

**Západočeská univerzita v Plzni**  
Fakulta právnická

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

**Plzeň 2015**

**Marek Bažant**

Západočeská univerzita v Plzni  
Fakulta právnická

Katedra veřejné správy

## **BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**

Vyvlastnění

Předkládá: Marek Bažant

Vedoucí bakalářské práce: JUDr. Tomáš Louda, CSc.

Zadávací list

## **Prohlášení**

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

V Plzni 23. března 2015

---

podpis předkládajícího

## **Poděkování**

Rád bych na tomto místě poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce JUDr. Tomáši Loudovi, CSc. za vstřícný přístup, odborné vedení, cenné rady a připomínky.

## Obsah

<b>1</b>	<b>Úvod .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Oblast právní úpravy vyvlastnění (expropriace).....</b>	<b>3</b>
2.1	Nahlédnutí do historie institutů omezujících majetková práva v Českých zemích.....	3
2.2	Expropriace v současném českém právním řádu .....	11
2.3	Základní právní úprava – zákon o vyvlastnění.....	13
2.4	Základní pojmy na úseku vyvlastnění .....	14
2.4.1	Vlastnické právo .....	14
2.4.2	Ochrana vlastnického práva .....	15
2.4.3	Omezení vlastnického práva - věcné břemeno .....	16
2.4.4	Zánik vlastnického práva.....	16
2.4.5	Pozemek .....	17
2.4.6	Stavba .....	17
2.4.7	Vyvlastňovaný.....	18
2.4.8	Vyvlastnitel .....	18
2.4.9	Práva třetích osob .....	19
<b>3</b>	<b>Podmínky vyvlastnění .....</b>	<b>20</b>
3.1	Veřejný zájem.....	21
3.1.1	Pokusy o vymezení pojmu „veřejný zájem“ .....	22
3.2	Dříve než vyvlastnění - dohoda.....	24
3.3	Vyvlastnění a vztah k územnímu plánování.....	26
3.4	Podmínka přiměřenosti vyvlastnění (nezbytný rozsah) .....	27
3.5	Náhrada za vyvlastnění .....	27
<b>4</b>	<b>Účely vyvlastnění a zvláštní právní předpisy .....</b>	<b>31</b>
4.1	Stavební zákon .....	31
4.2	Zákon o pozemních komunikacích.....	32
4.3	Zákon o urychlení výstavby .....	34
4.4	Vodní zákon .....	38
4.5	Horní zákon .....	38
4.6	Zákon o státní památkové péči .....	39
4.7	Zákon o zajišťování obrany České republiky.....	43

<b>5</b>	<b>Vyvlastňovací řízení .....</b>	<b>45</b>
5.1	Subjekty vyvlastňovacího řízení .....	46
5.1.1	Vyvlastňovací úřady .....	46
5.1.2	Účastníci řízení .....	48
5.2	Zahájení řízení .....	49
5.3	Postup v řízení .....	51
5.4	Přerušeni a zastavení řízení .....	53
5.5	Rozhodnutí .....	54
5.6	Odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění .....	56
5.7	Zrušení vyvlastnění .....	57
5.8	Projednání vyvlastnění v řízení před soudem .....	58
<b>6</b>	<b>Závěr .....</b>	<b>61</b>
<b>7</b>	<b>Resume .....</b>	<b>64</b>
<b>8</b>	<b>Přehled pramenů .....</b>	<b>66</b>
8.1	Knižní zdroje .....	66
8.2	Právní předpisy .....	68
8.3	Internetové zdroje .....	71
<b>9</b>	<b>Seznam klíčových slov .....</b>	<b>72</b>
<b>10</b>	<b>Keywords .....</b>	<b>72</b>
<b>11</b>	<b>Přílohy .....</b>	<b>73</b>

# 1 Úvod

Jako téma mé bakalářské práce jsem si zvolil problematiku vyvlastnění (expropriace). Uvedené téma jsem si vybral z důvodu jisté různosti pohledu veřejnosti (často pak negativnímu), na tento právní institut, který představuje v soukromoprávní rovině fakticky nejzávažnější zásah veřejné moci do vlastnického práva, zde tedy práva vlastnit pozemek, stavbu nebo její část. Při uplatnění institutu vyvlastnění může dojít prakticky k úplnému odejmutí vlastnického práva k pozemku, stavby nebo její části a k následnému nucenému přechodu vlastnického práva na osobu odlišnou od dosavadního vlastníka, nebo „pouze“ k omezení tohoto vlastnického práva zřízením věcného břemene, nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni. Z výše uvedeného jasně vyplývá, že uplatněním tohoto institutu dochází k zásadním změnám vlastnických poměrů k předmětným nemovitostem. Reakce veřejnosti na samotnou existenci tohoto institutu jsou v novodobé historii České republiky často negativní, neboť je spojován s dobou předrevoluční a tudíž s minulým politickým režimem. Samotné právo vlastnit je přeci v našem právním řádu v současné době chráněno zákonem nejvyšší právní síly a je jako jedno ze základních práv a svobod definováno jako právo nezadatelné, nezcizitelné, nepromlčitelné a nezrušitelné.<sup>1</sup> Samozřejmě, ale tentýž ústavní zákon a mluvíme zde o Listině základních práv a svobod, nám ve svém čtvrtém odstavci článku 11 připouští i možnost vyvlastnit nebo nuceně omezit vlastnické právo. Jsou zde samozřejmě stanoveny podmínky, jakými jsou nezbytný veřejný zájem, uplatnění tohoto institutu vždy jen na základě zákona a za náhradu. Podmínky sice teoreticky stanovené jasně, ale v praxi někdy dosti často diskutabilní, a to zejména v otázkách veřejného zájmu a relevantní náhrady.

V této bakalářské práci si kladu za cíl odpovědět na otázky kladené v souvislosti s institutem vyvlastnění, analyzovat a komplexně představit tento právní institut z hlediska jeho vývoje až po současně platnou právní úpravu, a to jak z oblasti hmotné, tak i procesní. Rád bych se kromě tohoto institutu stručně zaměřil i na imaginární pojem „veřejný zájem“, postavený proti osobnímu vlastnictví a oprávněným zájmům jednotlivých vlastníků.

---

<sup>1</sup> čl. 1 Usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992, č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.



Tuto práci jsem uspořádal do čtyř základních kapitol, které se nadále systematicky dělí na podkapitoly souvisejícího obsahu tak, aby materie této práce byla čtenáři přednesena co možná nejpřehledněji.

V jednotlivých kapitolách se budu zabývat nejprve právním rámcem institutu vyvlastnění, ve kterém se předně zmíním o historii tohoto institutu a historicky jeho právní úpravě v českých zemích a samozřejmě o současné právní úpravě a vyvlastňování podle vyvlastňovacího zákona. Dále seznámím čtenáře s podmínkami vyvlastnění, kde bez jejich splnění není možné tohoto institutu zákonně použít. Samostatnou kapitolu věnuji účelům nebo chcete-li důvodům vyvlastnění podle zvláštních právních předpisů, kterých je nepřehledná řada, z nichž nás asi bude nejvíce zajímat stavební zákon a zákon o pozemních komunikacích. Poslední kapitolu bych věnoval procesní stránce vyvlastnění, tedy samotnému vyvlastňovacímu řízení. Zde se zaměřím na vymezení subjektů vyvlastňovacího řízení a dále na popis jeho jednotlivých fází, od zahájení až po rozhodnutí. Nebude též opomenuta problematika opravných prostředků proti tomuto rozhodnutí, včetně jeho případného soudního přezkumu.

Tato Bakalářská práce je zpracována k právnímu stavu účinnému k 1. březnu 2015.

## 2 Oblast právní úpravy vyvlastnění (expropriace)

Oblast právní úpravy tohoto co do důsledků nejzávažnějšího veřejnoprávního zásahu do majetkových práv se jako tento institut sám historicky vyvíjela a procházela celou řadou změn. Lze říci, že tento vývoj šel ruku v ruce s vývojem vlastnického práva, a to zejména s vývojem jeho ochrany. V následujícím textu tedy přistoupím historickému ohlédnutí se za vývojem tohoto institutu a jeho právní úpravy.

### 2.1 Nahlédnutí do historie institutů omezujících majetková práva v Českých zemích

Vrátíme-li se časem zpět, najdeme v historii vyvlastňování, nebo v historickém kontextu lépe řečeno spíše nucených zásahů do majetkových práv, řadu pojmů a s nimi spojených institutů, které do jisté míry svým obsahem (tedy postižením majetkového práva), dnešní institut vyvlastnění připomínají a velmi často zvláště laickou veřejností jsou s ním zaměňovány. Vidím tedy jako nutnost si tyto „příbuzné“ instituty vymezit a posunem po časové ose směrem k dnešku si stručně demonstrovat jejich použití na historických příkladech z území českých zemí. Jedná se především o pojmy konfiskace, znárodnění a novodobě též restituace, neboť všechny tyto instituty sebou nesou určitý zásah do vlastnických práv.

**Konfiskace** (z latinského *confiscatio*) nám oproti vyvlastnění označuje institut propadnutí majetku státem bez náhrady. Odborná literatura uvádí, že původ tohoto institutu sahá až do období římského práva, které zejména od poloviny 16. století ovlivňovalo středoevropské veřejné právo. Konfiskace měla charakter sankce, například za porušení slibu věrnosti (vazala vůči senioru – lenní systém), nebo v raném novověku jako trestu za odpor proti panovnickému majestátu (velezradu). V Čechách byl tento institut poprvé hromadně použit Ferdinandem I. v souvislosti se stavovským odbojem v roce 1547. Odbornou literaturou nejzmiňovanějšími jsou pobělohorské konfiskace, při kterých byla původní předbělohorské povstalecké šlechtě zkonfiskována celkem více než třetina pozemkového vlastnictví.<sup>2</sup> Pojem a institut konfiskace je dosti často zaměňován s institutem vyvlastnění a lze říci, že do jisté míry i oprávněně, neboť

---

<sup>2</sup> KUKLÍK, Jan a kolektiv. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-8087284-25-4, str. 17

například během první pozemkové reformy (1919 – 1938) v případech vyvlastňování bez náhrady jsou prvky konfiskace přinejmenším diskutabilní<sup>3</sup>. Velmi zajímavé je dobové pojednání<sup>4</sup>, které se volně zamýšlí nad zmiňovanou první pozemkovou reformou, nutností zestátnění lesů a nového přerozdělení pozemkové půdy. Po uplynutí několika let se s pojmem konfiskace v rozsáhlejších měřítku opět setkáváme v poválečné době v roce 1945 v rámci plošných nucených vyvlastnění bez náhrady na základě dekretu prezidenta republiky. Toto poválečné opatření již nemělo čistě trestněprávní sankční charakter, jednalo se o opatření administrativně-právní v souvislostech s poválečnými reparacemi, pozemkovou reformou a odsunem. Tyto konfiskace se týkaly v uvedených dekretech definovaných skupin osob, kde tyto lze zjednodušeně nazvat osobami zejména německé či maďarské národnosti, nepřátelskými k československému státu, zrádci a kolaboranty s nacistickým režimem a osobami státně nespolehlivými.<sup>5</sup> V současné době se lze v praxi s pojmem konfiskace setkat snad už jen v rámci trestního řízení při propadnutí majetku získaného trestným činem, a to na základě zákona rozhodnutím státního orgánu.

Při hledání odlišností mezi institutem vyvlastnění a **znárodněním** lze konstatovat, že tyto dva pojmy k sobě mají celkem blízko. Oba tyto pojmy představují přechod vlastnického práva ze soukromého na státní, oba operují veřejným zájmem a tento přechod je v zásadě za náhradu. Zde je nutné samozřejmě podotknout, že vyvlastnit je možné i ve prospěch soukromého subjektu, ale při přechodu vlastnického práva na stát už toto odlišení může činit problémy. Jak je patrné z dostupných zdrojů, tak jak je institut vyvlastnění co do jeho účelů ruku v ruce s veřejným zájmem možno považovat za akt nepolitického rázu, pak v případě znárodnění tento politický podtext vystupuje do popředí. „... *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, jednorázovost, zahrnutí velkého počtu*

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> AUERHAN, Jan. *Pozemková reforma, Vyvlastnění velkostatků a sestátnění lesů*. Praha: Dr. Hajn, 1919.

<sup>5</sup> 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.

*případů stejného druhu či způsob provedení „ze zákona“.* K tomuto se také vyjádřil ve své knize<sup>6</sup> přední znalec československých majetkoprávních opatření po roce 1945 Zdeněk Nešpor, který souvislost mezi vyvlastněním a znárodněním přiznával, ale v případě znárodnění hovořil o „*vyvlastnění určitého majetku ve prospěch státu, provedené ve vyšším veřejném zájmu, tedy speciální expropriaci vyššího stupně.*“<sup>7</sup> Jako příklad uvedeného „vyššího veřejného zájmu“ lze uvést případ oblasti filmového průmyslu, který podlehl na základě dekretu<sup>8</sup> jako první procesu znárodnění, konkrétně z důvodové zprávy<sup>9</sup> k návrhu tohoto dekretu. Je z ní patrné jaký tehdejší vláda přikládala význam filmu zejména jako informačnímu a propagačnímu médiu a tudíž „*Nelze považovati filmové podnikání za obyčejné obchodní podnikání. ... Z hlediska státního je propagandou a výchovným prostředkem a má mnohé jiné namnoze významnější úkoly, než pouze býti výnosným podnikáním či obchodem.*“ Tímto prvním „filmovým“ a následujícími dekrety znárodnujícími významná odvětví československého národního hospodářství tento proces v roce 1945 započal, aby v následující etapě znárodnění po únoru 1948 došel svého vrcholu v podobě převzetí více než 95% veškerého československého průmyslu.<sup>10</sup>

Pod pojmem **Restituce** rozumíme navrácení něčeho do původního stavu. V našem případě zde jde například o nápravu způsobených škod a nespravedlností, zejména různých forem vyvlastnění majetku, a to primárně po únoru 1948, obnovením původního právního stavu. Pokud restituci porovnáme s vyvlastněním, jedná se o rozdílné instituty, a to zejména z pohledu následků vyvolaných ze zcela jiných příčin. Do definice pojmu restituce se pustil v roce 1994 Ústavní soud České republiky, který ve svém nálezu 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*“, a institut vyvlastnění představuje „*nucené odejmutí vlastnického práva ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu s*

---

<sup>6</sup> NEŠPOR, Zdeněk. *Znárodnění dolů a průmyslu, Kniha první, proces znárodněvací*. Praha 1948, str. 173.

<sup>7</sup> 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.

<sup>8</sup> Dekret č. 50/1945 Sb., o opatřeních v oblasti filmu, schváleného prozatímní vládou dne 11. srpna 1945 s účinností ke dni 28. srpna 1945

<sup>9</sup> Důvodová zpráva k návrhu dekretu o přechodné úpravě věcí filmových ze dne 24. května 1944, Dekrety prezidenta republiky 1940 – 1945, c. d., dok. Č. 22.1, s. 392 a násl.

<sup>10</sup> KUKLÍK, Jan a kolektiv. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-8087284-25-4, str. 69 a násl.

*právními účinky ex nunc.*“ Ústavní soud dále konstatuje 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.*“ Kardinální rozdíl je zde také okamžiku, kterým nastávají právní účinky, tedy jak bylo již zmíněno výše 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.*“<sup>11</sup>

Pokud bychom hledali nějaký prvopočátek právní úpravy institutu vyvlastnění, bude to hledání složité, neboť ani odborná literatura nám na tuto otázku neodpoví zcela jednoznačně. Zatímco Kulík<sup>12</sup> říká, že za principátu pro vyvlastnění majetku nebo jeho části ve prospěch státu bylo používáno pojmu „*confiscatio*“, tudíž římské právo tento institut v jisté podobě již znalo, pak Havel<sup>13</sup> nám ve své stati sděluje, že vyvlastnění nemá právních základů jak v systémech práva starověku nebo středověku, tak ani v již zmíněném římském právu, neboť tento institut byl v rozporu s tehdejšími chápáním vlastnického práva. Na čem se pak ale odborné texty shodnou, je prvoúprava institutu vyvlastnění v moderní formě tak, jak ji je možné spatřovat v současné české právní úpravě, a to v dokumentu schváleném ve Francii dne 26. 8. 1789. Tímto dokumentem je Deklarace práv člověka a občana (*Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789*), která ve svém článku XVII. stanoví, že „*Vlastnictví je nedotknutelné a posvátné právo. Nikdo ho nesmí být zbaven než s výjimkou případu, že to vyžaduje legálně zjištěná veřejná nezbytnost a za podmínky, že obdrží spravedlivé a předem dohodnuté odškodnění*“.

V duchu tohoto výše zmíněného základu právní úpravy vyvlastnění se nesl i vývoj úpravy tohoto institutu na našem území, kde například v 19. století upravoval otázky vlastnictví Císařský patent č. 946/1811 Sb., Všeobecný občanský zákoník (zmiňován také pod zkratkou ABGB), který ve svém § 365

<sup>11</sup> Nález pléna Ústavního soudu ČR ze dne 24. května 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93.

<sup>12</sup> KUKLÍK, Jan a kolektiv. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-8087284-25-4, str. 8

<sup>13</sup> HAVEL, B.: *Vyvlastnění, vytlačení akcionářů a ústavnost. Právní rozhledy*, 2006, č. 6, s. 215.

zakládá povinnost postoupit vlastnická práva, vyžaduje-li to obecné dobro<sup>14</sup>. Je potřeba zmínit, že zvláště v tomto období nebyla otázka právní úpravy expropriace na našem území řešena komplexně. Byla roztržena do řady právních předpisů, kde „*Nejpropracovanější se ukázala úprava vyvlastnění pro účely výstavby železnic,*<sup>15</sup> *kteřá ovlivnila právní praxi i pozdější legislativu.*“ Z dalších takových předpisů můžeme uvést Císařský patent č. 146/1854 ř. z., Obecný horní zákon, který v ustanoveních hlavy čtvrté stanovil povinnost vlastníka pozemku postoupit jej osobě podnikající v hornictví k hornickému provozu, a to za přiměřené odškodnění. Jako důvod k této povinnosti majitele pozemku tento zákon v ustanovení § 99 uvádí převažující veřejný zájem a co se týká možnosti urychlení řízení převodu držby pozemku operuje tento zákon důvodem veřejného blaha.<sup>16</sup> Dalším z výčtu těchto norem, které upravovaly vyvlastnění byl český zemský vodní zákon (č. 71/1870 čes. z. z.).

Počínaje rokem 1920 se úprava expropriace dostala do ústavy Československé republiky, konkrétně do ustanovení § 109 odst. 2. Podle tohoto bylo možné vyvlastnit pouze na základě zákona a v případě, že speciální zákon nestanovil, že náhrada nebude poskytnuta, tak za náhradu. Zde je možné spatřit rozdíl mezi tehdejší a současnou právní úpravou vyvlastnění, neboť dnes již není možné vyvlastňovat bez náhrady.

Od zmíněného roku 1920 je možné spatřovat počátek komplexnější právní úpravy vyvlastnění, a to zejména v oblasti úpravy stavebního práva. Z právních úprav v tomto oboru můžeme zmínit například dočasně platný zákon č. 20/1920 Sb., o vyvlastnění pozemků pro stavbu obytných nebo veřejných budov, dočasně platné zákony „o stavebním ruchu“, vydané v několika úpravách mezi lety 1921 – 1936, dále zákon o stavební obnově z roku 1946<sup>17</sup> a další právní předpisy<sup>18</sup> postupně upravující tuto problematiku do sedmdesátých let minulého století.<sup>19</sup>

Po přesunutí se do poválečného období po roce 1945 se z hlediska právní úpravy omezení nebo odebrání vlastnických práv dostáváme do období prezidentských dekretů a spíše než úpravy vyvlastnění, jak jej známe dnes, do

---

<sup>14</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb., Obecný občanský zákoník, §365

<sup>15</sup> Zákon č. 30/1878 ř. z., o vyvlastnění k účelům železničním.

<sup>16</sup> Císařský patent č. 146/1854 ř. z., Obecný horní zákon

<sup>17</sup> § 10 zákona č. 86/1946 Sb., o stavební obnově

<sup>18</sup> § 20 Zákona č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, oddíl V zákona č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, kterou následuje část čtvrtá zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

<sup>19</sup> HENDRYCH, Dušan a kolektiv. *Správní právo: obecná část, 8. vydání*. Praha: C.H.Beck, 2012. ISBN 978-80-7179-254-3, s 321- 322

úpravy tzv. znárodnění. Tento institut již byl charakterizován výše, uvedme si tedy ty nejvýznamnější dekrety (zvané znárodnovací), které zásadním způsobem ovlivnily majetkové poměry zejména vlastníků významného majetku. Jednalo se tehdy o celou řadu dekretů, z nichž vyjímám jako příklad č. 50/1945 Sb., o opatřeních v oblasti filmu, č. 100/1945 Sb., o znárodnění soukromých dolů, č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského a č. 103/1945 Sb., o znárodnění soukromých pojišťoven. Jak již bylo zmíněno výše, institut znárodnění je spíše než z důvodů veřejného zájmu motivován důvody politickými a zejména válečné zkušenosti s některými dotčenými vlastníky v poválečné době označenými za zrádce a nepřátele českého a slovenského národa, dále za kolaboranty s nacistickým režimem a nemůžeme opomenout ani v rámci reparací odsouvané příslušníky německých a maďarských menšin, daly průchod vzniku a aplikaci dekretů č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově-právních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů, č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa a č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy.<sup>20</sup> Jak je z předešlého patrné, bylo v této poválečné době i v souvislosti se změnami v politickém režimu hojně uplatňováno institutů, na základě kterých v zákonném rámci bylo možné omezit nebo zcela odebrat vlastnická práva. Mluvíme zde jak o dekretech zmiňovaném znárodnění či konfiskaci, tak o vyvlastnění, neboť i to bylo významným instrumentem zejména v případech nemovitostí, kde vlastnické právo přecházelo na stát.<sup>21</sup>

Politické události v únoru 1948 a následná nová ústavní úprava<sup>22</sup> se institutu vyvlastnění prakticky nedotkla. Ustanovení § 109 předešlé ústavy z roku 1920 byl do nové ústavy prakticky kompletně převzat. Jako speciální zákon, ve kterém byly upraveny detaily, působil zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a o výstavbě obcí, konkrétně v ustanovení § 20 (Opatřování potřebných nemovitostí a práv). O vyvlastnění i náhradě rozhodoval na návrh oprávněné

---

<sup>20</sup> KUKLÍK, Jan a kolektiv. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-8087284-25-4, str. 41-43

<sup>21</sup> 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. 12-15.

<sup>22</sup> Ústava Československé republiky, která byla přijata po tzv. Vítězném únoru na 114. schůzi Ústavodárného národního shromáždění dne 9. května 1948. Proto byla často nazývána **Ústava 9. května**. Rušila Ústavní listinu z roku 1920

osoby<sup>23</sup> okresní národní výbor. Bylo také stanoveno, že vyvlastňovat nebylo možné nemovitosti, které sloužily k účelům obrany státu nebo potřebám vojenské správy a po případě dalších, jež určila vláda nařízením.<sup>24</sup> Takto vydržela právní úprava expropriace do konce roku 1958, kdy od 1. 1. 1959 vešel v účinnost zákon č. 84/1958 Sb., o územním plánování a č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, který vyvlastnění upravoval v ustanoveních §§ 18 – 22. Podrobnostmi se zabývala ve svých §§ 43 – 49, prováděcí vyhláška č. 144/1959 Ú.1., k zákonu o stavebním řádu. V této právní úpravě došlo také ke změně na pozici oprávněného orgánu rozhodování a nově rozhodovaly stavební úřady.<sup>25</sup>

Změnu oproti předchozí ústavní úpravě vyvlastnění přinesla nová Ústava Československé socialistické republiky<sup>26</sup> (účinná od 11. 7.1960) tím, že expropriaci již přímo neupravovala. Ve své Hlavě první (upravující společenské zřízení), v otázkách vlastnictví kromě vymezení toho „socialistického“ v článku 10 stanovila, že *„Osobní vlastnictví občanů k spotřebním předmětům, zejména k předmětům osobní a domácí potřeby, rodinným domkům, jakož i k úsporám nabytým prací je nedotknutelné.“* V šedesátých letech 20. století se v otázkách obecné úpravy podmínek vyvlastnění přesouváme do zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, konkrétně do ustanovení § 131,<sup>27</sup> kde je opět zdůrazněna nedotknutelnost vlastnictví, ovšem již se zde v prvním odstavci nacházel prvek možného omezení vlastnických práv *„... jde-li o důležitý zájem společnosti, který nemůže být uspokojen jinak, může být věc použita i bez svolení vlastníka, avšak pouze dočasně, v nezbytné míře a za náhradu. To platí i tehdy, je-li krajně ohrožen život nebo zdraví občana anebo jeho naléhavý zájem.“* Samotné podmínky vyvlastnění následují v odstavci druhém, kde ve srovnání s dnešními je veřejný zájem definován jako „důležitý zájem společnosti“, dále následují již podmínky jak je známe ze současné právní úpravy, tedy na základě zákona a za náhradu. Výše uvedený občanský zákoník byl s mnoha novelizacemi účinný až do konce roku 2013 a obecné podmínky vyvlastnění v něm obsažené doznaly do konce účinnosti tohoto zákona pouze té změny, že počátkem roku 1992 byl

---

<sup>23</sup> Zákon č. 280/1949 Sb. § 20 odst. 4 *„Vyvlastnit lze ve prospěch státu, svazků lidové správy, státních, národních a komunálních podniků, podniků určených nebo zřízených k provozování zahraničního obchodu a mezinárodního zasilatelství nebo lidových družstev; ve prospěch jiných osob lze vyvlastnit, jde-li o stavbu zařazenou do jednotného hospodářského plánu nebo jde-li o asanační úpravu“*

<sup>24</sup> § 20 odst. 1 Zákona č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí

<sup>25</sup> Vyhláška č. 144/1959 Ú.1., kterou se provádí zákon č. 87/1958 Sb.

<sup>26</sup> Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky

<sup>27</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění účinném od 1. 4. 1964 do 30. 6. 1969



přeformulován „důležitý zájem společnosti“ na současný zájem veřejný a došlo k přesunu do ustanovení § 129.

Pokud se opět zaměříme na úpravu expropriace v oblasti stavebního práva a posuneme-li se po časové ose do druhé poloviny sedmdesátých let 20. století, vchází zde dne 1. 10. 1976 v účinnost nový stavební zákon,<sup>28</sup> který nejenže své výše zmiňované předchůdce, zákony č. 84/1958 Sb., o územním plánování a č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu ruší, ale tyto jsou novým právním předpisem prakticky sloučeny. Úpravu vyvlastnění zde nalezneme v části čtvrté, která se dělí do oddílů „Vyvlastnění“, „Vyvlastňovací řízení“ a nakonec „Užívání vyvlastněného pozemku a stavby“. V této nové právní úpravě je patrný jistý posun, a to zejména rozšířením podmínek nutných k možnosti použít tohoto institutu. Již se nám zde objevuje primární snaha o dohodu zúčastněných stran,<sup>29</sup> nutnost souladu s „...cíli a záměry územního plánování, který se prokazuje zpravidla územním rozhodnutím.“<sup>30</sup> a v neposlední řadě možnost vyvlastnit jen v nezbytném rozsahu – tedy přiměřenost zásahu. „Je-li možno dosáhnout účelu vyvlastnění pouze omezením práva, nelze právo odejmout v plném rozsahu.“<sup>31</sup> Jako snad každý zákon byl i tento za svého „života“ několikrát novelizován. Jedna z těchto novel<sup>32</sup> se zaměřila i na změnu úpravy vyvlastnění. Do popředí se dostává veřejně prospěšný prvek (veřejný zájem, veřejně prospěšná stavba, veřejně prospěšné služby atd.), kde tento veřejný zájem musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Další výraznou změnou bylo zrušení odst. 3 v § 109, kde bylo stanoveno že, „Vlastnické právo k pozemkům a stavbám přechází vyvlastněním vždy na stát...“, tedy napříště vlastnické právo k pozemkům a stavbám přecházelo vyvlastněním obecně na navrhovatele. V oblasti úpravy vyvlastnění byl takto upravený zákon účinný až do konce roku 2006, kdy od 1. 1. 2007 nabyl účinnosti zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který až do současné doby řeší obecnou problematiku vyvlastnění jednotně.

Formy omezení vlastnického práva nebo jeho úplného odebrání, tedy i institut vyvlastnění a jeho právní úprava prošly určitým vývojem a tento byl

---

<sup>28</sup> Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“).

<sup>29</sup> Tamtéž § 110 odst. 1

<sup>30</sup> Tamtéž § 110 odst. 2

<sup>31</sup> Tamtéž § 110 odst. 3

<sup>32</sup> Zákon č. 262/1992 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 103/1990 Sb., ze dne 24. dubna 1992, účinný od 1. července 1992.

závislý, mohli bychom říci, na stavu společnosti v té určité době a na aktuálním mocenském prostředí. Z tohoto historicky plyne i následné hledání a formulování důvodů, na jejichž základě při splnění době poplatných stanovených podmínek bylo použití těchto instrumentů odůvodňováno (od sankčního charakteru až po veřejný zájem). Na této cestě prošel institut vyvlastnění a zde nutno říci i chápání vlastnictví řadou historických milníků, z nichž posledními jsou revoluční události v roce 1989 (pád komunistického režimu) a následně vznik samostatné České republiky v roce 1993.

V prvním případě zejména na základě ústavního zákona č. 100/1990 Sb., došlo k odstranění druhů vlastnictví,<sup>33</sup> a bylo stanoveno, že vlastnická práva a jiná majetková práva občanů, právnických osob i státu jsou chráněna ústavou a zákony a co hlavně, že stát poskytuje všem vlastníkům rovnocennou ochranu.<sup>34</sup>

Ve druhém případě se nám po vzniku samostatné České republiky základní úprava vlastnictví a vyvlastnění dostává opět na ústavní úroveň, a to konkrétně do zákona č. 2/1993 Sb., Listiny základních práv a svobod, článku 11, kde je zejména každému přiznáno právo vlastnit majetek s tím, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu a vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.<sup>35</sup>

## 2.2 Expropriace v současném českém právním řádu

Jak již bylo zmíněno v úvodu této práce, skrývá se pod pojmem vyvlastnění nejzávažnější veřejnoprávní zásah do vlastnického práva nebo práva, které odpovídá věcnému břemenu proti vůli určitého subjektu (vlastníka), k určitému pozemku či stavbě, kterého výsledkem je odnětí nebo v praxi častěji omezení těchto výše uvedených vlastnických práv. **„Odnětím vlastnické právo přechází na jinou osobu v celém rozsahu. Jde o úplnou ztrátu vlastnictví původního vlastníka.“**<sup>36</sup>, kdežto **„Omezením vlastnického práva je zřízení práva cizí osoby, které odpovídá věcnému břemenu, tj. např. stanovení práva cizí**

---

<sup>33</sup>Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, čl. 8 odst. 1, „Socialistické společenské vlastnictví má dvě základní formy: státní vlastnictví, které je vlastnictvím všeho lidu (národní majetek), a družstevní vlastnictví (majetek lidových družstev).“

<sup>34</sup>Ústavní zákon č. 100/1990 Sb., kterým se mění a doplňuje ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé federativní republiky, a ústavní zákon č. 143/1968 Sb., o československé federaci ze dne 18. dubna 1990

<sup>35</sup> čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

<sup>36</sup>JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 19.

*osoby uskutečnit a provozovat stavbu na cizím pozemku, kterou je vlastník pozemku povinen strpět.*<sup>37</sup>

Tyto zásahy jsou v souladu se současně platnou a účinnou právní úpravou možné pouze a jen na základě zákonem stanovených podmínek, zákonem upraveným postupem a vždy jen za náhradu. Je třeba zmínit, že nejdůležitější podmínkou legitimující k rozhodnutí o aplikaci tohoto institutu je „**veřejný zájem**“. Slovy judikatury „*Institut vyvlastnění představuje nucený zásah do vlastnických práv, přičemž možnosti vyvlastnění jsou limitovány jak ustanovením článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tak ustanovením § 3 a násl. zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění*<sup>38</sup>. *Ústavněprávním předpokladem vyvlastnění či omezení vlastnického práva je veřejný zájem na tomto výjimečném postupu.*“<sup>39</sup> Nezbytnou podmínkou je také ta skutečnost, že institut vyvlastnění je možné použít jen za předpokladu, že potřebná práva není možné získat dohodou nebo jiným způsobem<sup>40</sup>.

Z výše uvedeného jasně vyplývá, jaké základní právní normy nám tento výjimečný institut upravují. Základem současně platné právní úpravy vyvlastnění je tedy zejména Listina základních práv a svobod, kterážto se v předmětné problematice nechala inspirovat Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod<sup>41</sup>, konkrétně článkem 1 Dodatkového protokolu<sup>42</sup> k této úmluvě. Tento článek ve svém prvním odstavci stanovuje to, že „*Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek*“ a že „*Nikdo nemůže být zbaven svého majetku, s výjimkou veřejného zájmu a za podmíněk, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.*“ Na tento ústavní základ navazuje obecný základní právní předpis, tedy zákon o vyvlastnění, ve kterém je obsažena jak hmotně-právní tak procesně-právní úprava vyvlastnění<sup>43</sup>. Jelikož se v případě vyvlastňovacího řízení jedná o speciální druh správního řízení, použije se subsidiárně zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Podle účelu, pro který má k vyvlastnění dojít se právní úprava rozvětjuje do řady speciálních zákonů,

<sup>37</sup> AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. Vyvlastňovací řízení od A do Z. 1. vydání. Olomouc: Anag, 2009, str. 8.

<sup>38</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě, (zákon o vyvlastnění), ve znění zákonů č. 167/2012 Sb. a č. 405/2012 Sb.

<sup>39</sup> Usnesení NS, 28 CDo 1857/2011

<sup>40</sup> JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 11

<sup>41</sup> Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod. Řím: členové Rady Evropy, 4.XI.1950.

<sup>42</sup> Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Paříž: členové Rady Evropy, 20.III.1952.

<sup>43</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

z nichž jmenujme například zákony stavební, o pozemních komunikacích, vodní, horní, o drahách atd. Použití těchto speciálních právních předpisů se řídí podle zásady „*Lex specialis derogat generali*“, tedy jejich aplikace má před základní normou přednost.

Nelze opomenout též obecnou úpravu v novém občanském zákoníku<sup>44</sup>, kde je institut vyvlastnění upraven v části třetí (absolutní majetková práva), hlavně druhé (věcná práva), dílu třetím (vlastnictví), a to konkrétně v §§ 1037 – 1039 (Vyvlastnění a omezení vlastnického práva). Tato úprava je velmi stručná a opět jsou zde shrnuty základní podmínky, bez jejichž splnění nelze tohoto institutu použít (stav nouze, naléhavý veřejný zájem, po nezbytnou dobu a v nezbytné míře, pokud nelze dosáhnout účelu jinak a plná náhrada).

### **2.3 Základní právní úprava – zákon o vyvlastnění**

Jak již bylo řečeno výše, hlavní a základní právní předpis, který nám vyvlastnění v současné době upravuje je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, nebo-li „zákon o vyvlastnění“. Obsahem tohoto právního předpisu je základní úprava omezení nebo úplného odnětí vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu. Tento zákon s účinností ode dne 1. 2. 2013 prošel novelizací,<sup>45</sup> která přinesla několik zásadních změn vztahujících se k procesním postupům, které vedou k omezení či úplnému odnětí vlastnických práv k předmětným nemovitostem. Určitými změnami prošla též úprava soukromoprávních vztahů třetích osob k předmětu vyvlastnění. Novela se též vrací k modelu duálního soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění. I po této novele však zůstala koncepce zákona o vyvlastnění v zásadě shodná s předchozím stavem.<sup>46</sup>

Z hlediska obsahu se tento zákon dělí do devíti částí, kde po vymezení obecných ustanovení (předmětu úpravy a základních pojmů), jsou postupně

---

<sup>44</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (NOZ).

<sup>45</sup> Zákonem č. 405/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2011 Sb., ve znění zákonného opatření č. 340/2013 Sb., ze dne 25. října 2012

<sup>46</sup>HANDRLICA, Jakub. *ipravnik.cz. Řízení o odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem nově.* [online]. 28.11.2013 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: [http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print\\_1/art\\_8699/lay\\_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print_1/art_8699/lay_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx). Článek byl publikován v časopise *Právní rozhledy*, 2013, č. 7, s. 229.

definovány nezbytné podmínky vyvlastnění, práva třetích osob, poskytnutí náhrady za vyvlastnění, vyvlastňovací řízení, podmínky zrušení vyvlastnění, projednání vyvlastnění v řízení před soudem a dále společná, přechodná a závěrečná ustanovení a ustanovení o účinnosti.

Jak je z předešlého patrné, vyvlastňovací zákon obsahuje normy jak hmotně-právní, tak i procesně-právní. Hmotně-právní úprava se zde týká většiny ustanovení, např. o podmínkách, rozsahu a náhradách za vyvlastnění. Procesně-právní zde reprezentuje úprava vyvlastňovacího řízení.<sup>47</sup>

Co je zde nutné zdůraznit je skutečnost, že zákon o vyvlastnění neupravuje účely vyvlastnění.<sup>48</sup> Není to snad jeho nedostatkem, nýbrž se v tomto bodě dostáváme zpět k tomu, že zákon o vyvlastnění je z hlediska právní úpravy tohoto institutu zákonem základním a obecným. Jeho rozsah úpravy a zde je nutno říci hlavně z důvodu přehlednosti, nemůže postihnout celou škálu oblastí, v nichž může být uplatněn. Proto v samotném úvodu vyvlastňovacího zákona je v ustanovení § 1 odst. 1 písm. a) *pro dosažení účelu vyvlastnění* z hlediska jeho definování odkazováno na zvláštní předpisy. V této práci se těmito „zvláštními zákony“ budu zabývat v samostatné kapitole.

## **2.4 Základní pojmy na úseku vyvlastnění**

Z důvodu lepšího, ale hlavně správného pochopení předkládaného výkladu problematiky vyvlastnění, je třeba uvést některé základní pojmy, které jsou s tímto institutem nerozlučitelně spojeny a bez nichž by výklad nebyl dost dobře možný. Blíže se seznámíme s pojmy jako „vlastnické právo“, jeho ochrana, omezení a zánik. Dále vymezení pojmů „pozemek“, „stavba“, „vyvlastňovaný“ a „vyvlastnitel“.

### **2.4.1 Vlastnické právo**

Pod pojmem vlastnické právo, nebo také vlastnictví, rozumíme přímé a výlučné právní panství určité osoby, kterou nazýváme „vlastník“ nad konkrétní věcí. Dá se říci, že se jedná o nejzákladnější přirozené lidské věcné právo, které je absolutní, tedy působí vůči všem ostatním osobám. V tomto se například liší od

---

<sup>47</sup>DOLEČEK, Marek. BusinessInfo.cz. *Vyvlastnění*. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-02-18]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!>

<sup>48</sup>PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0, str. 84

práva závazkového, které působí pouze mezi stranami závazku. Z tohoto vyplývá povinnost všech ostatních osob nerušit vlastníka ve výkonu jeho práva k věci. V českém právním řádu je úprava vlastnictví zakotvena především v Listině základních práv a svobod, a to konkrétně ve článku 11, kde ve svém prvním odstavci přímo zaručuje právo každého vlastnit majetek a stanovuje rovnost obsahu vlastnického práva a jeho ochrany pro všechny vlastníky. Listina v tomto článku vychází z textu Všeobecné deklarace lidských práv schválené Valným shromážděním Organizace spojených národů dne 10. prosince 1948, která ve svém článku 17 uvádí, že „*Každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně svého majetku zbaven.*“<sup>49</sup> Komplexně je samozřejmě tato problematika upravena v občanském zákoníku.<sup>50</sup>

#### 2.4.2 Ochrana vlastnického práva

Právním řádem České republiky jsou stanovena nejen práva a povinnosti vlastníka, ale je mu také poskytována ochrana k jejich nerušenému výkonu. Vlastníku je umožněno využívat konkrétních právních prostředků, aby se mohl bránit proti neoprávněným zásahům do jeho vlastnických práv. Pokud se budeme ptát po právním základu této ochrany, na žebříčku norem nejvyšší právní síly se dostaneme zpět k již několikrát zmiňovanému článku 11 Listiny. Tato ochrana zaručená čl. 11 Listiny je omezena pouze na věcná práva působící „*erga omnes*“, avšak na závazkové vztahy s právními účinky „*inter partes*“ již nikoliv. Nutno dodat, že z judikatury<sup>51</sup> Ústavního soudu vyplývá, že ústavně právní ochrana se vztahuje pouze na vlastnické právo existující a nikoliv na to, které teprve má vzniknout. Soudní ochrana je zaručena nejen před neoprávněnými zásahy ze strany veřejné moci, ale též před takovými zásahy ze strany soukromoprávních osob<sup>52</sup>

Právům vlastníka zpravidla odpovídají povinnosti všech ostatních osob zdržet se zásahů do jeho vlastnické sféry. V občanském zákoníku lze najít ustanovení chránící vlastnická práva v § 1012, jež stanovuje, že vlastník je nadán právem se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.

<sup>49</sup> Usnesení č. DE01/48 Valného shromáždění OSN, Všeobecná deklarace lidských práv.

<sup>50</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, část třetí „Absolutní majetková práva“

<sup>51</sup> Viz nálezy Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 115/94, ze dne 28.6.1995 a nálezy sp. zn. III. ÚS 116/97 ze dne 9.10.1997

<sup>52</sup> KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6, s 15 a násl.

### 2.4.3 Omezení vlastnického práva - věcné břemeno

I přes výše zmíněnou právní ochranu vlastníka se však může stát, že se jeho vlastnické právo dostane do střetu buď se zájmy veřejnými, nebo jiných vlastníků.

Vlastnické právo může být omezeno zásadně pouze se souhlasem vlastníka. Jak již ale bylo řečeno, zákon stanovuje několik omezení vlastnického práva, kdy se tak může stát i proti jeho vůli. V takovém případě je pak vlastník na základě tohoto omezení povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout sledovaného účelu jinak.

K omezení vlastnického práva dochází nejčastěji formou zřízení **věcného břemene**. Tato věcná břemena nám slouží k tomu, aby oprávněný z tohoto břemene mohl využít určitou část užitné hodnoty cizí věci tím, že omezí vlastníka na právech k této věci a ten je z titulu tohoto břemene povinen většinou něco konat, strpět nebo se něčeho zdržet. V novém občanském zákoníku se věcná břemena podle obsahu povinnosti rozlišují na „**služebnosti**“<sup>53</sup> a „**reálná břemena**“<sup>54</sup>. Pokud stručně porovnáme tyto dva pojmy, pak se služebnost od reálného břemene odlišuje pasivitou jednání vlastníka zatížené věci. To znamená, že na základě této služebnosti je vlastník povinen něco strpět (např. přechod přes pozemek), nebo se něčeho zdržet (činnosti, které by jinak mohl jako vlastník vykonávat). Oproti tomu reálné břemeno vyžaduje aktivní konání vlastníka služebné věci, aby tímto oprávněnému přinášel nějaký užitek.<sup>55</sup>

### 2.4.4 Zánik vlastnického práva

K tomuto dojde na základě právních skutečností, jejichž působením dochází k úplnému pozbytí vlastnických práv dosavadního vlastníka k určité věci. Tento zánik můžeme rozdělit na **absolutní** (bez toho aniž by se vlastníkem věci stal někdo jiný), a **relativní** (právo nabývá nový vlastník). Další dělení je možné podle toho, zda k nim dochází **na základě projevu vůle dosavadního vlastníka** (např. smlouvou, opuštěním věci, zničením apod.), nebo zda-li je takový zánik

<sup>53</sup> Viz: § 1257 a násl. NOZ

<sup>54</sup> Tamtéž Viz § 1303 a násl.

<sup>55</sup> Ministerstvo spravedlnosti ČR. Nový občanský zákoník. *Vlastnictví a další věcná práva: Podrobnější úprava věcných břemen*. [online]. 2013 [cit. 2014-03-16]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/podrobnejsi-uprava-vecnych-bremen/>

**nezávislý na projevu vůle dosavadního vlastníka.** K posledně uvedenému zániku vlastnického práva můžeme uvést příklady jako zánik zaniknutím věci, ztrátou věci, smrtí vlastníka a v neposlední řadě případ, který nás v této práci zejména zajímá, a to **zánik rozhodnutím orgánu státu.** Zde nemusí jít nutně jen o převod vlastnického práva rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu z vyvlastňovaného na vyvlastnítele, ale může jít například i o případ, kdy rozhodnutím soudu o neoprávněné stavbě věc zanikne.<sup>56</sup>

#### **2.4.5 Pozemek**

Definici tohoto pojmu lze nalézt v zákonu č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), který vešel v účinnost dne 1. 1. 2014. Ve svých obecných ustanoveních nám v § 2 odst. a) definuje pozemek jako část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

Nemusí být vždy vymezen pouze plošně, ale v souvislosti s jeho užíváním také jako prostor nad a pod zemským povrchem (s účinností nového občanského zákoníku byla do českého práva v jeho ustanovení § 506 začleněna zásada „*superficies solo cedit*“.<sup>57 58</sup>

Evidenci pozemků zabezpečuje v rámci své činnosti katastr nemovitostí, kde jako hlavní identifikátory pozemků slouží jejich parcelní čísla a jejich zobrazení (půdorysu) v katastrální mapě.

#### **2.4.6 Stavba**

Pojem „stavba“ je definován jak občanským zákoníkem, tak stavebním zákonem. Podle § 3055 odst. 1 občanského zákoníku je „*stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od vlastníka pozemku, se dnem nabytí občanského*

---

<sup>56</sup> KROFTA, Filip, Diplomová práce. *Vyvlastnění*. ZČU Plzeň: , 2012, str. 13-14

<sup>57</sup> „*Stavba následuje osud pozemku*“, Tato zásada platila na našem území do roku 1950.

<sup>58</sup> NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník, vlastnictví a věcná práva*. Praha Publishing: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5, str. 50



*zákoníku nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí.*“ S účinností nového občanského zákoníku je nově pojem stavba zařazen mezi přírůstky nemovité věci. Nově totiž stavba a jiné zařízení pevně spojené s pozemkem s výjimkou staveb dočasných, včetně toho co je zapuštěno v pozemku nebo ve zdech, již nejsou samostatnou věcí, ale jsou součástí pozemku. Zde je opět patrné použití výše zmíněné zásady „*superficies solo cedit*“.<sup>59</sup>

Stavební zákon<sup>60</sup> vymezuje pojem „stavba“ poněkud v širším významu. Stavbou jsou podle tohoto zákona veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní činností. Není zde kladen důraz např. na jejich stavebně-technické provedení, konstrukce, materiály, nebo na to, zda se jedná o stavbu dočasnou či trvalou. Pod tento pojem lze zahrnout i přístavby, nástavby a stavební úpravy. V konkrétním případě bude záležet na okolnostech, dle kterého zákona se budeme při vyvlastnění řídit.

#### **2.4.7 Vyvlastňovaný**

Zákon o vyvlastnění definuje vyvlastňovaného jako vlastníka pozemku nebo stavby, která má být vyvlastněna. Může jím být také ten, kdo k předmětným věcem, které mají být vyvlastněny, má právo odpovídající věcnému břemenu. Zákon také říká, že „...bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je vyvlastňovaným také povinný ze zajišťovacího převodu práva, který k zajištění svého závazku vlastnické právo převedl na oprávněného.“<sup>61</sup>

#### **2.4.8 Vyvlastnitel**

Subjekt, kterému budou nově svědčit práva z vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, je vyvlastnitelem. Podle zákona o vyvlastnění je vyvlastnitelem *ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňované věci, nebo aby k ní v jeho prospěch bylo zřízeno věcné břemeno, či aby právo věcného břemena vyvlastňovaného bylo omezeno nebo úplně zrušeno.*<sup>62</sup>

<sup>59</sup> NOVOTNÝ, Petr, KEDROŇOVÁ, Kristina, ŠTROSOVÁ, Ilona, ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník, vlastnictví a věcná práva*. Praha Publishing: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5, str. 50

<sup>60</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákonů č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 379/2009 Sb., č. 424/2010 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb. a č. 257/2013 Sb.

<sup>61</sup> § 2 písm. b) Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

<sup>62</sup> Tamtéž § 2 písm. c).

I když ve veřejném zájmu může o vyvlastnění usilovat prakticky jakýkoli subjekt, nejčastěji je tímto subjektem stát.

#### 2.4.9 Práva třetích osob

Jak zákon předvídá, na předmětu vyvlastnění mohou váznout práva třetích osob. Třetími osobami tedy rozumíme subjekty, které k vyvlastňované věci mají nějaká oprávnění. Jestliže ustanovení § 6 vyvlastňovacího zákona upravující práva třetích osob před datem 1. 2. 2013 přímo stanovil, která práva<sup>63</sup> v souvislosti s vyvlastňovaným pozemkem či stavbou zanikají, po tomto datu v souvislosti s novelou<sup>64</sup> stanovuje, že „*Vyvlastněním 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*“.

Z této nové úpravy tedy vyplývá, že práva třetích osob k předmětnému pozemku nebo stavbě zanikají pouze při úplném odnětí vlastnických práv. V důsledku rozhodnutí, které stanoví toliko omezení vlastnických práv k předmětu vyvlastnění, již nově nedochází k zániku dřívější právní úpravou definovaných práv zástavního a podzástavního, zajišťovacího převodu práva, práva nájemního atd.. Zde bylo novelou reagováno na praktické problémy aplikace předchozí právní úpravy, kde například v důsledku zřízení věcného břemene zřízení a provozu zařízení veřejné technické infrastruktury na části pozemku, by mělo automaticky zaniknout eventuelní nájemní právo, ačkoliv dalšímu zemědělskému využití pozemku by prakticky nic nebránilo. Dřívější úprava v těchto případech ani neobsahovala pravomoc správního orgánu rozhodnout o zániku nebo setrvání oprávnění třetích osob použitím správního uvážení. V nové právní úpravě<sup>65</sup> je počítáno s tím, že práva třetích osob, která vyvlastněním nezaniknou, vymezí vyvlastňovací úřad ve svém rozhodnutí.<sup>66</sup>

---

<sup>63</sup>Práva zástavního a podzástavního, zajišťovacího převodu práva a práva nájemního, nebylo-li dále stanoveno jinak.

d) věcné břemeno váznoucí na pozemku nebo stavbě, není-li dále stanoveno jinak

<sup>64</sup> Zákon č. 405/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2011 Sb., ve znění zákonného opatření č. 340/2013 Sb., ze dne 25. října 2012.

<sup>65</sup> Viz § 24 odst. 3 písm. b) Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

<sup>66</sup> HANDRLICA, Jakub. *ipravník.cz. Řízení o odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem nově.* [online]. 28.11.2013 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: [http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print\\_1/art\\_8699/lay\\_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print_1/art_8699/lay_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx). Článek byl publikován v časopise *Právní rozhledy*, 2013, č. 7, s. 229.

Vyvlastněním není dotčeno právo nájmu bytu, nebytového prostoru, stavby nebo nájmu pozemku. Totéž platí i o věcných břemenech, u kterých veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala.<sup>67</sup>

Po vyvlastnění mohou být novým pronajímatelem u nájmu bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku uspořádány vztahy s nájemci nově tak, že kromě důvodů uvedených v ustanovení § 711 občanského zákoníku, může být předmětný nájemní vztah ukončen též v situacích, kdy by dalším užívání bránil účel vyvlastnění. I v těchto případech má nájemce i nadále právo na bytovou náhradu<sup>68</sup>. Oprávněnému z věcného břemene, které vyvlastněním zanikne, náleží náhrada ve výši ceny těchto práv.<sup>69</sup>

### 3 Podmínky vyvlastnění

V návaznosti na ustanovení článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle kterého je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu, tyto podmínky zákon o vyvlastnění dále rozpracovává a konkretizuje. Pokud tedy budeme konkrétní, lze institutu vyvlastnění použít za kumulativního splnění těchto podmínek:

- Existence zvláštním zákonem stanoveného účelu vyvlastnění<sup>70</sup>
- Existence veřejného zájmu na uskutečnění tohoto účelu
- Pokud cíle nelze dosáhnout jinak než vyvlastněním
- Nutnost souladu vyvlastnění s cíli a záměry územního plánování
- Vyvlastnění realizovat pouze v nezbytném rozsahu
- Poskytnutí náhrady<sup>71</sup>

Po již výše zmíněné novele zákona o vyvlastnění v roce 2013, došlo v úpravě podmínek omezení nebo odnětí vlastnických práv (v ustanovení § 5), ke změně ve smyslu úpravy těchto podmínek odlišně pro případy kde vlastník předmětné nemovitosti je znám, a to včetně pobytu, je možné mu doručovat na známou adresu a neexistuje u něj omezení ve smluvní volnosti s předmětnou

---

<sup>67</sup> Viz: § 7 odst 1 a § 8 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

<sup>68</sup> Viz: § 712 NOZ

<sup>69</sup> Viz: § 12 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

<sup>70</sup> Blíže v kapitole č. 4 této práce

<sup>71</sup> PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0, str. 85.

nemovitostí nakládat<sup>72</sup> a jinak v případech, kde tyto podmínky nejsou kumulativně plněny.<sup>73</sup> Současně platná právní úprava již nevyžaduje splnění původní podmínky, a to aby vyvlastnitel učinil vše pro to, aby vyvlastňovanému byl po dobu nejméně 6 měsíců znám účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem (o dohodě blíže v podkapitole 3.2).

Jelikož první ze jmenovaných podmínek bude věnována samostatná kapitola, přiblížíme si ve výčtu následující a tou je nezbytná existence veřejného zájmu na uskutečnění zákonem stanoveného účelu vyvlastnění a tento pojem samotný.

### 3.1 Veřejný zájem

Realizace vyvlastnění ve světle této podmínky je možná pouze v případě, jestliže tento „veřejný zájem“ převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.<sup>74</sup>

Ačkoli je tento pojem nesporně velmi důležitým právním institutem, na který se odkazuje celá řada právních norem, nenajdeme v platném českém právu žádnou jeho definici nebo vymezení. Lze tedy pouze dovozovat, že půjde o takový zájem, který je možno blíže určit jako **zájem společnosti** – tedy zájem **veřejně prospěšný**. Samozřejmě nesmí být v rozporu s platnými právními předpisy. Dále je uváděno, že v každém případě je nepřípustné za jakýchkoli okolností hovořit o jakémsi **státním zájmu**, jemuž se občané musí podřídit, neboť taková představa byt' odůvodňovaná celospolečenskou prospěšností zavání totalitní diktaturou. Ve světle tohoto bude zajímavé, co se bude asi skrývat pod statutem „**Strategické stavby národního významu**“, který je současnou vládou Bohuslava Sobotky (ČSSD) navrhován v novele silničního zákona.

To, že pojem „veřejný zájem“ není v právu obsahově vymezen, nám samozřejmě vytváří problémy zejména tehdy, když se s odvoláním na tento institut snaží veřejná moc zasahovat do sféry soukromých práv fyzických nebo právnických osob, a to zejména v případech vyvlastnění. Je jasné, že pokud by definování tohoto pojmu bylo jednoduché, bylo by tak již dávno učiněno. Pokud bych se měl osobně přiklonit k nějaké charakteristice tohoto pojmu, pak bych jako zajímavou dozajista uvedl tu obsaženou v pojednání článku „Co je to veřejný

---

<sup>72</sup> Viz: § 5 odst. 1 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

<sup>73</sup> Tamtéž Viz: § 5 odst. 5.

<sup>74</sup> Tamtéž Viz: § 3 odst. 1.

zájem?“ autora Aleše Zieglera, uveřejněnou na blogu Respect.cz dne 13. 2. 2011, s jejímž zněním nemohu než souhlasit. „*Definici veřejného zájmu však v žádném zákoně nenajdeme, dávala by totiž zhruba stejný smysl, jako definice „spravedlnosti“ nebo „krásy“. Jedno je ovšem jisté: veřejný zájem rozhodně není totožný se zájmem „všech“, „celé společnosti“, „všeho lidu“. To co je v zájmu všech, není potřeba prosazovat zákonem, protože se nenajde nikdo, před kým by to bylo třeba chránit.... Při rozhodování o tom, co je a co není ve veřejném zájmu, se pod uhlazeným a suchopárným úředním jazykem skrývá pochmurná zásada, že „zájem většiny má přednost před zájmem menšiny (nebo jednotlivce)“.*<sup>75</sup>

V případě odebrání nebo omezení vlastnického práva je nutné, aby tento veřejný zájem byl prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Je tedy povinností vyvlastňovacího úřadu tento veřejný zájem prokázat a sledovat jeho naplnění tak, aby nedošlo k narušení práv vyvlastňovaného. Při této činnosti spojuje účel a své správní uvážení ve věci nutnosti zásahu do předmětného práva.<sup>76</sup>

Při tomto posuzování veřejného zájmu v řízení o vyvlastnění je ale také nutné kromě úvahy o převaze veřejného zájmu nad zájmem vlastníka, aby sám vlastník specifikoval také svůj zájem. Jestliže vlastník svůj zájem na zachování vlastnického práva jinak blíže nespecifikuje, nevytvoří tak předpoklady pro to, aby v nalézacím řízení mohlo být „váženo“, kterému zájmu je potřeba dát přednost.<sup>77</sup> V takových případech pak bývá výsledek řízení pro původního vlastníka neslavný, neboť obecným zdůvodněním „zájmem vlastnit“ nemůže být účinně operováno, protože pokud by to možné bylo, tak by vlastně vyvlastnění z důvodů veřejného zájmu prakticky nepřicházelo v úvahu.

### **3.1.1 Pokusy o vymezení pojmu „veřejný zájem“**

V této podkapitole mírně odbočíme od tématu vyvlastnění a jiných omezení vlastnického práva a pokusíme se ve stručnosti seznámit s několika pokusy našeho zákonodárství o přímé vymezení pojmu „veřejný zájem“ a s výsledky těchto pokusů. Tímto v mnoha právních normách neustále zmiňovaným pojmem se několikrát zabýval Ústavní soud, kde například ve svém nálezu č. 327/2005 Sb. ze dne 28. června 2005 zrušil § 3a zákona

<sup>75</sup> ZIEGLER, Aleš. Blog. Respekt.cz. *Co je to veřejný zájem?*. [online]. 13.2.2011 [cit. 2014-03-18]. Dostupné z: <http://ziegler.blog.respekt.ihned.cz/c1-50073460-co-je-to-verejny-zajem>

<sup>76</sup> JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 21

<sup>77</sup> Viz: usnesení NS, 22 CDo 3138/2010

č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě. Toto zrušené ustanovení ve stručnosti určovalo statut veřejného zájmu rozvoji a modernizaci vodní cesty na určených úsecích řek Labe a Vltavy. Zde došlo k pokusu zákonodárce z důvodu zajištění bezproblémové realizace vodní cesty předem vymezit veřejný zájem zákonem, čímž nepochodil u Ústavního soudu, který zde konstatoval, že „**deklarování veřejného zájmu v konkrétní věci zákonem je protiústavní, neboť si tak moc zákonodárná přisvojuje pravomoci, které náležejí moci výkonné, a rovněž neumožňuje efektivní soudní a správní přezkum. Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování), a nelze jej v konkrétní věci předem stanovit.**“

Podobný postup o předdefinování veřejného zájmu byl Poslaneckou sněmovnou zkoušen ještě dvakrát. V prvním případě obdobně v návrhu zákona tzv. „šestnácti silnic“<sup>78</sup>, ve kterém bylo obsaženo v § 1 vymezení šestnácti staveb dálnic a rychlostních silnic jako staveb ve veřejném zájmu. Druhým případem byl zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R - 24L letiště Praha Ruzyně, který byl s prakticky shodným odůvodněním zrušen nálezem Ústavního soudu č. 124/2009 Sb. ze dne 17.3.2009. Výše uvedeným však není řečeno, že definice určité oblasti úpravy jako veřejného zájmu není možná. Je však nezbytné zachovat vymezení obecné a neurčité.<sup>79 80</sup>

Při pátrání po nějakém bližším právním vymezení pojmu „veřejný zájem“ se tedy dostáváme k dalšímu pojmu a tím je tzv. „neurčitý právní pojem“. Z několika odborných článků se shodně dozvídáme, že právě pojem veřejný zájem patří do skupiny těchto neurčitých pojmů, jejichž definici nelze v právních předpisech nalézt. Jak se dále dozvídáme, tento stav není způsoben nedostatkem právní normy nebo snad opomenutím zákonodárce, ale naopak by toto mělo být jeho záměrem. Ve světle výše uvedeného by zákonodárce neměl určité pojmy pevně vymezovat, a to ryze z praktických důvodů, protože je v běžné praxi nemožné a dá se říci nežádoucí, stanovit obecná kritéria použitelná pro všechny možné situace a vztahy, ve kterých se takovýto pojem může uplatnit. Je tedy

<sup>78</sup> Návrh zákona o výstavbě dálnic a rychlostních silnic a o změně některých zákonů, který byl v roce 2004 projednáván Poslaneckou sněmovnou jako sněmovní tisk č. 373.

<sup>79</sup> HORÁČEK, Zdeněk. Deník veřejné správy. *Veřejný zájem v činnosti vodoprávních úřadů*. [online]. 15.6.2011 [cit. 2014-04-05]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6492164>

<sup>80</sup> S tímto však ostře kontrastuje přijetí zákona č. 168/2001 Sb., o dálničním obchvatu Plzně, ze dne 4. dubna 2001, který byl dne 15.5.2001 opět schválen poslaneckou sněmovnou ČR, přes veto prezidenta republiky. Kromě prezidenta republiky s tímto zákonem vyslovila nesouhlas vláda ČR a část poslanců, kteří zastávali názor, že tato norma (účinná od 22.5.2001), je v rozporu s právním řádem a omezuje práva chráněná Listinou základních práv a svobod .

nutnost ponechat tento pojem bez bližšího vymezení a dát zde prostor správním orgánům, aby se v každém jednotlivém případě rozhodly na základě zhodnocení všech specifík a okolností konkrétního případu, zda je obsah pojmu naplněn či nikoliv. Neurčitý pojem je tedy obecný pojem, který musí být vždy vykládán jen ve vztahu k určité konkrétní situaci.<sup>81</sup>

### 3.2 Dříve než vyvlastnění - dohoda

Jak stanoví zákon o vyvlastnění v ustanovení svého § 5 odst. 1, je přípustné použít vyvlastnění pouze v případě, že se vyvlastniteli nepodařilo v zákonné lhůtě<sup>82</sup> získat potřebná práva k předmětnému pozemku či stavbě, nutná ke splnění zákonem stanoveného účelu dohodou, tedy cíle vyvlastnění nebylo možné dosáhnout jinak. Dohodu zde reprezentuje uzavřená smlouva mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným o převodu práv k pozemku nebo stavbě, nutných k uskutečnění účelu vyvlastnění. Zde je patrné, že použití tohoto institutu je možné až jako zcela krajní řešení, kdy selžou a jsou v zákonné lhůtě vyčerpány pokusy k získání potřebných práv dohodou zúčastněných stran. Zákon zde pamatuje na to, že existence účelu a jeho realizace ve veřejném zájmu nemusí vždy znamenat autoritativní zásah do vlastnických práv dotčených osob, ale ponechává zde určitý prostor k jednání.<sup>83</sup>

V případech, kdy „je vyvlastňovaný znám“, je novou podmínkou stanovena nutnost marného uplynutí výše zmíněné 90 denní lhůty k přijetí smlouvy na získání práv k dotčeným nemovitostem. Novela zákona o vyvlastnění se zde snažila reagovat na praktické problémy, které nutnost prokazování dodržení šestiměsíční lhůty informovanosti při realizacích důležitých záměrů přinášelo. Opakem jsou případy, kde „vyvlastňovaný není znám“, není znám jeho pobyt nebo *je-li vyvlastňovaný omezen na smluvní volnosti právními předpisy, rozhodnutím soudu, nebo též rozhodnutím jiného orgánu veřejné moci*, kterým bylo vlastníku zakázáno převést vlastnické právo k pozemku nebo stavbě na třetí

---

<sup>81</sup> Redakce epravo.cz (mol). epravo.cz. *Neurčité pojmy a veřejný zájem*. [online]. 18.6.2001 [cit. 2014-04-03]. Dostupné z: <http://www.epravo.cz/top/clanky/neurcite-pojmy-a-verejny-zajem-9323.html>

<sup>82</sup> Lhůta k uzavření smlouvy k získání potřebných práv je 90 dnů a počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému (§ 5 odst. 1 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění).

<sup>83</sup> PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0, str. 87.

osobu. V takovýchto případech se splnění podmínek stanovených v § 5 odst. 1<sup>84</sup> nevyžaduje. V tomto případě dochází k odstranění praktických problémů úpravy před novelizací vyvlastňovacího zákona, kde bylo nutné nabízet dohodu a uzavření smlouvy i v případech, kde ji vlastník nebo některý ze spolumajitelů nemohl platně uzavřít.<sup>85</sup>

Oproti dosavadní právní úpravě, která byla ve věcech návrhu smlouvy vyvlastňovanému poměrně stručná nám současně platná úprava v ustanovení § 5 odst. 2 a 3 stanoví náležitosti detailněji.

K návrhu smlouvy je vyvlastnitel povinen předložit znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě. Výše náhrady se stanovuje na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného nebo v případě, že s tím vysloví vyvlastňovaný souhlas též na žádost vyvlastnítele. Pokud není znalecký posudek vyhotoven ani jedním z předchozích způsobů, je výše náhrady stanovena na základě posudku znalce určeného vyvlastňovacím úřadem.<sup>86</sup> Je zde tedy celkem logické, že s návrhem smlouvy by měl být vyvlastňovaný vyzván, aby předložil svůj znalecký posudek nebo vyslovil souhlas s předkládaným vyvlastnitel. Další povinností je spolu s návrhem smlouvy předložit informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě od vyvlastňovaného, s upozorněním, že pokud nedojde k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním. V případech, kde je předmětem smlouvy pouze část pozemku, musí být součástí návrhu smlouvy i geometrický plán, na kterém je tato část vymezena. Jak před 1. 2. 2013, tak i v současně platné právní úpravě návrhu smlouvy o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě musí být v návrhu této smlouvy založeno právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy.<sup>87 88</sup>

---

<sup>84</sup> Marné uplynutí 90 denní lhůty k přijetí dohody o přechodu práv k předmětným nemovitostem uzavřením smlouvy.

<sup>85</sup>HANDRLICA, Jakub. *ipravnik.cz. Řízení o odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem nově.* [online]. 28.11.2013 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: [http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print\\_1/art\\_8699/lay\\_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print_1/art_8699/lay_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx). Článek byl publikován v časopise *Právní rozhledy*, 2013, č. 7, s. 229.

<sup>86</sup>Viz: § 20 odst. 1 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

<sup>87</sup> Tamtéž Viz § 5.

<sup>88</sup>HANDRLICA, Jakub. *ipravnik.cz. Řízení o odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem nově.* [online]. 28.11.2013 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z:



Závěrem této kapitoly za zmínku jistě stojí zajímavá sonda, v podobě výzkumu provedeného před novelou zákona o vyvlastnění na území Moravskoslezského, Olomouckého, Zlínského a Jihomoravského kraje, ve kterém byl jeho autorkou sestaven dotazník, obsahující otázky zaměřené na oblast praktické problematiky vyvlastnění a veřejně prospěšných staveb. Cílová skupina respondentů se skládala z vedoucích pracovníků příslušných odborů územního plánování. Pokud vyjmete z tohoto dotazníku odpověď na otázku, „*Jaké jsou nejčastější důvody, proč vlastníci odmítají návrhy na smluvní převody nemovitostí pro realizaci staveb či opatření ve veřejném zájmu*“, ve 100 % je jednoznačně určena nespokojenost s cenou náhrady.<sup>89 90</sup>

### 3.3 Vyvlastnění a vztah k územnímu plánování

Institut vyvlastnění je úzce spjat s územním plánováním zejména v otázkách oprávněnosti použití tohoto výjimečného institutu. Zákon o vyvlastnění od počátku své účinnosti shodně upravuje tuto problematiku v ustanovení § 3 odst. 2., kde přímo stanoví, že „*Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umísťování staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.*“ Tento soulad vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování je tedy další podmínkou, která musí být splněna a jeho prokazování se děje cestou územního rozhodnutí nebo regulačním plánem. Zákon o vyvlastnění stanoví, že k žádosti o vyvlastnění se územní rozhodnutí připojí „*vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis<sup>91</sup> a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem.*“<sup>92</sup>

Samotné územní plánování má mimo jiné za úkol řešení střetu veřejných a soukromých zájmů, zejména ve vztahu k veřejně prospěšným stavbám nebo

---

[http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print\\_1/art\\_8699/lay\\_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print_1/art_8699/lay_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx). Článek byl publikován v časopise *Právní rozhledy*, 2013, č. 7, s. 229.

<sup>89</sup>LIPINOVÁ, Tatiana . Deník veřejné správy. *Vyvlastňování nemovitostí ve veřejném zájmu — názory z praxe*. [online]. 7. 7. 2009 [cit. 2015-02-26]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6382942>

<sup>90</sup> Na to, zda přistoupit na navrhovanou dohodu může vyvlastňovanému napovědět schéma v příloze č. 1 této práce.

<sup>91</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákonů č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 379/2009 Sb., č. 424/2010 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb. a č. 257/2013 Sb.

<sup>92</sup> Viz: § 18 odst. 3 písm. b) Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

opatřením, kde stanoví přísná kritéria pro jejich kvalifikaci v rámci jednotlivých nástrojů územního plánování.<sup>93</sup> Konkrétní cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny ve stavebním zákonu<sup>94</sup> v § 18 a § 19.

### **3.4 Podmínka přiměřenosti vyvlastnění (nezbytný rozsah)**

Dá se říci, že tato podmínka je celkem jasnou reflexí ochrany vlastnických práv vyvlastňovaného při použití vyvlastnění. Samotný vyvlastňovací zákon klade podmínku, že vyvlastnění je možné provést pouze v takovém rozsahu, který je nutný k dosažení účelu stanoveného zvláštním zákonem. Je tedy nezbytností posuzovat každý konkrétní případ zvlášť a vážit z:

- kvantitativního hlediska, zda je nutností vyvlastnit celý pozemek, nebo ke splnění účelu stačí jen jeho část,
- kvalitativního hlediska, jakou intenzitu zásahu zvolit. Platí zde pravidlo, že zcela odejmout vlastnické právo je možné jen za předpokladu, že ke splnění účelu vyvlastnění již nestačí pouze jeho omezení zřízením práva odpovídajícího věcnému břemenu.<sup>95</sup>

Existuje zde ale zákonem stanovený případ pro situace, ve kterých může být rozsah zásahu vyvlastněním rozšířen i nad rámec nezbytnosti. Jedná se o případy, kde není možné vyvlastněným bez vyvlastněného pozemku, stavby nebo jejich částí či práv z věcného břemene k předmětu vyvlastnění užívat jiný pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu, a to buď vůbec, nebo s velkými obtížemi. V těchto případech lze na žádost vyvlastňovaného rozšířit vyvlastnění i na tyto „postižené“, i když toto není nezbytné k dosažení daného účelu.<sup>96</sup>

### **3.5 Náhrada za vyvlastnění**

V dnešním pojetí již dávno nemá zásah do vlastnických práv „vyvlastněním“ sankční charakter, který má vyvlastňovaného nějakým způsobem za určité skutečnosti sankcionovat, nýbrž zde jde o prosazení a realizaci nějakého veřejně prospěšného účelu stanoveného zákonem. Je tedy nanejvýš logickým

---

<sup>93</sup>PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0, str. 88.

<sup>94</sup>Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

<sup>95</sup>PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0, str. 88.

<sup>96</sup>Viz: § 4 odst. 3 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

řešením této situace, dotčeného vlastníka za újmu způsobenou mu na vlastnických právech odškodnit, ba dokonce toto odškodnění je jednou ze základních a zcela nezbytných podmínek přípustnosti použití tohoto institutu. Ochrana vlastnického práva i nezbytná podmínka poskytnutí náhrady za jeho omezení či dokonce odejmutí je jako základ především upravena v zákonu nejvyšší právní síly (zde v tolikrát zmiňovaném článku 11, LZPS), Listina již ale blíže neupravuje určování její výše a není tomu tak ani v občanském zákoníku. Zákon o vyvlastnění jde v úpravě stanovení těchto náhrad o něco blíže tím, že ve svých §§ 10 - 14 stanovuje obecné principy, kterými je třeba se při určování náhrad řídit. V současné době mohou být náhrady poskytnuty nejen v peněžní formě, ale i formou věcného plnění, což nebylo v předchozí právní úpravě<sup>97</sup> možné.

Pokud v rámci současné úpravy této problematiky procházíme jednotlivá ustanovení zákona, tak se dozvídáme, že v případech odnětí vlastnického práva, kde dojde k dohodě mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným, je na základě této dohody možné poskytnout jinou stavbu nebo pozemek s tím, že právo na vyrovnání v rozdílu vyvlastněného pozemku nebo stavby a těchto náhradních není dotčeno.<sup>98</sup> V ostatních případech, kde k takovéto dohodě nedojde, musí vyvlastnitel poskytnout náhradu:

- za odnětí vlastnického práva ve výši obvyklé ceny<sup>99</sup> pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství<sup>100</sup>,
- za omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu, ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu.<sup>101</sup>

Kromě těchto výše zmíněných náhrad má vyvlastňovaný nárok též na poskytnutí dalších náhrad prostředků, které musel účelně vynaložit v souvislosti s vyvlastněním jako např. náhradu stěhovacích nákladů, nákladů spojených se

---

<sup>97</sup> Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>98</sup> Viz: § 11, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>99</sup> Viz: § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb. a zákonného opatření č. 340/2013 Sb..

<sup>100</sup> „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“ (§ 510 NOZ). V souvislosti s novelizací a uplatněním zásady „*superficies solo cedit*“ vyňata z ustanovení § 10 odst. 1 písm. a) vyvlastňovacího zákona součást věci.

<sup>101</sup> Viz: § 18 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

změnou místa podnikání atp. Pokud vyvlastňovaný bude uplatňovat náhradu těchto dalších účelně vynaložených prostředků, ve smyslu § 21 odst. 1 leží důkazní břemeno na něm (prokazuje pomocí znaleckého posudku vyhotoveného na jeho žádost). Vyvlastnitel je povinen poskytnout tyto náhrady jednorázově v penězích, a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění.<sup>102</sup>

Obecným pravidlem při stanovování výše náhrad v souvislosti s vyvlastněním je, že náhrada musí:

- být spravedlivá
- být přiměřená (měla by dovolit obstarání obdobné věci)
- vyvlastňovanému vyrovnat majtkovou újmu<sup>103</sup>

V praxi, je-li při stanovování výše těchto náhrad postupováno podle oceňovacího předpisu<sup>104</sup>, musí tak být činěno podle právního stavu účinného v době rozhodování<sup>105</sup> a takovým způsobem, aby tato náhrada odpovídala vzniklé majtkové újmě u vyvlastňovaného, kde se ale výše peněžní náhrady určí vždy podle skutečného stavu a účelu využití vyvlastňovaných nemovitostí ke dni podání žádosti o vyvlastnění, a to bez přihlídnutí k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.<sup>106</sup>

Může se zdát, že je zákonem do jisté míry vycházeno vstříc vyvlastňovanému třeba tím, že v případech odnětí vlastnického práva, kde by cena obvyklá vyvlastňované nemovitosti byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši této ceny zjištěné.<sup>107</sup> V praktickém životě se bohužel tento zákonný „příslib“ může stát problematickým v případech, kde jako vyvlastnitel figuruje veřejnoprávní investor (stát), neboť tento je povinen se v rámci majtkového vypořádání řídit zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Tento předpis v ustanovení § 12 odst. 4 stanoví povinnost při úplatném nabývání majetku sjednávat cenu pouze do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního právního předpisu s tím, že Ministerstvo financí **může** ve veřejném zájmu dát předchozí souhlas ke sjednání ceny vyšší. Není zde tedy předem vůbec

---

<sup>102</sup> Viz: § 10 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

<sup>103</sup> JANDERKA Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 21

<sup>104</sup> V současné době Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

<sup>105</sup> Ze soudní rozhodovací praxe např. Viz: Usnesení Nejvyššího soudu České republiky, sp. zn. 30 Cdo 730/2008 ze dne 18. 3. 2010

<sup>106</sup> Viz: § 10 odst. 5 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

<sup>107</sup> Tamtéž Viz § 10 odst. 4.

jisté, zda vyvlastnitel může vlastníkům pozemků nabídnout resp. operovat s cenou vyšší. Toto samozřejmě může vést v řadě případů k nesouhlasu dotčených vlastníků s výkupy za tyto ceny a tyto situace následně znamenat nejen neúměrné průtahy v přípravě veřejně prospěšných staveb, ale i nežádoucí stav v podobě prodražení.

V případech stanovení výše náhrad za omezení vlastnických práv věcným břemenem se postupuje podle ustanovení § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde zejména „*Služebnosti se oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny.*“<sup>108</sup> a dále „*Reálné břemeno nebo právo z vykupitelné služebnosti se ocení ve výši náhrady uvedené ve smlouvě nebo v rozhodnutí příslušného orgánu. Jsou-li ve smlouvě uvedené pouze podmínky výkupu reálného břemena nebo zrušení služebnosti za přiměřenou náhradu, vypočte se náhrada podle uvedených podmínek k datu ocenění.*“<sup>109</sup> Pokud zanikají vyvlastněním věcná břemena váznoucí na vyvlastňované nemovitosti, oprávněnému z těchto věcných břemen náleží náhrada ve výši ceny těchto práv. V tomto je opět odkazováno na ustanovení zákona o oceňování majetku.

Pokud na vyvlastňované nemovitosti neváznou věcná práva, která vyvlastněním zanikají a pokud z určené náhrady nemají být zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva uhrazeny dosud nesplacené pohledávky, vyvlastnitel poskytne vyvlastňovanému určenou náhradu v plné výši. Pokud tomu tak není, vyvlastňovací úřad rozhodne o náhradě pro vyvlastňovaného a určí, jakou část z této náhrady vyvlastnitel poskytne výše uvedeným osobám, a to na základě předložené dohody o rozdělení náhrady s úředně ověřenými podpisy smluvních stran. V určených případech<sup>110</sup> uloží vyvlastniteli složit náhradu do úschovy soudu, v jehož obvodu je pozemek nebo stavba. Oprávněnému z věcného břemene, které vyvlastněním zanikne, je vyvlastnitelem poskytována určená náhrada vždy samostatně.<sup>111</sup>

Zcela novou věcí v problematice úpravy stanovení náhrad, je rozšíření ustanovení § 28 zákona o vyvlastnění, kde v části sedmé (Projednání vyvlastnění

<sup>108</sup> § 16b odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

<sup>109</sup> Tamtéž § 16b odst. 6.

<sup>110</sup> Například: V případech, kde osoba oprávněná k náhradě není známa, není znám její pobyt, nebo že je v prodlení. Dále zemřela-li oprávněná osoba a není-li možné náhradu v průběhu dědického řízení vyplatit správci dědictví a ani dědicům, nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě (Viz § 13 odst. 2 a 3 zákona o vyvlastnění).

<sup>111</sup> Viz: § 14 odst. 1 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.

v řízení před soudem), jsou stanovena pravidla pro přezkum výše přiznané náhrady v řízení před soudem (blíže v kapitole 5.8).

## 4 Účely vyvlastnění a zvláštní právní předpisy

Pod pojmem „účel vyvlastnění“ nebo také „expropriační titul“ zde rozumíme „...*speciální důvod, pro nějž může být legálně vyvlastněno. Účelem vyvlastnění je řešení otázek veřejných zájmů na využití nemovitostí.*“<sup>112</sup> Je nezbytné, aby tyto účely vyvlastnění byly stanoveny taxativně.<sup>113</sup>

Slovy vyvlastňovacího zákona je vyvlastnění přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem...,<sup>114</sup> To znamená, že sám tyto účely blíže nekonkretizuje a podle specifického účelu, pro který má k vyvlastnění dojít, se právní úprava rozvětčuje do celé řady speciálních zákonů, které upravují již konkrétní problematiku s tímto obecným institutem spojenou. Z těchto právních předpisů uvedme zejména stavební zákon a zákon o pozemních komunikacích (v případech vyvlastnění asi nejčastější), dále například horní zákon, energetický zákon, lázeňský zákon, vodní zákon, zákon o ochraně přírody a krajiny, zákon o elektronických komunikacích nebo zákon o státní památkové péči atd. Z důvodu celé řady těchto speciálních předpisů a s přihlédnutím k rozsahu této práce, uvedme blíže alespoň některé.

### 4.1 Stavební zákon

Jedním z těchto speciálních zákonů je stavební zákon<sup>115</sup>, který je využíván asi nejčastěji. Tento zákon nám ve své dnešní podobě oproti předešlé již pouze vymezuje předmět vyvlastnění, a to na pozemky, stavby a práva k nim, pokud jsou potřebné pro účely uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření<sup>116</sup> vymezených ve vydané územně plánovací dokumentaci. Tyto účely jsou ve stavebním zákoně konkrétně uvedeny v ustanovení § 170 odst. 1, ze kterého je vyjímám. Jde o:

---

<sup>112</sup> AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vyd. Olomouc : Anag, 2009. Str. 89.

<sup>113</sup> Viz: HENDRYCH, Dušan a kolektiv. *Správní právo: obecná část, 8. vydání*. Praha: C.H.Beck, 2012. ISBN 978-80-7179-254-3, str. 323

<sup>114</sup> Viz: § 3 odst. 1 Zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>115</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

<sup>116</sup> Tamtéž § 2 odst. i) a m) „**Veřejně prospěšnou stavbou** stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“ a „**Veřejně prospěšným opatřením** opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci“.

- veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,,
- 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,
- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- asanaci (ozdravění) území.

U všech uvedených účelů musí být opět splněna podmínka veřejného zájmu a tento musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení, které v současnosti již neupravuje stavební zákon, ale je v tomto odkazováno na zákon o vyvlastnění (obdobně je v případě podmínek vyvlastnění, vyvlastňovacího řízení a vůbec obecných otázek odkazováno na zákon o vyvlastnění i dalšími speciálními právními normami).

Neméně důležitým je i ustanovení § 170 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že právo k pozemku je možné omezit nebo odejmout také k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.<sup>117</sup>

## 4.2 Zákon o pozemních komunikacích

Pro uskutečnění účelu výstavby dálnic silnic nebo místních komunikací je speciálním zákonem zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů<sup>118</sup>, který v ustanovení § 17 odst. 1 upravuje možnost vyvlastnění vlastnického práva ke stavbě, pozemku a zařízení podle zvláštního

<sup>117</sup> Při tomto je nutné brát v úvahu usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 3.5.2010 sp. zn. 22Cdo 2085/2008, které stanoví, že „Při zřizování nezbytné cesty je třeba dbát, aby právo vlastníka pozemku bylo omezeno co možno nejméně. Má-li vlastník stavby možnost zřídit přístup ke stavbě jinak, bez omezení vlastníka přilehlého pozemku, nelze právo věčného břemene cesty zřídit. Skutečnost, že přístup zřízený přes cizí pozemek na základě práva odpovídajícího věčnému břemenu by byl pro žalobce pohodlnější, resp. výhodnější, nebo že by se obešel bez stavebních úprav, není významná. Nezbytnou cestu lze požadovat jen pro pozemek, jenž nadobro postrádá nutného spojení. Občasný nedostatek nutného spojení nebo napravitelná vadnost veřejné cesty nestačí.“

<sup>118</sup> zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, se zpracovanou změnou dle nařízení vlády č. 281/1997 Sb., ve znění zákonů č. 102/2000 Sb., č. 132/2000 Sb., č. 489/2001 Sb., č. 256/2002 Sb., č. 259/2002 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 358/2003 Sb., č. 186/2004 Sb., č. 80/2006 Sb., č. 186/2006 Sb., č. 311/2006 Sb., č. 342/2006 Sb., č. 97/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 347/2009 Sb., č. 152/2011 Sb., č. 288/2011 Sb., č. 329/2011 Sb., č. 341/2011 Sb., č. 375/2011 Sb., č. 18/2012 Sb., č. 119/2012 Sb. a č. 196/2012 Sb.

právního předpisu, tedy podle zákona o vyvlastnění. Dle klasifikace pozemních komunikací se tato možnost nevztahuje na účelové komunikace,<sup>119</sup> které svým účelem použití a možností využívání nemusí být a mnohdy ani nejsou veřejně přístupné. Z tohoto důvodu by se možnost vyvlastnění při jejich výstavbě dostala do konfliktu s nutnou podmínkou veřejného zájmu. Právem odpovídajícím věcnému břemenu je právo, které podle § 110 odst. 2 stavebního zákona opravňuje stavebníka ke zřízení požadované stavby na dotčeném pozemku.

V případě, ve kterém byla stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku a vlastníku této stavby se prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku, je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh vlastníka stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě.<sup>120</sup>

Speciálním stavebním úřadem, příslušným k vyvlastnění se ve smyslu § 15 odst. 1 písm. c) stavebního zákona a § 16 odst. 1, a § 40 zákona o pozemních komunikacích rozumí v případě dálnic a rychlostních silnic Ministerstvo dopravy, v případech silnic 1. třídy krajský úřad a pro silnice 2. a 3. třídy, místní komunikace a veřejně přístupné účelové komunikace obecní úřad obce s rozšířenou působností.

V otázce stanovení výše jednorázové náhrady je § 17 odst. 3 odkazováno opět na zákon o vyvlastnění, jakožto obecný vyvlastňovací předpis a toto stanovení výše náhrady je součástí rozhodnutí učiněného podle odst. 1 a 2 § 17 zákona o pozemních komunikacích.

Snad nejznámějším případem komplikací při stavbě dálnic byl spor farmářky Ludmily Havránkové v souvislosti s dostavbou dálnice D11, který probíhal neuvěřitelných 20 let (od roku 1994 do listopadu 2014), ve kterém Ludmila Havránková bojovala se státem o dohodu týkající se směny jejich pozemků bránících dostavbě čtyř kilometrů dálnice D11 před Hradcem Králové. Tato kauza stíhaná nesčetnými peripetemi v podobě návrhů dohod a následně jejich rušení včetně návrhů na vyvlastnění skončila dne 26. listopadu 2014 dohodou, kde Havránková podepsala se Státním pozemkovým úřadem smlouvu o výměně posledního pozemku potřebného pro dostavbu dálnice.<sup>121</sup>

---

<sup>119</sup> Viz: § 7 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

<sup>120</sup> Tamtéž Viz: § 17 odst. 2.

<sup>121</sup> Lidovky.cz, ČTK. Lidovky.cz. *Bitva o dálnici D11 končí, farmářka Havránková prodala poslední pozemky.* [online]. 26.11.2014 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: [http://byznys.lidovky.cz/bitva-o-dalnici-d11-konci-farmarka-havrankova-prodala-posledni-pozemky-1kf/doprava.aspx?c=A141126\\_110321\\_ln-doprava\\_mmu](http://byznys.lidovky.cz/bitva-o-dalnici-d11-konci-farmarka-havrankova-prodala-posledni-pozemky-1kf/doprava.aspx?c=A141126_110321_ln-doprava_mmu)



Co do účelu úpravy částečně s touto problematikou souvisí i následující právní úprava, která měla za úkol zrychlení výstavby dopravní infrastruktury.

### 4.3 Zákon o urychlení výstavby

Tento zákon byl schválen Parlamentem ČR dne 4. listopadu 2009<sup>122</sup> jako zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury a byly do něj vkládány naděje v podobě rychlejší výstavby silnic a dálnic. Samozřejmě se ruku v ruce s touto rychlejší výstavbou počítalo s možností efektivnějšího čerpání dotací z Evropské unie určených právě na infrastrukturu.

Legislativní proces tohoto zákona bylo možno považovat přinejmenším za nestandardní. Nejprve byl návrh zákona předložen účelově jako zákon o urychlení výstavby rychlostní silnice R 35, načež následoval souběžný návrh novely zákona o vyvlastnění. V obou případech bylo vládou vydáno negativní stanovisko. Poslanecká sněmovna novelu zákona o vyvlastňování následně zamítla. Navrhovaný zákon o R 35 prošel sérií pozměňovacích návrhů, jejichž výsledkem byl zákon o urychlení výstavby dálnic. Takto schválený návrh zákona prošel Poslaneckou sněmovnou do senátu, kde následovaly další pozměňovací návrhy, na základě kterých došlo k začlenění i ustanovení dříve zamítnuté novely zákona o vyvlastňování. Schválený zákon bylo tedy možno považovat za souhrn pozměňovacích návrhů, který jako takový neprošel řádně výbory Poslanecké sněmovny ani senátu, druhým ani třetím čtením v Poslanecké sněmovně nebo Legislativní radou vlády.<sup>123</sup>

Tento zákon bohužel jak nenaplnil představy zákonodárců, tak nebyl kladně přijímán ani odbornou veřejností, neboť jeho účinky měly prakticky opačný efekt od toho, který byl původně zamýšlen. Zákon byl během své účinnosti několikrát novelizován<sup>124</sup>, kde z těchto novel byla asi nejočekávanější ta

---

<sup>122</sup> Vyhlášen a účinný dnem 27. 11. 2009

<sup>123</sup> ŠIKOLA, Luděk. *ucastverejnosti.cz. Nový zákon o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.* [online]. 10.12.2009 [cit. 2015-03-07]. Dostupné z: [ucastverejnosti.cz/dokumenty/2-4c-modelovy-priklad-dopadu-zakona.doc](http://ucastverejnosti.cz/dokumenty/2-4c-modelovy-priklad-dopadu-zakona.doc)

<sup>124</sup> ve znění zákona č. 209/2011 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, s účinností ode dne 1.10.2011 došlo jak je patrné z názvu zákona k rozšíření úpravy o vodní a energetickou infrastrukturu, a dále ve znění zákona č. 405/2012 Sb., kde nás především zajímá vyjmutí odst. 6 § 3 čímž dochází ke změně zkrácené 60-ti denní lhůty k uzavření smlouvy na lhůtu podle 5 § odst. 1 zákona o vyvlastnění, tedy na lhůtu 90-ti denní. Dále došlo k vložení § 3a – c, které za a) upravují zpětné navrácení převedených práv v případech, kdy by nebylo zahájeno uskutečňování účelu převodu do 5 let od uzavření smlouvy, za b) Pravidla pro stanovení maximální výše kupní ceny v kupní smlouvě a za c) stanovení lhůty, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, uvedené v rozhodnutí o vyvlastnění, která nesmí být delší

svým rozsahem nejmenší, a to zákonem č. 178/2014 Sb., s účinností od 13. 9. 2014. V této novele došlo k náhradě části § 3b odst. 1, která však podstatně změnila pravidla stanovování výše ceny pozemku (s výjimkou pozemku stavebního) v kupní smlouvě. Pro srovnání lze uvést původní znění § 3b odst. 1 písm. a) kde:

*„Výši kupní ceny v kupní smlouvě, získávají-li se koupí potřebná práva podle § 3a, lze sjednat maximálně do výše*

*a) ceny stanovené znaleckým posudkem zvýšené o 100 % v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku,*

***„a) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 16 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku,***

Jak je z výše uvedeného patrné, dostáváme se z hlediska určení výše cen pozemků úplně do jiné roviny, která by snad již mohla vést k jistému zrychlení příprav k realizaci veřejně prospěšných staveb uvedených infrastruktur.

Na adresu novely lze uvést některá prohlášení politické a odborné veřejnosti.

*„Novelou zákona by se měla odblokovat složitá situace u řady staveb, kde se dobrovolné výkupy pozemků v podstatě zastavily a investorské organizace byly nuceny zahajovat vyvlastňovací řízení,“* uvedl ministr dopravy Antonín Prachař.<sup>125</sup> *„Novelu zákona 416/2009 Sb. vnímáme jako nezbytnou, s ohledem na stav majetkoprávní přípravy dopravních staveb, a jsme rádi i za návrh na zrychlený schvalovací proces v orgánech Parlamentu ČR,“* řekl Martin Höfler, předseda dopravní sekce Hospodářské komory ČR<sup>126</sup>

Pokud se ještě vrátíme k úmyslu dříve platné právní úpravy (účinné od 1. 2. 2013), tak jím původně bylo zlevnit majetkovou přípravu staveb dopravních infrastruktury a zabránit účelovému skupování půdy, která byla následně státem vykupována za cenu stavebního pozemku. Zavedené procentní bonusy měly motivovat vlastníky pozemků k rychlému uzavírání smluv o přechodu předmětných vlastnických práv. Čím rychlejší by toto jednání bylo, tím vyšší

---

než 4 roky od právní moci rozhodnutí. (Možnost prodloužení podle zákona o vyvlastnění tím není dotčena).

<sup>125</sup> <http://www.businessinfo.cz/>. *Novela zákona o urychlení výstavby infrastruktury nabývá účinnosti.* [online]. 12. 9. 2014 [cit. 2015-03-07]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/novela-zakona-o-urychleni-vystavby-infrastruktury-nabyva-ucinnosti-56356.html>

<sup>126</sup> <http://doplnek.com>. *HK ČR vítá novelu zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.* [online]. 14.06.2014 [cit. 2015-03-07]. Dostupné z: <http://doplnek.com/content/hk-cr-vita-novelu-zakona-o-urychleni-vystavby-dopravni-vodni-energeticke-infrastruktury>

bonus by vlastník získal. Očividně se podařilo zabránit spekulacím s pozemky a snížit tak náklady na jejich výkupy. Z druhé strany se ale ukázaly jako problematické kroky, které měly přispět k co nejrychlejším dobrovolným výkupům. Z důvodu razantního snížení výkupních cen se prakticky téměř zastavily výkupy pozemků pro stavbu rychlostní silnice R35. „*Bonus 100% u zemědělské půdy není s ohledem na nízké výchozí ceny dostatečně motivační. Investoři mohou nad znalecky stanovenou cenu nabídnout pouze jednotky korun a to vlastníky k rychlému jednání většinou nepřesvědčí,*“ konstatoval ministr dopravy Antonín Prachař.<sup>127</sup>

Pokud se zaměříme na samotnou strukturu v současné době účinného zákona<sup>128</sup>, pak v prvním svém ustanovení určuje svoji působnost, jako zákon, který upravuje postup v souvislosti s urychlením výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Následně vymezuje základní pomy, tedy

- **dopravní infrastrukturu**, kterou definuje stavební zákon jako součást veřejné infrastruktury<sup>129</sup> (tj. "například stavby pozemních komunikací, drah, vodních cest, letišť a s nimi souvisejících zařízení") a související stavby umístované v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby vymezené v územně plánovací dokumentaci.<sup>130</sup>
- **Vodní infrastrukturu**, kterou se pro účely zákona o urychlení výstavby rozumí stavba vodního díla umístovaného v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby na ochranu před povodněmi.<sup>131</sup>
- **Energetickou infrastrukturu**, kterou se pro účely zákona o urychlení výstavby rozumějí stavby zařízení elektrizační soustavy a plynárenské soustavy podle jiného zákona zřizované ve veřejném

---

<sup>127</sup> Vláda České republiky. *Novela usnadní výkupy pozemků pro strategické stavby*. [online]. 23. 4. 2014 [cit. 2015-03-07]. Dostupné z: <http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/aktualne/novela-zakona-o-urychleni-vystavby-dopravni-infrastruktury-usnadni-vykupy-pozemku-pro-strategicke-stavby-117923/>

<sup>128</sup> Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury ve znění zákonů č. 209/2011 Sb. a č. 405/2012 Sb.

<sup>129</sup> Viz: § 2 odst. 1 písm. k) bod 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

<sup>130</sup> Viz: § 1 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

<sup>131</sup> Tamtéž Viz: § 1 odst. 3.

zájmu 5), pokud nejsou v rozporu s platnou politikou územního rozvoje nebo zásadami územního rozvoje kraje.<sup>132</sup>

Samotná úprava omezení nebo odnětí vlastnického práva je obsažena v části první v ustanoveních §§ 3 – 5, kde již v prvním odstavci § 3 odkazuje na zákon o vyvlastnění, pokud sám nestanoví jinak. V podstatě se zdá, že tento zákon do jisté míry přebírá obsah ustanovení ze zákona o vyvlastnění a doplňuje je (např. v ust. § 3 odst. 2 „*Pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě dohodou...*“, kde dále rozvádí doručení návrhu smlouvy na získání potřebných práv). Od zákona o vyvlastnění se zákon o urychlení výstavby odlišuje například úpravou lhůty, ve které je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, jejíž délka nesmí překročit 4 roky od právní moci rozhodnutí, u které ovšem není dotčena možnost jejího prodloužení o další dva roky podle zákona o vyvlastnění. Další odlišností oproti obecnému zákonu o vyvlastnění je zavedení motivačního prvku uvedeného v § 3b.

Přes veškerá nadšení z řad představitelů politické i odborné veřejnosti je třeba si počkat, zda poslední novelizace splní svůj účel, kde i přes vyšší výkupní ceny se užitek vrátí v podobě **rychlejších** (tím i **levnějších**), příprav a celkově realizací veřejně prospěšných staveb uvedených infrastruktur. Osobně si myslím, že má šanci na úspěch, pokud ovšem nebude docházet k obdobným případům jako v případě „Obchvatu Javorníku (2003-2009)“, kde proběhlo již i samotné vyvlastnění, ŘSD již vyplatilo rodině více jak milion korun, ředitel olomoucké pobočky ŘSD potvrdil, že stavba je už připravená, ale silničáři na spuštění stavby čekají již šestý rok.<sup>133</sup> V těchto případech nepřipravenosti na vyvlastňující straně nevidím smysl v tom, proč si „přiřádat“ za rychlost převedení práv, když v tomto konkrétním případě cesta k uskutečnění veřejně prospěšného účelu byla na začátku roku 2010 zastavena z rozpočtových důvodů a po strasti plné cestě byl obchvat dokončen až na konci roku 2012.

---

<sup>132</sup> Viz: § 1 odst. 4 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

<sup>133</sup> ČTK. Silnice-železnice. Případy vyvlastňování pozemků kvůli veřejnému zájmu. [online]. 26.5.2010 [cit. 2015-03-08]. Dostupné z: <http://www.silnice-zeleznice.cz/clanek/pripady-vyvlastnovani-pozemku-kvuli-verejnemu-zajmu/>

## 4.4 Vodní zákon

Celým názvem zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (dále jen vodní zákon)<sup>134</sup> se z hlediska touto prací popisovaného institutu omezuje na formulaci uvedenou v ustanovení § 55a, kterým stanoví „Práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.“

Veřejně prospěšnou stavbu zákon o vodách nedefinuje, ale lze ji v souladu s § 2 odst. 1)<sup>135</sup> stavebního zákona určit jako stavbu (v tomto případě vodní dílo), které slouží ke vzdouvání a zadržování vod, umělému usměrňování odtokového režimu povrchových vod, ochraně před škodlivými účinky vod, a to konkrétně jako stavbu, jejíž funkce slouží k ochraně před škodami v souvislosti s povodněmi.<sup>136</sup>

## 4.5 Horní zákon

Ačkoliv bylo do 14. 1. 2013 na základě ustanovení § 31 odst. 4 písm. b) zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (dále jen horního zákona) možné z důvodů plnění úkolů souvisejících s těžbou výhradního ložiska rozhodnutím o vyvlastnění nabývat majetkových práv k nemovitostem (popřípadě zřízení užívacích práv), s účinností „malé“ novely horního zákona (zákonem č. 498/2012 Sb.), tj. od 15. 1. 2013 toto již možné nebylo. V současném znění<sup>137</sup> tedy horní zákon účel expropriace neupravuje. I přes tuto skutečnost se jeví jako vhodné zde tuto právní úpravu zmínit, neboť v oblasti úpravy tohoto zákona existuje silný tlak pro znovuzavedení ustanovení umožňujících vyvlastnění. Zmíněná novela č. 498/2012 Sb., se právě z důvodu zrušení možnosti vyvlastnit setkala s nepochopením a silnou opozicí. Vzpomeňme například veto tehdejšího

---

<sup>134</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů ve znění zákonů č. 76/2002 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 274/2003 Sb., č. 20/2004 Sb., č. 413/2005 Sb., č. 444/2005 Sb., č. 186/2006 Sb., č. 222/2006 Sb., č. 230/2006 Sb., č. 342/2006 Sb., č. 25/2008 Sb., č. 167/2008 Sb., č. 181/2008 Sb., č. 157/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 150/2010 Sb., č. 77/2011 Sb., č. 151/2011 Sb., č. 85/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 501/2012 Sb., č. 275/2013 Sb. a č. 303/2013

<sup>135</sup> „Veřejně prospěšnou stavbou stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“

<sup>136</sup> Viz: § 55 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách

<sup>137</sup> Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění zákonů č. 541/1991 Sb., č. 10/1993 Sb., č. 168/1993 Sb., č. 132/2000 Sb., č. 258/2000 Sb., č. 366/2000 Sb., č. 315/2001 Sb., č. 61/2002 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 150/2003 Sb., č. 3/2005 Sb., č. 386/2005 Sb., č. 186/2006 Sb., č. 313/2006 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 157/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 85/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 498/2012 Sb. a č. 257/2013 Sb.

prezidenta republiky Václava Klause již při samotném schvalování této novely nebo návrh skupiny 19 senátorů Senátu České republiky, kterým se u Ústavního soudu domáhala zrušení uvedené novely horního zákona s argumentací „že bez přítomnosti instrumentu vyvlastnění v zákoně může být ohroženo naplnění pozitivního závazku dbát o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství ve smyslu čl. 7 Ústavy České republiky...“;<sup>138</sup> kde Ústavní soud tento návrh svým usnesením<sup>139</sup> odmítl.

I přes výsledek výše uvedeného návrhu skupiny senátorů se otázky kolem vyvlastňování v souvislosti s horním zákonem jeví jako aktuální, zejména pak z důvodů silícího tlaku na prolomení těžebních limitů (např. současná situace v Horním Jiřetíně<sup>140</sup>). K otázce vyvlastňování v souvislosti s další novelou horního zákona se dne 26. 6. 2014 na zasedání Rady vlády vyjádřil její předseda Jan Mládek, kde uvedl, že „jakkoliv je vláda připravena k razantním krokům ve věci vyvlastňování ve veřejném zájmu (zrychlení procesu, vyšší platby za vyvlastněné pozemky) u liniových staveb, není připravena činit totéž v zájmu soukromého subjektu. Toto je otázkou dalších debat, netýká se této novely.“<sup>141</sup> Jak je patrné z výše uvedeného vyjádření, úpravou účelů opravňujících odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem se následující novela horního zákona zabývat zřejmě nebude.

## 4.6 Zákon o státní památkové péči

Tento zákon byl vyhlášen Českou národní radou dne 30. března 1987, jako zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.<sup>142</sup> Bezmála tři desítky let působící zákon byl přijat za účelem ochrany kulturních památek<sup>143</sup> a vytvoření

---

<sup>138</sup> Dále Viz: Tisková zpráva, TZ 49/14. Ústavní soud ČR. *Ústavní soud odmítl návrh skupiny senátorů na zrušení novely horního zákona.* [online]. 20.8.2014 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: [http://www.usoud.cz/aktualne/?tx\\_ttnews\[tt\\_news\]=2591&cHash=d8b072082491a44541af3ffb8f7962b4](http://www.usoud.cz/aktualne/?tx_ttnews[tt_news]=2591&cHash=d8b072082491a44541af3ffb8f7962b4)

<sup>139</sup> Viz: usnesení Ústavního soudu České republiky sp. zn. Pl. ÚS 26/13

<sup>140</sup> STRNADOVÁ, Miroslava. HORÁČEK, Aleš. iDnes.cz. *Neberte nám domov, protestovali lidé v Jiřetíně proti prolomení limitů.* [online]. 28.1.2015 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: [http://usti.idnes.cz/demonstrace-proti-prolemni-limitu-v-hornim-jiretine-pcr-/usti-zpravy.aspx?c=A150128\\_162738\\_usti-zpravy\\_alh](http://usti.idnes.cz/demonstrace-proti-prolemni-limitu-v-hornim-jiretine-pcr-/usti-zpravy.aspx?c=A150128_162738_usti-zpravy_alh)

<sup>141</sup> Viz: Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR. *Zápis z 1 5 . zasedání Rady vlády pro energetickou a surovinovou strategii České republiky.* [online]. 26.6.2014 [cit. 2015-03-14]. Dostupné z: <http://www.mpo.cz/kalendar/download/72360/priloha001.pdf>

<sup>142</sup> Účinný dnem 1.1.1988, k dnešnímu dni ve znění zákonů: č. 242/1992 Sb., č. 361/1999 Sb., č. 122/2000 Sb., č. 132/2000 Sb., č. 61/2001 Sb., č. 146/2001 Sb., č. 320/2002 Sb., č. 18/2004 Sb., č. 186/2004 Sb., č. 1/2005 Sb., č. 3/2005 Sb., ve znění nálezů Ústavního soudu č. 240/2005 Sb., zákonů č. 186/2006 Sb., č. 203/2006 Sb., č. 158/2007 Sb., č. 124/2008 Sb., č. 189/2008 Sb., č. 307/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 124/2011 Sb., č. 142/2012 Sb. a č. 303/2013 Sb.

<sup>143</sup> Viz § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

všestranných podmínek pro další prohlubování kulturně-výchovných funkcí státu *při péči o kulturní památky, o jejich zachování, zpřístupňování a vhodné využívání, aby se podílely na rozvoji kultury, umění, vědy a vzdělávání, formování tradic a vlastenectví, na estetické výchově pracujících a tím přispívaly k dalšímu rozvoji společnosti.*<sup>144</sup> Nedílnou součástí této úpravy je i stanovení pravidel péče státu o kulturní památky, kteréžto jsou slovy ustanovení § 1 odst. 1 tohoto zákona nedílnou součástí kulturního dědictví lidu, svědectví jeho dějin, významného činitele životního prostředí a nenahraditelným bohatstvím státu. Obecná kritéria, na základě kterých Ministerstvo kultury České republiky prohlásí nemovitou nebo movitou věc (popřípadě jejich soubor) za kulturní památku jsou obsažena v ustanovení § 2.

Je nepochybné, že ochrana a péče o kulturní dědictví národa je z výše uvedených důvodů, které vedou k rozvoji společnosti, významným úkolem zejména pro stát, neboť ten musí být garantem zachování kulturní identity národa a jeho dalšího rozvoje. Vzhledem k tomu, že řada kulturních památek je v současné době v soukromém vlastnictví, je možné k naplnění účelu tohoto zákona v případech<sup>145</sup> uvedených v § 15 odst. 3 použít výjimečně institutu vyvlastnění. Vyvlastňovací řízení nemovité národní kulturní památky zahajuje vyvlastňovací úřad na návrh krajského úřadu. Základním právním předpisem, podle kterého je postupováno je zákon o vyvlastnění.

Tuto oblast si dovolím nepatrně rozvinout, neboť dle mého názoru je ochrana hmotného kulturního dědictví národa v podobě památek pro budoucnost věcí kardinální, zvláště pak je-li veřejným tajemstvím, v jakém stavu se řada památek nachází. Po řadě pokusů<sup>146</sup>, kterými se různé iniciativy snažily, často pak neúspěšně, domoci vyvlastnění kulturních památek z důvodu jejich zanedbávání původními vlastníky, se v roce 2014 opět rozhořela debata, kterou je na jedné straně voláno po nutnosti vyvlastňovat kulturní památky, jsou-li zanedbávány, kde

---

<sup>144</sup> Viz: § 1 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

<sup>145</sup> Zanedbává-li vlastník nemovité kulturní památky, která není státním majetkem, trvale své povinnosti a ohrožuje tím její zachování nebo užívá-li kulturní památku v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem, může se ve společenském zájmu, nedojde-li k dohodě s vlastníkem o jejím prodeji státu, výjimečně kulturní památka na návrh obecního úřadu obce s rozšířenou působností rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu vyvlastnit

<sup>146</sup> Např. 2003 Část Babiččina údolí, konkrétně Panklovna, rodný dům Boženy Němcové, Panský dvůr a Panský hostinec. Jejich soukromý vlastník se o ně nestaral a nechal je velmi zchátrat, 2010 Návrh na vyvlastnění Karlova mostu v souvislosti s nestandardní rekonstrukcí, kde selhal vlastník, tedy hlavní město Praha a proto by bylo tvrzením této iniciativy lepší, kdyby most držel stát atd..

tomuto názoru oponuje druhá strana argumentem primární nutnosti ochrany vlastnického práva.

K v mnohém neutěšené situaci kolem stavu památek v České republice se vyjádřil zástupce veřejné ochránkyně práv Stanislav Křeček, kde 21. srpna 2014 pro server „Lidovky.cz“ uvedl: „*Udělování pokut majitelům památek za to, že se o ně řádně nestarají, není řešením. Současný památkový zákon je v této oblasti bezzubý. Je nutné, aby stát mnohem aktivněji chránil památky.*“ Dále zastává názor, že by měl stát zanedbané památky vyvlastňovat, pokud nemají jejich majitelé peníze na jejich údržbu. Křeček se dále domnívá, že stát by měl ze svého uhradit náklady na nejnutnější opravy nejohroženějších památek a tyto následně žádat po jejich majitelích. Pokud vzniklé náklady neuhradí, bylo by možné památku vyvlastnit. Necháme-li promluvit čísla ze statistik, zjistíme, že v České republice je nyní evidováno 40 302 nemovitých památek. V uplynulém roce bylo do tohoto seznamu připsáno 87 objektů, ale naopak z něj bylo vyjmuto 67 staveb, a to z důvodů nedbalé údržby, jejíž následkem byla ztráta mimořádné umělecké nebo architektonické hodnoty. V České republice je celkem 742 staveb na seznamu nejvíce ohrožených památek.<sup>147</sup>

Reakce na toto prohlášení na sebe nenechala dlouho čekat a proti tomuto návrhu se ostře ohradila strana „Svobodní“, kde tito považují ochranu vlastnického práva za nejdůležitější povinnost státu a proto považují vyvlastňování památek, jak jej navrhuje úřad ombudsmana, za zcela nepřijatelné. Svobodní naopak argumentují, že by mělo být naopak státem vycházeno vstříc vlastníkům tím, že nebude kladeno přehnaných nároků na rekonstrukce. „*Pokud státu na zachování památky v původní podobě záleží, může ji od vlastníka odkoupit za tržní cenu.*“<sup>148</sup>

Osobně se domnívám a jen do jisté míry souhlasím s názorem Stanislava Křečka, že v otázce ochrany kulturních památek je potřeba upravit právní úpravu tak, aby co nejefektivněji plnila svůj účel, tedy chránila naše kulturní památky pro budoucí pokolení. Touto úpravou mám na mysli především stanovení jasných pravidel z hlediska praktické vymahatelnosti povinností od vlastníků kulturních

---

<sup>147</sup> Lidovky.cz, ČTK. Lidovky.cz. *Pokuty nic neřeší. Stát by měl zanedbané památky vyvlastňovat, říká Křeček* Zdroj: [http://www.lidovky.cz/pokuty-nic-neresi-stat-by-mel-zanedbane-pamatky-vyvlastnovat-rika-krecek-1lz-/zpravy-domov.aspx?c=A140821\\_102257\\_ln\\_domov\\_rof](http://www.lidovky.cz/pokuty-nic-neresi-stat-by-mel-zanedbane-pamatky-vyvlastnovat-rika-krecek-1lz-/zpravy-domov.aspx?c=A140821_102257_ln_domov_rof). [online]. 21.8.2014 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: [http://www.lidovky.cz/pokuty-nic-neresi-stat-by-mel-zanedbane-pamatky-vyvlastnovat-rika-krecek-1lz-/zpravy-domov.aspx?c=A140821\\_102257\\_ln\\_domov\\_rof](http://www.lidovky.cz/pokuty-nic-neresi-stat-by-mel-zanedbane-pamatky-vyvlastnovat-rika-krecek-1lz-/zpravy-domov.aspx?c=A140821_102257_ln_domov_rof)

<sup>148</sup> Payne, Jiří. Svobodní. *Svobodní odmítají vyvlastňování památek*. [online]. 22.8.2014 [cit. 2015-03-10]. Dostupné z: <https://web.svobodni.cz/clanky/svobodni-odmitaji-vyvlastnovani-pamatek>



památek, neboť zejména v této vymahatelnosti povinností spatřuji zásadní problém. Jako praktickou ukázkou na podporu mého tvrzení uvádím případ zdevastovaných lázní Kyselka. Ačkoliv zůstalo ustanovení § 15 zákona o státní památkové péči od počátku své účinnosti (1988), prakticky nezměněno, není pochopitelné, jak mohlo k tak tristnímu případu jako je zdevastování těchto lázní dojít. Pokud vezmeme v potaz ustanovení § 15 zejména odst. 3 a 4, které stanoví

- *„Zanedbává-li vlastník nemovité kulturní památky, která není státním majetkem, trvale své povinnosti a ohrožuje tím její zachování nebo užívá-li kulturní památku v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem, může se ve společenském zájmu, nedojde-li k dohodě s vlastníkem o jejím prodeji státu, výjimečně kulturní památka na návrh obecního úřadu obce s rozšířenou působností rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu vyvlastnit...“*,
- *„Je-li kulturní památka bezprostředně ohrožena, provede obec s předchozím souhlasem obecního úřadu obce s rozšířenou působností nutná opatření k její ochraně. Jde-li o nemovitou kulturní památku, která je stavbou, dá obec, podnět stavebnímu úřadu k nařízení udržovacích prací nebo nezbytných úprav nebo k nařízení neodkladných zabezpečovacích prací podle zvláštních předpisů a vyrozumí o tom obecní úřad obce s rozšířenou působností, a jde-li o národní kulturní památku, i krajský úřad. Je-li kulturní památka v společenském vlastnictví, vyrozumí o tom též nadřízený orgán organizace, která kulturní památku spravuje nebo je jejím vlastníkem.“*

nabízí se zde opravdu jako zásadní problém zejména zmíněná vymahatelnost povinností, kombinovaná snad ještě s laxností kompetentních orgánů. V tomto duchu se také dříve vyjádřil Veřejný ochránce práv Otakar Motejl, který uvedl: *„Při ochraně Kyselky stát jednoznačně selhal - a areál se tak dostal do stavu, kdy už prakticky není co chránit. Stav památkově chráněných objektů v Kyselce je smutným dokladem toho, jak mohou dopadnout památkově chráněné stavby, přidá-li se k nečinnosti vlastníka i nečinnost státu a jeho orgánů.“*<sup>149</sup>

Opozici argumentující nutnou povinností státu chránit pouze ochranu vlastnických práv a požadující zmírnění přehnaných nároků na rekonstrukce

---

<sup>149</sup> ŠENKÝŘ, Miloš. Lidovky.cz. Ombudsman: Za zničení Kyselky může i nečinnost úřadů. [online]. 29.10.2009 [cit. 2015-03-11]. Dostupné z: [http://www.lidovky.cz/ombudsman-za-zniceni-kyselky-muze-i-necinnost-uradu-f91-/zpravy-domov.aspx?c=A091029\\_161524\\_ln\\_domov\\_tai](http://www.lidovky.cz/ombudsman-za-zniceni-kyselky-muze-i-necinnost-uradu-f91-/zpravy-domov.aspx?c=A091029_161524_ln_domov_tai)

kulturních památek lze k zamyšlení předložit ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod: „*Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.*“ Podle mého názoru je z tohoto ustanovení dostatečně patrné, že právo vlastnit není jen výlučným právem, ale i institutem s povinnostmi, zejména pak v případech vlastnictví kulturních památek (stát nevyjímaje).<sup>150</sup>

V extrémních případech faktického nevykonávání majetkových práv, za které lze nutnou údržbu nemovitosti (kulturní památky) dozajista považovat, se v teoretické rovině velmi zajímavým může jevit použití ustanovení § 1050 odst. 2 nového občanského zákoníku, které upravuje (vyvratitelnou právní domněnkou) v případech, kdy vlastník nevykonává vlastnické právo po dobu delší než 10 let, má se za to, že ji opustil. V těchto případech by mohla takováto „opuštěná“ nemovitost připadnout do vlastnictví státu i bez použití vyvlastnění.

#### **4.7 Zákon o zajišťování obrany České republiky**

Odlišně a zcela specificky upravuje vyvlastnění zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky<sup>151</sup>, který tuto problematiku řeší v §§ 45 – 51. Na základě této právní úpravy je možné vyvlastňovat pouze za předpokladu vyhlášení stavu ohrožení státu<sup>152</sup> nebo válečného stavu<sup>153</sup>, a to ve zkráceném řízení. Odlišností je také skutečnost, že lze vyvlastnit jak věci nemovité, tak i movité nezbytné pro naplnění tímto zákonem stanoveného účelu, tedy pouze k zajišťování obrany státu, pokud je nelze získat jinak.

Návrh na vyvlastnění podle zákona o zajišťování obrany ČR může podat pouze správní úřad. V případě, že není návrh podán přímo ministerstvem obrany, musí být navrhovatel vybaven potvrzením, kterým toto ministerstvo potvrzuje, že vyvlastnění je prováděno pro účely obrany státu.

---

<sup>150</sup> Shodně se k tomuto vyjadřuje Nález Ústavního soudu ČR sp. zn. I.ÚS 35/94 ze dne 23. 6. 1994

<sup>151</sup> Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky ve znění zákonů č. 320/2002 Sb., č. 436/2004 Sb., č. 413/2005 Sb., č. 112/2006 Sb., č. 186/2006 Sb., č. 267/2006 Sb., č. 306/2008 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 73/2011 Sb. a č. 375/2011 Sb.

<sup>152</sup> Stav ohrožení státu vyhláší podle čl. 7 zákona č. 110/1998 Sb. parlament na návrh vlády pokud je bezprostředně ohrožena svrchovanost státu, územní celistvost státu nebo jeho demokratické základy.

<sup>153</sup> Definici válečného stavu podává článek 43 odst. 1 Ústavy ČR. Podle tohoto článku Ústavy ČR válečný stav vyhláší obě komory parlamentu, je-li Česká republika napadena, nebo je-li třeba plnit mezinárodní závazky o společné obraně proti napadení.

Návrh na zahájení řízení musí dále obsahovat tyto náležitosti:

- označení movité či nemovité věci, která je předmětem vyvlastnění,
- důvody proč věc nelze získat jinak,
- okruh účastníků, jichž se vyvlastnění týká.<sup>154</sup>

Tento návrh se podává obecnímu úřadu s rozšířenou působností, na který přešla tato pravomoc po zániku Okresních úřadů, a to na základě zákona 320/2002 Sb., kterým byl též zákon o zajišťování obrany ČR novelizován. Místní příslušnost obecního úřadu k vyvlastňovacímu řízení je dána místem polohy věci, v případě, jedná-li se o vyvlastnění nemovitosti, nebo v případech vyvlastnění věci movité, místem sídla či bydliště vlastníka této věci. Nachází-li se vyvlastňovaný pozemek či stavba v obvodech několika obecních úřadů, řeší tento kompetenční konflikt ministerstvo vnitra tím, že určí, který obecní úřad obce s rozšířenou působností vyvlastnění provede.<sup>155</sup>

Příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností o zahájení vyvlastňovacího řízení bezodkladně uvědomí jeho účastníky a stanoví jim lhůtu pro vyjádření, která nesmí být kratší než 3 dny. Před uplynutím této lhůty provede tento obecní úřad místní šetření, v rámci kterého je předmětná věc oceněna za použití zvláštního právního předpisu platného tak, jak je tomu i v ostatních případech v době zahájení řízení. Rozhodnutí o vyvlastnění musí být vydáno do 7 dnů ode dne zahájení tohoto řízení.<sup>156</sup>

I proti tomuto rozhodnutí (vyvlastňovacímu výměru), je možné podat opravný prostředek v podobě odvolání, a to ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení, ke, v poučení označenému, správnímu úřadu. Odlišně však od obecné úpravy vyvlastnění nebo jiných předpisů, nemá toto odvolání odkladný účinek. O těchto skutečnostech musí být vyvlastňovaný ve vyvlastňovacím výměru poučen. Při řízení o odvolání je postupováno podle správního řádu.<sup>157</sup>

Náhrada za vyvlastnění je vyplácena ministerstvem financí na základě návrhu příslušného obecního úřadu. Práva přechází vyvlastněním ve zkráceném řízení pouze na stát, a to okamžikem právní moci vyvlastňovacího výměru.<sup>158</sup>

---

<sup>154</sup> Viz: § 46 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

<sup>155</sup> Tamtéž Viz: § 47 a 48.

<sup>156</sup> Tamtéž Viz: § 49.

<sup>157</sup> Tamtéž Viz: § 50.

<sup>158</sup> Tamtéž Viz: § 51.

## 5 Vyvlastňovací řízení

Vyvlastnění je prováděno v řízení správním orgánem (vyvlastňovacím úřadem), vždy na návrh vyvlastnitel (osoby fyzické i právnické), domáhající se, aby na ni bylo převedeno určité právo k předmětu vyvlastnění (pozemku či stavbě), které, jak již bylo řečeno, může mít několik podob.

Z hlediska procesního představuje vyvlastňovací řízení zvláštní typ správního řízení, vedené vyvlastňovacím úřadem, který v něm jedná a rozhoduje v souladu se zákonem o vyvlastnění a pokud tento zákon nestanoví jinak, je subsidiárně použit zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, jakožto obecný právní předpis, který upravuje správní řízení.<sup>159</sup>

Zákon o vyvlastnění doznal v úpravě procesních postupů vedoucích k odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem v souvislosti s novelizací<sup>160</sup> účinnou od 1. 2. 2013 řadu významných změn, které měly *pro futuro* vést k optimalizaci vyvlastňovacích řízení. Kromě jiného došlo i k zavedení nových institutů, jako například zvláštních pravidel pro stanovování výše náhrady v řízení před soudem.<sup>161</sup> Zákonodárce se snažil zmíněnou novelizací odstranit problémy vyvstávající z praxe. V některých případech tyto problémy odstraněny do jisté míry byly (např. z hlediska přípustnosti vyvlastnění v odstranění problematického požadavku seznámení vyvlastňovaného s účelem vyvlastnění minimálně po dobu 6 měsíců předem, výměnou za marné uplynutí 90 denní lhůty stanovené k uzavření smlouvy o dohodě), v některých případech zůstává právní úprava vyvlastnění problematická (např. nadále setrvává na roztržiténosti procesních norem v oblasti expropriace na normy obecné povahy, stanovené zákonem č. 184/2006 Sb., a na normy speciální povahy, stanovené zákonem č. 416/2009 Sb., kde vzájemná aplikace těchto obecných a zvláštních procesně-právních ustanovení může působit potíže.) a některé případy na vyhodnocení jejich přínosu teprve čekají (viz zmíněná zvláštní pravidla pro stanovování výše náhrady v řízení před soudem).

---

<sup>159</sup>JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 12

<sup>160</sup>Zákonem č. 405/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2011

<sup>161</sup> Viz: § 28 odst. 3, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

I po této novelizaci zůstává koncept zákona v zásadě stejný. Provedení expropriace je možné i nadále pouze na základě zvláštním zákonem stanoveného účelu vyvlastnění a v jeho mezích, z důvodu veřejného zájmu, pokud práva není možné získat dohodou. Nadále se ve specifických případech vyvlastnění a vyvlastňovacího řízení uplatňují zvláštní právní předpisy (např. u staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury stále podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, u vyvlastnění za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu to je i nadále zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, atd.<sup>162</sup>

## 5.1 Subjekty vyvlastňovacího řízení

Subjektem jakéhokoliv správního řízení, tedy i vyvlastňovacího, je ten, kdo je nositelem práv a povinností stanovených normami správního práva. Tyto subjekty správního řízení rozdělujeme na *správní orgány*<sup>163</sup>, které na základě své pravomoci tato řízení vedou a rozhodují v nich (vydáváním individuálních správních aktů) a na *účastníky řízení*, jejichž práv a povinností se toto rozhodování týká. Ve vztahu k vyvlastňovacímu řízení jsou tedy subjektem *vyvlastňovací úřady* a *účastníci řízení*. Tyto jsou označovány jako subjekty „hlavní“. Vedle těchto hlavních je potřeba zmínit i ostatní osoby, o jejichž právech sice v řízení není rozhodováno, ale jimž zákon umožňuje či dokonce ukládá, aby určité zájmy chránily a prosazovaly.<sup>164</sup>

### 5.1.1 Vyvlastňovací úřady

Předcházející právní úprava<sup>165</sup> svěřovala vedení vyvlastňovacího řízení do rukou obecných stavebních úřadů. Současná právní úprava vyvlastnění tuto pravomoc přesouvá na vyvlastňovací úřady v obcích s rozšířenou působností, Magistrátu hlavního města Prahy a magistrátům územně členěných statutárních měst jako přenesenou působnost. Zastupitelstva posledních dvou jmenovaných

---

<sup>162</sup>HANDRLICA, Jakub. *ipravnik.cz. Řízení o odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem nově.* [online]. 28.11.2013 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: [http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print\\_1/art\\_8699/lay\\_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print_1/art_8699/lay_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx). Článek byl publikován v časopise *Právní rozhledy*, 2013, č. 7, s. 229.

<sup>163</sup>Které nám ve vyvlastňovacím řízení reprezentují vyvlastňovací úřady

<sup>164</sup>HENDRYCH, Dušan a kolektiv. *Správní právo: obecná část, 8. vydání.* Praha: C.H.Beck, 2012. ISBN 978-80-7179-254-3, str. 367-368

<sup>165</sup>Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

nemohou přenést působnost vyvlastňovacího úřadu statutem na městské části či obvody.<sup>166</sup>

Pokud zde již hovoříme o působnosti, pak je nutné zmínit i příslušnost k vyvlastňovacímu řízení. Speciální úpravu **věcné příslušnosti** v sobě oproti obecné úpravě správním řádem nese zákon o vyvlastnění<sup>167</sup> svým stanovením, že vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad – dále speciální právní úpravou<sup>168</sup> určený speciální stavební úřad.<sup>169</sup>

Z pohledu **místní příslušnosti** je „*K vyvlastňovacímu řízení je příslušný vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu (území) se nachází pozemek nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká*“.<sup>170</sup> Úpravu vymezení těchto správních obvodů nalezneme ve Vyhlášce Ministerstva vnitra č. 388/2002 Sb. o stanovení správních obvodů obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, v platném znění.

Možné případy střetů místní příslušnosti z důvodu, že se dotčené pozemky nebo stavby nacházejí v obvodu několika vyvlastňovacích úřadů, rozhoduje nejbližší společně nadřízený orgán, který z těchto určí úřad, který vyvlastňovací řízení povede. V případech střetu zájmů, kdy by byla v postavení vyvlastnítele, vyvlastňovaného či jiného účastníka vyvlastňovacího řízení obec, kde by se předmět vyvlastnění nacházel v jejím správním obvodu, tedy její obecní úřad by k tomuto řízení byl místně příslušný, krajský úřad usnesením pověří k tomuto vyvlastňovacímu řízení jiný vyvlastňovací úřad, působící v jeho správním obvodu. Identicky je postupováno v řízeních s účastenstvím osob zřizovaných obcí nebo krajem. Dále zákon o vyvlastnění stanoví, že pokud je vyvlastnítelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení hlavní město Praha a příslušným k tomuto vyvlastňovacímu řízení je Magistrát hlavního města Prahy, nebo je výše uvedenými účastníky řízení kraj, jehož krajský úřad je příslušným odvolacím správním orgánem, ústřední správní úřad ve věcech vyvlastnění<sup>171</sup> usnesením v prvním případě pověří jiný vyvlastňovací úřad

---

<sup>166</sup>Viz: § 15, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>167</sup>JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 34

<sup>168</sup>Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a zákon č. 266/1994 Sb., o drahách.

<sup>169</sup>Například: V § 15 odst. 4 zákona 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodního zákona) je stanoveno, že podle zvláštního zákona vykonává působnost speciálního stavebního úřadu **vodoprávní úřad**, který se následně podle § 55a téhož zákona ve vyvlastňovacím řízení řídí postupem podle zákona o vyvlastnění.

<sup>170</sup>Viz: § 16 odst. 1, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>171</sup>Ministerstvo pro místní rozvoj (§ 14 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů.)

provedením vyvlastňovacího řízení a ve druhém (taktéž usnesením) pověří jiný odvolací správní orgán provedením odvolacího řízení.<sup>172</sup>

### 5.1.2 Účastníci řízení

Dřívější právní úprava vyvlastňovacího řízení obsažená v zákonu č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v porovnání s obecnou úpravou ve správním řádu postavení účastníků vyvlastňovacího řízení nijak neupřesňoval. V tomto přinesl od 1. 1. 2007 zásadní změnu zákon o vyvlastnění, který již okruh účastníků vyvlastňovacího řízení taxativně vymezil<sup>173</sup>. Toto vymezení doznalo další změny v souvislosti s novelou vyvlastňovacího zákona v roce 2013 a podle současného znění již není účastníkem nájemce předmětného pozemku nebo stavby, neboť právní stav po novele již nespojuje s rozhodnutím o vyvlastnění zánik nájemních práv.<sup>174</sup>

Pokud bychom ze zákonného taxativního výčtu chtěli účastníky nějak rozdělit, lze říci, že mezi „obligatorní“ účastníky vyvlastňovacího řízení patří **vyvlastnitel** a **vyvlastňovaný** a mezi „fakultativní“ účastníky vyvlastňovacího řízení pak

- **zástavní věřitel**, tj. „...ten kdo má pohledávku zajištěnou zástavním právem na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě“,
- **podzástavní věřitel**, tedy „ten, kdo má pohledávku zajištěnou zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě.“,
- **oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu** váznoucího na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká,
- **nájemce pozemku nebo stavby**, jichž se vyvlastnění týká a taktéž
- **oprávněný ze zajišťovacího převodu práva** v případě, že k němu byl vyvlastňovaný pozemek nebo stavba použit (povinný byl novelou vyjmut). Tato problematika je s účinností nového občanského zákoníku upravena v jeho ustanoveních §§ 2040-2044, dále

<sup>172</sup> Viz: § 16 odst. 1, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>173</sup> Tamtéž Viz: § 17 odst. 1.

<sup>174</sup> „Právo nájmu bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku vyvlastněním nezaniká.“ (§ 17 odst. 1, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění).

- **správce dědictví**, je-li dotčený pozemek nebo stavba předmětem neskončeného dědického řízení, nebo zemřel-li některý z výše uvedených účastníků vyvlastňovacího řízení a
- **dědici zůstavitele**, nepatří-li dotčený majetek do správy dědictví, popřípadě
- **stát**, má-li mu dědictví připadnout podle zvláštního právního předpisu.<sup>175</sup>
- **opatrovník**, kterého ze zákona ustanovil vyvlastňovací úřad těm účastníkům, kteří nejsou známi, není znám jejich pobyt nebo kterým se nepodařilo doručit na známou adresu.<sup>176</sup>

Tím, že je vymezený okruh účastníků zákonem stanoven taxativně, nemůže být dále rozšiřován, a to ani v případech, kdy jsou reálná práva těchto „dalších“ osob vůči předmětné nemovitosti zaznamenána v jejím listu vlastnictví. Tato skutečnost se reálně dotýká zejména oprávněného z předkupního práva k pozemku, exekutora či insolvenčního správce. Jelikož nejsou tyto osoby účastníky řízení, je zcela nemožné, aby podaly proti rozhodnutí řádný opravný prostředek.<sup>177</sup>

## 5.2 Zahájení řízení

O zahájeném vyvlastňovacím řízení můžeme hovořit tehdy, je-li vyvlastnitelem podána věcně a místně příslušnému vyvlastňovacímu úřadu žádost<sup>178</sup> o zahájení tohoto řízení (den podání, tedy doručení příslušnému úřadu je brán jako den zahájení řízení<sup>179</sup>).

Z hlediska náležitostí musí žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení splňovat jak ty obecné, stanovené v §§ 37 a 45 správního řádu<sup>180</sup>, tak náležitosti

<sup>175</sup> § 1634 „Odúmrť“, zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

<sup>176</sup> Viz: § 17 odst. 1, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>177</sup> HANDRLICA, Jakub. *ipravník.cz. Řízení o odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem nově.* [online]. 28.11.2013 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: [http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print\\_1/art\\_8699/lay\\_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print_1/art_8699/lay_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx). Článek byl publikován v časopise *Právní rozhledy*, 2013, č. 7, s. 229.

<sup>178</sup> Platí zde dispoziční zásada, což je pravidlo v českém právním řádu, na základě něhož účastníci řízení, mají možnosti a práva k tomu, aby mohli ovládat předmět tohoto řízení (v našem případě řízení lze zahájit pouze na základě podané žádosti).

<sup>179</sup> Viz: § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Správního řádu, ve znění zákonů č. 413/2005 Sb., č. 384/2008 Sb., č. 7/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 250/2014 Sb..

<sup>180</sup> zejména pak „...kdo je činí, které věci se týká a co se navrhuje.“, dále identifikační údaje podatele žádosti, adresu pro doručování, musí obsahovat označení správního orgánu, jemuž je



vtahující se k samotnému vyvlastňovacímu řízení, po novele v přeformulovaném § 18 zákona o vyvlastnění. Tímto ustanovením je nově vyžadováno:

- *označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, a práv třetích osob na nich váznoucích,*
- *doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění (§ 3 až 5),*
- *údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá,*
- *údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.<sup>181</sup>*

K předmětné žádosti připojí vyvlastnitel taktéž zákonem stanovené přílohy. Jsou jimi:

- **katastrální mapa** se zákresem pozemků a staveb, u nichž je navrhováno vyvlastnění, doplněnou informacemi i z mapových podkladů mimo rámec katastrálních map, ve kterých se projevují graficky právní vztahy k předmětným nemovitostem v případech, kdy tyto vztahy v katastrálních mapách zatím nejsou vyznačeny. V případech návrhů vyvlastnit pouze část pozemku, je nutné připojit též i geometrický plán ve trojím vyhotovení,
- **územní rozhodnutí**, vyžaduje-li stavební zákon<sup>182</sup> jeho vydání pro daný účel vyvlastnění a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem,
- **dokumenty**, které prokazují splnění podmínky vyvlastnění vymezené v § 5, včetně deklarace toho, že se nepodařilo ve stanovené lhůtě dohodou mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným získat potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě,
- **znalecký posudek**, byl-li pořízen v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 věty první<sup>183</sup>, jenž v případě určení náhrady podle § 10 odst. 1 písm. a)<sup>184</sup> obsahuje jak obvyklou cenu, tak i cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti,

---

určeno, označení dalších jemu známých účastníků, podpis osoby, která podání činí a další náležitosti, které stanoví zákon.

<sup>181</sup> § 18 odst. 2, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>182</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon

<sup>183</sup> „Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitel, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas.“

<sup>184</sup> „ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim“

- **znalecký posudek**, byl-li pořízen v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 věty první, jenž v případě určení náhrady podle § 12<sup>185</sup> obsahuje výši náhrady pro oprávněného ze zaniklého věcného břemene podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti,
- **dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady** s dotčenými osobami, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě váznou věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.<sup>186</sup>

### 5.3 Postup v řízení

Ze stejnojmenného § 19 zákona o vyvlastnění vyvstává vyvlastňovacímu úřadu povinnost písemně informovat o zahájení vyvlastňovacího řízení nejen jeho účastníky, ale také příslušný katastrální úřad, který o tomto zahájeném řízení zapíše poznámku do evidence dotčené nemovitosti v katastru nemovitostí. Důvod tohoto úkonu je ryze praktický a spočívá ve všeobecné informovanosti. Příkladně aby v případech činěného právního úkonu ve vztahu k předmětné nemovitosti subjekty takového úkonu měly možnost se dozvědět, že je vedeno řízení, které může mít vliv na dosavadní vlastnická práva.<sup>187</sup>

O zahájení vyvlastňovacího řízení se jeho účastníkům doručuje do jejich vlastních rukou s přihlédnutím k možnosti doručení písemnosti prostřednictvím veřejné datové sítě do datové schránky.<sup>188</sup> Nutno poznamenat, že ustanovení § 25 správního řádu o doručování veřejnou vyhláškou nelze použít v řízení podle zákona o vyvlastnění, s výjimkou doručování neznámým účastníkům nebo účastníkům, u kterých není znám pobyt nebo sídlo.<sup>189</sup>

Tímto doručením oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení nastává pro vyvlastňovaného důležitý moment, neboť od tohoto okamžiku na základě § 19 odst. 3 zákona o vyvlastnění nesmí s dotčenou nemovitostí volně nakládat. Tudiž nesmí ji převést, pronajmout nebo jinak zatížit. Následkem porušení této

<sup>185</sup> „Zanikají-li vyvlastněním věcná břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě, náleží oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny tohoto práva“ podle § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

<sup>186</sup> § 18 odst. 3, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>187</sup> JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 41

<sup>188</sup> Tento způsob doručení umožnila s účinností od 1.7.2009 novela správního řádu zákonem č. 7/2009 Sb. a to v návaznosti na ustanovení § 17 zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Právníkům osobám se doručuje přednostně do této datové schránky a fyzickým osobám pokud ji mají zřízenou.

<sup>189</sup> Viz: § 29 zákona o vyvlastnění.

povinnosti je neplatnost těchto právních úkonů. Touto neplatností nejsou dotčeny právní úkony (smlouvy) uzavírané s vyvlastnitelem. Při vyvlastnění nelze uplatňovat smluvní ani zákonná předkupní práva vůči nemovitostem, které jsou předmětem vyvlastnění. Povinnou součástí uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení je poučení vyvlastňovaného se všemi výše uvedenými následky. Povinností vyvlastnítele je za tato omezení poskytnout vyvlastňovanému náhradu, a to v prokázané výši újmy tímto omezením způsobenou.<sup>190</sup>

Ve smyslu § 22 odst. 1 zákona o vyvlastnění s přihlédnutím k ustanovení § 49 správního řádu je vyvlastňovacím úřadem z důvodu vyšší ochrany práva nařízeno ústní jednání. Tato ochrana práv je spatřována v možnosti osobního vyjádření názorů obou stran tohoto řízení před správním orgánem. Toto ústní jednání je nařízeno tak, aby účastníci řízení a další osoby, jejichž přítomnost je nezbytná, byli o termínu konání vyrozuměni nejméně 30 dnů předem. Tato délka uvedené lhůty je zákonem o vyvlastnění stanovena s přihlédnutím k závažnosti následků (zejména pro vyvlastňovaného), které institut vyvlastnění přináší a tedy dává možnost se na ústní jednání řádně připravit. Klasická lhůta stanovená § 49 odst. 1 správního řádu je stanovena minimálně pětidenní. Ve shodě s použitím koncentrační zásady správního řízení je stanoveno, že: „*Námítky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání; k později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží.*“<sup>191</sup> Uvedená lhůta je prekluzivní, tudíž její zmeškání nelze prominout. Opět je nutné s touto skutečností seznámit účastníky v poučení obsaženém ve vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Samotné ústní jednání je neveřejné s tím, že je ale možné postupovat podle ustanovení upravujících správní řízení ve správním řádu. V souladu s ustanovením § 18 správního řádu je z ústního jednání pořízen protokol obsahující náležitosti v tomto ustanovení uvedené, kde kromě tohoto protokolu je možné zvláště ve složitých případech pořízení obrazového nebo zvukového záznamu.<sup>192</sup> Účastníci jsou oprávněni po celou dobu vyvlastňovacího řízení, a to až do okamžiku vydání rozhodnutí, navrhopvat důkazy nebo činit jiné návrhy vedoucí k podpoře zastávaných postojů,<sup>193</sup> pokud není tato možnost omezena usnesením vyvlastňovacího úřadu, kterým určí lhůtu, do které je tak

---

<sup>190</sup> Viz: § 19 odst. 3 a 4, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>191</sup> Tamtéž Viz: § 22 odst. 2.

<sup>192</sup> JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 44 - 45

<sup>193</sup> Viz: § 36, zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu

možno činit. Pokud je tato lhůta omezena zmíněným usnesením vyvlastňovacího úřadu, je tento před vydáním rozhodnutí povinen vyzvat účastníky řízení k vyjádření se k podkladům pro toto rozhodnutí. Vyjádření žadatele není třeba v případech, pokud je jeho žádosti vyhověno v plném rozsahu.<sup>194</sup>

#### 5.4 Přerušení a zastavení řízení

Přerušení již probíhajícího vyvlastňovacího řízení je možné zejména podle ustanovení § 23 odst. 1, a to z důvodu zjištění, že o stejném pozemku, stavbě nebo věcném břemenu již probíhá jiné vyvlastňovací řízení. Řízení je přerušeno do doby pravomocného skončení dříve zahájeného řízení. K přerušení probíhajícího vyvlastňovacího řízení je možno použít též správního řádu, jakožto obecného předpisu upravujícího správní řízení, a to konkrétně ustanovení § 64.<sup>195</sup> V řízení je pokračováno, odpadnou-li překážky, pro které bylo přerušeno. Vyvlastňovací úřad o tomto vyrozumí účastníky a provede záznam do spisu.

Vyvlastňovací řízení je vyvlastňovacím úřadem zastaveno z důvodů uvedených v § 23 odst. 2, a to:

- „*již v jiném vyvlastňovacím řízení bylo pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění vůči stejnému pozemku, stavbě nebo věcném břemenu způsobem, jenž vylučuje provést navrhované vyvlastnění,*
- *v průběhu řízení došlo k dohodě o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných k uskutečnění účelu vyvlastnění.*“

Proti rozhodnutí o zastavení vyvlastňovacího řízení vydanému z výše uvedených důvodů se nelze odvolat. V případech, ve kterých je toto řízení zastaveno vyvlastňovacím úřadem z důvodu zpětvzetí žádosti, vzniká vyvlastniteli povinnost vyvlastňovanému nahradit vzniklou škodu nebo jinou újmu, související s podáním žádosti, vyjma případů, ve kterých by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak. Pokud byla předmětem vyvlastnění nemovitost zapsaná v evidenci katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení vyvlastňovacího řízení bezodkladně oznámí tuto skutečnost katastrálnímu úřadu z důvodu zrušení poznámky v příslušném listu vlastnictví.<sup>196</sup>

---

<sup>194</sup> AMBRUSOVÁ, Eva, ŠROMOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vyd. Olomouc: Anag, 2009, str. 64.

<sup>195</sup> Tamtéž, str. 62.

<sup>196</sup> Viz: § 23 odst. 4 a 5, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

## 5.5 Rozhodnutí

Pokud nedojde z důvodů uvedených v předchozí kapitole k přerušení nebo zastavení vyvlastňovacího řízení, vyvlastňovací úřad v tomto v souladu s § 24 a 25 zákona o vyvlastnění rozhodne. Zmíněnými ustanoveními jsou upraveny speciální náležitosti rozhodnutí o vyvlastnění, přičemž § 68 správního řádu upravuje náležitosti obecné. Rozhodnutí se z hlediska těchto obecných náležitostí skládá z výrokové části, odůvodnění a poučení účastníků řízení.

Před vydáním rozhodnutí je úkolem vyvlastnítele v průběhu vyvlastňovacího řízení prokázat, že jsou splněny veškeré podmínky pro navrhované vyvlastnění. V případě, že vyvlastňovací úřad zjistí, že tyto podmínky splněny nejsou, tuto žádost o vyvlastnění zamítne. Shodně jako v případě zastavení řízení, byla-li předmětem vyvlastnění nemovitost zapsaná v evidenci katastru nemovitostí, vyvlastňovací úřad po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění bezodkladně oznámí tuto skutečnost katastrálnímu úřadu z důvodu odstranění poznámky v příslušném listu vlastnictví. Obdobně se též použije ustanovení § 24 odst. 4 zákona o vyvlastnění, ze kterého vyvlastňovanému vzniká nárok na náhradu za škodu nebo jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti se zahájením vyvlastňovacího řízení.<sup>197</sup>

Je-li ovšem dostatečně prokázáno splnění všech podmínek<sup>198</sup> pro vyvlastnění, rozhodne vyvlastňovací úřad samostatnými výroky o **vyvlastnění práv** k pozemku nebo ke stavbě a o **náhradě za vyvlastnění**.<sup>199</sup>

Ve **výroku o „vyvlastnění práv“** vyvlastňovací úřad rozhoduje o intenzitě zásahu do vlastnických práv k předmětnému pozemku nebo stavbě ve prospěch vyvlastnítele takovým způsobem, aby byl tímto rozhodnutím naplněn účel vyvlastnění, ale zároveň nebyla překročena podmínka nezbytného rozsahu. Ve smyslu § 24 odst. 3 vydá buďto rozhodnutí o zrušení nebo omezení práva odpovídajícímu věcnému břemenu, nebo o omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene, anebo přímo o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k předmětné nemovitosti. Dále je v tomto výroku rozhodnuto o právech, spojených s pozemkem, stavbou nebo jejich částí, které z důvodu veřejného zájmu

---

<sup>197</sup> Viz: § 24 odst. 1, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>198</sup> Tamtéž Viz: § 3 – 5.

<sup>199</sup> Srovnáním současně účinného ustanovení § 24 zákona o vyvlastnění (ve znění účinném od 1.2.2013) , který se problematikou rozhodnutí zabývá s předchozí právní úpravou (účinnou do uvedeného data), je zřejmé, že došlo k zásadní úpravě tohoto ustanovení ve smyslu celkového přehlednění a konkrétně k úpravě dvou odlišných výroků oproti dřívějšímu jednomu.

vyvlastněním nezaniknou a v neposlední řadě je v této části rozhodnutí určena také lhůta, ve které je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění. Uvedená lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci tohoto rozhodnutí. Z důvodů hodných zvláštního zřetele může tuto lhůtu vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastnítele prodloužit, maximálně však o 2 roky a nejvýše jednou.

V samostatném **výroku „o náhradě“** za vyvlastnění vyvlastňovací úřad rozhodne o stanovení výše náhrady nejen pro vyvlastňovaného, ale i pro oprávněného z věcného břemene, jehož práva vyvlastněním zanikají a uloží vyvlastniteli, aby těmto oprávněným náhrady uhradil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.<sup>200</sup>

V případech, ve kterých dojde k dohodě o poskytnutí jiného pozemku nebo stavby, vyvlastňovací úřad v rozhodnutí konkrétně určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného. Součástí rozhodnutí je i případné stanovení vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněné nemovitosti a náhradního pozemku nebo stavby, a to podle oceňovacího předpisu účinného v době vyvlastnění, včetně stanovení lhůty k poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.<sup>201</sup>

Dále je v tomto výroku určena částka, kterou je vyvlastnitel povinen z náhrady pro vyvlastňovaného poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek<sup>202</sup> a v neposlední řadě je vyvlastniteli uloženo, aby nahradil náklady, které vyvlastňovaný vynaložil v souvislosti s vyhotovením znaleckého posudku s tím, že je určena k této úhradě lhůta, která opět nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.<sup>203</sup>

Celkovým požadavkem na výrokovou část rozhodnutí o vyvlastnění je nutnost co nejpřesnějšího vymezení předmětu vyvlastnění a jeho rozsahu a účelu, samozřejmostí musí být výrok o náhradě a případně i o zániku práv dalších osob vázoucích na vyvlastněné nemovitosti<sup>204</sup>. Obecně řečeno, v souladu s § 68 odst. 2 správního řádu je ve výrokové části rozhodnutí uvedeno řešení otázky, která

---

<sup>200</sup> Viz: § 24 odst. 4 písm a), zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>201</sup> Tamtéž Viz: § 24 odst. 4 písm b).

<sup>202</sup> Uvedený postup platí v případě předložení dohody, v ostatních případech vyvlastňovací úřad uloží vyvlastniteli, aby tuto náhradu za vyvlastnění uložil do úschovy u příslušného soudu.

<sup>203</sup> Viz: § 24 odst. 4 písm c) a d), zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>204</sup> JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde, 2010, str. 48

byla předmětem řízení, odkaz na právní ustanovení, podle něžž bylo rozhodováno a označení účastníků podle § 27 odst. 1 správního řádu. Jak je z výše uvedeného patrné musí být ve výrokové části uvedena lhůta ke splnění ukládané povinnosti, případně další údaje potřebné k jejímu řádnému splnění. Je-li postupováno podle § 85 odst. 2, je součástí rozhodnutí i výrok o vyloučení odkladného účinku odvolání.

V části odůvodnění rozhodnutí jsou uváděny v našem případě důvody výroků rozhodnutí o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za toto vyvlastnění, podklady pro jeho vydání, úvahy vyvlastňovacího úřadu nad těmito podklady a jejich hodnocení, výklad právních předpisů v souvislostech k předmětnému vyvlastnění a informace o tom, jak se vyvlastňovací úřad vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům pro rozhodnutí. Pokud správní orgán prvního stupně všem účastníkům vyhoví v plném rozsahu, odůvodnění rozhodnutí není třeba.<sup>205</sup>

Obsahem poučení jsou především informace o možnostech použití opravného prostředku (odvolání) a lhůty, ve které je tohoto možné použít, stanovení dne počátku běhu této lhůty, k jakému orgánu podání tohoto odvolání směřovat a který správní orgán o odvolání bude rozhodovat. Pokud odvolání nemá odkladný účinek, musí být tato skutečnost v poučení uvedena.<sup>206</sup>

Rozhodnutí o vyvlastnění, jakož i o přerušení nebo zastavení vyvlastňovacího řízení nelze oznámit ústním vyhlášením.<sup>207</sup> Je tedy stanovena obligatorně písemná forma. V souladu s ustanovením § 72 odst. 1 správního řádu je rozhodnutí účastníkům vyvlastňovacího řízení oznámeno doručením stejnopisu písemného vyhotovení rozhodnutí, a to do vlastních rukou. Pro způsoby doručení tohoto písemného vyhotovení rozhodnutí účastníkům řízení platí obdobná pravidla jako pro vyznění o zahájení tohoto řízení.<sup>208</sup>

## **5.6 Odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění**

Jak již bylo zmíněno v souvislosti s poučením účastníků vyvlastňovacího řízení, je možné podat proti vydanému rozhodnutí opravný prostředek v podobě odvolání. Obecná pravidla použití tohoto nástroje upravuje správní řád v ustanovení § 81 a následující. Správní řád pro odvolání stanovuje lhůtu 15 dnů

<sup>205</sup> Viz: § 68 odst. 3 a 4 zákona č. 500/2006 Sb. správního řádu

<sup>206</sup> Tamtéž Viz: § 68 odst. 5 a 6.

<sup>207</sup> Viz: § 25 odst. 1 zákona o vyvlastnění

<sup>208</sup> Uvedeno v druhém odstavci kapitoly 5.3 této práce

ode dne oznámení rozhodnutí.<sup>209</sup> Ve lhůtě podané a přípustné odvolání směřující proti některému z výroků **o vyvlastnění práv** k pozemku nebo ke stavbě má odkladný účinek<sup>210</sup> i na ostatní výroky tohoto rozhodnutí. „*Odkladný účinek takového odvolání nelze vyloučit.*“ Z tohoto důvodu není možné provést samotné vyvlastnění do doby, než bude ve věci pravomocně rozhodnuto. Naopak i ve lhůtě podané a přípustné odvolání směřující pouze proti některému z **výroků o náhradě** za vyvlastnění odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí nemá.<sup>211</sup>

Dále je stanoveno, že „*Odvolací orgán nesmí v odvolacím řízení změnit výrok o náhradě v neprospěch vyvlastňovaného ani třetích osob. Bude-li pravomocně stanovena náhrada vyšší, vyvlastnitel vyrovná rozdíl nejpozději do 30 dnů od právní moci rozhodnutí.*“<sup>212</sup>

Z uvedeného plyne, že změny v souvislosti s novelou zákonem č. 405/2012 Sb., nastaly i v řízení o řádných opravných prostředcích. Zásadní změnou je nové rozlišení, které ze samostatných výroků rozhodnutí o vyvlastnění je napadáno a s tímto související možnost odkladného účinku rozhodnutí.

## 5.7 Zrušení vyvlastnění

Vyvlastňovacím zákonem je v ustanovení § 26 předvídána možnost zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v těchto případech:

- pokud vyvlastnitel do 30 dnů ode dne určeného v rozhodnutí<sup>213</sup> nezaplatil náhradu za vyvlastnění.
- pokud vyvlastnitel nezačal uskutečňovat účel vyvlastnění ve lhůtě<sup>214</sup> určené v rozhodnutí, nebo
- pokud před uplynutím uvedených lhůt bylo zrušeno územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel.

---

<sup>209</sup>Viz: § 83 správního řádu

<sup>210</sup> Odkladný (suspensivní) účinek znamená, že včas podaným odvoláním se odkládá právní moc a vykonatelnost napadeného rozhodnutí. Ve výjimečných případech může soud nebo správní úřad, který napadené rozhodnutí vydal, odkladný účinek odvolání vyloučit.

<sup>211</sup> Viz: § 25 odst. 2 zákona o vyvlastnění

<sup>212</sup> Tamtéž Viz: § 25 odst. 4.

<sup>213</sup> 30 dnů ode dne uplynutí lhůty určené podle § 24 odst. 4 písm. a) nebo b) zákona o vyvlastnění, tedy vyvlastniteli je uloženo, aby náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

<sup>214</sup> Podle § 24 odst. 3 písm. c) zákona o vyvlastnění, nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí, nebo prodloužené z důvodů hodných zvláštního zřetele podle § 25 odst. 6 uvedeného zákona, maximálně jednou a nejdéle o 2 roky



Pokud některý z uvedených případů nastane, vyvlastnění je na žádost vyvlastňovaného vyvlastňovacím úřadem zrušeno rozhodnutím, od jehož právní moci jsou původní vlastnická práva navrácena. Účinky spojené s vyvlastněním práv třetích osob však zůstávají zachovány, vyjma nájemních vztahů, jejichž zachování je ve veřejném zájmu. Vyvlastňovanému vzniká povinnost, do jednoho měsíce od právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění vrátit vyvlastniteli náhrady ve výši, která nebyla dosud vyvlastňovaným fakticky vynaložena. V případě poskytnutí náhrady formou směny pozemků nebo staveb, dnem právní moci tento náhradní pozemek nebo stavba přechází zpět na vyvlastnitel. Bylo-li vyvlastnění zrušeno z výše uvedených důvodů, je vyvlastnitel povinen kompenzovat vyvlastňovanému vzniklou újmu v souvislosti s tímto vyvlastněním.<sup>215</sup>

## 5.8 Projednání vyvlastnění v řízení před soudem

Základní pilíř tohoto práva je zakotven v článku 36 Listiny základních práv a svobod, kde zejména v odst. 2 stanovuje, že „*Kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, může se obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak. Z pravomoci soudu však nesmí být vyloučeno přezkoumávání rozhodnutí týkajících se základních práv a svobod podle Listiny.*“ Účastník vyvlastňovacího řízení se může obrátit na soud, pokud již vyčerpal řádné opravné prostředky přípustné v tomto řízení, tedy po zamítnutí odvolání proti výrokům vyvlastňovacího řízení.

V zákonu o vyvlastnění je úprava projednání vyvlastnění v řízení před soudem obsažena v části sedmé, ustanovení § 28. V souvislosti s poslední novelizací zákona o vyvlastnění,<sup>216</sup> kterou je výroková část rozhodnutí o vyvlastnění rozdělena na dvě samostatné části,<sup>217</sup> je i úprava soudního přezkumu výroků pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění nově řešena odděleně. Tato změna prakticky vzala v úvahu názory a někdy i dosti kritická vyjádření<sup>218</sup> odborné veřejnosti vztahující se k jednotnosti soudního přezkumu minulé právní úpravy.

V současně platné právní úpravě je tedy stanoveno, že

<sup>215</sup> §§ 26 a 27, zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

<sup>216</sup> Zákonem č. 405/2012 Sb., účinným od 1.2.2013

<sup>217</sup> Viz: § 24 odst. 3 a 4 zákona o vyvlastnění (1. Výrok o **vyvlastnění práv** k pozemku nebo ke stavbě. 2. výrok o **náhradě za vyvlastnění**).

<sup>218</sup> Např. Viz: WINTEROVÁ, Alena . *Soudní ochrana při vyvlastnění*. [online]. ASPI KP635 [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: ASPI – LIT 32625CZ

- výrok o odnětí nebo omezení vlastnického práva k nemovitosti (podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění), lze přezkoumat v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu podle soudního řádu správního<sup>219</sup>, kdežto
- výrok o náhradě (podle § 24 odst. 4 zákona o vyvlastnění), lze projednat podle části páté Občanského soudního řádu,<sup>220</sup> kde je v prvním stupni příslušný krajský soud.<sup>221</sup>

Jak již bylo řečeno výše, žaloba podaná proti výroku o odnětí nebo omezení vlastnického práva k nemovitosti má odkladný účinek i na ostatní výroky tohoto rozhodnutí.

Novým způsobem zákon o vyvlastnění stanovuje pravidla pro přezkum výše přiznané náhrady v řízení podle zmíněných ustanovení občanského soudního řádu. Soud v tomto řízení při určování výše náhrady zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl k náhradě spravedlivé. Zákon stanoví, že žaloba, kterou se účastník řízení domáhá přezkumu výroku o náhradě za vyvlastnění v občanském soudním řízení, musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, přičemž zmeškání této lhůty nelze prominout. V tomto přezkumném řízení může soud v souladu s ustanovením § 28 odst. 3 zákona o vyvlastnění v odůvodněných případech stanovit částku vyšší, než kterou přiznává napadené rozhodnutí. Takto je soudem rozhodováno s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, nebo také k mimořádným okolnostem věci.<sup>222</sup>

Podmínky pro přiznání dodatečných náhrad jsou v zákoně o vyvlastnění taxativně upraveny v § 28 odst. 3 a krajský soud (v prvním stupni), je jimi vázán. Mimo náhrad, které jsou uvedeny v ustanovení § 10 zákona o vyvlastnění, lze za vyvlastnění poskytnout vyvlastňovanému jejich procentuelní navýšení za níže zákonem určených podmínek. Těmito jsou:

- **Délka vlastnictví** předmětného pozemku nebo stavby více než 15 let od nabytí za úplatu. V tomto případě může být stanovena částka ve výši až 40 % z přiznané náhrady.

<sup>219</sup> Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

<sup>220</sup> Viz: § 244 – 250t zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád

<sup>221</sup> Viz: § 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění

<sup>222</sup> Tamtéž Viz: § 28 odst. 3.

- **Poloha nemovitosti v zastavěném území.** Zde může být přiznána částka až do výše 10 % z přiznané náhrady za vyvlastnění.
- **Poloha nemovitosti v území se zvláštní architektonickou hodnotou,** případně se zvláštní historickou hodnotou. Jako v předchozím případě může být stanovena částka až do výše 10 % z přiznané náhrady.
- **Význam pozemku nebo stavby pro podnikatelskou činnost.** V tomto posledním případě může být stanovena částka ve výši až 20 % z přiznané náhrady.<sup>223</sup>

Povaha a charakter výše uvedených podmínek napovídá, že tyto soud v řízeních může uplatňovat kumulativně, avšak z důvodu jejich relativně přísnému stanovení lze vyslovit hypotézu, že jejich praktická aplikace nebude v praxi soudů příliš častá.<sup>224</sup>

---

<sup>223</sup> Viz: § 28 odst. 3 zákona o vyvlastnění

<sup>224</sup> HANDRLICA, Jakub. *ipravnik.cz. Řízení o odnětí nebo omezení vlastnických práv k nemovitostem nově.* [online]. 28.11.2013 [cit. 2015-02-22]. Dostupné z: [http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print\\_1/art\\_8699/lay\\_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx](http://www.ipravnik.cz/cz/clanky/civilni-proces/print_1/art_8699/lay_3/rizeni-o-odneti-nebo-omezeni-vlastnickych-prav-k-nemovitostem-nove.aspx). Článek byl publikován v časopise *Právní rozhledy*, 2013, č. 7, s. 229.

## 6 Závěr

Tato práce měla za úkol komplexně představit čtenáři institut vyvlastnění, který byl, je a bezesporu stále bude nejzávažnějším veřejnoprávním zásahem do jednoho z nejzákladnějších lidských práv, práva vlastnického. Tento institut byl představen jak z hlediska jeho historického vývoje, tak jeho současného stavu a právní úpravy.

I přes nejednotný pohled veřejnosti na tento institut má jistě vyvlastnění své místo v systému práva České republiky. Otázkou však zůstává, jak bude s tímto institutem prakticky zacházeno. Vždyť vlastnické právo je jedním ze základních lidských práv, ctěné a chráněné ve vyspělých demokratických zemích na úrovni ústavní úpravy.<sup>225</sup> Spornost názorů na to, zda vyvlastňovat či nikoliv, pramení zejména z toho, z jaké pozice se na uvedenou problematiku díváme, jestli z pozice vyvlastnitelce nebo naopak vyvlastňovaného, zda je účel vyvlastnění širší společnosti všeobecně vnímán jako společensky přínosný nebo naopak, jestli se zásah do vlastnických práv vyvlastňovaného dotýká nepoužívaného pozemku nebo naopak rodinného domku, kde právě žije a takto bychom mohli pokračovat dále. Je ale zcela nepochybné, že určitý zcela výjimečně použitelný instrument, jak dosáhnout možnosti prosazení určitého zákonem předvídaného, v širším měřítku veřejně prospěšného zájmu musí existovat. Musí (a to je nutno zdůraznit) ale existovat taxativně stanovené podmínky, bez jejichž bezpodmínečného kumulativního splnění není možné takto závažného nástroje jako je vyvlastnění použít. S tímto jde ruku v ruce také problematika stanovování přiměřených, ale spravedlivých náhrad za tyto zásahy do majetkových práv. Osobně zastávám názor, že i přes některé nedokonalosti naše současná právní úprava vyvlastnění, a to zejména v otázkách náhrad, udělala vůči vyvlastňovanému vstřícný krok.

Po hlubším seznámení se s touto problematikou, spatřuji spíše než v nedokonalostech současné právní úpravy vyvlastnění vážné problémy zejména v otázkách interpretování a definování veřejných zájmů, které na straně vyvlastňujícího legitimizují dosažení účelu třeba i použitím vyvlastnění. Z dostupných článků je až s podivem, co vše vlastně může být ve veřejném zájmu natolik, že selže-li možnost dohody zúčastněných stran, je požadován zásah do vlastnických práv původních vlastníků.

---

<sup>225</sup> Viz: Listina základních práv a svobod a Listina základních práv Evropské unie

Například po přečtení článku „Jakou váhu má veřejný zájem“<sup>226</sup> a jemu podobných, nabývám dojem, že v našich podmínkách je v nezanedbatelné míře více než veřejný zájem uspokojován zájem vlivných skupin. Ve stručnosti, tento článek se zabývá zveřejněním úmyslu společnosti Letiště Vodochody a.s. (která je členem skupiny Penta), rozšířit toto tovární letiště na mezinárodní terminál s 35 tisíci pohyby ročně. Toto rozšíření včetně dalšího, jako je napojení na dálnici D8, počítá s omezováním vlastnických práv či dokonce s vyvlastňováním. Šokuje mne například i způsob vyjadřování představitele zde zainteresovaného soukromého subjektu (ředitele Letiště Vodochody), kdy dne 22.7.2013 pro Hospodářské noviny sdělil: „... **nemáme všechny pozemky pod kontrolou, ale s ohledem na možnost vyvlastnit tyto pozemky to nevidíme jako zásadní problém...**“ Takováto prohlášení, pokud se opravdu po listopadu 1989 něco změnilo, považuji přinejmenším za skandální. V tomto případě si kladu otázku, z jakého důvodu by se stát měl v tomto soukromém projektu aktivně angažovat, když nezbytný veřejný zájem je zde přinejmenším sporný? Potřeby veřejnosti zde přeci zatím dostatečně pokrývá státem vlastněný podnik Letiště Praha a.s. (situované blíže dopravní infrastrukturu města, o zhruba 16 km), které navíc již disponuje souhlasným stanoviskem pro jeho další rozvoj (výstavbu paralelní dráhy, dále spojení s městem železnicí), a to ke všemu na pozemcích, které v minulosti draze vykoupilo od Penty. Z výše uvedeného vyvstává otázka, kdo z tohoto bude v širším měřítku profitovat, na kterou se bohužel nabízí odpověď, že za nezbytný zájem veřejný je zde podsouván zájem obchodní, který bude především svědčit místo široké veřejnosti společností v tomto projektu zainteresovaných. Nejsem si jist, zda je i přes deklarovaný vznik pracovních míst v souladu s veřejným zájmem takto negativně zasáhnout do rozsáhlého, hustě obydleného území, kde se řada obcí (nikoliv jednotlivců), staví tomuto projektu z důvodu negativních externalit<sup>227</sup> na odpor.<sup>228</sup> Tento uvedený případ není v našich končinách dozajista jediný svého druhu, a proto z tohoto a mnoha dalších důvodů nebude institut vyvlastnění asi nikdy veřejností přijímán bez emocí.

---

<sup>226</sup> VOJTÍŠKOVÁ, Kateřina . Kulturní noviny. *Jakou váhu má veřejný zájem?* . [online]. 18.11.2013 [cit. 2014-03-20]. Dostupné z: <http://www.kulturni-noviny.cz/nezavisle-vydavatelске-a-medialni-druzstvo/archiv/online/2013/47-2013/verejny-zajem>

<sup>227</sup> V tomto případě negativní vlivy na životní prostředí v podobě hluku z letecké i pozemní dopravy, znečištění ovzduší spadem zplodin z leteckých motorů a působením těchto na lidský organizmus a samozřejmě působící v jistém smyslu i na znehodnocení půdy a nemovitostí v dosahu této aktivity. Toto celé v dlouhodobém horizontu.

<sup>228</sup> Např. Sdružení obcí „Stop letišti Vodochody“. Dostupné z: <http://www.stopletistivodochody.cz/>

Přesto zastávám názor, že je nutné mít instrument, jako je vyvlastnění zakotven v systému našeho práva, neboť samotná existence takovéto úpravy přispívá k upevnění právní jistoty. Je samozřejmě nutností, aby tato úprava byla vyvážená a v souladu s demokratickými principy právního státu, zohledňující lidská práva. Do budoucna je otázkou, jaké světlo vnese do této problematiky současnou vládou Bohuslava Sobotky připravovaná novela silničního zákona, která počítá se zavedením statusu „strategické stavby národního významu“, jež má být účinným prostředkem v boji proti obstrukcím při získávání potřebných majetkových práv.

Zajímavým posledním vládním počinem je průzkum sněmovní podpory současným ministrem dopravy Ťokem, kterým zjišťuje možnou podporu české mutace úpravy tzv. „německého modelu“, tj. kdy se na předmětném pozemku může začít stavět a až následně se řeší cena, za kterou jej stát vykoupí. Pro uvedený způsob je ale potřeba určitých změn v Ústavě ČR. Ťok sice očekává střety s opozicí, ale je toho názoru, že prosazení těchto změn významně urychlí přípravu staveb, která v současné době trvá běžně přes deset let. K hlubokému zamyšlení mě vede jeho prohlášení v souvislosti s výše uvedeným, ve kterém uvádí: „*Za socialismu se nikdo nikoho na nic neptal, po roce 1989 jsme do té naší ústavy zakotvili osobní vlastnictví tak natvrdo, že se s tím těžko něco dělá.*“<sup>229</sup> Myslím, že podobná prohlášení při hledání řešení složitých situací kolem už tak společensky choulostivého tématu, jako je vyvlastnění, jsou přinejmenším nešťastná.

---

<sup>229</sup> ČTK. Hospodářské noviny. *Nejdřív stavět, pak jednat o ceně. Ťok zvažuje změnu ústavy kvůli vyvlastňování pozemků.* [online]. 12.3.2015 [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-63673630-nejdriv-stavet-pak-jednat-o-cene-tok-zvazuje-zmenu-ustavy-kvuli-vyvlastnovani-pozemku>

## 7 Resume

The bachelor thesis is dedicated to the issue of legal institution of expropriation which actually represents in private law the most serious interference of public authority in property right, it means right to own land, building or part thereof. In the case of the application of this institution, there is complete deprivation of the property right to the land, building or its part and subsequently forced transfer of property right to another person. It may also come to a restriction of the ownership by establishment of servitude or right corresponding with servitude. From the above it follows that as a result of applying the expropriation the ownership to properties in question is fundamentally changed.

This issue significantly affects property right which, not only in the Czech Republic but also in other civilized countries respecting and taking into account human rights, protects the fundamental human right as a right inalienable, imprescriptible and irrepealable by standards of the highest legal force. In the Czech Republic it is happening primarily by the Charter of Fundamental Rights and Freedoms, in particular by provisions of the article 11, which was inspired by the European Convention of Human Rights, in particular by the article 1 of the Additional Protocol to the Convention. From this article follows that everyone has the right to use his property freely and undisturbedly, nobody can get rid him of his property with the exception when the reason is public interest and under the conditions given by an act and general principles of international law. In these standards can be found except for protection also breakthrough into property right. This is possible only if basic conditions are met, namely in public interest, on the basis of the act and for compensation. Currently, legal regulation adjusting issue of restriction or removal ownership of property follows up to this constitutional basis. It is Act no. 184/2006 Coll., on the withdrawal or restriction of ownership rights to land or buildings (Expropriation Act) which includes both substantive legal and adjective legal adjustment of expropriation.

The aim of the bachelor thesis is to answer the questions asked in connection with institution of expropriation, as well as to analyse and comprehensively present the institution of expropriation from point of view its historical development up to currently valid legislation, both in the field of substantive law and adjective law. The thesis is systematically divided into

individual chapters. The most important changes are described under the current legislation. These changes were introduced as an amendment to the Expropriation Act with effect from February 1st 2013, as an amendment to the Building Act with effect from January 1st 2013 and last but not least the new regulation of private law in the form of the New Civil Code, effective from January 1st 2014. Except the above mentioned topic, the bachelor thesis briefly focuses on imaginary term “public interest” which stands against personal property and legitimate interests of individual owners.



## 8 Přehled pramenů

### 8.1 Knižní zdroje

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

AUERHAN, Jan. *Pozemková reforma, Vavlastnění velkostatků a sestátnění lesů*. Praha: Dr. Ant. Hajn, 1919, 24s.

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

HENDRYCH, Dušan a kolektiv. *Správní právo: obecná část*, 8. vydání. Praha: C.H.Beck, 2012. ISBN 978-80-7179-254-3, 792s.

HORÁK, Ondřej. *Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním, Příspěvek k poválečným zásahům do pozemkového vlastnictví v československu v první polovině dvacátého století*. Praha: Libri, 2010. ISBN 978-80-7277-457-9, 287s.

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

KLÍMA, Karel a kolektiv. *Komentář k Ústavě a Listině*, 2. rozšířené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009. ISBN 978-80-7380-140-3, 2 sv. (1441s.)

KOCOUREK, Tomáš. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*. Praha: Leges, 2012. ISBN 978-80-87576-10-6, 280s.

KUKLÍK, Jan. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*. Praha: Auditorium, 2011. ISBN 978-80-87284-25-4, 114s.

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

MIKUŠOVÁ, MERIČKOVÁ, Beáta. STEJSKAL, Jan. *Teorie a praxe veřejné ekonomiky*. Praha: Wolters Kluwer, 2014. ISBN 978-80-7478-526-9, 264s.

NOVOTNÝ, Petr. KEDROŇOVÁ, Kristina. ŠTROSOVÁ, Ilona. ŠTÝSOVÁ, Monika. *Nový občanský zákoník, vlastnictví a věcná práva*. Praha Publishing: Grada, 2014. ISBN 978-80-247-5166-5, 168s.

PEKÁREK, Milan a kolektiv. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-253-0, 331s.

PLOS, Jiří. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*. Praha: Grada, 2013. ISBN 978-80-247-3865-9, 800s.

SEDLÁČEK, Jaromír. *Pozemková reforma, Pět civilistických úvah o záboru velkého majetku pozemkového a o tom, co se zaborem souvisí*. Brno: Barvič & Novotný, 1922. 294s.

KROFTA, Filip, Diplomová práce. *Vyvlastnění*. ZČU Plzeň: , 2012.

## 8.2 Právní předpisy

Císařský patent č. 146/1854 ř. z., Obecný horní zákon

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

Deklarace práv člověka a občana z roku 1789

Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod

Novela zákona o vyvlastnění č. 405/2012

Vyhláška č. 144/1959 Ú.l, kterou se provádí zákon č. 87/1958 Sb.

Zákon č. 121/1920 Sb., Ústavní listina Československé republiky

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

Zákon č. 142/1867 ř. z., o všeobecných občanských právech

Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů

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

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

Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích

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

Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

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

Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

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

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

Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

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

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

### 7.3 Judikatura

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

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 23. června 1994 sp. zn. I.ÚS 35/94

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 2. října 1996, sp. zn. II.ÚS 275/95

Nález Ústavního soudu České republiky ze dne 24. května 1994, sp. zn. Pl.ÚS 16/93

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

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 24. dubna 2001, sp. zn. 22 Cdo 456/2001

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ze dne 6. června 2013, sp. zn. 21 Cdo 1999/2012

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu České republiky ze dne 10. května 2013, sp. zn. 6 As 65 /2012

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu České republiky ze dne 8. března 2006, sp. zn. 3 As 35/2005-63

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 16. května 2012, sp. zn. 28 CDo 1857/2011

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 18. března 2010, sp. zn. 30 Cdo 730/2008

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 25. září 2012, sp. zn. 22 CDo 3138/2010

Usnesení Nejvyššího soudu České republiky ze dne 3. května 2010 sp. zn. 22 CDo 2085/2008

Usnesení zvláštního senátu ze dne 21. května 2008, sp. zn. Konf 34/2007 – 15

### 8.3 Internetové zdroje

<http://www.bpv-bp.com/>

<http://www.business.center.cz/>

<http://www.businessinfo.cz>

<http://www.domaci.eurozpravy.cz>

<http://www.doplnek.com>

<http://www.dvs.cz>

<http://www.equita.cz>

<http://www.kulturni-noviny.cz>

<http://www.lawportal.cz/>

<http://www.mmr.cz/>

<http://www.obcanskyzakonik.justice.cz/>

<http://www.pravniradce.ihned.cz/>

<http://www.probyznysinfo.ihned.cz/>

<http://www.psp.cz/>

<http://www.silnice-zeleznice.cz>

<http://www.svedomi.cz/>

<http://www.ucastverejnosti.cz>

<http://www.usoud.cz>

<http://www.uzsvm.cz/>

<http://www.ziegler.blog.respekt.ihned.cz>

## **9 Seznam klíčových slov**

Vyvlastnění - expropriace, vyvlastňovací řízení, účel vyvlastnění, veřejný zájem, vlastnické právo, náhrada, právní předpis.

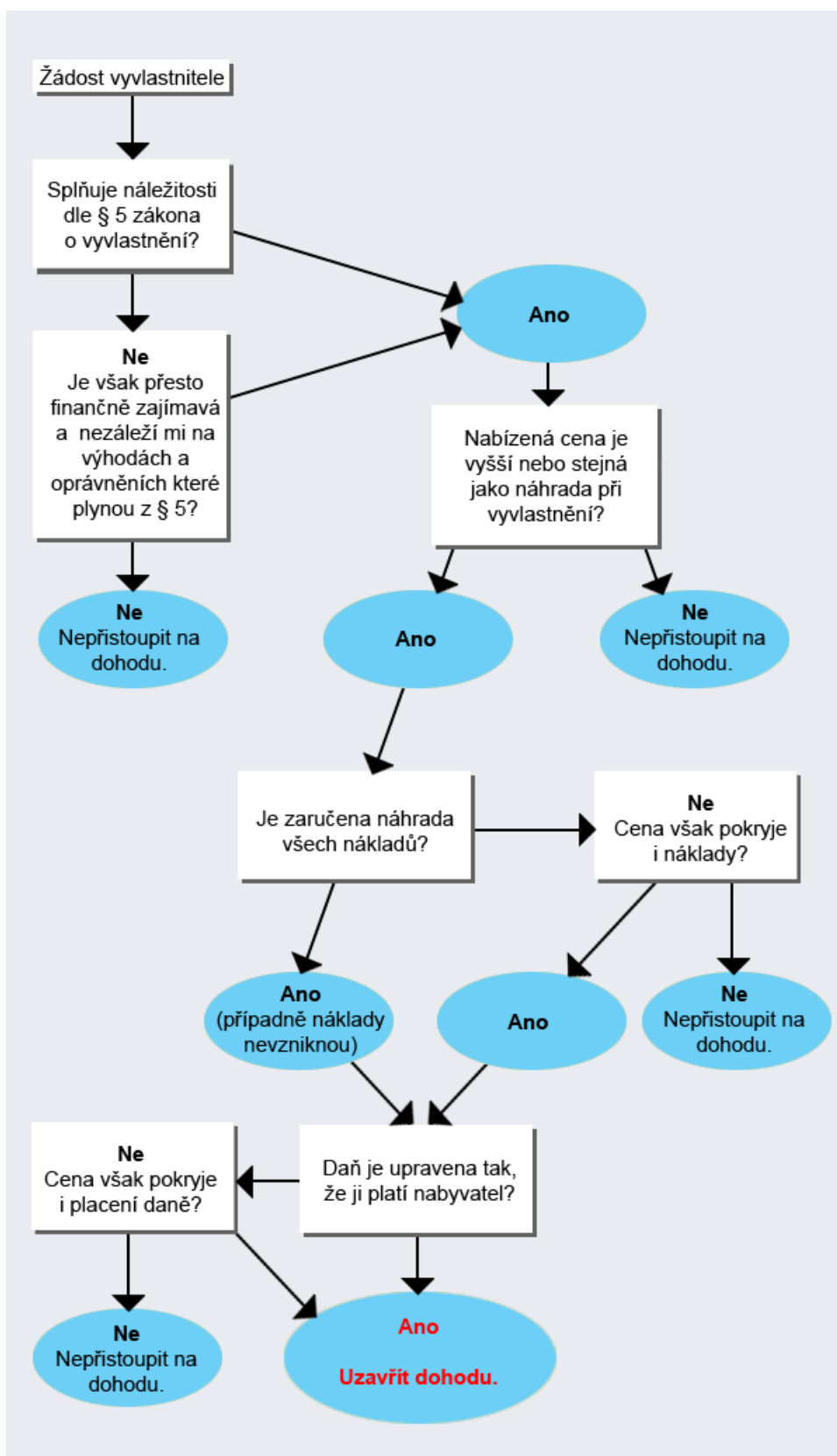
## **10 Keywords**

The expropriation, expropriation proceeding, the purpose of the expropriation, the public interest, right of ownership, compensation, legal prescription.

# 11 Přílohy

Č. 1

## Schéma rozhodování vyvlastňovaného, zda přistoupit na dohodu



Převzato z: BusinessInfo.cz. *Vyvlastnění*. [online]. 1.1.2014 [cit. 2015-03-21]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/vyvlastneni-ppbi-51049.html#!>



## Č. 2

### **Příklady případů vyvlastňování pozemků v ČR z důvodu veřejného zájmu**

Blíže viz: ČTK. Silnice, železnice. *Případy vyvlastňování pozemků kvůli veřejnému zájmu*. [online]. 26.5.2010 [cit. 2015-03-22]. Dostupné z: <http://www.silnice-zeleznice.cz/clanek/pripady-vyvlastnovani-pozemku-kvuli-verejnemu-zajmu/>

- Pozemky farmářky Ludmily Havránkové a dostavba čtyř kilometrů dálnice D11 (1994 - 2014). Skončeno dohodou.
- Pozemek na vrchu Valík, ve spoluvlastnictví ekologických aktivistů a dálniční obchvat Plzně (1995 - 2003). Skončeno vyvlastněním
- Pozemek (velikosti obývacího pokoje), tehdejšího starosty Opatovic nad Labem Tikala a silnice mezi Hradcem Králové a Pardubicemi (1996 - 2010). Skončeno vyvlastněním.
- Pozemek Markéty Regecové a výstavba továrny firmy Philips v Hranicích na Moravě (2000 - 2001). Skončeno dohodou.
- Pozemky rodiny Jirouškových a obchvat České Skalice na Náchodsku (2002 -2009). Skončeno dohodou.
- Pozemky rodiny Hammerových a obchvat Javorníku (2003 - 2009). Skončeno vyvlastněním.
- Pozemek Dany Jindrové a obchvat Holic na Pardubicku (2007 - 2009) Skončeno dohodou (po návrhu na vyvlastnění prodej)
- Pozemky (2 soukromých majitelů z několika dalších) a obchvat obcí Zvole a Vlachov na Šumpersku (2008). Skončeno částečně dohodou a vyvlastněním.
- Pozemky (17 majitelů) a výstavba hrází v Tlumačově a Uherském Hradišti (2009 - 2013). Skončeno dohodou.