 24 odst. 3 písm. e) energetický zákon uvádí, že „*provozovatel přenosové soustavy má právo v souladu se zvláštním právním předpisem zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení přenosové soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení.*“ Zvláštním předpisem, se kterým má být výkon těchto práv v souladu, je zde zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Na právo zřizovat dále navazují další ustanovení energetického zákona, která obsahují práva přirozeně spojená s dalším provozováním a údržbou takovýchto zařízení (obdobně i se zřízením takovýchto zařízení). Vlastník zatížené stavby nebo pozemku bude muset strpět například vstup a vjezd provozovatele přenosové soustavy za účelem provozování této soustavy, odstraňování a oklešťování stromoví a jiných porostů, které by ohrožovaly provozování této přenosové soustavy.¹⁴³ Při výkonu práv uvedených v tomto odstavci textu je provozovatel povinen „*co nejvíce šetřit práv vlastníku dotčených nemovitostí a vstup na jejich nemovitosti jim oznámit*“ a následně „*po skončení prací je povinen uvést nemovitosti do předchozího stavu, a není-li to možné, do stavu odpovídajícímu předchozímu účelu nebo užívání dotčené nemovitosti.*“¹⁴⁴ Zároveň, pokud by vlastníku nebo nájemci nemovitosti v důsledku

¹⁴⁰ Viz § 170 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

¹⁴¹ Zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴² § 24 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴³ Viz § 24 odst. 3 písm. f) a g) zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁴ § 24 odst. 8 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

výkonu práv provozovatele přenosové soustavy vznikla újma nebo by byl omezen v užívání nemovitosti, má právo na náhradu, kterou poskytne provozovatel.¹⁴⁵

V souvislosti se zřízením zařízení přenosové soustavy je podle § 24 odst. 4 energetického zákona „*provozovatel přenosové soustavy povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části, a to smluvně s vlastníkem nemovitosti.*“ Pokud k takovéto dohodě nedojde (obdobně jako stanovuje zákon o vyvlastnění) a jsou splněny další podmínky zvláštního zákona (zde energetický zákon odkazuje na zákon o vyvlastnění), „*vydá příslušný vyvlastňovací úřad na návrh provozovatele přenosové soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití této nemovitosti nebo její části.*“

K realizaci účelů obsažených v energetickém zákoně je přípustné pouze omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene. Zákon tedy neumožňuje vyvlastnění ve formě odnětí vlastnického práva.

Obdobná práva jako má provozovatel přenosové soustavy podle výkladu výše, má podle energetického zákona také provozovatel distribuční soustavy (elektrické), výrobce plynu, provozovatel přepravní soustavy (plynárenské), provozovatel distribuční soustavy (plynárenské) a provozovatel zásobníku plynu.¹⁴⁶

6.1.3 Vodní zákon

Vodní zákon¹⁴⁷ v ustanovení § 55a uvádí, že „*práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.*“ Na výše uvedené ustanovení odkazuje § 68 odst. 1 totožného zákona, které uvádí, že takovýmto postupem je možné vyvlastnit území určená k řízeným rozlivům, tedy „*pozemky nezbytné pro vzdouvání, popřípadě akumulaci povrchových vod*“, přičemž k tomu budou užity právě zmíněné veřejně prospěšné stavby na ochranu před povodněmi. Mezi takovéto stavby můžeme podle ustanovení § 55 zařadit například přehrady, hráze, vodní nádrže nebo stavby upravující koryta vodních toků.

¹⁴⁵ Viz § 24 odst. 9 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů. Pro ocenění se zde zákon obdobně jako zákon o vyvlastnění odkazuje na zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

¹⁴⁶ Viz § 25, 57, 58, 59 a 60 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁷ Zákon č. 254/2001 o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Poškozený, kterému vznikne škoda řízeným rozlivem povodní na půdě, plodinách, lesních porostech nebo stavbách, má právo na náhradu škody, kterou mu poskytne stát zastoupený Ministerstvem zemědělství.¹⁴⁸

6.1.4 Horní zákon

Nutnost vyvlastnění je zde vázána na tzv. dobývání výhradních ložisek. Horní zákon¹⁴⁹ v ustanovení § 31, upravujícího povinnosti a oprávnění organizace při dobývání výhradních ložisek, obsahuje v odstavci 4 oprávnění takové organizace „nabývat pro plnění úkolů stanovených tímto zákonem nemovitostí nebo práv k nemovitostem rozhodnutím o vyvlastnění, popřípadě zřízením užívacího práva.“ Zákon dále odkazuje pod čarou na již zrušenou úpravu vyvlastnění obsaženou v původním stavebním zákoně. Pro vyvlastňovací řízení se použije platná úprava obsažená v zákoně o vyvlastnění.

Organizací, které náleží výše zmíněné právo, rozumíme podle § 5a horního zákona „právnícké a fyzické osoby, které v rámci podnikatelské činnosti při splnění podmínek stanovených právními předpisy vykonávají vyhledávání, průzkum nebo dobývání výhradních ložisek nebo jinou hornickou činnost.“

Výhradní ložiska (ložiska vyhrazených nerostů¹⁵⁰) jsou vlastnictvím státu. Naproti tomu ložisko nevyhrazeného nerostu je vlastnictvím vlastníka pozemku.¹⁵¹

6.1.5 Zákon o geologických pracích

Podle zákona o geologických pracích¹⁵² se těmito pracemi rozumí „geologický výzkum a geologický průzkum na území České republiky“, který zahrnuje například zkoumání, hodnocení a dokumentování vývoje a složení geologické stavby území, vyhledávání a průzkum ložisek nerostů, vyhledávání a průzkum zdrojů podzemních vod

¹⁴⁸ Viz. § 68 odst. 2 zákona č. 254/2001 o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů. Ten dále určuje i způsob jakým se stanoví výše náhrady.

¹⁴⁹ Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁰ Spadají sem podle § 3 odst. 1 zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horního zákona), ve znění pozdějších předpisů například radioaktivní nerosty, rudy, kamenná sůl, grafit slévárenský písek a jiné.

¹⁵¹ Srov. PRŮCHOVÁ, Ivana., CHYBA, Jaroslav. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno: Masarykova univerzita, 1998, str. 111.

¹⁵² Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů.

včetně vod léčivých nebo zjišťování a hodnocení geologických činitelů ovlivňujících životní prostředí.¹⁵³

Organizace provádějící takovou činnost (geologické práce), pokud by byly spojené se zásahem do pozemku, mají povinnost „*před vstupem na cizí pozemek s vlastníkem pozemku nebo případně s nájemcem pozemku uzavřít písemnou dohodu o provádění geologických prací, zřizování pracovišť, přístupových cest, přívodu energie a vody, jakož i provádění nezbytných úprav půdy a odstraňování porostů, popřípadě zřizování staveb.*“¹⁵⁴

Pokud by k výše zmíněné dohodě nedošlo, může být příslušným krajským úřadem vydáno rozhodnutí o vyvlastnění, resp. rozhodnutí, kterým se omezí právo vlastníka nebo případně nájemce a bude mu uložena povinnost strpět provedení geologických prací. Takovéto rozhodnutí „*lze vydat pouze ve veřejném zájmu, není-li v rozporu se státní surovinovou politikou, v nebytném rozsahu a na dobu určitou*“¹⁵⁵ Zákon tedy, obdobně jako například energetický zákon, neumožňuje vyvlastnění ve formě odnětí vlastnického práva.

Zákon, v souvislosti s uvedeným omezením vlastnického práva rozhodnutím krajského úřadu, odkazuje, stejně jako horní zákon, na již neplatnou úpravu vyvlastnění v původním stavebním zákoně. I zde se tedy užije úprava zákona o vyvlastnění.

6.1.6 Lázeňský zákon

Lázeňský zákon¹⁵⁶ obsahuje účel vyvlastnění poměrně stručný a umístěný odděleně od ostatní úpravy v samostatném ustanovení § 33. Lázeňský zákon zde obsahuje dva různé účely, resp. situace spočívající v jednání vlastníka nemovitosti, při kterých je možné vyvlastňovat. V prvním případě je možné pouze práva k nemovitosti omezit, v druhém případě i vlastnické právo odejmout.¹⁵⁷ Prvním případem, kdy je tedy možné pouze omezení, je situace, kdy „*vlastník nemovitosti brání vyhledávání*

¹⁵³ Viz § 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁴ § 14 odst. 1 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁵ Viz § 14 odst. 2 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁵⁶ Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon).

¹⁵⁷ Zákon rozděluje mezi pojmy omezení vlastnického práva a vyvlastnění nemovitosti, přičemž vyvlastněním rozumí odejmutí vlastnického práva.

přírodního léčivého zdroje.“ Druhým případem, kdy je přípustné i odejmutí vlastnického práva je situace, kdy „*vlastník nemovitosti brání využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje a ochraně zdroje přírodní minerální vody*“¹⁵⁸

Zákon v § 33 odst. 3 stanoví, že žádost o vyvlastnění podává ministerstvo¹⁵⁹ a o náhradě za vyvlastnění rozhodne v rámci vyvlastňovacího řízení příslušný vyvlastňovací úřad podle zvláštního předpisu – zákona o vyvlastnění.

Lázeňský zákon jako jediný ze zde uvedených zákonů obsahuje vlastní k účelu zákona konkrétnější definici veřejného zájmu jako podmínky vyvlastnění, a to v § 33 odst. 1. Zákonodárce zde uvádí, že „*veřejným zájmem se pro tyto účely rozumí zájem na vyhledání a využití zdroje léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.*“ Jak jsem již zmínil výše v této práci, dle mého názoru není praktické pokoušet se o konkrétní definice veřejného zájmu v zákoně, a to zejména z důvodu, že zákonodárce riskuje (i ve svém dobrém úmyslu založit vyšší právní jistotu), že takovou definicí vyloučí v budoucnu jinak dokazatelný veřejný zájem, který by v tomto případě bylo ad hoc při rozhodování příslušného orgánu možné zjistit z obsahu lázeňského zákona samotného – například z § 1 a 2.

6.1.7 Zákon o pozemních komunikacích

Stejně jako lázeňský zákon nebo i jiné další, i zákon o pozemních komunikacích¹⁶⁰ obsahuje účely vyvlastnění v samostatném paragrafu. Zákon v § 2 slučuje dálnice, silnice, místní komunikace a účelové komunikace pod pojem pozemní komunikace. Účely vyvlastnění podle tohoto zákona ale neobsahují možnost vyvlastnění pro účelovou komunikaci, proto zákon zbylé tři taxativně vyjmenovává.

Podle § 17 odst. 1 je možné vyvlastnit pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace. Zákon opět přímo odkazuje na úpravu zákona o vyvlastnění. Dále odstavec 1 uvádí, že „*právo odpovídající věcnému břemenu je právem, které podle zvláštního předpisu opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném*

¹⁵⁸ § 33 odst. 2 písm. a) a b) zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon).

¹⁵⁹ Podle § 10 zákona České národní rady č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky, ve znění pozdějších předpisů bude návrh podávat Ministerstvo zdravotnictví.

¹⁶⁰ Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

pozemku.“ Zákon zde tedy konstatuje možnost zřídit stavbu, resp. získat stavební povolení podle stavebního zákona¹⁶¹, tam kde má stavebník právo odpovídající věcnému břemenu opravňující ke stavbě dálnice, silnice nebo místní komunikace. Pokud by vlastník pozemku takové právo odmítl poskytnout dohodou, bude třeba jej nabýt rozhodnutím o vyvlastnění. Podmínka subsidiarity vyvlastnění (pokus dohody před vyvlastněním) není v zákoně o pozemních komunikacích zmíněna, přesto se obecně uplatní, protože se uplatňuje obecná úprava zákona o vyvlastnění.

Zvláštní způsob vypořádání právních vztahů obsahuje § 17 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích. Zmíněné vypořádání se týká situace, kdy již byla „zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkového vypořádání s vlastníkem pozemku.“ O takovém vypořádání nebude rozhodovat soud, jak obecně činí například o nemovitosti zřízené na cizím pozemku, ale je zde k rozhodování „příslušný speciální stavební úřad, který je příslušný na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.“ Takovým úřadem bude Ministerstvo dopravy v případě dálnice a rychlostní silnice, krajský úřad v případě silnice 1. třídy, obecní úřad obce s rozšířenou působností půjde-li o silnici 2. a 3. třídy, místní komunikaci nebo veřejně přístupnou účelovou komunikaci.¹⁶²

6.1.8 Zákon o elektronických komunikacích

Dalším zákonem obsahující účely vyvlastnění je zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

Ještě než se dostaneme k účelům vyvlastnění, je třeba zmínit, že zákon o elektronických komunikacích stanovuje v § 7 odst. 2, že „zajišťování veřejné telekomunikační sítě se uskutečňuje ve veřejném zájmu.“ Zákon zde tedy deklaruje existenci veřejného zájmu, k čemuž, dle mého názoru, by nemělo být přihlíženo. Jak jsem již psal výše v této práci, existence veřejného zájmu musí být prokázána ad hoc v každém vyvlastňovacím řízení, a není tedy možné existenci veřejného zájmu stanovit takto zákonem.

¹⁶¹ § 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

¹⁶² Viz § 15 odst. 1 zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 16 odst. 1 a § 40 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

Účely vyvlastnění najdeme v § 104 zákona o elektronických komunikacích. Odstavec 1 stanoví, že „podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť, který podle § 8 odst. 2 oznámil podnikání, je oprávněn v souladu s podmínkami stanovenými v rozhodnutí vydaném podle zvláštního právního předpisu¹⁶³ a za splnění dále stanovených podmínek zřizovat a provozovat na cizím pozemku nebo v něm nadzemní nebo podzemní komunikační vedení¹⁶⁴, anténní stožáry včetně antén radiových anebo anténní stožáry včetně antén radiových směrových spojů veřejné komunikační sítě.“

Podle § 104 odst. 2 může dále „podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť zřizovat na cizí stavbě nebo v ní například vnitřní komunikační vedení veřejné komunikační sítě, veřejné telefonní automaty, anténní stožáry nebo anténní nosiče.“

První odstavec se tedy týká zásahů do cizího pozemku, zatímco druhý odstavec zásahu do cizí stavby. U obou možností platí, že se jedná pouze o omezení vlastnického práva, nikoli odnětí.

Ustanovení § 104 odst. 3 stanoví podmínku vyvlastnění, resp. povinnost podnikatele uzavřít s vlastníkem dotčené nemovitosti písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene (případně na návrh podnikatele i jinou písemnou smlouvu) k části dotčené nemovitosti za jednorázovou náhradu¹⁶⁵. Dále po ukončení výstavby strany uzavřou tuto smlouvu, která se však bude vztahovat pouze ke skutečně dotčené části nemovitosti. Smlouva o smlouvě budoucí zde tedy má poskytnout vlastníkovu nemovitosti jistotu, že jeho vlastnické právo bude omezeno pouze ve skutečně nezbytné míře, jaká bude potřeba pro zřízení budoucího zařízení zajišťujícího veřejnou komunikační síť. Zákon zde stanoví výjimku, kde takovýto postup není třeba a postačí pouze písemný souhlas vlastníka nemovitosti se zásahem.¹⁶⁶

V případě, že dohoda (uzavření smlouvy o smlouvě budoucí) s vlastníkem nebude možná, ať již proto, že vlastník nebude souhlasit nebo proto, že vlastník nebude

¹⁶³ Zde je odkaz na náležitost existence územního rozhodnutí – rozhodnutí o umístění stavby. Zákon odkazuje na již neplatný stavební zákon z roku 1976.

¹⁶⁴ Definici nadzemního a podzemního vedení obsahuje § 104 odst. 9 a 11 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶⁵ Náhrada se stanoví podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶⁶ Jedná se o zařízení podle § 104 odst. 2 písm. a) zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů: vnitřní komunikační vedení veřejné komunikační sítě včetně koncových bodů veřejné komunikační sítě a souvisejících rozvaděčů, veřejné telefonní automaty a přípojné komunikační vedení veřejné komunikační sítě, jakož i související elektrické přípojky.

znám, určen nebo bude nedosažitelný¹⁶⁷, může podat podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť návrh na zřízení věcného břemene příslušnému vyvlastňovacímu úřadu. Dotyčné ustanovení odkazuje na zákon o vyvlastnění.¹⁶⁸ Absenci existence smlouvy o smlouvě budoucí se snaží zákon o elektronických komunikacích nahradit tím, že uvádí, že „omezení vlastnického práva nesmí být provedeno ve větším rozsahu, než je k dosažení účelu uvedeného v odstavcích 1 a 2 nezbytné.“¹⁶⁹ Toto ustanovení je dle mého názoru nadbytečné, protože stejnou podmínku obsahuje již zákon o vyvlastnění v § 4 odst. 1 jako podmínku vyvlastnění.

6.1.9 Zákon o drahách

Účel vyvlastnění v tomto zákoně¹⁷⁰ nalezneme v § 5a odst. 2. Zákon zde uvádí, že v případě, že nedojde k uzavření písemné smlouvy o zřízení věcného břemene, může zde speciální stavební úřad rozhodnout o zřízení takového věcného břemene, a tedy zásahu do vlastnického práva, z důvodu umístování sítí technického vybavení v obvodu železniční dráhy. Tento zákon také nebyl dotčen novelizací v souvislosti přijmutím nového zákona o vyvlastnění a obsahuje ve výše zmíněném ustanovení odkaz na úpravu vyvlastnění ve starém, již zrušeném, stavebním zákoně.

„Speciálním stavebním úřadem pro stavby dráhy a stavby na dráze je drážní správní úřad.“¹⁷¹

Dále, v případě existence naléhavého veřejného zájmu na provozování dráhy či drážní dopravy nebo ve stavu nouze je podle § 9 odst. 3 provozovatel dráhy a dopravce pouze na nezbytnou dobu, v nezbytné míře a za náhradu oprávněn použít nemovitost vlastníka, která se nachází v ochranném pásmu dráhy¹⁷², jen v případě, že účelu nelze dosáhnout jinak. Zde se tedy nejedná o typické vyvlastnění, ale o dočasné užití cizí věci podle § 128 odst. 1 občanského zákoníku. Zákon o drahách tak pouze toto ustanovení občanského zákoníku konkretizuje.

¹⁶⁷ Všechny tyto důvody, kvůli kterým nedošlo, příp. nemohlo dojít k dohodě, prokazuje podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť.

¹⁶⁸ Viz § 104 odst. 4 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁶⁹ § 104 odst. 5 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁰ Zákon č. 266/1994 Sb., zákon o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷¹ § 7 odst. 1 zákona č. 266/1994 Sb., zákon o drahách, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷² Definici a rozlohu ochranného pásma dráhy obsahuje § 8 zákona č. 266/1994 Sb., zákon o drahách, ve znění pozdějších předpisů. Velikost ochranného pásma se liší podle druhu dráhy (dráhy celostátní, vlečky, dráhy lanové, tramvajové aj.).

§ 9 odst. 4 zákona o drahách upravuje možnost omezení vlastníka nemovitosti, která je přilehlá tramvajové nebo trolejbusové dráze. Takový vlastník „*je v nezbytně nutných případech na nezbytnou dobu povinen za jednorázovou úhradu strpět omezení vlastnického práva ke své nemovitosti spočívající v umístění a provozování pevných trakčních, signalizačních nebo zabezpečovacích zařízení.*“ Návrh na takové omezení může podat provozovatel tramvajové nebo trolejbusové dráhy. O návrhu rozhodne drážní správní úřad. I zde se tedy bude jednat pouze o dočasné opatření. Po ukončení prací musí být nemovitost uvedena provozovatelem dráhy do původního stavu, a pokud by to nebylo možné, do stavu odpovídajícího původnímu účelu nebo užití této nemovitosti.

6.1.10 Zákon o státní památkové péči

Z důvodu ochrany a zachování nemovitých kulturních památek obsahuje zákon o státní památkové péči¹⁷³ nástroj na odejmutí vlastnického práva k takové nemovité kulturní památce, tedy účel vyvlastnění.

Co je kulturní památkou stanoví § 2. Takové památky jsou „*nemovité a movité věci (vyvlastnění je možné pouze u nemovitých), případně jejich soubory, které jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, které jsou prohlašovány za památky pro jejich revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické hodnoty*“ Památkami jsou také věci, které „*mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.*“ Národní kulturní památkou rozumíme podle § 4 ty „*kulturní památky, které tvoří nejvýznamnější součást kulturního bohatství národa.*“ Věci za kulturní památky prohlašuje Ministerstvo kultury ČR. Národní kulturní památky prohlašuje vláda ČR.

Účel vyvlastnění obsahuje zejména § 15 odst. 3. Podle tohoto ustanovení je možné vyvlastnit, pokud vlastník nemovité kulturní památky zanedbává trvale své povinnosti¹⁷⁴ a ohrožuje tím její zachování. Stejně tak je přípustné vyvlastnění v případě, kdy vlastník užívá kulturní památku v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem. Předmět vyvlastnění je tedy speciální, musí jít o kulturní památku – navíc se, celkem logicky, nesmí jednat o

¹⁷³ Zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁴ Povinnosti vlastníka kulturní památky stanoví § 9 a 10 zákona České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

nemovitost ve vlastnictví státu. Zároveň zde také zákon zmiňuje nutnost pokusit se nejdříve uzavřít s vlastníkem smlouvu o prodeji takové nemovité kulturní památky státu. Použije se obecná úprava zákona o vyvlastnění. Jako nedostatek je zde setrvávající zmocnění obecního úřadu obce s rozšířenou působností k podání návrhu na vyvlastnění nemovité kulturní památky. Příslušný vyvlastňovací úřad (viz dále v kapitole o vyvlastňovacím řízení) je totožným orgánem. Proto bude v praxi potřeba, aby krajský úřad podle § 16 odst. 3 zákona o vyvlastnění pověřil k vyvlastňovacímu řízení jiný úřad. Návrh na vyvlastnění nemovité národní kulturní památky podává krajský úřad. Ten by byl pro změnu, v případě podání odvolání, odvolacím orgánem, proto zde bude nutno postupovat obdobně jako v případě nemovité kulturní památky a podle § 16 odst. 5 zákona o vyvlastnění stanoví jiný odvolací orgán Ministerstvo pro místní rozvoj.¹⁷⁵

Dalším účelem vyvlastnění je vyvlastnění podle § 17 odst. 2. Pokud jsou v okolí kulturní památky stavby nebo pozemky jiných vlastníků, a je třeba je získat pro vytvoření ochranného pásma¹⁷⁶, případně tyto stavby odstranit, je možné, pokud nedojde k dohodě s vlastníkem, je vyvlastnit. Zákon zde odkazuje na úpravu zákona o vyvlastnění, která se ale jako obecný předpis užije i u vyvlastnění podle odstavce výše.

Z textu výše vyplývá, že vlastník nemovitosti, která je (i bez jeho přičinění) prohlášena za kulturní památku, bude následně povinen se o takovou nemovitost starat takovým způsobem, aby plnil povinnosti uvedené v zákoně o památkové péči. Pokud by takové povinnosti neplnil, bude tím splněna podmínka existence účelu vyvlastnění. Už samotné prohlášení nemovitosti za kulturní památku tedy můžeme považovat za zásah do vlastnického práva. Ústavní soud v otázce náhrady judikoval, že náhrada je v tomto případě upravena v jednotlivých ustanoveních zákona o památkové péči, dále v různých daňových osvobozeních, osvobození od poplatků atd.¹⁷⁷

¹⁷⁵ Viz § 14 zákona č. 2/1969 České národní rady o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁶ Obecnou úpravu ochranného pásma obsahuje § 83 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

¹⁷⁷ Srov. nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 23. června 1994, sp. zn. I. ÚS 35/94: Náhrada je podle Ústavního soudu upravena v ustanovení § 14 odst. 7, § 16, § 32 odst. 2 písm. h) a § 33 odst. 2 písm. g) a i) zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči a spočívá dále v osvobození od daní a poplatků dle zák. č. 338/92 Sb. a č. 357/92 Sb. Ještě podrobněji je příspěvek na zachování a obnovu kulturní památky upraven v § 11 - 16 vyhl. Ministerstva kultury č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zák. č. 20/1987 Sb. V těchto ustanoveních se stanoví zejména náležitosti žádostí o poskytnutí příspěvků a způsob proplácení náhrad buď přímo majiteli historické památky, nebo organizacím provádějícím potřebné práce.

6.1.11 Zákon o ochraně přírody a krajiny

Zákon o ochraně přírody a krajiny¹⁷⁸ neobsahuje sám o sobě žádný účel vyvlastnění. „Ustanovení umožňuje vyvlastnění za účelem ochrany přírody a krajiny, ale ohledně konkrétních důvodů odkazuje na zvláštní právní předpis.“¹⁷⁹ V § 60 odst. 1 zákon odkazuje na účely vyvlastnění, obsažený v již zrušeném stavebním zákoně. Přesně se jedná o § 108 odst. 2 písm. b) zákona č. 50/1976 (zrušeného stavebního zákona). Ten jako účel vyvlastnění stanovoval „vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území a pro zajištění podmínek jejich ochrany.“ Nový, platný stavební zákon takový účel vyvlastnění neobsahuje. Jediný účel vyvlastnění, obsažený v platném stavebním zákoně, který má k tomu původnímu svou charakteristikou nejbližší a který by bylo možné v kontextu zákona o ochraně přírody a krajiny použít je účel uvedený v § 170 odst. 1 písm. b). Účelem vyvlastnění jsou zde „veřejně prospěšná opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.“ Dále by sem mohl spadat ještě účel obsažený v § 170 odst. 1 písm. d), tedy účel asanace (ozdravení) území.

Zákon i co se týče odkazu na úpravu vyvlastnění, obsahuje odkaz na již zrušený stavební zákon z roku 1976. Užije se tedy obecná, účinná úprava v zákoně o vyvlastnění. Podle § 60 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny, návrh na vyvlastnění podává orgán ochrany přírody.¹⁸⁰

Z výše uvedeného výkladu vyplývá, že zákonodárce při tvorbě nového stavebního zákona, ustanovení o vyvlastnění v zákoně o ochraně přírody a krajiny zcela opomenul novelizovat, a to i přesto, že některá jiná ustanovení v souvislosti s přijetím nového stavebního zákona novelizoval.¹⁸¹ Úprava tak působí poněkud neuceleným dojmem.

¹⁷⁸ Zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁷⁹ MIKO, Ladislav a kol. Zákon o ochraně přírody a krajiny, 2. vydání, Praha: C.H. BECK, 2007, str. 260.

¹⁸⁰ Orgány ochrany přírody definuje § 75 zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸¹ Viz čl. XXVI zákona č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění.

6.1.12 Zákon o zajišťování obrany České republiky

Tento zákon¹⁸² obsahuje pouze jediný účel, a to je zajišťování obrany státu. Zákon o zajišťování obrany ČR obsahuje samostatnou speciální procesní úpravu vyvlastnění, na kterou odkazuje § 1 odst. 2 zákona o vyvlastnění, kde je uvedeno, že „*vyvlastnění a vyvlastňovací řízení upravená zvláštními právními předpisy nejsou tímto zákonem dotčena.*“ Jedná se o tzv. zkrácené vyvlastňovací řízení. To se užije pouze a jedině v případě, že je stát buď ve válečném stavu, nebo ve stavu ohrožení.¹⁸³ O této úpravě vyvlastnění píše níže v samostatné kapitole.

Pro tuto část práce je podstatná ta část vyvlastnění za účelem zajišťování obrany státu, která se řídí zákonem o vyvlastnění. Již Listina zakládá v čl. 11 odst. 2, že některý majetek může být pouze ve vlastnictví státu, a že takový majetek je určen zákonem. Na to navazuje § 31 zákona o zajišťování obrany ČR, který uvádí, že „*majetek na území újezdu, s výjimkou vneseného majetku, smí být jen ve vlastnictví státu.*“ Újezdem se zde rozumí vojenský újezd, který je upraven v § 30 totožného zákona. Dále už § 73 odst. 2 zákona o zajišťování obrany ČR a § 170 odst. 2 písm. c) stavebního zákona stanoví postup v případě, že se na území vojenského újezdu vyskytují nemovitosti jiných fyzických nebo právnických osob nebo takovým osobám náleží jiná věcná práva k věcem cizím, které jsou na území vojenského újezdu. V případě, že nedojde k převodu takových práv dohodou, budou všechny tyto nemovitosti a práva cizích osob na nich vyvlastněna.

K vyvlastnění se užije obecný předpis, tedy zákon o vyvlastnění. Vyvlastnitelem zde bude podle § 16 odst. 1 písm. a) a odst. 2 písm. c) zákona České národní rady č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy ČSR, ve znění pozdějších předpisů Ministerstvo obrany. Vyvlastňovacím úřadem zůstává obecný vyvlastňovací úřad podle § 15 zákona o vyvlastnění.

¹⁸² Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁸³ Úpravu tzv. stavu ohrožení státu obsahuje § 7 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, úpravu tzv. válečného stavu obsahuje čl. 43 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., (Ústava České republiky).

7. VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

Rozhodnutí o vyvlastnění je možné pouze ve správním řízení. Pro procesní úpravu řízení se v první řadě, jako speciální zákon, použije zákon o vyvlastnění, který obsahuje procesní úpravu v části páté, tedy v § 15 – 25. K tomuto se subsidiárně užije úprava řízení podle správního řádu¹⁸⁴. Úprava obsažená ve správním řádu se tedy na vyvlastňovací řízení užije jen v případě, pokud zákon o vyvlastnění nestanoví něco jiného. Tuto zásadu „lex specialis derogat legi generali“ zákon o vyvlastnění navíc deklaruje v § 29, kde říká „*nestanoví-li tento zákon jinak, postupuje se ve vyvlastňovacím řízení podle správního řádu.*“ Z důvodu absence vlastní úpravy doručování v zákoně o vyvlastnění, tedy nutnosti užít úpravu obsaženou ve správním řádu, dále zákon o vyvlastnění v totožném paragrafu stanoví, že „*ustanovení o doručení veřejnou vyhláškou nelze použít v řízení podle tohoto zákona, s výjimkou doručování neznámým účastníkům nebo účastníkům neznámého pobytu či sídla.*“¹⁸⁵

Vyvlastňovací řízení je ovládáno koncentrační zásadou. Dále je zde vždy obligatorní ústní jednání.¹⁸⁶

7.1 Účastníci řízení

Zákon o vyvlastnění speciálně, taxativně stanoví, kdo je účastníkem řízení. „*Právní úprava obsažená ve stavebním zákoně neměla speciálně vymezen okruh účastníků vyvlastňovacího řízení, platila obecná úprava ve správním řádu.*“¹⁸⁷ Obecně můžeme vycházet z názoru, že „*postavení účastníka je určeno tím, že jen o jeho právech a povinnostech se v řízení rozhoduje a jen on zase má v řízení procesní práva a povinnosti.*“¹⁸⁸

Podle § 17 zákona o vyvlastnění bude, bez sebemenších pochyb, účastníkem řízení zejména vyvlastnitel a vyvlastňovaný.

¹⁸⁴ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád). Definici správního řízení obsahuje § 9 správního řádu: „*Správní řízení je postup správního orgánu, jehož účelem je vydání rozhodnutí, jímž se v určité věci zakládají, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž se v určité věci prohlašuje, že taková osoba práva nebo povinnosti má anebo nemá.*“

¹⁸⁵ Viz níže v dalších subkapitolách.

¹⁸⁶ Viz § 22 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

¹⁸⁷ DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 348 – 349.

¹⁸⁸ KINDL, Milan a kol. Základy správního práva. Plzeň: Aleš Čeněk, 2006, str. 217.

Vyvlastnitel, jako navrhovatel a iniciátor vyvlastňovacího řízení, je ten, kdo „se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo ke stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo ke stavbě zřízeno věcné břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu.“¹⁸⁹ Jak jsem již v této práci zmiňoval, bylo by mylné se domnívat, že vyvlastnitelem může být pouze stát nebo jiná osoba veřejného práva. Vyvlastnitelem může být i osoba soukromého práva, čili jakákoli fyzická či právnická osoba. Podmínka existence veřejného zájmu se nijak nepojí na osobu navrhovatele.

Vyvlastňovaný tvoří ve vyvlastňovacím řízení pomyslný protějšek vyvlastnitelovi. Právě vyvlastňovanému patří právo, ať již vlastnické nebo právo odpovídající věcnému břemenu, které má být na návrh vyvlastnítele, ve veřejném zájmu (a za splnění dalších podmínek), omezeno anebo úplně odňato. I zde platí, že tímto účastníkem může být kdokoliv, tedy i osoba veřejného práva, i když taková situace se zdá být v praxi dosti nepravděpodobná, určitě ale ne nemožná.

Výše ve své práci jsem pojednával o právech tzv. „třetích osob“, která jsou spjata, nebo spíše vážnou na předmětu vyvlastnění. I tyto osoby, jsou podle zákona o vyvlastnění účastníky řízení. Účastníky jsou proto, že rozhodnutím o vyvlastnění bude přímo zasaženo do jejich práv a povinností. Podle § 17 sem patří:

- zástavní věřitel, tedy věřitel, jehož pohledávka je zajištěna zástavním právem váznoucím na předmětu vyvlastnění (vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě);
- podzástavní věřitel, tedy ten, jehož pohledávka je zajištěna zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem váznoucím na předmětu vyvlastnění;
- oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká;
- nájemce pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, nebo jejich částí s výjimkou nájemce bytu;
- v případě, že byl předmět vyvlastnění převeden k zajištění práva, tak i oprávněný a povinný z tohoto práva.

Nájemce bytu nebude účastníkem řízení, protože nájem bytu přímo v důsledku rozhodnutí o vyvlastnění nezaniká, čili není rozhodnutím přímo zasaženo do jeho práv a

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

povinností. Nájem zanikne až případnou výpovědí ze strany pronajímatele (viz kapitola o právech třetích osob).

Účastníkem řízení dále může být i správce dědictví, dědici zůstavitele, případně stát. Bude tomu tak v případě, kdy pozemek nebo stavba, kterých se vyvlastnění týká, budou předmětem neskončeného dědického řízení, anebo v případě, když během probíhajícího vyvlastňovacího řízení zemře některý z účastníků uvedených výše v této kapitole. Dědici zůstavitele budou účastníky v případě, kdy majetek nebude patřit do správy dědictví. Stát bude účastníkem v případě, kdy zde nebude žádný dědic a dědictví má tedy připadnout státu.

Zákon o vyvlastnění dále v § 17 odst. 4 stanoví, že „*účastníkům, kteří nejsou známi, jejichž pobyt není znám nebo kterým se nepodařilo doručit na známou adresu v cizině, vyvlastňovací úřad ustanoví opatrovníka.*“ Obdobné pravidlo obsahuje i subsidiární předpis, tedy správní řád. Speciální úprava je zde na místě, protože správní řád váže ustanovení opatrovníka osobě výše uvedené na podmínku, že musí jít o účastníka, kterému má být uložena povinnost nebo odňato právo.¹⁹⁰ Z důvodu charakteru vyvlastňovacího řízení, kde může být rozhodnutím účastníkovi řízení velmi vážným způsobem zasaženo do jeho práv (nikoli tedy jen samotným odejmutím vlastnického práva), je dle mého názoru určitě žádoucí, aby mu byl ustanoven, namísto pouhého doručení vyhláškou, opatrovník.

Novelizace¹⁹¹ zákona má mimo jiné přinést v důsledku i změnu účastníků řízení. Účastníkem řízení by již neměl být ani jiný nájemce, tedy nájemce nebytového prostoru, stavby nebo pozemku, a to ze stejného důvodu, jako je tomu k dnešnímu dni u nájemce bytu. Účastníkem řízení také nadále již nebude povinný ze zajišťovacího převodu práva.

7.2 Vyvlastňovací úřad

Je důležité předem říci, že úřadem, ač je orgánem územní samosprávy, zde rozumíme vykonavatele státní správy. Rozhodování vyvlastňovacího úřadu v rámci

¹⁹⁰ Viz § 32 odst. 2 písm. d) a § 32 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹¹ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

vyvlastňovacího řízení je rozhodováním, které úřady vykonávají ve své přenesené působnosti. Územní samosprávné celky „při přenesené působnosti vykonávají záležitosti jiného nositele správy – státu. Z pohledu samosprávných celků mají agendy v přenesené působnosti povahu „cizích“ záležitostí, z pohledu státu jde naproti tomu o nepřímý výkon státní správy. Ústavní úprava čl. 105 Ústavy ČR předpokládá, že zákon svěří přenesenou působnost orgánům územní samosprávy, nikoli územním samosprávným celkům jako takovým.“¹⁹² Zákon o vyvlastnění přenesenou působnost přímo stanoví v § 15 odst. 3 – „působnost podle tohoto zákona vykonávají vyvlastňovací úřady jako přenesenou působnost.“

Vyvlastňovací řízení se vede u tzv. vyvlastňovacího úřadu. Než vyjmenuji jednotlivé úřady, je třeba předestřít, že ústředním orgánem¹⁹³ ve věcech vyvlastnění je Ministerstvo pro místní rozvoj. Vyvlastňovacím úřadem (rozumíme tedy úřadem vedoucí vyvlastňovací řízení v první instanci) je:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností¹⁹⁴
- Magistrát hlavního města Prahy¹⁹⁵
- magistrát územně členěného statutárního města.¹⁹⁶

V obecné úpravě, tedy v zákonu o obcích a zákonu o hlavním městě Praze je založeno právo převést statutem některé přenesené působnosti na orgány částí takového města – tedy na městské části nebo městské obvody.¹⁹⁷ Tuto možnost zákon o vyvlastnění v § 15 odst. 2 explicitně vylučuje.

Od věcně příslušných vyvlastňovacích úřadů, výše zmíněných a stanovených v zákoně o vyvlastnění, se odklání dva zákony obsahující účely vyvlastnění, a to zákon o pozemních komunikacích a zákon o drahách.¹⁹⁸

¹⁹² HENDRYCH, Dušan a kol. Správní právo. Obecná část. 7. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, str. 165.

¹⁹³ Viz § 14 odst. 1 zákona České národní rady č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁴ Co rozumíme obecním úřadem obce s rozšířenou působností, říká zákon o obcích - § 66 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů. Seznam obcí s rozšířenou působností najdeme v příloze č. 2 k zákonu č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁵ Hlavní město Praha se neřídí zákonem o obcích, ale speciálním zákonem č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, který Praze jako pomyslnému čtrnáctému kraji zakládá a upravuje výkon přenesené působnosti v § 81 odst. 3 písm. g). Zákon zde uvádí, že Magistrát „vykonává další působnosti svěřené mu zákonem“ – v tomto případě zákonem o vyvlastnění.

¹⁹⁶ Jaká města jsou statutárními městy, stanoví § 4 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁷ Viz § 139 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a § 32 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁹⁸ Viz výše v kapitole o účelech vyvlastnění. Podle zákona o pozemních komunikacích, při již zřízené komunikaci, bude v závislosti na typu komunikace vyvlastňovacím úřadem Ministerstvo dopravy,

Výše bylo pojednáno o věcné příslušnosti. Co se místní příslušnosti týče, tu upravuje zákon o vyvlastnění v § 16. Místní příslušnost se řídí podle místa, kde se nachází pozemek nebo stavba, která má být předmětem vyvlastnění. Pokud by se stavba nebo pozemek nacházela na území dvou nebo více vyvlastňovacích úřadu „*rozhodne nejbližše společně nadřízený správní orgán usnesením, který z nich vyvlastňovací řízení provede.*“¹⁹⁹

Pokud bude účastníkem řízení obec, jejíž obecní úřad by byl zároveň příslušný k vedení vyvlastňovacího řízení, pověří krajský úřad usnesením jiný vyvlastňovací úřad, který se nachází v jeho správním obvodu, aby vedl vyvlastňovací řízení. Stejný bude postup i v případě, že bude účastníkem vyvlastňovacího řízení osoba, jejímž zřizovatelem je obec nebo kraj.²⁰⁰ Taková úprava je logická, protože by jistě v takovém případě mohl být obcí, či krajem vytvářen na vlastní úřad tlak a určitě by nebylo na místě hovořit o nezávislém rozhodování. Obdobná bude situace v případě, kdy by měl být vyvlastňovacím úřadem Magistrát hlavního města Prahy a účastníkem v řízení hlavní město Praha. Zde bude ale o pověření jiného vyvlastňovacího úřadu rozhodovat ústřední správní úřad, tedy Ministerstvo pro místní rozvoj. U kraje, který by byl účastníkem ve vyvlastňovacím řízení, kde by byl odvolacím orgánem krajský úřad, bude o pověření jiného odvolacího orgánu usnesením rozhodovat rovněž Ministerstvo pro místní rozvoj.²⁰¹

krajský úřad nebo obecní úřad obcí s rozšířenou působností. V případě rozhodování o účelu vyvlastnění podle zákona o drahách bude vyvlastňovacím úřadem drážní správní úřad.

¹⁹⁹ § 16 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Správní řád obsahuje obdobné určení místní příslušnosti podle místa, kde se nemovitosti nachází, avšak rozchází se právě v úpravě případu, kdy je zde více místně příslušných správních orgánů. Správní řád přistupuje k rozhodnutí nadřízeného správního orgánu až po vyčerpání alternativního určení – viz § 11 odst. 1 písm. b) a § 11 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů. Nevidím zde důvod, proč by nemohlo být ve vyvlastňovacím řízení užito úpravy obsažené ve správním řádu. Je otázkou, co by měl nadřízený správní orgán brát v potaz při takovém rozhodování, v případě, že by mohla být situace jednoduše vyřešena podle úpravy obsažené ve správním řádu.

²⁰⁰ Viz § 16 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²⁰¹ Viz § 16 odst. 3,4 a 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

7.3 Zahájení řízení

Zahájit vyvlastňovací řízení je možné pouze na žádost vyvlastnítele.²⁰² Jiná možnost, tedy zahájení řízení z moci úřední, zde není přípustná. Jak jsem již výše zmínil, na vyvlastňovací řízení se subsidiárně užije úprava správního řádu. Tak je tomu zejména u úpravy zahájení řízení, u které zákon o vyvlastnění svým způsobem pouze doplňuje úpravu obsaženou ve správním řádu. Doplňuje v tom smyslu, že přidává další náležitosti návrhu na zahájení řízení k těm, které již obsahuje správní řád.²⁰³ Správní řád v § 45 odst. 1 zejména stanoví, krom náležitosti identifikace žadatele a označení správního orgánu, že z žádosti „*musí být patrné, co žadatel žádá nebo čeho se domáhá. Dále je žadatel povinen označit další jemu známé účastníky.*“

Žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení tedy musí navíc, podle zákona o vyvlastnění, obsahovat:

- označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká a práv osob na nich váznoucích,
- doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky vyvlastnění podle § 3 – 5 zákona o vyvlastnění (sem patří například i doložení existence účelu, pro nějž se má vyvlastnit a „*veřejný zájem, který je sledován*“²⁰⁴),
- údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá, zdali tedy k naplnění účelu vyvlastnění postačí omezení vlastnického práva, nebo jestli bude třeba vlastnické právo odejmout,
- údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění. „*Účely vyvlastnění stanovené zvláštními zákony jsou značně různorodé. Vyvlastňovací úřad proto v konkrétním případě při určení v jaké lhůtě a jakým způsobem je*

²⁰² Viz § 18 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²⁰³ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) v § 18 odst. 2 odkazuje, před stanovením svých dodatečných náležitostí návrhu, na ustanovení § 45 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů, které obsahuje úpravu žádosti a odkaz na § 37 odst. 2 správního řádu obsahující další konkrétní náležitosti podání.

²⁰⁴ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 39.

vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění vychází z údajů uvedených v žádosti.^{205 206}

Vyvlastnitel je dále povinen podle § 18 odst. 3 zákona o vyvlastnění připojit ke své žádosti následující listiny:

- výpis z katastru nemovitostí²⁰⁷ a kopii katastrální mapy o pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nelze-li je zjistit z údajů uvedených v Katastru nemovitostí České republiky,
- listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká,
- kopii územního rozhodnutí, vyžaduje-li to jeho vydání pro daný účel právní předpis²⁰⁸ a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem,
- listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění podle § 5 zákona o vyvlastnění, tedy listiny prokazující „splnění podmínky včasné informovanosti vyvlastňovaného a listiny prokazující snahu o vyřešení převodu potřebných práv dohodou“²⁰⁹
- znalecký posudek potřebný ke stanovení výše náhrad podle § 10 odst. 1 vyhotovený na žádost vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem na žádost vyvlastnitel. Zde si zákon odporuje – znalecký posudek na jednu stranu vyžaduje jako náležitost žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení, na druhou stranu ale zákon o vyvlastnění v § 20 odst. 1 ve větě poslední stanoví, že „nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnitel, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem“ (dále píše o znaleckém posudku níže v subkapitole).

²⁰⁵ DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 351.

²⁰⁶ § 18 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²⁰⁷ Co se rozumí výpisem, kopií a další úpravu obsahuje § 22 zákona České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

²⁰⁸ § 3 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) stanoví povinnost existence souladu realizace vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování, pokud mají být realizací provedeny změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, umístěny stavby nebo prováděny jejich změny. Dále viz § 170 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

²⁰⁹ DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 351. O této podmínce jsem podrobně pojednal v kapitole o podmínkách vyvlastnění.

Subsidiární úprava správního řádu se uplatní v případě, kdy by žádost neměla zákonem stanovené náležitosti anebo trpěla jinými vadami. V takovém případě podle § 45 odst. 2 správního řádu, správní orgán (vyvlastňovací úřad) pomůže žadateli nedostatky odstranit, a poskytne mu k tomu přiměřenou lhůtu. Vyvlastňovací řízení se zahajuje již samotným doručením žádosti.

Protože se náležitosti žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení vážou na předchozí část zákona o upravující podmínky vyvlastnění, budou novelizací²¹⁰, kterou se plánuje obměnit celý § 5, dotčena i tato ustanovení. Novinkou bude například povinnost vyhotovit dva znalecké posudky (tedy dvěma různými znalci). Úprava toho, na koho žádost má být posudek vyhotoven zůstává stejná. Náležitostí žádosti tedy budou oba dva znalecké posudky. Připravené znění dále podrobněji upravuje i náležitost připojení výpisu z katastru nemovitostí podle § 18 odst. 3 písm. a).

Další, novou náležitostí bude dohoda vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě věznou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud k takové dohodě dojde a vyvlastnitel ji bude mít k dispozici.²¹¹

7.4 Postup v řízení

Jak již bylo uvedeno, vyvlastňovací řízení je zahájeno doručením žádosti. V návaznosti na zahájení řízení stanoví § 19 odst. 1 zákona o vyvlastnění, že „*vyvlastňovací úřad písemně uvědomí kromě účastníků řízení též příslušný katastrální úřad. O zahájeném vyvlastňovacím řízení zapíše katastrální úřad do Katastru nemovitostí České republiky poznámku²¹², týká-li se nemovitosti, která je v něm evidována.*“ Touto poznámkou bude zejména znemožněno vyvlastňovanému nakládat s nemovitostí, protože k převedení vlastnického práva, případně k úpravě jiných věcných práv, je třeba zápisu do katastru nemovitostí. V souvislosti s doručením oznámení o zahájení řízení účastníkům stanoví § 19 odst. 2, že takové oznámení se

²¹⁰ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

²¹¹ Více v kapitole o právech třetích osob.

²¹² Viz § 9 zákona 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů a dále § 2 a § 5 odst. 3 písm. c) zákona České národní rady č. 344/1992 o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

doručuje do vlastních rukou. I zde, z důvodu závažnosti předmětu řízení, zákon o vyvlastnění svou úpravou lpí na informovanosti účastníků řízení.

Jak jsem se již zmínil v předchozím odstavci, a jak zejména ukládá § 19 odst. 3, vyvlastňovaný po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení již nemůže pozemek nebo stavbu převádět, pronajímat nebo jinak zatěžovat. Všechny takové úkony budou neplatné. Původní úprava ve stavebním zákoně takové explicitní ustanovení neobsahovala. „Řešení zákona vychází z praktických potřeb. Vyvlastňovací řízení je vedeno k umožnění provedení staveb či opatření, na kterých má společnost zájem a která přinášejí obecný prospěch. Zákon na jedné straně vytváří předpoklady pro včasné informování vyvlastňovaného a dostatečný časový prostor pro jednání vyvlastnítele s vlastníkem pozemku nebo stavby o smluvním vyřešení převodu práv. Na druhé straně, nedojde-li k uzavření dohody a je přistoupeno k vyvlastnění, je třeba zajistit, aby jeho průběh nebyl zdržován čistě účelovými převody či zatěžováním předmětu vyvlastnění dalšími právy.“²¹³ Stejně ustanovení zákona říká, že se při vyvlastnění neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. O všech těchto omezeních, která nastávají v moment doručení uvědomění o zahájení řízení, musí být vyvlastňovaný právě v tomto uvědomění poučen.

Dále je stanoveno v § 19 odst. 4, že za tato zmíněná omezení náleží vyvlastňovanému náhrada v prokázané výši újmy, která mu byla těmito omezeními způsobena. Náhradu poskytuje vyvlastnitel a podle členění náhrad výše uvedeného v této práci můžeme tuto náhradu zařadit do náhrad podle § 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění. Náhradu tedy prokazuje vyvlastňovaný znaleckým posudkem zhotoveným na jeho žádost podle § 21 a náklady spojené s vyhotovením tohoto posudku hradí podle § 20 odst. 4 vyvlastnitel.

7.4.1 Ústní jednání

Náležitostí vyvlastňovacího řízení je vždy ústní jednání. Požadavek ústního jednání je zde zcela pochopitelný z důvodu samotného předmětu řízení. Rozhodnutím o vyvlastnění může dojít k závažnému zásahu do vlastnického práva vyvlastňovaného i do práv dalších účastníků řízení a je tedy zcela pochopitelné, že zákon o vyvlastnění vyžaduje, aby věc byla projednána i prezenčně (ústně). Speciální úpravu ústního jednání najdeme v § 22 zákona o vyvlastnění, obecnou úpravu pro správní řízení v § 49

²¹³ DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 352 – 353.

správního řádu. „Ústní jednání musí být nařízeno v dostatečném odstupu tak, aby byla všem účastníkům dána reálná možnost seznámit se s podklady a vyjádřit se k podání; lhůta od nařízeného ústního jednání k jeho konání nesmí být kratší než 30 dnů.“²¹⁴ Zákon o vyvlastnění dále v § 22 odst. 2 stanovuje již zmíněnou zásadu koncentrace řízení. Po ústním jednání již tedy není možné vznášet proti vyvlastnění námitky a důkazy k jejich prokázání. Pokud tak bude učiněno, nebude k takovýmto námitkám přihlíženo.

7.5 Přerušování a zastavení řízení

Oproti obecným důvodům přerušování a zastavení řízení obsažených v § 64 a 66 správního řádu obsahuje zákon o vyvlastnění speciální důvody, které nalezneme v § 23. K obecným důvodům pro přerušování řízení patří například přerušování pro odstranění nedostatků žádosti (vyvlastnitele)²¹⁵, přerušování z důvodu nezaplacení správního poplatku, který je spojen s určitým úkonem v řízení²¹⁶, přerušování z důvodu nutnosti ustanovení opatrovníka nezpůsobilému účastníkovi.²¹⁷ Mezi obecné důvody zastavení řízení patří zpětvzetí žádosti žadatelem (vyvlastnitelem), neodstranění podstatných vad žádosti, smrt nebo zánik žadatele a další.²¹⁸ Správní řád pod obecnými důvody přerušování/zastavení uvádí odkaz, že je tak možno učinit i z dalších důvodů stanovených zákonem.²¹⁹ Takovými důvody budou právě i důvody uvedené ve zmíněném § 23 zákona o vyvlastnění.

Podle § 23 odst. 1 vyvlastňovací úřad řízení přeruší, pokud je zde tzv. překážka litispendence, tedy pokud o stejném pozemku, stavbě nebo věcném břemenu již probíhá jiné vyvlastňovací řízení. Řízení se přeruší až do doby, než bude dříve zahájené řízení pravomocně skončeno. „*Touto úpravou není vyloučena možnost vedení dvou vyvlastňovacích řízení týkajících se dvou různých věcných břemen na tomtéž pozemku*“²²⁰ Je třeba říci, že zde zákon o vyvlastnění pouze nedoplňuje správní řád, ale

²¹⁴ PLOS, Jiří. Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada, 2007, str. 162.

²¹⁵ Správní orgán řízení přerušuje současně s výzvou k odstranění nedostatků žádosti.

²¹⁶ Taktéž i zde bude přerušeno s výzvou k zaplacení správního poplatku.

²¹⁷ Viz § 64 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁸ Viz § 66 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²¹⁹ Viz § 64 odst. 1 písm. e) a § 66 odst. 1 písm. h) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. § 65 obsahuje zejména úpravu činnosti správního orgánu a částečně i povinnosti účastníků řízení v době, kdy je řízení přerušeno. Správní orgán i účastníci řízení mají usilovat o odstranění důvodů přerušování řízení, resp. mají činit pouze takové úkony, které povedou k odstranění důvodů přerušování.

²²⁰ DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 356.

plní zde roli speciálního předpisu, který se užije přednostně před obecným předpisem. Správní řád podle § 66 odst. 1 písm. e) s vazbou na § 48 odst. 1 považuje překážku litispendence za důvod zastavení řízení, nikoli přerušení.

Speciální důvody zastavení vyvlastňovacího řízení dále zákon o vyvlastnění obsahuje v § 23 odst. 2. Prvním, důvodem bude situace, kdy by už bylo pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění vůči stejnému pozemku, stavbě nebo věcnému břemenu, a to způsobem, jenž by vylučoval provést navrhované vyvlastnění. Druhým speciálním důvodem je případ, kdy by došlo během řízení „*k dohodě o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných k uskutečnění účelu vyvlastnění.*“ Zákon se i zde, v průběhu řízení, drží zásady, že vyvlastnění je až poslední možností a upřednostňuje získání potřebných práv dohodou. Taková dikce zákona je logická, protože zde ve své podstatě zaniká jedna z podmínek vyvlastnění stanovená v § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

V případě zastavení vyvlastňovacího řízení, pokud se jedná o nemovitost podléhající evidenci v katastru nemovitostí, je důležité zrušit poznámku v katastru nemovitostí o takovém vyvlastňovacím řízení, a umožnit tím v důsledku vlastníkovi opět se svou nemovitostí nakládat. § 23 odst. 5 stanoví, že tuto skutečnost (zastavení řízení) vyvlastňovací úřad bezodkladně oznámí katastrálnímu úřadu po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení.

V poslední řadě je třeba v souvislosti se zastavením řízení zmínit úpravu § 23 odst. 4 zákona o vyvlastnění. Ta se vztahuje k podmínce zastavení řízení obsažené ve správním řádu, a to k zastavení řízení z důvodu zpětvzetí žádosti (v tomto případě vyvlastnitelem). Pokud se tak stane, má podle výše zmíněného ustanovení vyvlastnitel povinnost „*nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která vznikla v souvislosti s podáním žádosti, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak.*“

7.6 Rozhodnutí

„*Vlastnímu rozhodnutí ve věci předchází zahájení řízení, opatřování podkladů pro rozhodnutí ve věci a zajištění účelu a průběhu řízení. Výsledkem celého řízení, které chápeme jako správní proces, je rozhodnutí ve věci (věcech) neboli vydání individuálního správního aktu.*“²²¹ Úpravu rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu obsahuje § 24 zákona o vyvlastnění. Dále úpravu rozhodnutí nalezneme i v obecném předpisu,

²²¹ HORZINKOVÁ, Eva., NOVOTNÝ, Vladimír. Správní právo procesní. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Leges, 2010, str. 175.

správním řádu, a to v § 67 a dále. Podle § 68 správního řádu se rozhodnutí skládá z výroku, odůvodnění a poučení. Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu může být buď zamítavé anebo vyvlastňovací úřad rozhodne o některém druhu vyvlastnění.

Pokud v řízení nebude prokázáno, že jsou splněny podmínky podle § 3 až 5 zákona o vyvlastnění, vyvlastňovací úřad rozhodnutím žádost vyvlastnítele zamítne. Zde se bude tedy jednat o meritorní rozhodnutí ve věci, nikoli o zastavení řízení. Přesto bude mít negativní rozhodnutí obdobné účinky v tom smyslu, že bude, stejně jako u zastavení řízení, vyvlastňovacím úřadem neprodleně oznámeno zamítnutí katastrálnímu úřadu ke zrušení poznámky o vyvlastnění v katastru nemovitostí (viz výše ve výkladu o zastavení řízení). Stejně tak se užije i § 23 odst. 4 zákona o vyvlastnění, podle kterého po zastavení řízení z důvodu zpětvzetí žádosti (zde zamítnutí žádosti) je povinen vyvlastnitel nahradit vyvlastňovanému škodu, která mu v souvislosti s podáním žádosti vznikla, s výjimkou situace, kdy by ke škodě došlo i nezávisle na podání žádosti.

V případě, že vyvlastňovací úřad dospěje k závěru, že podmínky pro vyvlastnění uvedené v § 3 až 5 zákona o vyvlastnění byly splněny, rozhodne o některé formě vyvlastnění. Bude se tedy jednat o meritorní rozhodnutí, jímž se vyhovuje žádosti vyvlastnítele. Takové rozhodnutí bude svou povahou konstitutivní s účinky rozhodnutí *ex nunc*. V takovém případě vyvlastňovací úřad rozhodne o vyvlastnění spočívající v zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká nebo rozhodne o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele, v krajním případě pak rozhodne o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného ke stavbě a o přechodu na vyvlastnítele.²²² Vyvlastňovací úřad se musí řídit podmínkou vyvlastnění stanovenou v § 4 odst. 1 zákona o vyvlastnění. Musí tedy rozhodnout tak, aby bylo co v co nejmenší míře zasaženo do práv vyvlastňovaného. Pokud pro účel vyvlastnění postačí zřízení věcného břemene, nerozhodne vyvlastňovací úřad o odnětí vlastnického práva.

Vyvlastňovací úřad dále v rozhodnutí uvede, „*kteřá práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou*“²²³ a určí výši náhrady pro vyvlastňovaného, stejně tak jako pro další osoby, kterým v souvislosti s vyvlastněním zanikají jejich práva – jedná se tedy o náhrady podle § 10 a 12 zákona o vyvlastnění, přičemž stanovená lhůta k zaplacení náhrady nesmí být delší než 60 dnů od právní moci

²²² Viz § 24 odst. 2 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²²³ § 24 odst. 2 písm. b) v návaznosti na § 8 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

rozhodnutí. Pakliže se vyvlastnitel s vyvlastňovaným na základě § 11 zákona o vyvlastnění dohodli na alternativní náhradě ve formě jiné stavby či pozemku, určí úřad ve svém rozhodnutí jaký pozemek nebo stavba rozhodnutím přechází do vlastnictví vyvlastňovaného a zároveň, při nižší hodnotě přecházejícího pozemku nebo stavby rozhodne též o vyrovnání rozdílu v této ceně formou náhrady, kterou vyvlastnitel vyvlastňovanému poskytne. Maximální lhůta k poskytnutí náhrady zde zůstává stejná jako v předchozím případě.²²⁴

V případě zániku zástavního/podzástavního práva nebo zajišťovacího převodu práva vyvlastňovací úřad také rozhodne, jakou částku vyvlastnitel, z náhrady určené pro vyvlastňovaného, poskytne oprávněným osobám z těchto zanikajících práv.²²⁵ Pokud bude zákonodárným sborem přijata novela²²⁶ zákona o vyvlastnění, vyvlastňovací úřad bude o tomto nadále rozhodovat pouze na základě dohody mezi vyvlastňovaným a jeho věřiteli. V případě, že nedojde ohledně náhrady pro tyto osoby k dohodě s vyvlastňovaným, bude o vypořádání rozhodovat soud.²²⁷

Pokud byl znalecký posudek vyhotoven na žádost vyvlastňovaného, rozhodne dále vyvlastňovací úřad i o povinnosti vyvlastnitel podle § 20 odst. 4 nahradit vyvlastňovanému náklady vynaložené na vyhotovení takového posudku.

Jak jsem se již zmínil v kapitole o novelizaci, v nové úpravě má rozhodnutí obsahovat dva druhy výroků namísto pouze jednoho. Výroky o náhradě budou do budoucna odděleny od výroků o náhradě za vyvlastnění. Podání odvolání pouze proti výroku o náhradě za vyvlastnění tudíž nebude mít odkladný účinek.

V poslední řadě bude ve výroku rozhodnutí vyvlastňovacím úřadem určeno „v jaké lhůtě a jakým způsobem je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí.“²²⁸ Tuto lhůtu může vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastnitel podanou před jejím uplynutím prodloužit maximálně o další 2 roky, nikoli opakovaně a jen v případech hodných

²²⁴ Viz § 24 odst. 2 písm. c) a d) v návaznosti na § 8 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²²⁵ Viz § 24 odst. 2 písm. e) v návaznosti na § 8 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²²⁶ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

²²⁷ O této problematice jsem již pojednal ve výkladu v kapitole o právech třetích osob.

²²⁸ § 24 odst. 2 písm. g) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

zvláštního zřetele. „K nutnosti prodloužit lhůtu může dojít například u liniové stavby, kde bude řešena řada vyvlastnění a některá z rozhodnutí skončí u soudu.“²²⁹

„V odůvodnění se uvedou důvody výroku nebo výroků rozhodnutí, podklady pro jeho vydání, úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů, a informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí.“²³⁰

Poslední částí rozhodnutí je poučení²³¹. V poučení vyvlastňovací úřad uvede podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění, kdy vyvlastnitel složí náhradu do úschovy u soudu – jedná se například o případy, kdy je osoba oprávněná k náhradě neznámá, není znám její pobyt, je v prodlení²³² nebo, kdy taková oprávněná osoba zemřela. Dále zákon o vyvlastnění v § 24 odst. 3 písm. c) spíše nadbytečně opakuje úpravu správního řádu o náležitosti poučení obsahující informaci, zda je možné podat odvolání, v jaké lhůtě, jakému správnímu orgánu, a který správní orgán bude o odvolání rozhodovat. Podle písmena d) stejného ustanovení zákon o vyvlastnění dále ukládá vyvlastňovacímu úřadu začlenit do poučení též informaci o tom, za jakých podmínek a v jaké lhůtě se mohou účastníci řízení domáhat projednání vyvlastnění u soudu v rámci občanského soudního řízení²³³ (o opravných prostředcích píše v samostatné subkapitole).

Poslední speciální náležitostí podle zákona o vyvlastnění je náležitost poučení o možnosti a podmínkách zrušení vyvlastnění. Tomuto tématu se věnuji níže v samostatné subkapitole.

Rozhodnutí o vyvlastnění nemůže být vyvlastňovacím úřadem oznámeno pouze ústním vyhlášením.²³⁴ Jak jsem již zmínil výše v této části práce, nyní není možné vyloučit odkladný účinek při odvolání proti výroku o náhradě za vyvlastnění, která se poskytuje vyvlastňovanému za omezení, příp. odnětí jeho práva. Stávající úprava umožňuje nabytí právní moci zbylých výroků jen v případě odvolání se proti „vedlejším“ výrokům o náhradách pro zástavní/podzástavní věřitele, případně výroku o

²²⁹ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 50.

²³⁰ § 68 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²³¹ Obecnou úpravu poučení obsahující jeho náležitosti nalezneme v § 68 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²³² § 522 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

²³³ Úpravu tohoto práva a následnou úpravu takového řízení obsahuje § 244 – 250t zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²³⁴ Viz § 25 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

náhradě za vyhotovení znaleckého posudku. Nová úprava²³⁵ již bude explicitně rozdělovat výroky o vyvlastnění a výroky o náhradách. Naproti tomu zůstává úprava stanovující, že odvolání proti výroku o vyvlastnění má vždy odkladný účinek – to vyplývá z logiky věci – pokud by vyvlastnitel započal s realizací účelu vyvlastnění a například odstranil původní stavbu vyvlastňovaného, ztrácelo by takové odvolání svůj smysl a bylo by vlastně nepoužitelné.

7.7 Znalecký posudek

Podle aktuální úpravy v § 20 zákona o vyvlastnění je třeba náhradu²³⁶ za vyvlastnění stanovit na základě znaleckého posudku. Znalecký posudek je povinnou přílohou k žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení.

V první řadě stanoví znalece a nechá vyhotovit znalecký posudek sám vyvlastňovaný. Pokud tak, běžně na výzvu vyvlastnítele neučiní, ale bude souhlasit s tím, aby byl znalecký posudek vyhotoven na žádost vyvlastnítele, může tak učinit i vyvlastnitel. Pokud nebude vyhotoven posudek na žádost ani jednoho ze zmíněných a žádost o zahájení řízení tedy nebude obsahovat znalecký posudek²³⁷, vyvlastňovací úřad o záměru ustanovit znalce vyvlastňovaného a vyvlastnítele uvědomí v dostatečném předstihu na základě § 4 odst. 3 správního řádu. Jestliže ani potom nebude znalec ustanoven vyvlastňovaným ani vyvlastnítelem, vyvlastňovací úřad podle § 56 správního řádu a § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění sám znalce ustanoví.

„Znalce může, ale nemusí vyvlastňovací úřad ustanovit za účelem revize přeloženého znaleckého posudku účastníky řízení. Znalecký posudek, který předloží účastníci řízení, je listinným důkazem, jehož správnost si správní úřad může, a nemusí

²³⁵ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

²³⁶ Zákon zde odkazuje na § 10 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), náhradou zde tedy rozumíme náhradu za odnětí či omezení vlastnického práva nebo odnětí či práva odpovídajícího věcnému břemenu.

²³⁷ Již výše v subkapitole o zahájení řízení jsem zmínil, že § 18 odst. 3 písm. e) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) uvádí znalecký posudek jako povinnou přílohu ačkoliv zákon vlastně počítá s variantou, že posudek nemusí být vypracován.

ověřit revizním znaleckým posudkem. Takový posudek hradí obec (město), která má vyvlastňovací úřad“²³⁸

Ustanovení § 20 odst. 2 ukládá povinnost vlastníkovu nebo uživateli pozemku nebo stavby umožnit znalci ustanovenému vyvlastňovacím úřadem prohlídku pozemku nebo stavby, která je potřebná pro vypracování posudku. Znalec pro to musí prokazatelně oznámit dobu prohlídky alespoň 3 týdny předem. Při nesplnění této povinnosti bude posudek znalce vypracován podle údajů, které lze opatřit jinak. Vyvlastňovaný v takovém případě ztrácí právo vznášet námítky proti ocenění uvedenému ve znaleckém posudku. Tato „sankce“ pro vyvlastňovaného je dle mého názoru nemístná. Z důvodu možného zásadního zásahu do vlastnického práva vyvlastňovaného se domnívám, že prioritou by mělo být vždy co nejpřesnější a nejspolehlivější zjištění ceny stavby nebo pozemku, a to i za cenu nesoučinnosti vyvlastňovaného. Připravená novela zákona mi v tomto dává za pravdu a tuto „sankci“ ruší.

Náklady u všech znaleckých posudků (s výjimkou zmíněného revizního) hradí vyvlastnitel.²³⁹

Připravená novela²⁴⁰ zákona o vyvlastnění přináší, ve vztahu k výkladu výše, pouze jednu, prostou, ale důležitou změnu. Náhrada se dále nebude stanovovat jedním, ale dvěma znaleckými posudky, přičemž takové posudky budou vyhotoveny dvěma různými znalci.

7.8 Zrušení vyvlastnění

Zákon o vyvlastnění se svou úpravou nesnaží poskytnout, co nejvyšší možnou ochranu vlastnických práv vyvlastňovanému jen před vyvlastňovacím řízením a během řízení (zde neexistence splnění podmínek vyvlastnění vede k zastavení řízení), ale i po pravomocném rozhodnutí o vyvlastnění. Zákon zde jednak touto úpravou zajišťuje zaplacení náhrady pro vyvlastňovaného, ale také zejména zajišťuje, že vyvlastnění bude

²³⁸ AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. Vyvlastňovací řízení od A do Z. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, str. 57.

²³⁹ Viz § 20 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²⁴⁰ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

ve svém výsledku skutečně směřovat k uskutečnění účelu vyvlastnění, který svým veřejným zájmem převyšil zájem na zachování pozbytých práv vyvlastňovaného.

Vyvlastňovací úřad může rozhodnout, pouze a jedině na návrh vyvlastňovaného, že se provedené vyvlastnění zrušuje a to z těchto důvodů uvedených v § 26 odst. 1:

- vyvlastnitel nezaplatil vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění ani po uplynutí 30 dnů od uplynutí lhůty stanovené vyvlastňovacím úřadem v rozhodnutí o vyvlastnění²⁴¹
- vyvlastnitel nezahájil uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě určené vyvlastňovacím úřadem (tedy ve lhůtě dvou, maximálně 4 let v případě prodloužení lhůty)
- před uplynutím lhůty stanovené pro zahájení uskutečňování účelu pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel.

Z dikce zákona vyplývá, že při splnění těchto taxativně uvedených podmínek, tedy resp. jen jedné z nich, vyvlastňovací úřad vždy žádosti vyvlastňovaného vyhoví a provedené vyvlastnění zruší. „*Procesní stránka řízení není upravena, v plné míře se uplatní správní řád.*“²⁴² Právní mocí takového rozhodnutí vyvlastňovaný znovu nabývá práva, která mu byla odňata. Práva, váznoucí na vyvlastněné nemovitosti nebo pozemku, která zanikla podle § 6, 7 odst. 2 a § 9²⁴³ se již neobnovují.

Podle § 26 odst. 3 má vyvlastňovaný povinnost do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění vrátit vyvlastniteli peněžité náhrady, které vyplatil jako náhrady za vyvlastnění,²⁴⁴ a to ve výši, která dosud nebyla vyvlastňovaným skutečně vynaložena. Pokud se v rámci vyvlastňovacího řízení vyvlastňovaný s vyvlastnitelem dohodli na alternativní náhradě podle § 11, tedy náhradě ve formě jiné stavby či pozemku, přejde tato stavba či pozemek dnem právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění zpět do vlastnictví vyvlastnítele.

Jak bylo zmíněno výše, poučení o možnosti a podmínkách zrušení vyvlastnění je podle § 24 odst. 3 písm. b) vždy součástí poučení rozhodnutí o vyvlastnění.

²⁴¹ Vyvlastňovací úřad nesmí stanovit lhůtu delší než 60 dnu. Vyvlastnitel tedy svým nekonáním naplní důvod zrušení vyvlastnění nejdéle po 90 dnech.

²⁴² DOLEŽAL, Jiří a kol. Nový stavební zákon v teorii a praxi. Praha: Linde, 2006, str. 362.

²⁴³ Zástavní právo, podzástavní právo, zajišťovací převod práva, nájem pozemku nebo stavby, věcné břemeno, nájem bytu následně vypovězený pronajímatelem a nastalá splatnost pohledávek v důsledku zániku prvních třech práv.

²⁴⁴ §10 odst. 1 a 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

7.9 Opravné prostředky

V následující části práce se věnuji některým opravným prostředkům, které po rozhodnutí o vyvlastnění mohou účastníci vyvlastňovacího řízení využít a pokusit se tak zvrátit rozhodnutí první, případně druhé instance. Zaměřuji se na odvolání, řízení před soudem a v poslední řadě také na ústavní stížnost.

7.9.1 Odvolání

Odvolání je první opravný prostředek, který se účastníkovi nabízí. Úpravu odvolání, resp. odvolacího řízení nalezneme v subsidiárním předpisu, ve správním řádu, a to v § 81 – 93. Zákon o vyvlastnění speciální úpravu neobsahuje s jedinou výjimkou a tou je již zmíněny § 25 odst. 2 a 3. Ty stanoví, že odkladný účinek odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění nelze vyloučit,²⁴⁵ ledaže by odvoláním byla napadena pouze část rozhodnutí o náhradách pro třetí osoby (nájemce, pronájemce, oprávněný ze zajišťovacího převodu práva) anebo část rozhodnutí o náhradě nákladů vyvlastňovanému za vyhotovení znaleckých posudků. V ostatních případech momentálně zákon o vyvlastnění „sclouje“ všechny výroky rozhodnutí v tom smyslu, že odvolání proti jakémukoliv výroku rozhodnutí zapříčiňuje nenabytí právní moci ani u ostatních výroků.

Připravená novela²⁴⁶ zákona o vyvlastnění, jak již bylo řečeno, bude explicitně rozdělovat výroky o náhradách a výroky o vyvlastnění. Obdobně bude tomuto uzpůsobeno i nabývání právní moci. V případě, že bude odvoláním napaden jen například výrok o náhradě za předmět vyvlastnění, tak na rozdíl od dnešní úpravy, nabude nezávisle na něm výrok o vyvlastnění právní moci. Takováto úprava je jistě více než pochopitelná, protože je nesmyslné odkládat realizaci účelu vyvlastnění v případě, kdy bude s takovým účelem souhlasit i třeba sám vyvlastňovaný, jen bude žádat vyšší náhradu za svá odňatá práva. Pochopitelně je pak také dnešní úprava v tomto náchylná k zneužívání a zbytečnému odkládání vyvlastnění.

²⁴⁵ Zákon ve smyslu principu „lex specialis derogat legi generali“ vylučuje možnost správního orgánu podle § 85 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů vyloučit odkladný účinek.

²⁴⁶ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

Co se tedy obecné úpravy odvolacího řízení ve správním řádu týče, platí, že odvolání musí být podáno do 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Dále platí, že odvoláním musí být napadena výroková část rozhodnutí, jednotlivý výrok, či jeho vedlejší ustanovení. Napadení pouze odůvodnění rozhodnutí není přípustné. Odvolání se podává u vyvlastňovacího úřadu, který napadené rozhodnutí vydal a o odvolání bude rozhodovat buď příslušný krajský úřad (v případě, že v prvním stupni rozhodoval obecní úřad obce s rozšířenou působností) anebo Ministerstvo pro místní rozvoj v případě (pokud v prvním stupni rozhodoval krajský úřad nebo Magistrát hlavního města Prahy).²⁴⁷ Ještě před tímto může orgán, ke kterému bylo odvolání podáno a který o vyvlastnění rozhodoval v prvním stupni, podle § 87 správního řádu své rozhodnutí zrušit či změnit, pokud tím úplně vyhoví odvolání a zároveň tím nezpůsobí újmu žádnému dalšímu účastníkovi, ledaže by s tím ostatní, kterých se to týká, souhlasili.

Postup odvolacího správního orgánu je upraven v § 89 a dále správního řádu. Ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu stanoví, že *„Odvolací správní orgán přezkoumává soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží; tímto ustanovením není dotčeno právo na náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem.“*

Odvolací orgán ve svém rozhodnutí buď rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu nebo jeho část zruší a zastaví řízení, rozhodnutí nebo jeho část zruší a vrátí k novému projednání orgánu, který rozhodnutí vydal, rozhodnutí sám změní pokud tím neporuší podmínky uvedené v § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu anebo, v poslední řadě, pokud neshledá důvod pro zrušení či změnu rozhodnutí, tak odvolání zamítne. Pokud se odvolá pouze jeden účastník (či více se shodnými zájmy), nemůže odvolací orgán napadené rozhodnutí změnit v neprospěch tohoto odvolatele, ledaže by bylo takové prvoinstanční rozhodnutí v rozporu s právními předpisy nebo jiným veřejným zájmem.²⁴⁸

²⁴⁷ Viz § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁴⁸ Viz § 90 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

7.9.2 Přezkum v rámci občanského soudního řízení

Předtím než vstoupil v účinnost zákon o vyvlastnění v roce 2007, se uplatňoval přezkum v rámci správního soudnictví na základě soudního řádu správního²⁴⁹. Stará úprava vyvlastnění obsažená ve stavebním zákoně z roku 1976 otázku soudního přezkumu neřešila. Situace v té době působila velmi zmatečně, protože ačkoliv se mohlo zdát, že o opravném prostředku by měl z důvodu proběhlého správního řízení rozhodovat soud ve správním soudnictví, Nejvyšší správní soud ve svých rozhodnutích²⁵⁰ narážel na skutečnost, že o náhradě za vyvlastnění (tedy o věci soukromoprávní) rozhodovat nemůže, protože k takovému rozhodnutí nemá pravomoc, a že taková věc náleží podle § 68 písm. b) soudního řádu správního do soudnictví civilního. Z uvedeného rozhodnutí vyplývalo, že ve správním soudnictví je stále možné přezkoumat otázku vyvlastnění samotného. Nový zákon o vyvlastnění tuto dvojkolejnost soudního přezkumu výslovně sjednotil a v § 24 odst. 3 písm. d) a zejména v § 28 stanovil, že vyvlastnění má být projednáno v občanském soudním řízení. Ústavní soud ve svém nálezu v roce 2009 vyslovil v jistém smyslu souhlas s touto úpravou, když zamítl stížnost, ve které byl namítán rozpor výše zmíněných ustanovení s rozhodovací praxí Ústavního soudu a Nejvyššího správního soudu, kde byla konstatována existence oné dvojkolejnosti soudního přezkumu.²⁵¹

Připravená novela²⁵² zákona o vyvlastnění (ačkoliv důvodová zpráva je v tomto bodě velmi nerozhodná) počítá s explicitním zavedením oné zmíněné dvojkolejnosti.

²⁴⁹ Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁰ Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. října 2004, sp. zn. 4 As 47/2003-50: „*Je nezbytné rozlišovat, zda správní orgán rozhoduje ve sporu o vlastnické právo, nebo zda rozhoduje o zřízení věcného břemene či o vyvlastnění. Rozhodnutí správního orgánu o zřízení věcného břemene nebo o vyvlastnění není rozhodnutím správního orgánu v soukromoprávní věci, vydaným v mezích zákonné pravomoci správního orgánu ve smyslu § 68 písm. b) s. ř. s. ; jeho přezkum tak náleží do pravomoci správních soudů, a nikoliv soudů obecných. Rozhodnutím ve věci soukromého práva je však rozhodnutí o určení způsobu a výše náhrady.*“

²⁵¹ Nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 7. dubna 2009, sp. zn. Pl. ÚS 26/08: „*Přijetím zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), se právní stav výchozí pro soudní přezkum podle něho vydaných rozhodnutí zásadně změnil. Pravomoc projednávat a rozhodovat tyto věci byla svěřena soudům konajícím občanské soudní řízení. Dosavadní výklad svěřující řízení ve věcech vyvlastnění správním soudům byl nadále neudržitelný.*“ a dále „*Pro soud je určující znění zákona, nikoliv názor nauky či praxe na charakter expropriačního aktu. Kritériem přezkumu zákona Ústavním soudem je pak jeho soulad s Ústavou, nikoliv to, zda odpovídá stanovisku doktríny. To, že se zákonodárce odchýlí při tvorbě úpravy některého právního institutu od toho, jak na něj již ustáleně pohlíží právní praxe, nezakládá bez dalšího rozpor takové úpravy s ústavním pořádkem.*“

²⁵² Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

Zákon má tedy odkazovat na správní soudnictví v případě přezkumu výroků o vyvlastnění a na civilní soudnictví v případě výroků o náhradách. Tento postup považuji za poněkud nešťastný. Pakliže v dnešní úpravě neexistuje v tomto rozpor s ústavním pořádkem, nevidím důvod, proč znovu dvojkolejnost zavádět a zbytečně tak vytvářet složitou úpravu na místě, kde se jednoduchá a i pro laika pochopitelná úprava osvědčila.

K samotnému řízení – obecným předpisem je zde občanský soudní řád (dále jen OSŘ)²⁵³ a speciálním předpisem pak pochopitelně opět zákon o vyvlastnění. Ten stanoví v § 28 příslušnost krajského soudu²⁵⁴ a lhůtu k podání žaloby na 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Nakonec pak v odstavci 3 stanoví, že „*podáním žaloby se odkládá právní moc a vykonatelnost rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu.*“ Zákon zde tedy na jednu stranu již přiznává rozhodnutí právní moc, což je samozřejmé – následně ale hovoří o odložení právní moci, jakoby zde ještě nebyla. Další úpravu již obsahuje samotný občanský soudní řád. Zákon o vyvlastnění explicitně odkazuje na část pátou občanského soudního řádu. Ta obsahuje ve svých § 244 – 250t specifickou úpravu řízení spočívající v projednání rozhodnutí orgánu moci výkonné, orgánu územního samosprávného celku a dalších, které se týká občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních vztahů. Podmínkou je i zde již zmíněná existence právní moci.²⁵⁵ Náležitosti žaloby uvádí § 246 odst. 2 OSŘ, který kromě odkazu na obecné náležitosti uvedené v § 42 odst. 4 vyžaduje například označení účastníků předchozího řízení před správním orgánem, údaje o tom, v čem žalobce spatřuje, že byl rozhodnutím správního orgánu dotčen na svých právech, určení v jakém rozsahu má být věc před soudem projednána a rozhodnuta, a samozřejmě také petit (jak má být věc rozhodnuta). Žalobu není možné podat, jestliže žalobce nevyužil v předchozím řízení před správním orgánem řádné opravné prostředky. Jestliže se tedy dotyčná osoba ve stanovené lhůtě po rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu neodvolala, nemůže následně podat žalobu podle výše zmíněných ustanovení.

I zde se uplatňuje koncentrace řízení. Soud není vázán skutkovým stavem, který byl zjištěn správním orgánem, může však vzít zjištění správního orgánu za svá – stejně tak může kterýkoliv důkaz provedený před správním orgánem zopakovat. Věc soud projednává pouze v mezích, ve kterých se žalobce domáhal projednání před soudem.

²⁵³ Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁴ Místní příslušnost stanoví § 250 odst. 2 Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů: „*Místně příslušný je vždy soud, v jehož obvodu je nemovitost.*“

²⁵⁵ Viz § 244 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Soud může žalobu, i bez nařízení jednání, odmítnout pokud byla podána opožděně, neoprávněnou osobou, nebo pokud je žaloba nepřípustná. Návrh na zahájení řízení je možné vzít během řízení zcela nebo z části zpět. Jestliže soud dojde k závěru, že správní orgán rozhodl správně, žalobu zamítne. V opačném případě se uplatní princip apelace – pokud soud dojde k závěru, že o věci má být rozhodnuto jinak, rozhodne ve věci samé rozsudkem. Tímto rozsudkem se nahrazuje rozhodnutí správního orgánu (v rozsahu v jakém je původní rozhodnutí dotčeno).²⁵⁶

V novelizaci²⁵⁷ se dále zcela logicky počítá s odložením právní moci pouze v případě, kdy bude žalobou napaden výrok týkající se samotného vyvlastnění. V ostatních případech, například když bude napaden výrok týkající se náhrady za vyvlastnění, se právní moc a vykonatelnost rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu neodkládá.

7.9.3 Ústavní stížnost

Pakliže by účastník řízení vyčerpal všechny předešlé opravné prostředky, neuspěl tedy ani se svou žalobou u civilního soudu, může podat ústavní stížnost k Ústavnímu soudu. S ohledem na charakter vyvlastňovacího řízení a na skutečnost, že vlastně spočívá v zásahu do základních práv vyvlastňovaného za splnění podmínek mimo jiné uvedených i v Listině, se možnost využít ústavní stížnost přímo vybízí. Úpravu takového postupu najdeme v zákoně č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů, kde je aktivní legitimace k podání ústavní stížnosti zakotvena v § 72 odst. 1 písm. a). Fyzická nebo právnická osoba se může domáhat nápravy pouze proti zásahům, kterými bylo porušeno základní právo nebo svoboda zaručené ústavním pořádkem. Musí tedy ve stížnosti uvést, které nebo která základní práva a svobody byly pravomocným rozhodnutím v řízení, jehož byla účastníkem, opatřením anebo jiným zásahem orgánu veřejné moci porušena. Pravomoc soudu rozhodovat je založena v samotné Ústavě ČR²⁵⁸ v čl. 87 odst. 1 písm. d), kde je uvedeno, že „*Ústavní soud rozhoduje o ústavní stížnosti proti pravomocnému*

²⁵⁶ Tuto skutečnost soud uvede ve výroku rozsudku, viz § 250j odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

²⁵⁷ Usnesení vlády České republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

²⁵⁸ Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

rozhodnutí a jinému zásahu orgánu veřejné moci do ústavně zaručených základních práv a svobod.“

Co se práv, která by mohla být při vyvlastňovacím řízení, případně i později při užití opravných prostředků, porušena, přichází v úvahu v souvislosti s vyvlastnění, zejména základní práva uvedená v čl. 11 Listiny. Dle mého názoru zde má účastník řízení velmi výhodnou pozici, protože uvedený článek obsahuje v odstavci 4, jak již bylo nesčetněkrát v této práci zmíněno, téměř všechny základní podmínky vyvlastnění. Je tedy možné si představit, že zejména vyvlastňovaný by se mohl ústavní stížností domáhat deklarace neexistence jakékoliv z nich – napadnout tedy rozhodnutí jak pro neexistenci veřejného zájmu anebo poukázat na skutečnost, že v důsledku nedostatečné náhrady bylo porušeno jeho základní právo vlastnit majetek. Dále připadá v úvahu i článek 36 Listiny (právo na spravedlivý proces). Zde by stěžovatel mohl pro změnu napadat zejména procesní stránku vyvlastňovacího řízení, případně opravných prostředků. Takový postup je možné si představit zejména v případě, kdy by účastníkovi nebylo umožněno v předchozím řízení využívat svá procesní práva (například by nebylo vyvlastňovanému umožněno se účastnit ústního jednání ve vyvlastňovacím řízení). Právo na spravedlivý proces by nepochybně bylo porušeno i v případě, kdy by krajský soud odmítl žalobu při splnění všech podmínek navrhovatele.

Lhůta k podání ústavní stížnosti je 60 dnů od doručení rozhodnutí o posledním procesním prostředku, který zákon stěžovateli k ochraně jeho práva poskytuje.²⁵⁹ Podle § 79 zákona o Ústavním soudu sice ústavní stížnost nemá odkladný účinek, ale podle odstavce druhého může Ústavní soud na návrh stěžovatele odložit vykonatelnost napadeného rozhodnutí, jen pokud to nebude v rozporu s důležitým veřejným zájmem a výkon rozhodnutí by znamenal pro stěžovatele nepoměrně větší újmu, než jaká při odložení vykonatelnosti může vzniknout jiným osobám.

²⁵⁹ Viz § 72 odst. 3 zákona č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů.

8. SPECIÁLNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ

8.1 Úprava vyvlastnění podle zákona o urychlení výstavby

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury je speciálním předpisem oproti zákonu o vyvlastnění a dalším zákonům a užije se u vyvlastnění pro účely výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Svou specialitu zákona oproti zákonu o vyvlastnění, jako obecnému předpisu, tento zákon uvádí v § 3 odst. 1, kde stojí, že se zákon o vyvlastnění užije, pokud tento zákon nestanoví jinak. „*Předpis byl navržen skupinou poslanců Parlamentu ČR původně jako návrh zákona o urychlení výstavby rychlostní komunikace R 35. V procesu projednávání byl přejmenován, neboť zákon nemůže vymezovat konkrétní stavbu jako veřejný zájem.*”²⁶⁰ Zákon vstoupil v účinnost dne 27. 11. 2009 a výrazně zasahuje do několika zákonů, a to zejména stavebního zákona, zákona o vyvlastnění, vodního zákona, zákona o pozemních komunikacích a zákona o civilním letectví. Ke vzniku zákona tedy vedla snaha o snadnější řešení zajištění dopravní obslužnosti a to jako podmínka rozvoje území. Zákon zjednodušuje a urychluje majetkoprávní vypořádání a správní řízení u staveb pozemních komunikací, vodních cest a letišť zřizovaných ve veřejném zájmu.“²⁶¹

Zákon je velmi stručný – skládá se ze sedmi paragrafů a, jak již z názvu zákona vyplývá, spočívá zejména ve zrychlení procesu vyvlastnění, a to způsobem, kterým se dále inspirované i připravená novelizace²⁶² zákona o vyvlastnění. V souvislosti s projednávanou novelizací zákona o vyvlastnění je již připravena i novelizace tohoto zákona. O tomto pojednávám více níže v této subkapitole.

Zákon o urychlení výstavby v první řadě, oproti zákonu o vyvlastnění, přesněji vymezuje náležitost vyvlastnění spočívající v povinnosti učinit návrh na převod potřebných práv vyvlastňovanému. § 3 odst. 2 zákona o urychlení výstavby stanoví, že lhůta 60 dnů daná vyvlastňovanému k přijetí návrhu počíná plynout doručením návrhu smlouvy, a to na adresy specifikované v tomto zákoně. Zákon tedy zároveň upravuje způsob doručování. Návrh postačí doručit:

²⁶⁰ Těto skutečnosti jsem se věnoval již výše v částech práce zabývajících se veřejným zájmem.

²⁶¹ JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 63.

²⁶² Usnesení vlády české republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

- na adresu, kterou vlastník nemovitosti předem písemně sdělil, nebo
- na adresu místa trvalého pobytu vlastníka nemovitosti nebo jeho adresu bydliště v cizině nebo na adresu evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o fyzickou osobu, nebo
- na adresu sídla evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o právnickou osobu.

Jak jsem již zmínil výše, samotná, v této době již připravená, novelizace²⁶³ zákona o vyvlastnění se nechala tímto zákonem inspirovat, v tom smyslu, že z něj některá ustanovení a úpravu doslova přebírá. Taková ustanovení pak logicky novelizací budou z tohoto speciálního zákona odstraněna, protože by pouze nesmyslně opakovala úpravu zákona o vyvlastnění. Sem patří například úprava, která se nyní vyskytuje v § 3 odst. 5 zákona o urychlení výstavby spočívající v podrobnější úpravě návrhu smlouvy, kterou předkládá vyvlastnitel vyvlastňovanému.²⁶⁴

Zákon dále stanovil v § 4 odst. 1, že pokud se odvoláním nenapadají výroky o samotném vyvlastnění, nabudou tyto výroky právní moci. Novelizace zákona o vyvlastnění přináší do vyvlastnění obdobný výsledek rozdělením rozhodnutí do dvou druhů výroků – o vyvlastnění a o náhradě.

Zákon o urychlení výstavby dále v § 4 odst. 2 vylučuje obecný odkladný účinek u žaloby proti rozhodnutí podle zákona o vyvlastnění. Soud může žalobě přiznat odkladný účinek v případě, že to žalobce navrhne a za splnění podmínky vyjádření žalovaného, existence závažného ohrožení práv žalovaného a pouze v případě, že přiznání odkladného účinku se nedotkne nepřiměřeným způsobem nabytých práv třetích osob a nebude v rozporu s veřejným zájmem. Tvůrce zákona se zde evidentně snaží předejít obstrukcím ze strany vyvlastňovaného. Taková snaha je zejména u výstavby pozemních komunikací pochopitelná, přesto se domnívám, že se jedná o velmi silný zásah do práv vyvlastňovaného, který se tak může ve výjimečném případě ocitnout v situaci, kdy bude rozhodnuto v jeho prospěch, vyvlastnění zrušeno, ale nemovitost vyvlastňovaného bude již například zdemolována.

²⁶³ Usnesení vlády české republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

²⁶⁴ Obdobná úprava se novelizací přesouvá do zákona o vyvlastnění do podmínek vyvlastnění.

8.2 Úprava vyvlastnění podle zákona o zajišťování obrany ČR

O účelech obsažených v zákoně o zajišťování obrany ČR²⁶⁵ jsem se již zmínil výše v příslušné kapitole. Dále tento zákon obsahuje samostatnou, speciální úpravu vyvlastňovacího řízení – tzv. „zkrácené řízení“ – v § 45 a dále. K této úpravě se neužije jako obecný předpis zákon o vyvlastnění, ale pouze správní řád.

Hned v prvním zmíněném § 45 zákon uvádí podmínku, že vyvlastnit ve zkráceném řízení podle tohoto zákona je možné pouze za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu²⁶⁶, nelze-li předmět vyvlastnění získat jinak, a pouze pro účely zajišťování obrany státu²⁶⁷. Zákon v tomto ustanovení jmenuje jako předmět vyvlastnění vedle věcí nemovitých i věci movité. V § 45 odst. 2 je, nejspíše v rámci právní jistoty, uvedeno, že vyvlastnit lze pouze za náhradu.

Orgánem příslušným k vyvlastnění je obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu se nemovitost nachází nebo v jehož obvodu má pobyt či sídlo osoba vlastnící movitou věc, která je předmětem vyvlastnění. Návrh na vyvlastnění podává příslušný správní úřad (zákon jej nazývá navrhovatelem). Ten v návrhu na vyvlastnění označí nemovitou či movitou věc, důvody vyvlastnění, důvody, proč není možné věc získat jiným způsobem a dále účastníky, kterých se vyvlastnění týká. Pakliže nebude navrhovatelem Ministerstvo obrany²⁶⁸, bude nezbytnou náležitostí návrhu též potvrzení Ministerstva obrany o tom, že jde o vyvlastnění za účelem zajišťování obrany státu. Podmínku dlouhé lhůty, poskytované vyvlastňovanému před možností podat návrh na vyvlastnění, tento zákon z logiky věci neobsahuje. Řízení je obdobně zahájeno podáním návrhu a vyvlastnění musí úřad rozhodnout do pouhých 7 dnů. V zájmu zachování jistých minimálních práv vyvlastňovaného a objektivnosti řízení obecní úřad o zahájení řízení uvědomí účastníky a stanoví jim lhůtu ne kratší 3 dnů na vyjádření, přičemž úřad sám před uplynutím této lhůty uskuteční místní šetření, které zahrnuje i ocenění věci,

²⁶⁵ Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

²⁶⁶ Úpravu tzv. stavu ohrožení státu obsahuje § 7 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, úpravu tzv. válečného stavu obsahuje čl. 43 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., (Ústava ČR).

²⁶⁷ Vymezení pojmu „obrana státu“ obsahuje § 2 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů. „Obrana státu je souhrn opatření k zajištění svrchovanosti, územní celistvosti, principů demokracie a právního státu, ochrany života obyvatel a jejich majetku před vnějším napadením. Obrana státu zahrnuje výstavbu účinného systému obrany státu, přípravu a použití odpovídajících sil a prostředků a účast v kolektivním obranném systému.“

²⁶⁸ Viz § 16 odst. 1 písm. a) zákona České národní rady č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky, ve znění pozdějších předpisů.

která je předmětem vyvlastnění.²⁶⁹ Ocenění se provede podle platného zvláštního zákona, tedy zákona o oceňování majetku²⁷⁰.

Rozhodnutí úřadu obsahuje výrok, odůvodnění, rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění a poučení o odvolání. Zákon explicitně stanoví, že odůvodnění nesmí obsahovat „*utajované informace a údaje, kterými může dojít k ohrožení ochrany utajovaných informací.*“²⁷¹ Úprava zkráceného řízení je velmi stručná a pro vyvlastňovaného také „nekompromisní“, což odpovídá účelu, pro který je určena. Ona „nekompromisnost“ úpravy spočívá zejména v tom, že zákon obecně nepřiznává odkladný účinek odvolání.²⁷² Odvolání je možné podat ve lhůtě 15 dnů a pro řízení o odvolání se použije správní řád.

V případě, že dojde k vyvlastnění, navrhne podle § 51 do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění příslušný obecní úřad, který vedl vyvlastňovací řízení, Ministerstvu financí, aby vyplatilo náhrady za vyvlastnění. Nárok na náhradu se nepromlčuje. Pokud byla vyvlastněna nemovitost, podá úřad, který vedl vyvlastňovací řízení návrh na zápis do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu.

²⁶⁹ Viz § 49 odst. 1, 2, 3 a 4 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

²⁷⁰ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

²⁷¹ § 49 odst. 5 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

²⁷² Viz tamtéž.

9. ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ V ZAHRANIČÍ

9.1 Vyvlastnění ve Spojených státech amerických

Vyvlastnění bylo do Ústavy Spojených států amerických začleněno už v roce 1791 tzv. Pátým dodatkem²⁷³, který krom dalších práv, týkajících se zejména práva trestního, zavedl tzv. eminent domain, tedy jakési výsadní právo vlády vyvlastnění provádět. Právo se dále vztahovalo nejen na vládu federální ale i na vlády jednotlivých států.²⁷⁴ Ústava stanovila, že vyvlastnění je možné pouze ve veřejném zájmu a nikoli bez náležité či spravedlivé náhrady.

Otázka účelů vyvlastnění, a v čem je ve Spojených státech amerických spatřován veřejný zájem, je velmi složitá a rozsáhlá. Pokusím se ji níže stručně nastínit s užitím rozhodnutí Nejvyššího soudu Spojených států amerických.

V otázce existence veřejného zájmu a k jakým účelům byla zásadní kauza *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. 469 z roku 2005, kde bylo při vyvlastnění dosaženo jistého vrcholu ve výkladu toho, co může být veřejným zájmem.²⁷⁵ Stát rozhodoval o odstranění (resp. přesunutí) soukromé nemovitosti, a to ve prospěch soukromé osoby. Ve veřejném zájmu zde mělo být zvýšení příjmů z daní, díky vytvoření více jak 3 tisíc nových pracovních míst. Nejvyšší soud Spojených států amerických zde skutečně stvrdil možnost vyvlastnit i za účelem ekonomického rozvoje ve smyslu zvýšení příjmů z daní. Zmíněné rozhodnutí se setkalo s poměrně značným nesouhlasem a některé jednotlivé státy se rozhodly zaujmout opačný postoj. Příkladem, krom dalších, je následné rozhodnutí Nejvyššího soudu státu Ohio ve věci *Norwood, Ohio v. Horney* z roku 2006, kde v téměř obdobné věci bylo rozhodnuto striktně v neprospěch vyvlastnítele. Soud, na rozdíl od předešlého případu, judikoval, že čistý finanční prospěch státu na daních není dostatečným důvodem pro expropriaci a není splněním podmínky veřejného zájmu.²⁷⁶

Úprava vyvlastnění je, co se naplnění veřejného zájmu a následného umožnění užití eminent domain, velmi roztržštěná. I přes základní stanovení podmínek v Ústavě

²⁷³ *Bill of Rights* [online]. The National Archives and Records Administration [cit. 2009-05-17]. Dostupné z <http://www.archives.gov/exhibits/charters/bill_of_rights_transcript.html>. „...nor shall private property be taken for public use, without just compensation.“

²⁷⁴ Právo jednotlivých států vést expropriaci bylo jednoznačně potvrzeno až v roce 1875 kauzou *Kohl v. United States* – 91 U.S. 367.

²⁷⁵ Srov. MERRIAM, Dwight H. MASSARON ROSS, Mary. *Eminent Domain Use and Abuse: Kelo in Context*. American Bar Association, 2006, str. 65.

²⁷⁶ *Norwood, Ohio v Horney* 110 Ohio St. 3d 353 (2006).

Spojených států amerických, se další úprava liší podle jednotlivých států a jejich samostatné legislativy. Vždy však musí být splněna podmínka veřejného zájmu a spravedlivé náhrady.

9.2 Vyvlastnění ve Spolkové republice Německo

Základ úpravy institutu vyvlastnění obsahuje Ústava Spolkové republiky Německo Ústava (tzv. Základní zákon)²⁷⁷, která v článku 14 odst. 1 stanovuje, že vlastnické právo je zaručeno, a omezení tohoto práva stanoví zákon. Pro úpravu vyvlastnění je zásadní odstavec 3 Ústavy, podle něhož je vyvlastnění přípustné jen pro veřejné blaho, a prostřednictvím zákona nebo na základě zákona, který stanoví způsob a rozsah náhrady za vyvlastnění. Náhrada se určí spravedlivým poměřením zájmů veřejnosti a zájmů zúčastněných stran. Pokud v otázce výše náhrady vznikne spor, bude takový spor projednán před řádným soudem.

V německé ústavní úpravě vyvlastnění můžeme shledat značnou podobnost s úpravou českou ve smyslu konstrukce zákona. I zde je úprava vyvlastnění zařazena do společného článku s výkladem o nedotknutelnosti vlastnického práva a jde zde užíván pojem obdobný pojmu „veřejný zájem“. Ústava se v komparaci liší v rozsáhlosti odkazu na zákon.²⁷⁸

Zákonnou, podrobnou úpravu vyvlastnění, tedy obdobu úpravy českého zákona o vyvlastnění, obsahuje, vedle dalších²⁷⁹, zejména německý stavební zákon²⁸⁰. Ten úpravu vyvlastnění obsahuje v části páté v § 85 a dále.

Pro účel této práce je nezbytné zmínit zejména § 87 německého stavebního zákona, který obsahuje podmínky vyvlastnění. Ty jsou vlastně obdobné podmínkám uvedeným v českém zákoně o vyvlastnění. Odstavec 1 obsahuje podmínku vyvlastnění jako posledního možného řešení (tzv. ultima ratio), když stanoví, že „*vyvlastnění je v konkrétním případě v zájmu veřejného blaha, a jen v případě, kdy účelu vyvlastnění nemůže být dosaženo jiným přiměřeným způsobem.*“ Za povšimnutí stojí tedy skutečnost, že podmínku ultima ratio německá úprava, obdobně jako úprava tuzemská, neobsahuje na ústavní úrovni, ale až na úrovni zákonné.

²⁷⁷ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1).

²⁷⁸ Viz čl. 14 odst. 3 Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland.

²⁷⁹ Speciální úpravu vyvlastnění obsahuje například německý obecný železniční zákon, Allgemeines Eisenbahngesetz, 27. December 1993 (BGBl. I S. 2378).

²⁸⁰ Baugesetzbuch, 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), dále jen „Baugesetzbuch.“

Orgánem, u kterého se vede vyvlastňovací řízení, je vyvlastňovací úřad. Jedná se o místně příslušný nižší správní úřad. Ocenění předmětu vyvlastnění provádí nezávislá znalecká komise. Vyvlastňovací úřad má pak v průběhu celého vyvlastňovacího řízení usilovat o to, aby mezi účastníky došlo k dohodě.²⁸¹ Pokud by v průběhu řízení došlo k dohodě mezi účastníky, nebude to důvodem k nemeritornímu zastavení vyvlastňovacího řízení jako by tomu bylo v tuzemsku podle zákona o vyvlastnění. Podle německé úpravy se o dohodě sepíše záznam a dohoda bude ve výsledku považována za rozhodnutí o vyvlastnění.²⁸²

Úpravu rozhodnutí obsahují § 112 a 113 německého stavebního zákona. Vyvlastňovací úřad rozhodne o vyvlastnění (formy vyvlastnění jsou obdobné formám v tuzemské úpravě) – dále, pokud se jako náhrada poskytuje jiná nemovitost, rozhodne úřad o přechodu vlastnického práva k této nemovitosti. Jako opravný prostředek je možné užít žalobu k příslušnému správnímu soudu, případně je dále k přezkumu pravomocný Spolkový správní soud.

9.3 Vyvlastnění ve Slovenské republice

Úprava vyvlastnění na Slovensku je, z důvodu ještě nepříliš dávné existence společného státu, velmi podobná úpravě tuzemské. Podstatným rozdílem je, že zatímco v České republice byl již přijat a je účinný nový zákon o vyvlastnění, ve Slovenské republice se vyvlastnění řídí stále podle stavebního zákona²⁸³ z roku 1976, který byl ale pochopitelně nadále novelizován. Do úpravy vyvlastnění dále zasahují i některé novější zákony, o kterých se zmiňuji níže v této kapitole. Ve výkladu se z důvodu značné podobnosti úpravy s úpravou tuzemskou zaměřuji zejména na nejpodstatnější rozdíly, které lze při srovnání těchto úprav nalézt, přičemž shodnou úpravu nezmiňuji nebo ji zmiňuji pouze okrajově.

Co se zakotvení vyvlastnění v ústavním pořádku týče, tak zmínku najdeme jednak v Listině základních práv a svobod²⁸⁴ (dále jen „Listina SR“) a mimo to i v Ústavě Slovenské republiky²⁸⁵ (dále jen „Ústava SR“). Listina SR obsahuje identickou úpravu s tuzemskou Listinou a v článku 11 odst. 4 stanoví, že „*vyvlastnění*

²⁸¹ § 110 odst. 1 Baugesetzbuch.

²⁸² § 110 odst. 2, 3 Baugesetzbuch.

²⁸³ Zákon č. 50/1976 Sb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov, dále jen „stavební zákon SR.“

²⁸⁴ Ústavný zákon č. 23/1991 Zb., ktorým sa uvádza Listina základných práv a slobôd ako ústavný zákon.

²⁸⁵ Ústavný zákon č. 460/1992 Zb., Ústava Slovenskej republiky.

nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“ Zvláštností oproti tuzemské úpravě je úprava vyvlastnění v samotné Ústavě SR. Ta je obsažena v čl. 20 odst. 4, kde stojí, že vyvlastnění nebo nucené omezení „*vlastnického práva je možné jen v nevyhnutelné míře a ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za přiměřenou náhradu.*“ Ústava SR zde konstatuje zásadu, kterou tuzemská úprava obsahuje až na zákonné úrovni.²⁸⁶

Na území Slovenské republiky platí, brzy již u nás nahrazovaný, občanský zákoník²⁸⁷, který je v ustanovení § 128 odst. 2 taktéž naprosto identický. Oproti úpravě v ústavním pořádku je i zde nápodobně poprvé zmíněn tzv. účel vyvlastnění, pro který jediný je možné vyvlastnit. Za zmínku pak stojí úprava slovenského obchodního zákoníku, která je dle mého názoru nadbytečná a pouze poukazuje na možnost vyvlastnit i majetek zahraniční osoby související s podnikáním v Slovenské republice.²⁸⁸

Jak jsem již zmínil, Slovenská republika užívá jako obecný vyvlastňovací předpis, tedy předpis obsahující vedle některých účelů vyvlastnění zejména procesní úpravu vyvlastnění, stavební zákon z roku 1976. Ten byl od rozdělení Československa mnohokrát novelizován, naposledy v roce 2011. Subsidiárně se užije správní řád²⁸⁹. Úpravu vyvlastnění obsahuje stavební zákon v § 108 – 116. Hned v první části úpravy je možné spatřit systematický rozdíl od úpravy tuzemské. Novelizovaný stavební zákon uvádí účely vyvlastnění v § 108 odst. 2 taxativně. Ačkoliv takový způsob úpravy jistě není nezbytný, působí dle mého názoru komplexněji, přehledněji a zejména navozuje pocit jisté provázanosti procesní úpravy s úpravou obsahující účely vyvlastnění. Zákon totiž dokonce u účelů uvádí odkazy na jednotlivé zákony, které tyto účely upravují.

Za zmínku oproti tuzemské úpravě stojí účel uvedený pod písmenem o), který byl do zákona začleněn novelizací. Jedná se o účel vyvlastnění pro uskutečnění staveb, které jsou významnou investicí. Co je významnou investicí stanoví zákon o některých opatřeních týkajících se přípravy významných investic²⁹⁰, na který stavební zákon ve zmíněném ustanovení odkazuje. Zákon zde velmi silně vyzdvihuje možnost vyvlastnění pro soukromou osobu, při splnění podmínky, že tato soukromá osoba svou investicí

²⁸⁶ Viz úprava podmínek vyvlastnění v § 4 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²⁸⁷ Zákon č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.

²⁸⁸ Viz § 25 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

²⁸⁹ Zákon č. 71/1967 Zb., o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov.

²⁹⁰ § 1 odst. 2 a 3 zákona č. 175/1999 Zb., o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov.

umožní stavbu určenou na výrobu, výzkum a vývoj, a výstavbu této stavby bude uskutečňovat právnická osoba se sídlem na území Slovenské republiky. Zároveň stanoví, že cena výstavby musí dosahovat minimálně 1 miliardy slovenských korun. Tento účel vyvlastnění je svou povahou velmi podobný účelu, který jsem zmínil v subkapitole o vyvlastnění ve Spojených státech amerických,²⁹¹ kde bylo vyvlastňováno také čistě pro hospodářský růst. I přes určitý „dobrý“ úmysl zákonodárce motivovat investory, s tímto účelem v zásadě nesouhlasím. Zákon ve své podstatě připouští možnost, že samotný finanční prospěch (investice soukromého investora ve prospěch slovenské právnické osoby a jejích zaměstnanců) může být ve veřejném zájmu. Omezuje tak nedotknutelnost vlastnického práva čistě z důvodu hospodářského růstu. § 1 odst. 2 písm. c) a obdobné ustanovení odst. 3, je pak zjevně protiústavní a v rozporu se stavebním zákonem, když stanoví, že vláda rozhodne, zdali je uskutečnění této stavby ve veřejném zájmu.²⁹² Toto není bohužel jediný případ, kdy zákonodárce ve Slovenské republice zašel ve svém jistě dobrém úmyslu „příliš daleko“. Zákonem č. 669/2007 Zb., o jednorázových mimořádných opatřeních v případě některých staveb dálnic a cest pro motorová vozidla umožnil zákonodárce provádět stavbu dálnic ještě předtím, než došlo k samotnému vyvlastnění. Do vlastnického práva tak bylo fakticky zasahováno ještě před rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu nebo jiným dobrovolným uspořádáním právních vztahů. O protiústavnosti takové úpravy není pochyb, a ustanovení zákona toto umožňující byla také následně na podnět několika poslanců opoziční politické strany zrušena Ústavním soudem.²⁹³

Podmínky nutné ke splnění jsou obdobné těm obsaženým v tuzemské úpravě. Odlišnost můžeme spatřit v podmínce vyvlastnění spočívající v pokusu o dohodu s vyvlastňovaným. Zatímco v naší úpravě se vyvlastňovanému poskytuje k vyjádření

²⁹¹ Srov. kauza *Kelo v. City of New London*, 545 U.S. 469 z roku 2005. V obou případech se jedná o vyvlastnění za účelem ekonomického zisku: v případě kauzy *Kelo v. City of New London* se jednalo o budoucí zisk na daních díky novým pracovním místům, v případě účelu vyvlastnění podle § 108 odst. 2 písm. o) stavebního zákona SR se pak jedná o zisk díky investici soukromé osoby. Následná realizace, pro kterou má být vyvlastněno, spočívá ale vlastně v tom samém.

²⁹² Srov. kapitolu o veřejném zájmu této práce, kde odkazuji na nálezy Ústavního soudu ČR ze dne 28. června 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04 a nálezy Ústavního soudu ze dne 17. března 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08, kde bylo jasně judikováno, že veřejný zájem nemůže zákonodárce v konkrétních případech stanovit zákonem. Zákon 175/1999 Zb. sice přímo nestanoví existenci veřejného zájmu, ale zmocňuje ke stanovení existence takového zájmu vládu. Veřejný zájem musí být vždy ad hoc prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Rozhodnutí o existenci veřejného zájmu vládou, která není subjektem řízení ani nemá k vyvlastňovacímu řízení jiný právní vztah je de facto obdobným úkonem jako stanovení veřejného zájmu zákonem. Účel vyvlastnění je navíc stanoven velmi obecně, a tak je v podstatě stanovení existence veřejného zájmu vládou svým způsobem i stanovení existence konkrétního účelu vyvlastnění.

²⁹³ Srov. Nález Ústavního soudu Slovenskej republiky z 26. ledna 2011, sp. zn. Pl. ÚS 19/09.

lhůta ne kratší než 60 dnů, v úpravě slovenské, se pokus o dohodu považuje za bezvýsledný již po uplynutí 15 dnů.²⁹⁴

Úprava náhrady za vyvlastnění je po novelizacích obdobná české úpravě. Náhrada za vyvlastňovanou nemovitost se stanoví podle tržní ceny znaleckým posudkem. Pro účel stavebního zákona SR se tržní cenou rozumí cena stejné nebo srovnatelné nemovitosti ve stejném čase, ve stejném místě a ve srovnatelné kvalitě. Obecně se náhrada poskytuje v penězích, ale pokud se na tom vyvlastňovaný s vyvlastnitelem dohodne, je možná náhrada i v jiné formě.²⁹⁵

Úřadem příslušným pro vyvlastnění je zde podle § 112 odst. 1 stavebního zákona SR stavební úřad, stejně jako tomu bylo v České republice před vstupem zákona o vyvlastnění do účinnosti v roce 2007. Zákon obsahuje také obligatorní stanovení ústního jednání, s tím rozdílem, že účastníky řízení postačí uvědomit podle § 113 nejméně 15 dní předem. Zde se tedy úprava vyvlastnění také liší od úpravy tuzemské, která stanovuje tuto dobu na minimum 30 dnů. Dále § 113 odst. 3 stanoví tzv. koncentraci řízení. Po rozhodnutí o vyvlastnění je možné následně vyvlastnění zrušit na návrh účastníka (toto právo česká úprava přiznává výslovně pouze vyvlastňovanému), pokud vyvlastnitel do dvou let nezačal předmět vyvlastnění užívat pro stanovený účel. Stavební zákon SR neobsahuje možnost tuto lhůtu prodloužit.

²⁹⁴ Viz § 112 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v znění neskorších předpisov, v komparaci s § 5 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).

²⁹⁵ Viz § 111 – 111b zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním poriadku (stavební zákon) v znění neskorších predpisov.

10. ZÁVĚR

V této práci jsem se pokusil detailně pojednat o institutu vyvlastnění a všem ostatním, co s tímto institutem úzce souvisí. Druhotným cílem pak bylo zjistit problematické části momentálně platné úpravy vyvlastnění a rozebrat je.

Jako podstatnou část své práce hodnotím odkazy na změny v nově připravené novele zákona o vyvlastnění (a zákona o urychlení výstavby dopravní infrastruktury), porovnání a případný stručný rozbor v komparaci s nynější úpravou. Nutno říci, že připravená novela zákona je velmi aktuální a její plné znění bylo schváleno vládou necelý měsíc před dokončením této práce, proto bylo třeba tento výklad zakomponovat do diplomové práce až téměř po úplném dokončení práce a následně práci tomuto výkladu uzpůsobit.

Pro institut vyvlastnění a jeho úpravu je charakteristická jedna vlastnost. A to je jistě závažnost. Ačkoliv zde rozhoduje správní orgán, což by mohlo na první pohled působit dojmem, že výsledkem rozhodování nemůže být něco tak závažného, jako tomu může být při rozhodování soudu, opak je pravdou. Vyvlastnění je ten nejzávažnější veřejnoprávní zásah do vlastnického práva. Jakkoliv je náležitost pokud možno bezchybné úpravy příznačná pro všechny instituty práva, zde tato náležitost, v zájmu ochrany vlastnického práva, vystupuje do popředí. Listina základních práv a svobod sice zajišťuje uplatnění základních podmínek vyvlastnění, i přesto může vést jen sebemenší pochybení v zákonné úpravě vyvlastnění k velmi závažným důsledkům.

Co se týče nynější úpravy obsažené v zákoně o vyvlastnění, která je dle mého názoru v mnoha ohledech jinak velmi zdařilá a poměrně přehledná (již existence samostatného zákona dle mého názoru přispívá k přehlednosti), zcela jistě se mi podařilo některé nedostatky najít a následně i popsat ve své diplomové práci. Důležité je předem zmínit zásadní roli připravené novelizace zákona o vyvlastnění. Ta je podle mne velmi zdařilá a téměř všechny nedostatky původní úpravy odstraňuje. Zákonodárce si byl tedy, dle mého názoru až na jednu výjimku, dobře vědom toho, jaké nedostatky je třeba napravit a jakým způsobem tak učinit.

Prvním, jistě z důvodu opatrnosti zákonodárce pochopitelným, nedostatkem je, dle mého názoru, příliš dlouhá doba, po kterou musí vyvlastňovaný znát účel vyvlastnění, předtím, než může vyvlastnitel podat žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení. Následně, po tom, co dojde k zahájení vyvlastňovacího řízení a nakonec i k rozhodnutí, zákon naprosto zbytečně přiznává odkladný účinek i u odvolání

vyvlastňovaného ohledně výroku o náhradě za předmět vyvlastnění. Tuto skutečnost si uvědomil zákonodárce nedlouho po přijetí zákona o vyvlastnění a upravil ji prozatímně jen pro některé účely vyvlastnění speciálním zákonem o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. Oba zmíněné problémy jsou zdařile řešeny v připravené novelizaci.

Další problém úpravy, na který také reaguje novelizace, je § 9 zákona o vyvlastnění, podle kterého se pohledávky zajištěné zástavním/podzástavním právem nebo zajišťovacím převodem práva stávají vyvlastněním splatné, pakliže taková práva vážnou anebo se týkají vyvlastňované nemovitosti. Zde se zákonodárce pokoušel o co nejjednodušší úpravu, což mu jistě není možné mít za zlé. Zákonodárce zde bohužel nezohlednil eventuální složitost takovýchto zmíněných soukromoprávních vztahů. Výsledkem byla situace, kdy se v případě existence vespolečného zástavního práva mohla okamžitá splatnost pohledávky „řetězit“ i na vlastníky ostatních zástav. Tento problém považuji za největší nedostatek momentálně platné úpravy. Vyvlastněním mohlo být tímto způsobem, zcela zbytečně, zasaženo do práv osob, která neměla s účelem vyvlastnění žádnou spojitost. Plánovaná novelizace toto ustanovení ruší a zároveň stanoví civilní soud jako subjekt, který má o vypořádání náhrad za zánik zmíněných práv rozhodovat. To je pochopitelný postup, protože nelze po vyvlastňovacích úřadech požadovat, aby rozhodovaly v komplikovaných soukromoprávních vztazích týkajících se například zástavního práva.

Onou výjimkou, tedy úpravou, se kterou se v připravené novelizaci neztotožňuji, je nová úprava příslušnosti soudu k projednání vyvlastnění. Zákonodárce se zde nechal inspirovat úpravou německou. Ačkoliv zde může být oponováno, že rozhodnutí by mělo být, díky své smíšené povaze, zčásti přezkoumáváno jak správním, tak civilním soudem, já se s tímto názorem neztotožňuji. V této věci se vyjádřil i Ústavní soud ČR, který přezkum pouze soudem v rámci občanského soudního řízení považuje za dostatečný v tom smyslu, že takový postup není v rozporu s ústavním pořádkem. Nejsem si tedy jistý, zdali je vhodné měnit úpravu, která se již ve své jednoduchosti ustálila a nebyla zpochybněna ani Ústavním soudem.

Je poměrně nepochopitelné, proč se zákonodárce v souvislosti s novelizací, nevěnoval zákonům obsahujícím účely vyvlastnění, které by si takovou pozornost zasloužily. Některé z těchto zákonů, co se úpravy účelů týče, jsou evidentně neuzpůsobené zákonu o vyvlastnění, který vešel v účinnost v roce 2007. I po pěti letech tyto zákony obsahují staré odkazy na již zrušený stavební zákon. Ačkoliv se nejedná o zásadní nedostatek, tak zejména v porovnání se slovenskou úpravou (ta například

obsahuje taxativní výčet účelů s odkazy v samotném obecném vyvlastňovacím předpisu), tato zastaralost působí neuceleně a nepřehledně.

Na závěr bych chtěl uvést, že je nepochybné, jak zásadním a nezbytným institutem vyvlastnění je. I v dávné historii je jednoduché si představit situace, kdy majetek jedné osoby musel ustoupit jistému vyššímu zájmu celé společnosti. Tyto potřeby nejen přetrvávají, ale jsou z důvodu rozvoje společnosti a jiných vývoju specifitější a častější. V souvislosti s uplatňovanou vysokou úrovní ochrany vlastnického práva, jako jednoho ze základních lidských práv, je potřeba takové zásahy, ve veřejném zájmu nutné, co nejspravedlivěji opodstatnit, a takové opodstatnění promítnout v právní úpravě. Následně pak účastníkům řízení o vyvlastnění poskytnout spravedlivý proces. I když by se dalo tuzemské úpravě několik nedostatků vytknout, je třeba říct, že základní náležitosti, které by měl institut vyvlastnění obsahovat, splňuje. Pro mne samotného bude v budoucnu, po tom, co bude zákonodárným sborem přijata novelizace (z důvodu kvality novelizace věřím, že tomu tak bude) zákona o vyvlastnění, velkým lákadlem sledovat, jak se nově připravená úprava uplatní v praxi. Sám věřím v to, že v této úpravě již nezbude téměř nic, co by mohlo být následně silněji kritizováno, a že úprava umožní rychlejší a spravedlivé vyvlastňování tam, kde je to nezbytné.

11. RESUMÉ

This work deals with expropriation as an institute of the administrative law that has also a lot to do with the constitutional law and the civil law. Expropriation is the forceful restriction or, in some cases, withdrawal of ownership titles. The main attributes of expropriation include in particular the conditions, under which expropriation is possible. It must always be in the public interest, according to the law, compensated and it is permissible only if the purpose of expropriation cannot be achieved in any other way.

In my work I focus on the legal form of expropriation and facts related to expropriation. I thoroughly explain the conditions of expropriation, rights influenced by expropriation, purposes of expropriation specified in special laws and, last but not least, I thoroughly describe also the expropriation procedure. Expropriation means encroachment of one of the basic human rights - the ownership right, therefore I also visit the legal aspects of the ownership right. In the following I address other concepts related to expropriation - e.g. constructions, land plots and easement. I also briefly describe the historical development of expropriation and compare this institute in the Czech Republic with similar institutes in other countries.

The expropriation as an institute is present in our legal system at the constitutional level - in the Charter of Fundamental Rights and Basic Freedoms, which stipulates the basic conditions necessary for expropriation. Expropriation is also mentioned in the Civil Code. General regulation is the Act No. 184/2006 Col., on the Withdrawal or Restriction of Ownership Titles Attached to Land or Buildings (the Expropriation Act). This contains almost comprehensive legal implementation of expropriation, in particular detailed conditions of expropriation and implementation in substantive and procedural laws, which govern the expropriation procedure. This Act became effective on January 1, 2007 and replaced the existing implementation in the Act No. 50/1976 Col., Planning and Building Code (the Building Act).

In my work I often refer to the new amendment to the Expropriation Act, approved by the government only a month ago. Because expropriation interferes with a basic right (ownership) accuracy and flawlessness of expropriation as a legal institute is a must. The new, very large, amendment replaces problematic provisions well, ensures quicker, more efficient, as well as just institute of expropriation.

12. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

12.1 Literatura

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

BRADÁČ, Albert a kol. Věcná břemena od A do Z. 4., aktualiz. vyd. Praha: Linde, 2009, 364 s. ISBN 978-80-7201-761-4

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

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

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

HOLUB, Milan, BIČOVSKÝ, Jaroslav a POKORNÝ, Milan. Občan a vlastnictví v českém právním řádu. Praha: Linde, 2002, 335 s. ISBN 80-7201-348-3

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

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

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

KLÍMA, Karel a kol. Komentář k Ústavě a Listině. 2., rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, 1441 s. ISBN 978-80-7380-140-3

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

MALÝ, Karel a kol. Dějiny českého a československého práva do roku 1945. 3. přepracované vydání. Praha: Linde, 2003, 673 s. ISBN 80-7201-433-1

MERRIAM, Dwight H., MASSARON ROSS, Mary. Eminent Domain Use and Abuse: Kelo in Context. American Bar Association, 2006

MIKO, Ladislav a kol. Zákon o ochraně přírody a krajiny, 2. vydání, Praha: C.H. BECK, 2007, 590 s. ISBN 978-80-7179-585-8

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

PLOS, Jiří. Nový stavební zákon s komentářem pro praxi. Praha: Grada, 2007, 672 s. ISBN 978-80-247-1586-5

PRŮCHOVÁ, Ivana., CHYBA, Jaroslav. Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu. Brno: Masarykova univerzita, 1998, 217 s. ISBN 80-210-1959-X

ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanské právo hmotné 1. Páté, jubilejní aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2009, 459 s. ISBN 978-80-7357-468-0

ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník: komentář. 2. vydání. Praha: C.H. Beck, 2009, 2471 s. ISBN 978-80-7400-108-6

12.2 Internetové zdroje

Zánik vlastnického práva [online]. © 1996-2012 Nakladatelství Sagit [cit. 2012-02-29]. Dostupné z:

<http://www.sagit.cz/pages/lexikonheslatxt.asp?cd=151&typ=r&levelid=oc_559.htm>

HÁJEK, Petr. *Prezident vetoval zákon o vyvlastnění* [online]. © 2009 Pražský hrad [cit. 2012-03-13]. Dostupné z:

<<http://www.hrad.cz/cs/pro-media/tiskove-zpravy/archiv/3409.shtml>>

Bill of Rights [online]. The National Archives and Records Administration [cit. 2009-05-17]. Dostupné z:

<http://www.archives.gov/exhibits/charters/bill_of_rights_transcript.html>

12.3 Právní předpisy

Deklarace práv člověka a občana z 26. 8. 1789

Evropská úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod ze 4. 11. 1950

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

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

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

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

Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky

Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1)

Zákon č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky

Dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Zákon č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní infrastruktury

Zákon č. 669/2007 Zb. o jednorázových mimořádných opatřeních v případě některých staveb dálnic a cest pro motorová vozidla

Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění

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

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

Zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 175/1999 Zb., o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov

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

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

Zákon č. 266/1994 Sb., zákon o drahách, ve znění pozdějších předpisů

Allgemeines Eisenbahngesetz, 27. December 1993 (BGBl. I S. 2378)

Zákon č. 182/1993 Sb., o Ústavním soudu, ve znění pozdějších předpisů

Zákon České národní rady č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

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

Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

Baugesetzbuch, 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

Zákon České národní rady č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České socialistické republiky, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 71/1967 Zb., o správnom konaní (správny poriadok), v znení neskorších predpisov

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

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

zákon č. 87/1958 Sb. o stavebním řádu

zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí

zákon č. 63/1935 Sb., o vyvlastnění k účelům obrany státu

Zákon č. 329/1920 Sb. z. a n. o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (náhradový zákon).

Zákon č. 81/1920 Sb. z. a n. o přidělu zabrané půdy a úpravě právním poměrů k ní (zákon přidělový)

Zákon č. 215/1919 Sb. z. a n. o zabránění velkého majetku pozemkového (záborový zákon)

Zákon č. 30/1878 ř. z., jenž se týče vyvlastňování k účelu stavění železnic a provozování jízdy po nich

Zákon č. 71/1870 čes. z. z., o tom, kterak lze vody uťívati, ji svozovati a jí se brániti

Zákon č. 146/1854 ř. z. obecný horní zákon nebo zákon

Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný občanský zákoník rakouský

Vyhláška Ministerstva financí č. 456/2008 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška) Vyhláška

Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška Ministerstva kultury č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění vyhlášky č. 139/1999 Sb. a vyhlášky č. 538/2002 Sb.

Usnesení vlády české republiky č. 200 ze dne 28. března 2012 k návrhu zákona, kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění zákona 209/2011 Sb.

12.4 Judikatura

Nález pléna Ústavného sídu SR z 26. ledna 2011, sp. zn. Pl. ÚS 19/09

Nález pléna Ústavního sídu ČR ze dne 7. dubna 2009, sp. zn. Pl. ÚS 26/08

Nález pléna Ústavního sídu ze dne 17. března 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08

Nález pléna Ústavního sídu ČR ze dne 28. června 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04

Nález pléna Ústavního sídu ČR ze dne 25. ledna 2005, sp. zn. Pl. ÚS 25/04

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. října 2004, sp. zn. 4 As 47/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 3. března 2004, sp. zn. 22 Cdo 1935/2003
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 31. ledna 2002, sp. zn. 22 Cdo 52/2002
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 13. dubna 2000, sp. zn. 22 Cdo 2326/98
Usnesení Ústavního soudu ČR ze dne 22. listopadu 1999, sp. zn. I. ÚS 353/98
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. září 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98
Rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 28. ledna 1998, sp. zn. 3 Cdon 1395/96
Nález Ústavního soudu ČR ze dne 28. března 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95
Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23. června 1994, sp. zn. I. ÚS 35/94
Nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 24. května 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93
Norwood, Ohio v Horney 110 Ohio St. 3d 353 z roku 2006
Kelo v. City of New London, 545 U.S. 469 z roku 2005
Kohl v. United States – 91 U.S. 367 z roku 1875

12.5 Časopisecké články

GRULICH, Tomáš. Několik poznámek k otázce vyvlastnění zastavené nemovitosti.
Právní rozhledy 16/2006, str. 588-591. ISSN 1210-6410