

Západočeská univerzita v Plzni
Fakulta právnická

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Plzeň 2014

Lenka Nováková

Západočeská univerzita v Plzni

Fakulta právnická

Katedra veřejné správy

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

Vyvlastnění

Předkládá: Lenka Nováková

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Jan Lego, Ph.D.

Zadávací list

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

Podpis autora práce

.....

Na tomto místě chci poděkovat Mgr. Janu Legovi, Ph.D. za veškerou pomoc při vedení mé bakalářské práce, zejména pak za cenné rady a připomínky.

Obsah

1. Úvod.....	1
2. Historie institutu vyvlastnění	3
2.1 Vznik institutu vyvlastnění	4
2.2 Institut vyvlastnění v 19. století	5
2.3 Institut vyvlastnění ve 20. století	6
3. Vyvlastnění v recentní právní úpravě	10
3.1 Předmět vyvlastnění	11
3.2 Podmínky vyvlastnění	12
3.2.1 Veřejný zájem	12
3.2.2 Zákon	13
3.2.3 Účel	13
3.2.4 Subsidiarita.....	18
3.2.5 Soulad s cíli a úkoly územního plánování	19
3.2.6 Náhrada	19
3.3 Práva třetích osob	24
4. Vyvlastňovací řízení.....	26
4.1 Vyvlastňovací úřad a jeho příslušnost	26
4.2 Účastníci řízení	27
4.3 Zahájení řízení.....	28
4.4 Uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení	29
4.5 Znalecký posudek	30
4.6 Ústní jednání	31
4.7 Přerušování a zastavení řízení.....	31
4.8 Vydání rozhodnutí.....	32

4.8.1 Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění.....	36
4.9 Projednání vyvlastnění v řízení před soudem	38
5. Závěr	42
6. Resumé	44
7. Použité zdroje	46
7.1 Knižní zdroje.....	46
7.2 Právní předpisy	47
7.3 Judikatura.....	48
7.4 Internetové zdroje	48

1. Úvod

Tématem této bakalářské práce je institut vyvlastnění neboli expropriace, který představuje nejzávažnější zásah do jednoho ze základních lidských práv – práva vlastnického, chráněného na nejvyšší úrovni Listinou základních práv a svobod. Tato intervence spočívá v omezení nebo úplném odejmutí vlastnického práva; konkrétně se jedná o právo vlastnit pozemek, stavbu či jejich části. V případě odnětí jde o nucený přechod vlastnického práva na jinou osobu nežli dosavadního vlastníka a k jeho omezení pak dochází zřízením věcného břemene. Vyvlastnění také umožňuje omezení či odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu. V důsledku expropriace tak dochází k zásadní změně vlastnických vztahů.

Zásahy do základních lidských práv mají ve společnosti velmi často negativní odezvu, navíc vzhledem k povaze vyvlastnění jakožto veřejnoprávního zásahu do ústavně garantovaného vlastnického práva patří tento institut mezi velmi často diskutovaná témata. Zejména v posledních dvou letech se v souvislosti s účinností novely zákona o vyvlastnění nevyhnul prostřednictvím sdělovacích prostředků mnohým kritikám. Právě vysoká míra kritiky a negativních ohlasů spojených s touto novelou zákona mě nakonec přiměla k rozhodnutí seznámit se s problematikou expropriace podrobněji.

Cílem mé bakalářské práce je především analyzovat tento institut z hlediska současné české právní úpravy, včetně judikatury českých soudů, a zaznamenat nejdůležitější změny, které výše zmiňovaná novela v minulém roce přinesla. Mým dalším záměrem je objasnit, jaké následky měla expropriace pro strany vyvlastňovacího řízení: na jedné straně pro vyvlastňovaného, tedy vlastníka nemovitosti, která se stala předmětem vyvlastnění, na straně druhé pro vyvlastnitel, jehož zájmem je právě převzetí vlastnického práva k této nemovitosti.

Bakalářská práce je rozdělena do tří základních kapitol, které jsou dále systematicky členěny do souvisejících podkapitol tak, aby byl celý text co nejpřehlednější a nenarušoval čtenářský komfort všech adresátů této práce.

První kapitola s názvem historie institutu vyvlastnění se zabývá vznikem a následným vývojem expropriace, poté se podrobněji zaměřuje zejména na jeho vývoj na území našeho státu v období 19. a 20. století. Okrajově se zaobírá i jinými právními nástroji, které stejně jako vyvlastnění určitým způsobem omezují vlastnické právo, a proto jsou s ním velice často zaměňovány.

Následující kapitola je zaměřena na komplexní vymezení institutu vyvlastnění a jeho hmotněprávní úpravu v českém právním řádu. Od roku 2006 u nás existuje obecný právní

předpis upravující problematiku vyvlastnění – zákon o vyvlastnění. Ten je dále subsidiárně doplňován řadou dalších speciálních právních předpisů upravujících především konkrétní účely vyvlastnění, jelikož samotný zákon o vyvlastnění výčet expropriačních titulů neobsahuje. V rámci této kapitoly jsou dle zákona o vyvlastnění popsány hmotněprávní aspekty expropriace, pozornost je věnována i některým zvláštním zákonům, jež stanovují důvody vyvlastnění.

Poslední kapitola se věnuje procesněprávní stránce expropriace, a to samotnému průběhu vyvlastňovacího řízení, včetně soudních přezkumů rozhodnutí o vyvlastnění. Tato závěrečná kapitola podrobně líčí průběh konkrétních řízení a obsahuje také rozbor judikátů vycházejících z rozhodovací praxe českých soudů.

2. Historie institutu vyvlastnění

V úvodu této kapitoly bych ráda stručně vymezila pojmy, které bývají často s institutem vyvlastnění zaměňovány, protože stejně jako tento institut zasahují nějakým způsobem do vlastnických práv. Jedná se zejména o konfiskaci, znárodnění a restituci.

Konfiskace je institutem veřejného práva a představuje originální způsob nabytí vlastnického práva státem.¹ Z historické perspektivy byla konfiskace nejprve a nejčastěji brána jako trestní opatření v podobě nuceného odnětí majetku ve prospěch státu bez jakékoliv náhrady, později byla spojována se zločiny proti majestátu panovníka. V moderní době se poté pojila spíše s velezradou a jinými těžkými zločiny proti státu. V českých dějinách jsou nejvíce zmiňovány pobělohorské konfiskace, za nichž docházelo vůbec k nejrozsáhlejšímu zabavování majetku na našem území.²

Znárodnění bylo v československých dějinách původně spojeno s nuceným vyvlastněním určitých druhů majetku ve prospěch státu, a to za náhradu, nicméně situace, která kolem roku 1945 v Československu nastala, byla zcela odlišná. Ve skutečnosti totiž velmi často docházelo ke znárodnění majetku bez poskytnutí slíbené náhrady jejich původním vlastníkům. Mimo jiné se v této době znárodnění stalo prostředkem k vytvoření totalitního, etatizovaného společenského systému. Právě při navrhování pojetí československého znárodnění v roce 1945 bylo nutností odlišit tento pojem od samotného vyvlastnění. Odlišnost spočívala v ideologickém odůvodnění, v němž znárodnění představovalo významný politický a společenský předěl na cestě k socialismu. Dalšími odlišnostmi byli jeho rozsah, jednorázovost, zahrnutí velkého počtu případů stejného druhu nebo způsob provedení. Podle Ústavního soudu ČR³ představuje originální způsob nabytí vlastnictví státem. V současnosti má pojem znárodnění z výše zmíněných důvodů velice pejorativní nádech.⁴

„Jak znárodnění, tak i konfiskace souvisí s pojmem vyvlastnění, tj. s vynucenou změnou v osobě vlastníka určitých kategorií věcí. Vyvlastnění v širším pojetí tohoto pojmu je totiž obsaženo jak v znárodnění, tak i v konfiskaci, jakkoli jsem si dobře vědom, že většinou bývá v právní vědě vykládáno ve svém užším smyslu jako vyvlastnění ve veřejném zájmu,

¹ HORÁK, Ondřej. Liechtensteinové mezi konfiskací a vyvlastněním: příspěvek k poválečným zásahům do pozemkového vlastnictví v Československu v první polovině dvacátého století. 1. vyd. Praha: Libri, 2010, str. 54

² KUKLÍK, Jan. Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století. Praha: Auditorium, 2011, str. 8

³ Nález Ústavního soudu ze dne 2. 10. 1996, sp. zn. II.ÚS 275/95

⁴ 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, str. 12

k dosažení účelu stanoveného zákonem a za náhradu v oblasti předpisů občanského a správního práva.“⁵

Restitucí se rozumí odstranění protiprávnosti při převodu vlastnictví, popřípadě protiprávního zásahu do vlastnických práv, a to tak, že se věci navrátí do původního právního vztahu s právními účinky *ex tunc*, tedy s dodatečnou platností.⁶ Pojem restituce pochází již z římského práva, ve kterém představovala mimořádný prostředek římského magistráta, na jehož základě docházelo k odstranění některých nežádoucích důsledků civilního práva a jehož účel směřoval k navrácení k předešlému stavu. V dnešní době je restituce chápána spíše jako náprava některých zásahů do majetkových práv, a to obvykle v podobě kompenzace formou finanční náhrady.⁷

2.1 Vznik institutu vyvlastnění

Vývoj institutu vyvlastnění je historicky sloučen s existencí vlastnického práva. Původ zásahů do vlastnických práv je spatřován již v římském právu, v němž se v době principátu používal pro vyvlastnění majetku či jeho části ve prospěch státu pojem *confiscatio* (uložení do státní pokladny).⁸

Poprvé se s institutem vyvlastnění v podobě, kterou známe ze současné české právní úpravy, setkáváme v Deklaraci práv člověka a občana, jež byla schválena 26.8.1789 Národním shromážděním ve Francii. Pro samotnou podstatu vyvlastnění je zde zásadní článek XVII, v němž je stanoveno, že vlastnictví je nedotknutelným a posvátným právem, kterého nemůže být nikdo zbaven s výjimkou případu, kdy by to vyžadovala zákonem zajištěná veřejná nezbytnost, a to pod podmínkou předchozího spravedlivého odškodnění.⁹

Ráda bych také poukázala i na francouzský občanský zákoník Code Civil z roku 1804, zvaný též Code Napoleon, který se při svém utváření inspiroval právě touto deklarací a který zakotvil právní úpravu vlastnictví na stejném principu. Code Civil se poté vlivem

⁵ KUKLÍK, 2010, str. 14

⁶ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl.ÚS 16/93

⁷ KUKLÍK, 2010, str. 14

⁸ KUKLÍK, 2011, str. 8

⁹ Deklarace práv člověka a občana z roku 1789, článek XVII

napoleonských válek rozšířil i do mnoha dalších zemí Evropy.¹⁰ Je jednou z nejvýznamnějších kodifikací soukromého práva ve světě vůbec.¹¹

2.2 Institut vyvlastnění v 19. století

Výše zmíněná deklarace práv člověka a občana z konce 18. století položila základ pro formování právní úpravy expropriace i na našem území. V 19. století představovaly nejvýraznější zásahy do vlastnických práv vyvlastnění, konfiskace a opatření v rámci pozemkové reformy. Právní úprava vlastnictví jakožto právního panství nad věcí byla obsažena v Císařském patentu č. 946/1811 Sb., Všeobecném občanském zákoníku známém pod zkratkou ABGB (dále jen ABGB), která vychází z německého Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch.¹² Vyvlastnění je zde ukotveno v § 365, v němž je stanovena povinnost postoupit vlastnická práva, žádá-li to obecné dobro. Na našem území se jedná o první zakotvení institutu vyvlastnění v této podobě.¹³

V právní úpravě ABGB existoval ještě pozůstatek feudálního pojetí vlastnického práva, který se projevoval v institutu děleného vlastnictví, podle jehož paragrafů 357-360 bylo k jedné věci jak vlastnictví vrchní, tzv. *dominum directum*, tak i vlastnictví užitkové, tzv. *dominum utile*.¹⁴ K odstranění děleného vlastnictví pak došlo až prostřednictvím tzv. alodifikačních zákonů č. 103-112/1869 ř. z.¹⁵

ABGB však nebyl v 19. století jediným zákonem, který upravoval vyvlastnění. V tomto období bylo vydáváno mnoho dalších právních předpisů, v jejichž rámci byl institut vyvlastnění řešen. „*Pro vývoj institutu vyvlastnění je charakteristické, že jej neupravovala jedna všeobecná norma, ale množství předpisů, které vznikaly živelně, tj. podle potřeby na tom kterém úseku hospodářství.*“¹⁶ Jednalo se zejména o právní předpisy, které upravovaly vyvlastnění v konkrétních případech. Jedním z těchto předpisů byl Císařský patent č. 146/1854 ř. z., Obecný horní zákon, v jehož čtvrté hlavě byla upravena povinnost vlastníka postoupit svůj pozemek hornickému podnikateli ke kutání za přiměřené odškodnění z důvodu

¹⁰ KUKLÍK, 2010, str. 14

¹¹ DADÁK, Michal. Napoleonova kodifikace práva a Code Civil. [online] 5.1.2014 [cit. 2014-02-19]. Dostupné z: <http://www.lawportal.cz/napoleonova-kodifikace-prava-a-code-civil/>

¹² HORÁK, 2010, str. 25

¹³ Císařský patent č. 946/1811 Sb., Obecný občanský zákoník, §365

¹⁴ HORÁK, 2010, str. 20

¹⁵ KUKLÍK, 2011, str. 9

¹⁶ PEKÁREK M., PRŮCHOVÁ I., Pozemkové právo, 2. přepr. a rozš. vyd., Brno, 2004, str. 145

veřejného zájmu.¹⁷ Dalšími takovými předpisy, které upravovaly účely vyvlastnění, byly například zákon č. 71/1870 čes. z. Z., o tom, kterak lze vodu užívat, ji svozovat a jí se bránit, Císařský patent č. 30/1878 ř. z., o vyvlastnění k účelům vybudování a provozu drah, a z. č. 140/1896 ř. z., o propůjčování cest nezbytných.

Právní úprava vyvlastnění získala ústavní oporu v našich dějinách poprvé až v roce 1867, a to konkrétně v článku 5 státního základního zákona č. 142/1867 ř. z., o všeobecných občanských právech.¹⁸ Tento zákon tvořil společně s dalšími šesti zákony tzv. Prosincovou ústavu. V uvedeném článku je zajištěna nedotknutelnost majetku, kterou však lze prolomit jen v případech a způsobem stanoveným v zákoně.¹⁹

2.3 Institut vyvlastnění ve 20. století

Na počátku 20. století měl institut vyvlastnění největší právní oporu v Ústavě Československé republiky z roku 1920. Podle § 109 odst. 2 bylo vyvlastnění možné jen na základě zákona a za náhradu, jestliže speciální zákon nestanoví, že náhrada nemá být poskytnuta.²⁰ V současné české právní úpravě expropriace nelze vyvlastňovat bez náhrady, což je oproti ustanovení v § 109 ústavy z doby první republiky výrazná odlišnost. Toto ustanovení zároveň narušilo tradiční princip ochrany vlastnictví a připravilo podmínky pro následné totalitní zásahy do soukromého vlastnictví.²¹

V období okupace Československa vydával prezident republiky v exilu tzv. Dekrety prezidenta republiky, a to na základě ústavního dekretu č. 2/1940 Úř. Věst. Čsl., o prozatímním výkonu moci zákonodárné. Během války prezident vydával dekrety, jimiž zejména korigoval politickou situaci v Československu. Vzhledem k tématu této práce jsou však mnohem důležitější dekrety, které prezident vydával po skončení 2. světové války pro osvobozené území a jejichž cílem bylo nastolit nový řád ve společnosti, zejména pak odstranit vzniklé majetkové rozdíly. Jednalo se o dekrety, jejichž prostřednictvím docházelo k omezení či úplnému odnětí vlastnických práv. Těmito dekrety byly tzv. znárodňovací dekrety, které směřovali proti vlastníkům významného majetku, konkrétně jde o dekrety č. 100/1945 Sb., o znárodnění soukromých dolů, č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu

¹⁷ Císařský patent č. 146/1854 ř. z., Obecný horní zákon

¹⁸ KUKLÍK, 2011, str. 9

¹⁹ Zákon č. 142/1867 ř. z., o všeobecných občanských právech

²⁰ Ústavní zákon č. 121/1920 Sb., ústavní listina Československé republiky, § 109

²¹ HORÁK, 2010, str. 43

potravinářského a č. 103/1945 Sb., o znárodnění soukromých pojišťoven. Dále byly vydávány dekrety, jež byli namířeny proti majetku, který byl v rukou nepřátel nového politického režimu. Konkrétně jde pak o dekrety č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkoprávních 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, č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondch národní obnovy a mnoho dalších.²² V podstatě se dá říci, že v souvislosti s vydáváním dekretů prezidenta republiky a se změnou politického režimu se v tomto období výrazně uplatňovaly instituty, které měly v rámci zákona možnost omezit či úplně odejmout vlastnická práva, ať se jednalo o již zmiňované konfiskace, znárodnění, a samozřejmě tedy i vyvlastnění, které bylo v tomto období nejvíce užívaným prostředkem přechodu vlastnického práva k nemovitosti na stát.²³

Nová Ústava z 9. května 1948 nepřinesla v rámci ústavní úpravy expropriace žádné změny, jelikož paragraf 109 byl z předešlé ústavy kompletně přejat. Podrobnější úprava vyvlastnění pak byla obsažena v § 20 zákona č. 280/1949 Sb., o územním plánování a o výstavbě obcí, kde bylo zakotveno, že vyvlastnění je podmíněno požadavkem uskutečnění jednotného hospodářského plánu, podrobného zastavovacího plánu nebo potřebou asanace.²⁴ Nemovitosti sloužící k účelům obrany státu či potřebám vojenské správy nemohly být vyvlastněny. O vyvlastnění i náhradě rozhodovaly okresní národní výbory.²⁵ Tato právní úprava byla později nahrazena zákony č. 84/1958 Sb., o územním plánování a č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu. Vyvlastnění bylo zakotveno v paragrafech 18 až 22 zákona o stavebním řádu a podrobněji pak ještě v paragrafech 43 až 49 provádějící vyhlášky č. 144/1959 Ú.l. k tomuto zákonu. Oproti předešlé právní úpravě již o vyvlastnění nerozhodovaly již okresní národní výbory, ale nově stavební úřady.²⁶

V šedesátých letech, tedy v době socialismu, byl přijat další ústavní zákon. Jednalo se o zákon č.100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, jejíž článek 10 ukotvil nedotknutelnost osobního vlastnictví, které zahrnovalo věci osobní, domácí potřeby, rodinné domky a úspory nabyté prací.²⁷ Ústava pojem vyvlastnění přímo nezmiňovala, ale

²² KUKLÍK, 2011, str. 41-43

²³ KUKLÍK, 2010, str. 12-15

²⁴ ASANACE: soubor opatření, které mají za cíl zlepšení, ozdravení životního prostředí

²⁵ Zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a o výstavbě obcí, § 20

²⁶ Vyhláška č. 144/1959 Ú.l, kterou se provádí zákon č. 87/1958 Sb.

²⁷ Zákon č.100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky, čl. 10

výše uvedeným článkem byl inspirován zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, který byl v platnosti do konce roku 2013. Ve svém § 128 odst. 2 navazuje na osobní vlastnictví, které lze vyvlastnit pouze v naléhavém veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu, tedy v té podobě, s níž se v rámci vyvlastnění setkáváme v současné zákonné úpravě.²⁸

Dále je třeba zmínit zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který zrušil a zároveň sloučil do jednoho právního předpisu již zmiňované zákony č. 84/1958 Sb., o územním plánování a č.87/1958 Sb., o stavebním řádu. Stavební zákon rozvinul institut vyvlastnění stanovením nových podmínek, jež musí být splněny, a to konkrétně v § 110 tohoto zákona. Mezi nově vymezené podmínky patřilo, že vyvlastnění musí být v souladu s cíli a záměry územního plánování, před samotnou expropriací upřednostňovalo dohodu smluvních stran, dále kladlo důraz na přiměřenost rozsahu vyvlastnění a *„jestliže se vyvlastněním převádělo vlastnické právo pouze k části pozemku nebo se omezovalo jiné právo k pozemku či ke stavbě a vlastník nebo jiný oprávněný by poté nemohl využívat zbývající části pozemku nebo omezeného práva k pozemku či stavbě, popřípadě by je mohl užívat jen s nepřiměřenými obtížemi, rozšíří se vyvlastnění i na zbývající část, pokud o to vlastník nebo jiný oprávněný požádá.“*²⁹ Stavební zákon byl novelizován roku 2006 v souvislosti se vznikem zákona upravujícího jednotně problematiku vyvlastnění – zákon č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění.

Ke konci 20. století došlo v zákonné úpravě vlastnictví k výrazným změnám, jež byly důsledkem pádu komunistického režimu a následné přeměny politické situace směřující k vytvoření demokratického právního státu na našem území. Roku 1990 byl přijat další ústavní zákon č. 100/1990 Sb., na základě něhož byly odstraněny veškeré rozdíly mezi jednotlivými druhy vlastnictví, které obsahovala Ústava z roku 1960. Se vznikem samostatné České republiky jsou vlastnictví a institut vyvlastnění upraveny na ústavní úrovni v zákoně č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod, jež je součástí ústavního pořádku České republiky. V jejím článku 11 odst. 1 je vlastnictví chápáno jako základní lidské právo, které je nezczizitelné, nezadatelné, nepromlčitelné a nezrušitelné. V tomto pojetí spočívá základní rozdíl oproti dřívější úpravě vlastnictví, která kladla důraz na socialistické společenské vlastnictví. V odstavci 4 stejného článku je stanoveno, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné pouze v případě veřejného zájmu, stanoví-li to zákon, a za

²⁸ Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, § 128 odst. 2

²⁹ Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, § 110 odst. 3

náhradu.³⁰ V rámci ústavní úpravy je důležité zmínit i Evropskou úmluvu na ochranu lidských práv a svobod, s níž roku 1992 vyslovilo souhlas shromáždění České a Slovenské Federativní republiky a kterou prezidenti těchto republik ratifikovali. V dodatkovém protokolu k této úmluvě je v článku 1 zakotvena také ochrana vlastnictví, přičemž nikdo nesmí být zbaven svého majetku z jiného důvodu než z veřejného zájmu a ze zákona. Členské státy však mohou přijímat zákony, které jsou nezbytné pro úpravu užívání majetku v souladu s obecně prospěšným zájmem.³¹

³⁰ Zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod

³¹ Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, článek 1

3. Vyvlastnění v recentní právní úpravě

Institut vyvlastnění neboli expropriace představuje nejzávažnější veřejnoprávní zásah do vlastnického práva, neboť spočívá v jeho odnětí či omezení, ke kterému dochází proti vůli vlastníka, a to vždy na základě zákona a za náhradu. V případě odnětí vlastnického práva jde o přechod tohoto práva z původního vlastníka na nového, a to v celém jeho rozsahu. Pokud je vyvlastnění v podobě omezení, jedná se o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, a to cizí osobě. Umožňuje také omezení či odnětí práva odpovídajícímu věcnému břemenu. Vyvlastnění zasahuje zejména do majetkových práv z důvodu obecně prospěšného zájmu, ovšem vždy za kompenzaci náhrady původnímu vlastníkov³².

Po uplynutí třiceti let, během nichž o vyvlastnění rozhodovaly stavební úřady, neboť právní úprava expropriace byla obsažena právě ve stavebním zákoně z roku 1976, nastala ve společnosti potřeba výraznější změny. Obsah původního zákona byl poplatný době svého vzniku, a tak pouhé novelizace tohoto zákona nemohly přinést žádoucí výsledek. V roce 2006 proto došlo k přijetí zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) a společně s ním i samostatného zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který nově přinesl podrobnější a širší pojetí expropriace. Zásadní změna spočívala v oddělení institutu vyvlastnění z koncepce stavebního zákona.³³

Zákon o vyvlastnění je základním právním předpisem, který se touto problematikou zabývá, nicméně existuje i nemálo dalších právních předpisů, které jsou vůči tomuto zákonu v postavení zvláštních zákonů, tudíž mají před ním přednost podle právní zásady „*Lex specialis derogat generali*“, která stanoví, že zvláštní právní úprava má přednost před úpravou obecnější. Tento zákon upravuje podmínky vyvlastnění, jež musí být splněny k vyvlastnění pozemku či stavby, případy, kdy k nemovitostem vážnou práva třetích osob, náhrady za vyvlastnění, správní řízení o vyvlastnění, tzv. vyvlastňovací řízení, případně projednání vyvlastnění před soudem a v neposlední řadě zrušení vyvlastnění. Tento zákon

³² Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 1

³³ BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon s komentářem a prováděcími vyhláškami. 2. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2009, str. 12

však nevymezuje samotné účely vyvlastnění, ty můžeme nalézt v jednotlivých speciálních předpisech, kterými se v rámci mé bakalářské práce budu také zabývat.³⁴

Ústavní úprava expropriace je zakotvena v již zmiňované Listině základních práv a svobod, článek 11 odst. 4 ustanovuje základní podmínky vyvlastnění, jimiž jsou veřejný zájem, účel stanovený zákonem a náhrada. Do ústavní úpravy patří i mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána. O vyvlastnění pojednává již také zmíněná Evropská úmluva na ochranu lidských práv a svobod z roku 1992.

3.1 Předmět vyvlastnění

Předmět vyvlastnění vychází z § 1 zákona o vyvlastnění, a jsou jimi pozemek, stavba či jejich části a práva pojící se k těmto nemovitostem. K výrazné změně ovšem došlo od 1.1.2014, kdy nabyl účinnosti NOZ, který v § 506 odst. 1 stanovuje, že: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech*“³⁵, zejména tedy co do definování významu pojmů pozemku a stavby. Dřívější právní úprava umožňovala, aby vlastník stavby zároveň nebyl vlastníkem pozemku, na němž se stavba nachází, což s sebou přinášelo v praxi nemálo komplikací. Podle nové úpravy je stavba součástí pozemku, jestliže má stejného vlastníka. Pokud nastane situace, že stavba a pozemek budou mít odlišné vlastníky, vzniká jim navzájem ex lege předkupní právo, na jedné straně k pozemku, respektive jeho části, na které stavba stojí, a na straně druhé ke stavbě.³⁶

Výjimku v předmětu vyvlastnění určuje zvláštní zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, který ve svém § 48 uvádí, že mohou být vyvlastněny i movité věci, pokud to vyžaduje obrana státu.³⁷

³⁴ KINDL, M.; KRAMÁŘ, K.; RAJCHL, J.; TELECKÝ, D. Základy správního práva. 2. upr. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, str. 225

JANDERKA, Karel. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání: s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury. 2. vyd. Praha: Linde Praha, 2010, str. 17

³⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, § 506 odst. 1

³⁶ www.obcanskyzakonik.justice.cz. Vlastnictví a další věcná práva: stavba jako součást pozemku. [online]. [cit. 2013-11-15]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku/>

³⁷ Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

3.2 Podmínky vyvlastnění

Český právní řád spojuje s vyvlastněním nemalé množství podmínek. Základní tři nezbytné předpoklady, tedy veřejný zájem, provedení na základě zákona a náhrada vyplývají z ústavního pořádku ČR, konkrétně z již zmiňovaného ustanovení čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Další podmínky jsou upraveny v části druhé zákona o vyvlastnění v § 3 až 5, kdy musí být splněn účel stanovený ve zvláštním právním předpise, subsidiarita vyvlastnění a soulad s cíli a úkoly územního plánování.

V souvislosti s podmínkami vyvlastnění je třeba zmínit novelizaci popisované právní úpravy provedenou zákonem č. 405/2012 Sb. s účinností od 1.2.2013, kdy vypustila povinnost vyvlastnítele seznámit nejméně 6 měsíců dopředu vyvlastňovaného s připravovaným vyvlastněním a účelem stanoveným zvláštním zákonem. Novelizované ustanovení § 5 zákona o vyvlastnění připouští expropriaci, jestliže se vyvlastniteli nepodařilo uzavřít smlouvu s vyvlastňovaným o získání práv k dotčené nemovitosti, které jsou potřebné k uskutečnění účelu vyvlastnění, a to ve lhůtě 90 dnů, která začíná běžet následujícím dnem od doručení návrhu na uzavření smlouvy. Jestliže vyvlastňovaný souhlasí s převodem potřebných práv prostřednictvím smlouvy, pak její součástí musí být i nárok vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno do 3 let od uzavření smlouvy uskutečňování účelu vyvlastnění. Další změnou bylo ustavení povinnosti vyvlastnítele přiložit k návrhu smlouvy znalecký posudek a informace o požadovaném účelu, jež vedou k vyvlastnění konkrétního pozemku nebo stavby. Pokud má být předmětem návrhu pozemek, součástí znaleckého posudku musí být i geometrický plán vyznačující oblast expropriace.³⁸

3.2.1 Veřejný zájem

K pojmu veřejný zájem neexistuje žádná legální definice, podle právní terminologie je veřejný zájem neurčitý právní pojem, který je používán ve zvláštních zákonech, v nichž jsou pro něj stanoveny konkrétní účely. V rámci procesu vyvlastnění je veřejný zájem hlavním předmětem zjišťování správního orgánu. Tímto pojmem se již několikrát zabýval i Ústavní soud a v souvislosti s vyvlastňováním stanovil, že veřejný zájem v konkrétní věci by měl být zjišťován během vyvlastňovacího řízení na základě zkoumání nejrůznějších individuálních zájmů při zvážení všech rozporů.³⁹ „*Jde tedy o spojení účelu a správního uvážení ve věci*

³⁸ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 5

³⁹ Nález Ústavního soudu ČR ze dne 28. června 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, str. 5

nutnosti zásahu do práva.“⁴⁰ Při nalézání veřejného zájmu je potřeba, aby vyvlastňovací úřad posoudil poměr naléhavosti veřejného zájmu na omezení vlastnických práv jednoho vlastníka ku prospěchu druhého a právo na ochranu vlastnictví, které je dáno předpisy nejvyšší právní síly.⁴¹ Podle § 3 zákona o vyvlastnění musí veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, a navíc také musí být ve vyvlastňovacím řízení vždy prokázán. Po snaze Ústavního soudu formulovat podstatu pojmu „veřejný zájem“ se tímto zásadním pojmem začal zabývat i Nejvyšší správní soud, který v roce 2013 zpřesnil jeho význam tím, že v usnesení stanovil: „*veřejný zájem musí být výslovně formulován ve vztahu ke konkrétní posuzované záležitosti a musí být přesvědčivě odlišen od zájmu soukromého*“⁴²

3.2.2 Zákon

Vyvlastnění je možné jen na základě zákona. Tímto se rozumí především fakt, že musí existovat zákon, na jehož základě je určen účel tzv. titul, pro který je vedeno vyvlastňovací řízení. „*Vyvlastňovací titul určuje pouze rámcově druh aktivit, pro jejichž uskutečnění je možno vyvlastnění provést, nenahrazuje povinnost zjišťovat v každém jednotlivém případě veřejný zájem.*“⁴³

Základním právním předpisem je již zmíněný zákon o vyvlastnění, který tvoří jádro právní úpravy expropriace. Konkrétní účely vyvlastnění jsou pak obsaženy v řadě dalších speciálních zákonů, jedná se například o zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu neboli stavební zákon či zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích.

3.2.3 Účel

Předpoklad účelu vyvlastnění je zakotven nejen v zákoně o vyvlastnění, ale i na nevyšší úrovni, a to v Listině základních práv a svobod. Zákon o vyvlastnění přímo stanovuje, že expropriace je přípustná jen pro účel vyvlastnění stanovený speciálním zákonem, přičemž je nutností, aby veřejný zájem na dosažení tohoto účelu v určité věci převyšoval zájem na zachování dosavadních práv vyvlastňovaného.⁴⁴ Jde tedy především o to, aby byl zvláštním

⁴⁰ JANDERKA, 2010, str. 21

⁴¹ Tamtéž, str. 21

⁴² Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 10. května 2013, sp. zn. 6 As 65 /2012

⁴³ DOHNAL, Vítězslav. Vyvlastnění a ochrana vlastnického práva. Brno: Ekologický právní servis, 2000, str. 8

⁴⁴ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 3 odst. 1

zákonem konkrétně vymezen účel, pro který je vedeno vyvlastňovací řízení. Účel vyvlastnění je také třeba odlišit od cíle vyvlastnění, neboť cílem vyvlastnění je dosáhnout odejmutí nebo omezení vlastnického práva, zatímco účel představuje určení důvodu, pro který má být vyvlastnění provedeno.⁴⁵

Jak jsem již naznačila v předchozí podkapitole, zákon o vyvlastnění neobsahuje výčet účelů expropriace, ale pouze odkazuje na speciální zákony, které tyto účely samostatně upravují. Takovýchto zvláštních zákonů je v českém právním řádu opravdu mnoho, já se však zaměřím pouze na některé z nich, a to především z důvodu stanoveného rozsahu této bakalářské práce.

Jedním z těchto zákonů je již zmiňovaný **zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)**, který uvádí obecné důvody vyvlastnění ve své hlavě třetí, konkrétně v § 170. Na základě tohoto paragrafu je stanoveno, že lze omezit nebo odejmout práva k pozemkům či stavbám, jestliže jsou vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci, kterou je sledován cíl:

- a) vybudování veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné pro její výstavbu a používání v rámci stanoveného účelu
- b) vytvoření veřejně prospěšného opatření, které slouží jak ke snižování ohrožení v území s možným výskytem přírodních katastrof, tak i ke zvyšování retenčních schopností území
- c) založení prvků územního systému ekologické rovnováhy
- d) ochrany archeologického dědictví
- e) stavby a opatření sloužící k zajištění obrany a bezpečnosti státu
- f) asanace neboli ozdravění území.

Obdobně tak může být účelem omezení nebo úplného odejmutí práva k pozemkům či stavbám i zabezpečení přístupu nebo příjezdu k těmto nemovitostem či jejich užívání. Stavební zákon byl stejně jako zákon o vyvlastnění k roku 2013 velice obsáhle novelizován, a to zákonem č. 350/2012 Sb. Účelem této novely bylo zpřesnění formulací jednotlivých ustanovení tak, aby v praxi nepřinášely interpretační a aplikační problémy.⁴⁶

⁴⁵ DOHNAL, 2000, str. 9

⁴⁶ www.mmr.cz. Novela stavebního zákona: informace o novele. [online].[cit. 2014-03-07]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Novela-stavebniho-zakona/Informace-o-novele>

Z hlediska účelu vyvlastnění se v právní praxi často využívá i **zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury**, který se společně se zákonem o vyvlastnění taktéž stal předmětem rozsáhlé novelizace. Jak je již z názvu tohoto právního předpisu zřejmé, jeho účelem je urychlení průběhu výstavby výše zmiňovaných infrastruktur, a tím pádem i zrychlení a zjednodušení procesu vyvlastnění, jestliže je pro tento účel zahájen. Důležitým ustanovením je v tomto zákoně paragraf 3, který jednak v jeho odst. 1 odkazuje na zákon o vyvlastnění, jednak obsahuje i dodatek *„pokud tento zákon nestanoví jinak.“* Tento právní předpis tak upravuje v konkrétních situacích v rámci vyvlastnění vlastní podmínky. V § 3 se tyto předpoklady týkají navrácení již převedených práv k získaným pozemkům či stavbám na základě dohody za účelem výstavby infrastruktur dle tohoto zákona. Zákon o vyvlastnění totiž upravuje povinnost, aby se vyvlastnitel pokusil ještě před uskutečněním účelu expropriace uzavřít dohodu o získání potřebných práv k pozemku či stavbě s jejich vlastníkem. Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury pak v § 3a stanoví, že pokud se návrhem smlouvy o získání potřebných práv k nemovitostem získávají tato práva přímo pro účel uskutečnění výstavby těchto infrastruktur, je nutností majiteli těchto převáděných nemovitostí založit právo na jejich navrácení, jestliže nebude účel převodu zahájen do 5 let od uzavření smlouvy. Před poslední novelizací zákona byla tato lhůta 3 letá a důsledkem zvýšení na současných 5 let se tak prodloužila doba, do které je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu, zatímco vyvlastňovaný musí pro uplatnění svého práva na vrácení převedených práv k pozemku či stavbě čekat podstatně delší období. Odlišně od zákona o vyvlastnění je pak v § 3b upravena v rámci dohody o převodu práv k pozemku či stavbě i výše kupní ceny, která se pro účely tohoto zákona určuje na základě znaleckého posudku a stanovených koeficientů. Kupní cenu pozemku lze dle tohoto paragrafu maximálně navýšit o 100% nad cenu stanovenou znaleckým posudkem, výjimku však tvoří stavební pozemek, jehož hodnotu lze navýšit maximálně o 15 % nad cenu stanovenou znalcem. Možnost zvýšení kupní ceny také přinesla až novela zákona, *„díky novele je tak možné u infrastrukturních projektů zvýšit navrhovanou kupní cenu pozemku a stavby oproti ceně stanovené znaleckým posudkem o určitý „bonus“.“*⁴⁷ Znaleckým posudkem je kupní cena pozemku či stavby navržena na základě obvyklé ceny podle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy; při určování této ceny zároveň znalec přihlíží i ke skutečnému stavu a účelu užití vyvlastňované nemovitosti

⁴⁷ HEJDUK, L.; PETRŽELA, K. Novela zákona o vyvlastnění: od února 2013 už půjde o skutečnou cenu. [online] 18.12.2012 [cit. 2014-03-07]. Dostupné z: <http://probyznysinfo.ihned.cz/zakony-stat-a-administrativa/c1-58962540-novela-zakona-o-vyvlastneni-od-unora-2013-uz-pujde-o-skutecnou-cenu>

a naopak nepřihlíží k jejich zhodnocení nebo znehodnocení. Obdobně se kupní cena bude určovat i při získávání potřebných práv k pozemku či stavby směnnou smlouvou a smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu.⁴⁸ V přímé souvislosti s přeměnou § 24 zákona o vyvlastnění, kterým bylo rozhodnutí o expropriaci rozděleno na dva samostatné výroky – na výrok o vyvlastnění práv k pozemku či ke stavbě a na výrok o náhradě, byl novelizován i § 4 zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. Na základě odst. 1 tohoto paragrafu má odkladný účinek rozhodnutí pouze odvolání směřující proti výroku o náhradě, zatímco druhý výrok rozhodnutí o vyvlastnění práv k nemovitostem nabývá právní moci i přesto, že bylo toto odvolání podáno. V odstavci 2 tohoto paragrafu je pak stanoveno následující: „*Je-li podána žaloba proti rozhodnutí podle zákona o vyvlastnění, přizná soud na návrh žalobce po vyjádření žalovaného usnesením žalobě odkladný účinek, jestliže je žalobce závažně ohrožen ve svých právech a přiznání odkladného účinku se nedotkne nepřiměřeným způsobem nabytých práv třetích osob a není v rozporu s veřejným zájmem.*“ Problematice odvolání proti výrokům rozhodnutí se budu podrobněji věnovat v kapitole vyvlastňovacího řízení v podkapitole rozhodnutí.

Dalším právním předpisem, který upravuje účel vyvlastnění je **zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon)**. Důvodem pro expropriaci pozemku nebo stavby je v rámci tohoto zákona zřízení elektrických vedení, plynovodů, teplovodů či energovodů. Tento zákon ve svém § 3 odst. 2 přímo stanovuje, že lze vyvlastnit pozemek, stavbu či zařízení, pokud jde o provádění stavby, která slouží k vyvedení výkonu z výrobní elektřiny zřizované a provozované ve veřejném zájmu, případně o provádění stavby, jež je součástí přenosové soustavy, přepravní soustavy, distribuční soustavy, zásobníku plynu, rozvodného tepelného zařízení nebo zdroje tepelné energie připojeného k rozvodnému tepelnému zařízení. Primární podmínkou pro expropriaci je zde opět veřejný zájem, který musí být vždy prokázán. Vyvlastňovací proces by se eventuálně řídil zákonem o vyvlastnění, na který energetický zákon odkazuje.⁴⁹ Pro účel zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy na cizích nemovitostech⁵⁰ nebo přetínání příslušných nemovitostí vodiči a umístování vedení v těchto nemovitostech, lze také zřídit věcné břemeno umožňující využití cizího pozemku, stavby popřípadě jejich částí, a to na základě smlouvy. Jak již bylo zmíněno v předchozím

⁴⁸ Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, § 3 odst. 2 a 3

⁴⁹ Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), § 3 odst. 2

⁵⁰ Tamtéž, § 2 odst. 2 písm. a

odstavci, tak vyvlastnitel (v tomto případě provozovatel distribuční soustavy⁵¹) je povinen pokusit se nejprve s vlastníkem příslušné nemovitosti dohodnout o postoupení práv k této nemovitosti. Pokud vlastník s dohodou souhlasí, je smlouva o zřízení věcného břemene uzavřena. V opačném případě pak příslušný vyvlastňovací úřad vydá na návrh provozovatele distribuční soustavy rozhodnutí o zřízení věcného břemene umožňujícího využití nemovitosti, popřípadě její části. Stejně tak vyvlastňovací úřad vydá toto rozhodnutí, pokud majitel příslušné nemovitosti není znám nebo určen či proto, že je prokazatelně nedostižný nebo nečinný. Jestliže je vlastnické právo omezeno právě zřízením věcného břemene podle tohoto zákona, má provozovatel distribuční soustavy jakožto vyvlastnitel povinnost při užívání nemovitosti co nejvíce šetřit práv vlastníků dotčených nemovitostí a vstup na jejich nemovitost jim oznámit. Po ukončení veškerých prací na obřemeněné nemovitosti má provozovatel distribuční soustavy dále povinnost uvést ji do původního stavu, jestliže je to možné. Pokud provedl při výkonu svého oprávnění odstranění nebo okleštění stromů, musí na své náklady provést likvidaci vzniklého klestu. Vznikla-li důsledkem využívání nemovitosti za účelem stanoveným tímto zákonem vlastníkovi majetková újma nebo byl-li omezen v obvyklém užívání této nemovitosti, má vlastník právo na přiměřenou jednorázovou náhradu, kterou musí uplatnit u provozovatele distribuční soustavy do 6 měsíců ode dne, kdy se o újmě dozvěděl.⁵² Obdobně lze zřídit věcná břemena k cizím pozemkům, stavbám či jejich částem i pro účel:

- a) zřízení a provozování přenosové soustavy, přetínání nemovitostí vodiči, v nichž je pak umístováno vedení, kdy je v tomto případě vyvlastnitelem provozovatel přenosové soustavy⁵³,
- b) zřízení a provozování plynárenských zařízení, přičemž vyvlastnitelem je provozovatel přepravní soustavy⁵⁴,
- c) zřízení a provozování těžebních plynovodů nebo přímo výroben plynu, kdy je v roli vyvlastnitele výrobce plynu⁵⁵.

Analogicky jako u předchozího důvodu omezení vlastnického práva se vyvlastnitel musí vždy nejprve pokusit smluvně dohodnout s majitelem nemovitosti o získání potřebných práv. V případě nesouhlasného vyjádření vlastníka nemovitosti k dohodě, nebo když vlastník není

⁵¹ Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), § 25

⁵² Tamtéž, § 25 odst. 3, 4, 8 a 9

⁵³ Tamtéž, § 24 odst. 3 a 4

⁵⁴ Tamtéž, § 58 odst. 1 a 2

⁵⁵ Tamtéž, § 57 odst. 1 a 2

vůbec znám, určen či je prokazatelně nedosažitelný či nečinný, podá vyvlastnitel příslušnému vyvlastňovacímu úřadu návrh na zřízení věcného břemene k nemovitosti, případně jen k její části. Totožně jako u předchozího případu je v těchto situacích řešena i náhrada za vzniklou majetkovou újmu či za omezení při obvyklém užívání nemovitosti, jež vznikly při výkonu oprávnění vyvlastnitel.

3.2.4 Subsidiarita

Subsidiarita je v právu velice častým pojmem a uplatňuje se téměř ve všech jeho odvětvích jako základní zásada ve významu podpůrném. V zákoně o vyvlastnění je zakotvena v § 3 a projevuje se zde tím, že k expropriaci dochází až v krajním případě, tedy po vyčerpání všech ostatních právních prostředků vedoucích k dosažení konkrétního účelu. V právní praxi se konkrétně jedná o upřednostňování prostředku dohody či jiného vypořádání před samotným vyvlastněním. „*Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.*“⁵⁶ Na základě principu subsidiarity tedy není pokaždé nutností vlastnické právo přímo odejmout, ale někdy postačí jen jeho omezení, například zřízením věcného břemene. Z toho vyplývá, že k zásahu do vlastnického práva by mělo docházet v té nejmenší možné míře, přičemž rozsah takového zásahu musí pokaždé odpovídat požadovanému účelu vyvlastnění. S tím přímo souvisí i princip proporcionality neboli přiměřenosti vyvlastnění, která je další podmínkou pro zásah do vlastnického práva.⁵⁷

Zásah do vlastnického práva a jeho rozsah musí být tedy vždy přiměřený. Nicméně na druhou stranu zákon o vyvlastnění ustanovuje ve svém § 4 odst. 3, že vyvlastňovaný má právo požádat i o zvětšení rozsahu vyvlastnění, a to z důvodu, kdy by užívání nemovitostí či jejich částí, popřípadě práva odpovídající věcnému břemenu bylo téměř znemožněno bez vyvlastňovaného pozemku, stavby či jejich částí nebo věcného břemene, které nejsou třeba k dosažení účelu vyvlastnění. Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu lze tento rozsah rozšířit nad rámec účelu jen na žádost vyvlastňovaného s důvodem nepřiměřených obtíží při užívání. Žádost vyvlastňovaný podává příslušnému vyvlastňovacímu úřadu, ten poté zkoumá, zda po omezení vlastnického práva bude možné zbylou část tohoto práva užívat k původnímu účelu.⁵⁸

⁵⁶ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), §4 odst. 1

⁵⁷ JANDERKA, 2010, str. 22-23

⁵⁸ JANDERKA, 2010, str., 23

3.2.5 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Tento předpoklad se uplatňuje, jestliže se vyvlastněním sleduje provedení změny ve využití či v prostorovém uspořádání území, včetně rozmístění staveb a jejich změn. V tomto případě lze vyvlastnění provést pouze jen za splnění podmínky souladu s cíli a úkoly územního plánování, přičemž územním plánováním se rozumí činnost, jejímž základním úkolem je trvalá udržitelnost rozvoje území a ochrana veřejného zájmu. Soulad vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování se prokazuje územním rozhodnutím⁵⁹ nebo regulačním plánem⁶⁰. Územní rozhodnutí musí být součástí žádosti o vyvlastnění, pokud se jedná o situace, které vyžaduje stavební zákon, tedy pokud se jde o rozmístění staveb či jejich změny, anebo pokud stavební úřad, který toto rozhodnutí vydal, není zároveň vyvlastňovacím úřadem.⁶¹

3.2.6 Náhrada

Poskytnutí náhrady je nezbytnou podmínkou pro uskutečnění vyvlastnění a je zakotvena jak v zákoně o vyvlastnění, tak i na ústavní úrovni v Listině základních práv a svobod, ale i v NOZu. Náhrada je v podstatě kompenzací za majetkovou újmu, která vznikla důsledkem vyvlastnění tomu, jehož vlastnické právo bylo odňato či omezeno, tedy vyvlastněnému. Náhrada musí být v každém případě spravedlivá a přiměřená, přičemž přiměřenou náhradou se rozumí taková náhrada, která umožní vyvlastňovanému obstarání obdobné věci.⁶²

Právní úprava náhrady za vyvlastnění se postupem času vyvíjela, a to spíše ve prospěch vyvlastňovaného. V souvislosti s tímto tvrzením bych ráda uvedla, že v předchozí právní úpravě, tedy v rámci institutu vyvlastnění ve stavebním zákoně pod č. 50/1976 Sb., se náhrada poskytovala pouze v peněžní formě, zatímco v současnosti je možné za určitých okolností vyvlastňovanému náhradu poskytnout i ve formě věcného plnění. Podle § 11 zákona o vyvlastnění lze místo peněžní náhrady za odnětí vlastnického práva k nemovitosti poskytnout jako náhradu jinou nemovitost, jestliže se na tom obě strany dohodnou. Pokud se

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

⁵⁹ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 76

⁶⁰ Tamtéž, § 61

⁶¹ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 3 odst. 2 a § 18 odst. 3

BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon: s komentářem a prováděcími vyhláškami: 2009. 2. aktualizované vyd. Olomouc: ANAG, 2009, str. 37

DOHNAL, 2000, str. 11

⁶² JANDERKA, 2010, str. 29

tento způsob náhrady využije, je zde podmínka, že nemovitost, která je poskytována jako náhrada, musí být srovnatelná s nemovitostí, která je vyvlastňována. Základní kámen v možnosti poskytování náhrady ve formě věcného plnění položil zákon č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu, který upravil, že v případě vyvlastnění nemovitostí, které jsou vyhrazené k provozování sportu, je možné vlastníkovému tohoto sportovního zařízení poskytnout náhradu právě ve formě věcného plnění, a to ve srovnatelném rozsahu a kvalitě. Ku prospěchu vyvlastňovanému se změnilo i určování ceny náhrady, neboť podle stavebního zákona byla maximální cena náhrady zjišťována podle obecně závazných právních předpisů, zatímco podle současného zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému za expropriaci náhrada ve výši obvyklé ceny podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Podle § 2 odst. 1 tohoto zákona je to taková cena, jež by byla dosažena při prodeji stejného majetku v běžném obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.⁶³

Náhrada se rozlišuje podle toho, jestli jde o odnětí nebo pouze o omezení vlastnického práva. Pokud jde o odnětí tohoto práva, tak je výše náhrady stanovena již zmíněnou obvyklou cenou pozemku nebo stavby, včetně jejich veškerých příslušenství. Příslušenstvím nemovitosti se přitom rozumí věci, jež náležejí vlastníku nemovitosti a jsou jím určeny k tomu, aby byly společně s nemovitostí užívány. V případě omezení vlastnického práva se náhrada stanoví ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu. Stejně je tomu, i pokud došlo k odnětí či omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Cena náhrady u věcného břemene se stanovuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny, a to podle § 18 zákona o oceňování majetku. Jestliže je možné zjistit tento roční užitek, tak se poté násobí počtem let jeho užívání, nejvíce však pěti roky. Pokud však roční užitek nelze stanovit, oceňuje se jednotnou částkou 10.000 Kč.⁶⁴

Vyjma náhrad výše uvedených náleží vyvlastňovanému i jiné náhrady, a to v důsledku změny vlastníka nemovitosti, kdy je vyvlastňovaný nucen se z této nemovitosti vystěhovat. V tomto případě mu vyvlastnitel musí nahradit i stěhovací náklady, náklady spojené se změnou místa podnikání či další podobné náklady, čímž může být například daň z převodu nemovitosti.⁶⁵

⁶³ PEKÁREK, Milan a kol. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010, str. 90
JANDERKA, 2010, str. 29

⁶⁴ JANDERKA, 2010, str. 30

⁶⁵ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 10 odst. 2

Novela zákona o vyvlastnění neminula ani jeho část týkající se náhrad při vyvlastnění. Výrazné změny přinesla v § 10, ke kterému přibyly další dva odstavce, přičemž účelem jednoho z nich je upřednostnění ceny nemovitosti určené podle cenového předpisu vůči ceně obvyklé. „*V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.*“⁶⁶ Druhý nově přidaný odstavec pak stanovuje, že cena nemovitostí se určí pokaždé na základě jejich reálného stavu a účelu užití, a to ke dni, kdy byla podána žádost o vyvlastnění, „*přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.*“⁶⁷ Novela přinesla změnu i v § 12, v němž se chrání právo oprávněného z věcného břemeno, aby mu v případě újmy vzniklé z vyvlastnění byla řádně nahrazena. V tomto ustanovení bylo úplně vypuštěno právo nájemce na nájemní práva, jemuž obdobně jako oprávněným z věcného břemene náležela náhrada. Nejzásadnější změny pak přinesla v § 14, jehož formulace byla celkově změněna a rozšířena o odstavec upravující váznoucí věcná práva k vyvlastňovaným nemovitostem. Na základě odstavce 1 tohoto paragrafu musí vyvlastnitel poskytnout vyvlastňovanému stanovenou náhradu v plné výši, a to v případě, jestliže na vyvlastňované nemovitosti neváznou věcná práva, která zanikají důsledkem expropriace a pakliže z jeho náhrady nemají být uhrazeny doposud nesplacené pohledávky zástavnímu věřiteli⁶⁸, podzástavnímu věřiteli⁶⁹ či oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva⁷⁰. „*Vyvlastnitel poskytne určenou náhradu oprávněnému z věcného břemene, které vyvlastněním zanikne, vždy samostatně.*“⁷¹ Nově přidaný druhý odstavec tohoto paragrafu stanoví, že pokud na vyvlastňovaném pozemku či stavbě váznou věcná práva, jež expropriací zanikají, a mají-li být z náhrady pro vyvlastňovaného uhrazeny doposud nesplacené pohledávky zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli či oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva, tak o náhradě pro vyvlastňovaného rozhodne příslušný vyvlastňovací úřad a zároveň určí na základě dohody o rozdělení náhrady, jakou část z této náhrady vyplatí uvedeným osobám. Dohoda o rozdělení náhrady musí obsahovat úředně ověřené podpisy smluvních stran, jinak vyvlastňovací úřad uloží vyvlastniteli, aby složil

⁶⁶ Tamtéž, § 10 odst. 4

⁶⁷ Tamtéž, § 10 odst. 5

⁶⁸ Tamtéž, § 2 písmene e

⁶⁹ Tamtéž, § 2 písmene f

⁷⁰ Tamtéž, § 2 písmene b

⁷¹ Tamtéž, § 14 odst. 1

náhradu do úschovy soudu, v jehož obvodu je expropriovaná nemovitost, a tím se zároveň vyvlastnitel zproští své povinnosti plnění vůči vyvlastňovanému.⁷²

V souvislosti s náhradou za vyvlastnění bych ráda zmínila i usnesení Nejvyššího soudu České republiky, ve kterém bylo stanoveno, že: „*pro stanovení výše náhrady za vyvlastnění je vždy rozhodující právní úprava platná v době, kdy bylo správními orgány rozhodnuto o vyvlastnění.*“ Nejvyšší soud ČR zde řešil dovolání vyvlastněné o výši náhrady za expropriaci, přičemž vyvlastňovaná tvrdila, že má právo na náhradu ve výši podle právní úpravy, která se stala účinnou až po vydání rozhodnutí o vyvlastnění. To však není podle platného práva ČR přípustné. Nejvyšší soud ČR tedy dovolání zamítl a potvrdil předchozí rozhodnutí správních orgánů s výše zmíněným závěrem.⁷³

Návrh náhrady vypracovává soudní znalec ve znaleckém posudku. Náhrady se poskytují ve většině případů jednorázově v peněžní formě, a to ve lhůtě, která musí být stanovena v rozhodnutí o vyvlastnění. Tato lhůta však nesmí být delší než 60 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí. V případě neposkytnutí náhrady v této lhůtě může vyvlastňovaný podat žádost na zrušení vyvlastnění.⁷⁴

Pokud by nastala situace, kdy by osoba oprávněná k náhradě nebyla dostupná, tedy pokud by nebyl znám její pobyt, nebo by zemřela, složí vyvlastnitel do úschovy u soudu náhradu, čímž je pak ze strany vyvlastnítele splněn účel plnění. Pro případ smrti vyvlastňovaného musí být náhrada složena u soudu, který je příslušný k projednání dědictví či u soudního komisaře pověřeného k provedení úkonů v řízení o dědictví. To však neplatí, jestliže je možné náhradu poskytnout správci dědictví či dědicům oprávněné osoby z této náhrady během dědického řízení.⁷⁵

Podle důvodové zprávy k zákonu č. 405/2012 Sb. bylo hlavní příčinou změny v oblasti náhrady za vyvlastnění to, že tato náhrada jednak představovala velmi často předmět odborných diskuzí, a jednak činila velké problémy v rozhodovací praxi. Při určování výše náhrady za pozemky a stavby v souvislosti s vyvlastněním vznikaly v praxi obrovské rozdíly, které spočívaly zejména v tom, podle jakých pravidel určit hodnotu majetku. Zásadní problém při určování náhrady tkvěl v samotné definici obvyklé ceny, podle níž má být náhrada určena.

⁷² Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

⁷³ Usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 18. března 2010, sp. zn. 30 Cdo 730/2008

⁷⁴ JANDERKA, 2010, str. 32

⁷⁵ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 13 odst. 3

Na základě novelizované úpravy došlo k upřesnění toho, jaký stav bude pro stanovení obvyklé ceny určující, kdy podle nově přidaného odstavce 5 do § 10 bylo stanoveno, že cena bude určena podle skutečného stavu a způsobu užívání nemovitosti ke dni ocenění, zároveň se však nebude přihlížet k jejímu zhodnocení či znehodnocení s navrženým účelem vyvlastnění. Komparací obou úprav lze dojít k závěru, že právní úprava před novelizací byla výhodnější spíše pro vlastníky vyvlastňovaných staveb nebo pozemků, protože ti měli zajištěnou přinejmenším konkrétně stanovenou částku, která činila 420 Kč za metr čtvereční. Domnívám se, že současná právní úprava naopak svědčí spíše straně vyvlastnitelů, zejména pak ve snadnějším a pro něho výhodnějším určování ceny vyvlastňovaných nemovitostí právě podle druhu a způsobu užívání ještě před vydáním nového územního rozhodnutí v souvislosti s vyvlastněním. Jak již bylo zmíněno v rámci podkapitoly účelů, kde se věnuji stavebnímu zákonu, tak nově platí, že investor může při vyjednávání o převodu práv k pozemku či stavbě navrhnout majiteli nemovitosti až o 100% vyšší cenu, než je stanovena znaleckým posudkem. U stavebních pozemků⁷⁶ je poté možné cenu navýšit maximálně o 15%. Dle mého názoru tak mají majitelé expropriovaných pozemků menší možnosti při vyjednávání o výši kupní ceny. Novela tak napomohla především státu při vykupování pozemků za účelem výstavby dopravní infrastruktury, v rámci níž může vykupovat pozemky za příznivější ceny, což při aplikaci předchozí právní úpravy bylo důvodem řady problémů. Především totiž docházelo k neodůvodněným rozdílům ve výši výkupní ceny za vyvlastňované pozemky a k průtahům řízení ze strany vyvlastňovaných s cílem dosáhnout co nejvyšší výkupní ceny.⁷⁷

⁷⁶ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), § 2

⁷⁷ www.psp.cz. Sněmovní tisk 683/0 část č. 1/4. Novela zákona o vyvlastnění: originální dokument. [online]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=6&CT=683&CT1=0>, str. 18 a str. 39

BÁRTA, J.; TRÁVNÍČEK, J. Novela zákona o vyvlastnění a její právní dopady. [online] 8.9.2012 [cit. 2014-02-17]. Dostupné z:

http://www.bpv-bp.com/download/publications/jba_jta_novela_zak_o_vyvlastneni_realit_8_9_2012.pdf

HYNČICOVÁ, Kateřina. Novela zákona o vyvlastnění byla publikována ve sbírce. Co přináší? [online] 29.11.2012 [cit. 2014-02-17]. Dostupné z: <http://pravnicadce.ihned.cz/c1-58845600-novela-zakona-o-vyvlastneni-byla-publikovana-ve-sbirce-co-prinasi>

3.3 Práva třetích osob

Proces expropriace může ovlivnit kromě vyvlastňovaného i jiné jedince, a to ty, jejichž práva vážnou na předmětu vyvlastnění, jedná se o tzv. třetí osoby. Práva třetích osob jsou upravena v §§ 6-9 zákona o vyvlastnění. Poslední novela zákona neminula ani ustanovení týkající se třetích osob a přinesla v této oblasti zásadní změnu. Nejvýraznější přetvoření proběhlo v § 6, jehož kompletní znění bylo nahrazeno. V předchozí formulaci tohoto paragrafu byly taxativně upraveny případy, kdy důsledkem vyvlastnění zanikala práva třetích osob. Konkrétně se jednalo se o zánik zástavního⁷⁸ a podzástavního práva⁷⁹ váznoucího k pozemku či stavbě, zajišťovacího převodu práva⁸⁰ týkajícího se nemovitosti, nájmu pozemku, stavby a jejich částí, nebylo-li dále v zákoně stanoveno jinak, a stejně tak i věcného břemene váznoucího na nemovitosti. Novelizované znění paragrafu již taxativní výčet takovýchto situací neobsahuje a stanoví, 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.*“⁸¹ K této změně došlo především z nedůvodnosti zásahu do práv třetích osob v případech, kdy se vlastnické právo k pozemku nebo stavbě vyvlastněním pouze omezovalo. Proto bylo ustanovení změněno tak, že k zániku práv třetích osob včetně oprávněného z věcného břemene dochází jen v případě, kdy je celé vlastnické právo k nemovitosti odnímáno a převáděno na vyvlastnitel. Práva třetích osob tedy nezanikají pouze při omezení vlastnického práva následkem vyvlastnění. Expropriací také nezanikají věcná břemena váznoucí na vyvlastňované nemovitosti, vyžaduje-li to veřejný zájem.⁸²

K menšímu pozměnění došlo i u následujícího paragrafu, podle něhož vyvlastněním nezaniká právo nájmu bytu, nebytového prostoru ani stavby či pozemku. Pronajímatel má však právo po vyvlastnění nájmy všech výše uvedených objektů vypovědět, a to z důvodu, pokud jejich dalšímu užívání brání účel vyvlastnění.⁸³ Ustanovení tohoto paragrafu mimo jiné odkazovalo na § 711 „starého“ občanského zákoníku, který subsidiárně upravoval důvody, pro které bylo možné nájem vypovědět. S příchodem účinnosti NOZu se problematika vypovězení nájmu řídí podle jeho §§ 2222-2232, kde je oproti předešlé právní úpravě nově

⁷⁸ Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, § 1309

⁷⁹ Tamtéž, § 1390

⁸⁰ Tamtéž, § 2040

⁸¹ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 6

⁸² Sněmovní tisk 683/0, str. 38

⁸³ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 7

stanoveno, že smluvní strana nemůže vypovědět nájem jen z důvodu změny vlastníka věci. V případě výpovědi nájmu ze strany pronajímatele pak zákon o vyvlastnění počítá s bytovou náhradou pro nájemce, která dle § 712 dřívějšího občanského zákoníku představovala tzv. přiměřený náhradní byt. NOZ s bytovými náhradami již nepočítá a tím zlepšuje postavení pronajímatele v nájemním vztahu.⁸⁴ Na základě jeho § 2223 je stanoveno, že: „*Strana, která nájem vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné.*“ Náhradou již tedy není náhradní bydlení, ale přiměřené odstupné, které však není v zákoně konkrétně definováno, tudíž se domnívám, že toto ustanovení přinese pro praxi mnoho aplikačních problémů.

⁸⁴ www.obcanskyzakonik.justice.cz . Konec bytových náhrad. [online] 2.8.2013 [cit. 2014-03-05]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/infocentrum/media/konec-bytovych-nahrad/>

4. Vyvlastňovací řízení

Vyvlastňovací řízení je speciálním druhem správního řízení a je upraveno zejména v základním zákoně o vyvlastnění, subsidiárně se pak používá obecný právní předpis zabývající se správním řízením, a to zákon č. 500/2004 Sb., správní řád.⁸⁵

4.1 Vyvlastňovací úřad a jeho příslušnost

Proces vyvlastnění vede takzvaný vyvlastňovací úřad jakožto věcně příslušný správní orgán, který má pravomoc vykonávat státní správu v oblasti vyvlastnění, a to v přenesené působnosti. Dle § 15 zákona o vyvlastnění jsou vyvlastňovacími úřady obecní úřad s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy či magistrát územně členěného statutárního města. Je však nutné podotknout, že zastupitelstva výše uvedených magistrátů dle zákona nemohou svoji působnost, tedy jejich povinnosti, delegovat na městské části či na městské obvody prostřednictvím statutu.

Zákon o vyvlastnění zahrnuje speciální úpravu věcné příslušnosti v tomto řízení oproti obecnější právní úpravě ve správním řádu.⁸⁶ Tato speciální úprava je obsažena v zákoně č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích a v zákoně č. 266/1994 Sb., o drahách, kdy podle těchto právních předpisů je příslušnými k řízení speciální stavební úřad. V zákoně o pozemních komunikacích je tato skutečnost obsažena v § 17, který stanoví: „*Jestliže byla zřízena stavba dálnice, silnice nebo místní komunikace 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.*“ Z citovaného paragrafu je zřejmé omezení vlastnického práva na základě vytvoření věcného břemene.⁸⁷ V případě zákona o drahách je podle § 5a tohoto zákona opět příslušným úřadem, tedy vyvlastňovacím úřadem, k řízení o omezení vlastnického práva speciální stavební úřad a to pouze pokud nedojde mezi stranami k uzavření smlouvy.

Příslušnost je dále řešena v § 16 zákona o vyvlastnění, tento paragraf se však zabývá příslušností místní. Místní příslušnost se určuje správním obvodem, tedy územím, ve kterém se nachází pozemek nebo stavba, jež jsou předmětem vyvlastňovacího řízení. Pokud by však nastala situace, při níž by se stavba či pozemek nacházely ve dvou či více správních obvodech

⁸⁵ JANDERKA, 2010, str. 12

⁸⁶ JANDERKA, 2010, str. 34

⁸⁷ Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, § 17

najednou, tak bude o tom, který z úřadů bude řízení provádět, rozhodnuto nejbližším společným nadřízeným orgánem. Stane-li se, že obec vystupuje jako účastník vyvlastňovacího řízení a zároveň i jako příslušný vyvlastňovací úřad, je z důvodu nestrannosti vyloučena z rozhodování, a vedením řízení je poté pověřen nadřízeným krajským úřadem jiný správní úřad ze stejného správního obvodu. Jestliže by stejná situace nastala i v případě hlavního města Prahy, bude ve věcech vyvlastnění rozhodovat příslušný ústřední správní orgán, jímž je Ministerstvo pro místní rozvoj dle § 14 zákona č. 2/1996 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky ve znění pozdějších předpisů tzv. kompetenčního zákona. V této situaci by ministerstvo rozhodlo usnesením, který jiný správní úřad povede vyvlastňovací řízení. Obdobné by bylo řešení, i pokud by se jednalo o kraj, který by byl ve vyvlastňovacím řízení vyvlastnitelem, vyvlastňovaným či jiným účastníkem a jeho krajský úřad by byl příslušným odvolacím orgánem. Na základě zákonného zmocnění by opět Ministerstvo pro místní rozvoj taktéž kompetenčním zákonem stanovilo jiný odvolací správní orgán.⁸⁸

4.2 Účastníci řízení

Účastníci vyvlastňovacího řízení jsou taxativně vymezeni v § 17 zákona o vyvlastnění. Podle tohoto zákona jsou účastníky zejména vyvlastnitel a vyvlastňovaný, dále zástavní věřitel, podzástavní věřitel a oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, které se týkají vyvlastnění.

Vyvlastnitelem je ten, kdo žádá o vyvlastnění a má zájem o převzetí či omezení vlastnického práva k určitému pozemku či stavbě pro zvláštním zákonem stanovený účel. Na druhé straně stojí pak vyvlastňovaný jakožto vlastník pozemku či stavby, jež jsou předmětem zájmu vyvlastnítele, popřípadě je jím oprávněný z věcného břemene.⁸⁹

„Bylo-li vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku, jichž se vyvlastnění týká, převedeno k zajištění splnění závazku, je účastníkem vyvlastňovacího řízení také oprávněný z tohoto zajišťovacího převodu práva.“⁹⁰ Tento citovaný paragraf prošel novelizací, při níž byl z tohoto vztahu vyňat povinný jakožto účastník. V souvislosti se zajišťovacím převodem

⁸⁸ JANDERKA, 2010, str. 34, 35

⁸⁹ JANDERKA, 2010, str. 20

⁹⁰ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 17 odst. 2 zákona

práva bych ráda zmínila, že od 1.1.2014, kdy vstoupil v účinnost NOZ, se tato problematika již nově řídí §§ 2040-2044 tohoto zákona.

Pro případ, kdy by ještě nebylo skončeno dědické řízení týkající se pozemku nebo stavby, jež jsou předmětem vyvlastňovacího řízení, nebo pro případ smrti některých z výše uvedených účastníků řízení, jsou účastníky ještě správce dědictví, dědici zůstavitele, popřípadě i stát pokud mu dle § 1634 NOZu dědictví náleží.

Účastníkem vyvlastňovacího řízení může být i opatrovník, který by byl ustanoven správním orgánem v případech, kdy účastník není znám, nebyl znám jeho pobyt nebo by se mu nepodařilo doručit oznámení na příslušnou adresu. Opatrovník má v řízení za úkol řádně hájit zájmy takovýchto osob (opatrovanec), jeho funkce pak zaniká dle § 32 odst. 8 správního řádu.⁹¹

4.3 Zahájení řízení

Samotný proces vyvlastnění začíná podáním žádosti vyvlastnítele věcně a místně příslušnému vyvlastňovacímu úřadu, platí zde tedy dispoziční zásada⁹². Ten den, kdy je orgánu žádost doručena, je brán za den podání žádosti a zároveň i za den zahájení řízení. Podaná žádost musí však splňovat zákonem stanovené náležitosti, a to nejen podle § 18 zákona o vyvlastnění, ale také dle § 37 a § 45 správního řádu. Podle správního řádu musí žádost obsahovat především identifikační údaje o osobě, která podává žádost, o co tato osoba konkrétně žádá a označení všech jemu známých účastníků řízení. Dále vyznačení vyvlastňovacího úřadu, kterému vyvlastnitel žádost podává, a samozřejmě také podpis žadatele. Zákon o vyvlastnění vyžaduje tyto náležitosti: „*náležitosti podání dle správního řádu, označení vyvlastňovaného pozemku či stavby, a práv třetích osob na nich váznoucích, doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění, údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá a údaj o lhůtě a způsobu, jak vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění.*“⁹³

⁹¹ JANDERKA, 2010, str. 36

⁹² Dispoziční zásada je princip v českém právním řádu, na základě něhož účastníci řízení, mají možnosti a práva k tomu, aby mohli ovládat předmět tohoto řízení (v případě výše uvedeném se jedná o podání žádosti)

⁹³ AMBRUSOVÁ, E.; ŠROMOVÁ, E. Vyvlastňovací řízení od A do Z: podrobné případy a postupy, zákon o vyvlastnění, výňatky ze souvisejících právních předpisů. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2009, str.51

K podání žádosti je potřeba ještě další náležitost, a tou je povinnost vyvlastnítele připojit k žádosti:

1. katastrální mapu se zákresem pozemků a staveb určených k vyvlastnění, zároveň doplněnou situací z dalších mapových podkladů graficky vyjadřující právní vztahy k nemovitostem v případech, kdy tyto vztahy zatím nebyly v této mapě vyznačeny. Navrhuje-li se, aby byla vyvlastněna jen část pozemku, tak je potřeba připojit i geometrický plán ve trojím zhotovení
2. územní rozhodnutí, pokud se jedná o situace, které vyžaduje zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon, a jestliže stavební úřad, který toto rozhodnutí vydal, není zároveň vyvlastňovacím úřadem
3. listinné dokumenty, které dokazují splnění podmínky vyvlastnění uvedené v § 5 zákona o vyvlastnění, a prohlášení o tom, že se vyvlastniteli ve stanovené lhůtě nepodařilo s vyvlastňovaným dosáhnout dohody o získání práv k pozemku či stavbě
4. znalecký posudek, jestliže byl opatřen v souladu s § 20 odst. 1 věty první, který v případě stanovení náhrady podle § 10 odst. 1 písm. a) obsahuje obvyklou cenu i cenu zjištěnou podle oceňovacího předpisu, který je účinný ke dni podání žádosti
5. znalecký posudek, jestliže v případě stanovení náhrady dle § 12 zahrnuje výši náhrady pro oprávněného ze zaniklého věcného břemene podle oceňovacího předpisu aktuálního ke dni podání žádosti
6. dohodu o rozdělení náhrady mezi vyvlastňovaným a těmi, jejichž věcná práva zanikající vyvlastněním vážnou na vyvlastňovaném pozemku či stavbě, pokud došlo k uzavření takové dohody ještě před podáním žádosti a jestliže smlouva je k dispozici.⁹⁴

4.4 Uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení

Vyvlastňovací proces je zahájen doručením žádosti obsahující zákonem stanovené náležitosti. Poté je potřeba určit na jedné straně konkrétního úředníka z vyvlastňovacího úřadu, který bude oprávněn k vyřízení věci určené v žádosti, a na druhé straně určit účastníky řízení. Příslušný vyvlastňovací úřad pak musí na základě písemné listiny doručené do vlastních rukou uvědomit nejen všechny účastníky řízení, ale též i příslušný katastrální úřad, a

⁹⁴ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 18, odst. 3 zákona

to podle § 19 odst. 1 zákona o vyvlastnění. Ten následně o zahájeném vyvlastňovacím řízení zapíše do Katastru nemovitostí České republiky poznámku, jestliže se řízení týká nemovitosti, která je v katastru již evidována. V uvědomění o zahájení řízení musí být poučení o tom, že nelze uplatnit smluvní ani zákonná předkupní práva⁹⁵ k pozemku nebo stavbě, jež jsou předmětem tohoto řízení.⁹⁶ Poslední novela zákona o vyvlastnění změnila ustanovení § 19 odst. 3., který pojednává o tom, že po doručení tohoto uvědomění jsou neplatné ty právní úkony, na základě nichž vyvlastňovaný převádí, pronajímá či nějak jinak zatěžuje pozemek nebo stavbu týkající se vyvlastnění, to však neplatí v případě smluv uzavíraných s vyvlastnitelem. Změna byla provedena z důvodu, že dřívější úprava nebyla v praxi vyhovující, protože nedávala katastrálnímu úřadu dostačující oporu pro to, aby mohl zamítnout návrh na vklad práva podaný vyvlastňovaným. „*Katastrální úřad není v řízení o povolení vkladu oprávněn přezkoumávat platnost smlouvy, je však povinen zkoumat, zda účastník řízení není v nakládání s nemovitostmi omezen právními předpisy ve smluvní volnosti (§ 5 odst. 1 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných práv k nemovitostem)*.“⁹⁷ Pokud by vyvlastnitel způsobil vyvlastněnému škodu z důvodu některého z výše uvedených omezení, byl by pak povinen poskytnout náhradu v prokázané výši újmy.⁹⁸

4.5 Znalecký posudek

Znalecký posudek, který jsem již výše zmínila v souvislosti s žádostí, má oporu v § 20 zákona o vyvlastnění. Hraje významnou roli při určování náhrady za vyvlastnění. Posudek se vypracovává na základě žádosti jak vyvlastňovaného, tak i vyvlastnítele. Ovšem v případě podání žádosti ze strany vyvlastnítele platí, že k vypracování musí dát výslovný souhlas i vyvlastňovaný. Veškeré náklady týkající se vyhotovení tohoto posudku hradí ze zákona vždy vyvlastnitel.

Pokud nedojde ke stanovení náhrady z důvodu, že znalecký posudek nebyl vypracován na základě žádosti, bude k jeho vyhotovení ustanoven znalec příslušným vyvlastňovacím úřadem dle § 56 správního řádu. O zamýšleném ustanovení znalce je vhodné předem informovat vyvlastňovaného i vyvlastnítele. Vyvlastňovaný a každý, kdo stavbu či pozemek

⁹⁵ Zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník, § 3056

⁹⁶ AMBRUSOVÁ E.; ŠROMOVÁ E., 2009, str. 53

⁹⁷ Sněmovní tisk 683/0, str. 41

⁹⁸ AMBRUSOVÁ E.; ŠROMOVÁ E., 2009, str. 109

užívá, je povinen umožnit znalci jejich prohlídku, protože je to potřebné k vyhotovení posudku. Znalec však musí o této prohlídce uvědomit osoby alespoň 3 týdny dopředu.⁹⁹

Prohlídka je důležitá především pro ocenění pozemku nebo stavby, nicméně existuje možnost vypracovat posudek i bez ní, a to pokud znalci nebyla umožněna v případě, kdy vyvlastňovaný poruší výše zmíněnou povinnost. Posudek se pak zhotoví na základě údajů, které má znalec k dispozici. V tomto případě však nelze brát ohled na případné námitky vyvlastňovaného proti ocenění pozemku či stavby uvedenému v takto zhotoveném znaleckém posudku.¹⁰⁰

4.6 Ústní jednání

Ve vyvlastňovacím řízení je povinné ústní jednání. Nařizuje ho vyvlastňovací úřad tak, aby o něm byli všichni účastníci, kterých se řízení týká, uvědoměni alespoň 30 dní před jeho zahájením. V této etapě řízení je poslední šance účastníků uplatnit nashromážděné důkazy a vyslovit námitky k vyvlastnění. Na tyto skutečnosti jsou účastníci upozorněni v předvolání k ústnímu jednání, což je v podstatě již zmiňované uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení.¹⁰¹

Na začátku jednání je potřeba identifikovat účastníky, proto je oprávněný úředník vyzve k předložení průkazů totožnosti¹⁰². O ústním jednání je pak sepsán protokol, který musí obsahovat veškeré náležitosti¹⁰³ a podpisy všech zúčastněných.¹⁰⁴

4.7 Přerušování a zastavení řízení

Ve vyvlastňovacím řízení může dojít ještě před vydáním konečného rozhodnutí k jeho přerušování nebo zastavení. Právní úprava přerušování a zastavení je obecně vymezena v § 64 a § 66 správního řádu a speciálně pak v zákoně o vyvlastnění, konkrétně v § 23, kde jsou oproti obecné úpravě řešeny další možnosti těchto skutečností. Přerušit nebo zastavit

⁹⁹ JANDERKA, 2010, str. 43

¹⁰⁰ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 20

AMBRUSOVÁ E.; ŠROMOVÁ E., 2009, str. 59

¹⁰¹ AMBRUSOVÁ E.; ŠROMOVÁ E., 2009, str. 61

¹⁰² Průkazem totožnosti se rozumí veřejná listina, ve které je uvedeno jméno, příjmení, datum narození a místo trvalého pobytu či pobytu mimo území ČR. Musí z něho být patrná i podoba. Může obsahovat i jiné údaje, ale správní orgán z nich musí osobu identifikovat.

¹⁰³ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 18

¹⁰⁴ JANDERKA, 2010, str. 45

správní řízení lze jen na základě usnesení správního orgánu, v rámci vyvlastňovacího řízení je jím samozřejmě vyvlastňovací úřad.

Zákon o vyvlastnění ve svém § 1 uvádí případ tzv. litispendence, což je situace, která brání zahájení řízení, a to z toho důvodu, že jiné řízení ve stejné věci bylo zahájeno a už probíhá. Vyvlastňovací úřad proto musí řízení přerušit a vyčkat do té doby, než bude dříve zahájené řízení skončeno pravomocným rozhodnutím, neboť toto rozhodnutí bude mít poté dopad na postup při dalším vyvlastňovacím řízení.¹⁰⁵

K zastavení vyvlastňovacího řízení dojde, jestliže již bylo o stejném pozemku, stavbě či věcném břemenu ve shodném řízení rozhodnuto tak, že se provedení vyvlastnění vylučuje. Dále pokud se během řízení o vyvlastnění protistrany dohodly o získání práv k pozemku či stavbě a povedl se uskutečnit účel vyvlastnění. Dohoda má v každém správním řízení vždy přednost před autoritativním rozhodnutím, jestliže nezpůsobí újmu ostatním účastníkům a je možné jí uzavřít do té doby, než nastane právní moc rozhodnutí o vyvlastnění. Proti zastavení řízení v důsledku uzavření dohody se samozřejmě nelze odvolat. Vyvlastňovací úřad také vydá rozhodnutí o zastavení v případě, pokud dojde k zpětvzetí žádosti vyvlastnítele; ten je poté povinen nahradit škodu a jinou újmu vyvlastňovanému, jež mu vznikla v důsledku podání žádosti. Pokud se rozhodnutí o zastavení řízení týká nemovitosti, jež je zapsaná v katastru nemovitostí, má vyvlastňovací úřad povinnost tuto skutečnost oznámit katastrálnímu úřadu. Ten bezodkladně po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí zruší poznámky o této nemovitosti. Zrušení poznámky o tom, že je nemovitost předmětem vyvlastnění, je důležité zejména z toho důvodu, aby se s ní mohlo opět disponovat.¹⁰⁶

4.8 Vydání rozhodnutí

Za konečnou fázi procesu vyvlastnění je považováno vydání pravomocného rozhodnutí vyvlastňovacím úřadem, které nesmí být v jiné formě než písemné. Náležitosti rozhodnutí jsou obecně upraveny v § 68 správního řádu, podle něhož se rozhodnutí skládá z výroku, odůvodnění a poučení. Podle správního řádu platí, že ve výrokové části se uvádí řešení otázky, jež byla předmětem řízení, právní ustanovení, na základě nichž řešení vzniklo, a označení účastníků řízení. Odůvodnění nám již z názvu napovídá, že obsahuje důvody, a to důvody výroku či výroků rozhodnutí, dále podklady a úvahy, podle nichž rozhodnutí vzniklo.

¹⁰⁵ JANDERKA, 2010, str. 46

¹⁰⁶ Tamtéž, str. 46

AMBRUSOVÁ E.; ŠROMOVÁ E., 2009, str. 63

„Odůvodnění není třeba, jestliže správní orgán prvního stupně všem účastníkům v plném rozsahu vyhoví.“¹⁰⁷ V poučení se uvádí, jestli lze proti rozhodnutí podat odvolání, a pokud ano, tak musí být uvedeno, do jaké doby a ke komu se podává, což je vždy příslušný správní orgán nadřízený tomu orgánu, jež rozhodnutí vydal. Speciální náležitosti jsou pak uvedeny v zákoně o vyvlastnění.

Vyvlastňovací řízení je tedy oficiálně skončeno na základě vydání rozhodnutí, které může mít dvojí vyústění. Prvním je rozhodnutí o zamítnutí žádosti vyvlastnítele, ke kterému dojde, pokud nebudou splněny veškeré podmínky¹⁰⁸ pro vyvlastnění. Druhým je rozhodnutí samotnými výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo stavbě a o výši náhrady, a to v případě, jestliže byly podmínky pro vyvlastnění splněny. Poslední novelizace neminula ani § 24 zákona o vyvlastnění, jenž se týká právě rozhodnutí. Dřívější právní úprava tohoto paragrafu obsahovala pouze jednu výrokovou část, v níž byly obsaženy dva odlišné výroky. Z toho důvodu bylo ustanovení novelizováno tak, aby došlo k vyčlenění těchto dvou na sobě nezávislých výroků rozhodnutí, přičemž byl oddělen samotný proces vyvlastnění od jednání o formě a výši náhrady.¹⁰⁹ Ve výrocích rozhodnutí vyvlastňovací úřad vždy uvádí, o čem rozhodoval, v rámci novelizované právní úpravy se v následujícím odstavci budu zabývat právě jimi.

První samostatný výrok se týká vyvlastnění práv k pozemku či stavbě. Podle něj vyvlastňovací úřad rozhodne o omezení nebo zrušení práv odpovídajícího věcnému břemenu ke stavbě či pozemku, kterých se vyvlastnění týká nebo o omezení vlastnického práva k nemovitosti prostřednictvím zřízení věcného břemene, avšak ve prospěch vyvlastnítele, a také vymezí jeho obsah. Další možností je, že rozhodne o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku či stavbě a o následném přechodu na vyvlastnítele. Vyvlastňovací úřad rozhoduje i o právech k pozemku, stavbě či jejich částem, které nezanikají z důvodu veřejného zájmu, a mimo jiné určuje i lhůtu, ve které má vyvlastnitel povinnost započít uskutečňování účelu vyvlastnění. Tato lhůta nesmí být delší než dva roky od nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. V případech, které jsou hodné zvláštního zřetele, může

¹⁰⁷ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 68

¹⁰⁸ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 3-5

¹⁰⁹ HEJDUK, L.; PETRŽELA, K. Novela zákona o vyvlastnění: od února 2013 už půjde o skutečnou cenu. [online] 18.12.2012 [cit. 2014-02-20]. Dostupné z: <http://probyznysinfo.ihned.cz/zakony-stat-a-administrativa/c1-58962540-novela-zakona-o-vyvlastneni-od-unora-2013-uz-pujde-o-skutecnou-cenu>

být tato lhůta prodloužena samostatným rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu na další 2 roky, avšak jen jednou a pouze na žádost vyvlastnítele.¹¹⁰

Druhý samostatný výrok se zabývá náhradou za vyvlastnění. Na základě tohoto výroku rozhodne vyvlastňovací úřad o výši náhrady pro vyvlastňovaného, stejně tak i pro oprávněného z věcného břemene, a to z důvodu zániku práv v důsledku vyvlastnění. Doba, do které musí být vyvlastnítelem náhrada zaplacená, nesmí být delší než 60 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí. Jestliže se vyvlastnitel domluví s vyvlastňovaným na náhradě, která by odpovídala jiné nemovitosti¹¹¹, musí pak být součástí výroku, o jakou nemovitost se přesně jedná, popřípadě i dorovnávací cena, pokud by tato náhrada neodpovídala ceně vyvlastněného pozemku. Dorovnávací cena bude stanovena podle účinného oceňovacího předpisu, a to v době vyvlastnění, zároveň bude vyvlastniteli určena lhůta k poskytnutí plnění, ta opět nesmí být delší než 60 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí. Dále vyvlastňovací úřad „určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek, pokud byla předložena dohoda, jinak uloží vyvlastniteli, aby náhradu za vyvlastnění složil do úschovy u příslušného soudu.“¹¹² V tomto výroku je nakonec stanoveno, že pokud vyvlastňovaný vynaložil náklady k vyhotovení znaleckého posudku, vyvlastnitel mu musí tyto náklady nahradit, stejně jako v předchozích případech ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od nabytí právní moci.

Pravomocné rozhodnutí ve formě písemné listiny je poté potřeba doručit jejich adresátům. Stejně jako u rozhodnutí o přerušení či zastavení řízení jsou výše uvedená rozhodnutí vždy doručována do vlastních rukou. Výjimkou je pouze situace, kdy je rozhodnutí doručeno veřejnou vyhláškou, a to jedině v případě, že by adresát nebyl znám, nebo by nebyl znám jeho pobyt, popřípadě sídlo u právnické osoby. Od roku 2009 funguje systém datových schránek¹¹³, prostřednictvím nichž lze také rozhodnutí s ověřeným elektronickým podpisem doručit. Osobám, které se zdržují v cizině nebo jejichž sídlo či pobyt jsou v cizině, se rozhodnutí doručuje prostřednictvím provozovatele poštovních služeb či pomocí příslušného orgánu státní správy pověřeného k doručování písemností do ciziny.¹¹⁴ Rozhodnutí se také posílá příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu do katastru nemovitostí

¹¹⁰ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 24 odst. 3

¹¹¹ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 11

¹¹² Tamtéž, § 24, odst. 4

¹¹³ Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

¹¹⁴ AMBRUSOVÁ E.; ŠROMOVÁ E., 2009, str. 70-71

současně s vyrozuměním o tom, jaká věcná práva k nemovitostem zapsaným v katastru tímto rozhodnutím zanikla.¹¹⁵

Proti rozhodnutí o vyvlastnění je možné podat odvolání. „*Včas podané a přípustné odvolání směřující proti některému z výroků podle § 24 odst. 3 má odkladný účinek i na ostatní výroky rozhodnutí.*“¹¹⁶ Odkladný účinek rozhodnutí znamená, že nenastala jeho právní moc, proto nelze dojít k uskutečnění účelu vyvlastnění. Pokud je však podáno stejným způsobem odvolání pouze proti některému z výroků dle § 24 odst. 4, tedy proti výroku o náhradě za vyvlastnění, tak na ostatní výroky již odkladný účinek nemá. To v podstatě znamená, že pokud by občan podal žalobu s odůvodněním, že nesouhlasí s výší náhrady za vyvlastňovanou nemovitost, bude samotné rozhodnutí o vyvlastnění stále vykonatelné, jelikož výše náhrady nemá skutečný vliv na dosažení účelu vyvlastnění.¹¹⁷ Spor o náhradu se pak bude řešit podle § 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění v občansko-soudním řízení, kde příslušným orgánem bude krajský soud. Pro odvolací orgán platí, že nesmí v průběhu odvolacího řízení změnit výrok o náhradě tak, aby vedl k neprospěchu vyvlastňovaného, popřípadě třetích osob. Pokud dojde k navýšení náhrady, bude muset vyvlastnitel dorovnat rozdíl, a to do 30 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí.¹¹⁸

Změny, které novela přinesla v této části zákona, přispěly nejen k urychlení vyvlastňovacího řízení, ale zároveň i k jeho efektivnosti. Za největší přínos k efektivnosti považují rozdělení výrokové části na dva samostatné výroky. Předchozí právní úprava totiž uváděla dohromady výroky o odebrání práv k pozemku či stavbě zároveň s výrokem o náhradách za vyvlastnění, což vedlo k problémům spojeným s prodlužováním uskutečňování účelu samotného vyvlastnění. Na základě tohoto rozdělení přišla nově možnost odvolání na každý výrok zvlášť, čímž se zvětšila i flexibilita institutu vyvlastnění.¹¹⁹

¹¹⁵ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 24 odst. 1

¹¹⁶ Tamtéž, § 25 odst. 1

¹¹⁷ Sněmovní tisk 683/0, str. 41-42

¹¹⁸ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 25 odst. 4

¹¹⁹ Sněmovní tisk 683/0

4.8.1 Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění

Zákon o vyvlastnění umožňuje zrušení rozhodnutí o vyvlastnění, tedy navrácení v původní stav, a to v případě nesplnění jím stanovených podmínek. Zejména jde o podmínku dodržování lhůt, kterou jsem ve výše uvedené kapitole týkající se rozhodnutí zmiňovala.¹²⁰

Pokud vyvlastnitel neposkytne vyvlastňovanému náhradu za vyvlastňovaný majetek do 30 dnů ode dne uplynutí lhůty stanovené podle § 24 odst. 4 písm. a) nebo b) zákona o vyvlastnění, tedy do lhůty, která nesmí být delší než 60 dnů od nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, vyvlastňovaný má právo podat žádost na zrušení rozhodnutí příslušnému vyvlastňovacímu úřadu, který musí kladně rozhodnout, pakliže náhrada ve stanovené lhůtě skutečně poskytnuta nebyla. Stejně rozhodne i v případě, že vyvlastnitel nezahájí uskutečňování účelu do lhůty určené dle § 24 odst. 3 písm. c, jež nesmí být delší než 2 roky od vydání pravomocného rozhodnutí, popřípadě do lhůty prodloužené podle § 25 odst. 6, která může být nastavena maximálně o další 2 roky. O zrušení vyvlastnění rozhodne vyvlastňovací úřad i v případě, kdy by před uplynutím stejné lhůty bylo zrušeno či by pozbylo platnosti územní rozhodnutí, podle něhož mělo dojít k účelu vyvlastnění. Na základě rozhodnutí o zrušení vyvlastnění nabyde vyvlastňovaný znova práva, jež mu byla expropriací odňata či omezena, a to opět ke dni nabytí právní moci tohoto rozhodnutí. Je zde však výjimka dle §§ 6 a 7 odst. 2, kdy se práva tímto rozhodnutím znovu neobnovují. Podle těchto paragrafů se jedná o práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku či stavbě, a o právo pronajímatele vypovědět nájmy bytů, nebytových prostorů a pozemků či staveb. Třetí osoby tak znovu svých práv nenabývají, a jestliže pronajímatel vypověděl nájemní smlouvu výše uvedených objektů, tak zrušením vyvlastnění výpověď trvá i nadále.¹²¹ Před poslední novelou zákona o vyvlastnění platilo, že výjimku tvořily i nesplacené zajištěné pohledávky, které se stávaly důsledkem vyvlastnění splatnými, a tím pádem se vyplacená náhrada nevracela. Novelizované znění s touto možností již nepočítá.

Poté, co rozhodnutí o zrušení vyvlastnění nabyde právní moci, musí vyvlastňovaný do 1 měsíce vrátit vyvlastniteli náhrady, které mu poskytnul podle tohoto zákona, kromě již vynaložených nákladů v souvislosti s expropriací. Obdobně to platí, i pokud byla vyvlastňovanému poskytnuta náhrada ve formě věcného plnění, tedy náhradním pozemkem či stavbou, které poté přechází zpětně do vlastnictví vyvlastnitel. Jestliže důsledkem

¹²⁰ KINDL M.; KRAMÁŘ K.; RAJCHL J.; TELECKÝ D., 2009, str. 225

¹²¹ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 26, odst. 1 a 2

vyvlastnění vznikla vyvlastňovanému škoda či jiná prokázaná újma, je vyvlastnitel samozřejmě povinen ji nahradit. To však neplatí v situaci, kdy by ke stejné škodě či újmě došlo i jinak než důsledkem vyvlastnění.¹²² „*O škodách a uведенé újmě však nerozhoduje vyvlastňovací úřad, ale v případě, že nedojde k dohodě, se musí obrátit vyvlastňovaný s občanskoprávní žalobou na civilní soud.*“¹²³

V této podkapitole bych ráda zmínila usnesení Nejvyššího soudu ČR (dále jen NSČR) sp. zn. 21 Cdo 1999/2012, v němž NSČR řešil dlouholetý spor týkající se zrušení rozhodnutí o vyvlastnění. Městský úřad rozhodl o vyvlastnění pozemku ve prospěch České republiky, s příslušností k hospodaření Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen ŘSDČR), pro účel uskutečnění veřejně prospěšné stavby. V rozhodnutí bylo stanoveno, že ŘSDČR započne s užíváním vyvlastňovaného pozemku pro uskutečnění stavby nejpozději do 2 let od nabytí právní moci rozhodnutí a že za užívání pro účel vyvlastnění se považuje zahájení této veřejně prospěšné stavby, přičemž se toto rozhodnutí stalo pravomocným dne 10.1.2006. Vyvlastňovaný podal dne 7.8.2008 návrh na zrušení vyvlastnění u tohoto Městského úřadu s odůvodněním, že ŘSDČR nezapočalo s realizací veřejně prospěšné stavby do 2 let od nabytí právní moci rozhodnutí. Městský úřad však návrh na zrušení vyvlastnění zamítl, přičemž dospěl k závěru, že vyvlastnitel zahájil uskutečňování účelu tím, že započal s pracemi směřujícími k uskutečnění stavby, pro kterou bylo provedeno vyvlastnění. Své stanovisko odůvodnil tím, že 19.4.2007 bylo předáno staveniště a byly zahájeny práce na odstranění vyvlastněných stavebních objektů. Vyvlastňovaný podal proti tomuto rozhodnutí odvolání ke krajskému úřadu, který dne 16.4.2009 odvolání zamítl, čímž rozhodnutí městského úřadu potvrdil s odůvodněním, že zrušit vyvlastnění lze pouze v případě, že se stavbou jako celkem nebylo započato ve stanovené lhůtě. Podle krajského úřadu bylo zjištěno, že v daném případě byly již na základě stavebního povolení zahájeny stavební práce. Dále pak vyvlastňovaný podal žalobu ke krajskému soudu, kterou se domáhal, aby soud vyhověl jeho návrhu na zrušení vyvlastnění. Zde argumentoval tím, že předchozími rozhodnutími úřadů bylo dotčeno jeho právo na znovunabytí jeho vlastnického práva. Krajský soud dne 17.6.2010 žalobu zamítl a potvrdil předchozí rozhodnutí. Vyvlastňovaný podal opět odvolání proti tomuto rozhodnutí k Vrchnímu soudu, který dne 9.2.2011 potvrdil rozsudek krajského soudu a konstatoval, že žalobce nesprávně dovozuje, že oním uskutečňováním účelu vyvlastnění je vůči jemu vyvlastněným pozemkům toliko vydání stavebního povolení k provedení vytčené

¹²² Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 26. odst. 3

¹²³ JANDERKA, 2010, str. 51

stavby a že zákonné předpoklady pro zrušení vyvlastnění nebyly splněny. Vyvlastňovaný v poslední možnosti podal i dovolání k NSČR s odůvodněním, že soudy nesprávně vymezily účel vyvlastnění. Podle vyvlastňovaného bylo podstatné zejména to, že do dvou let od právní moci vydání rozhodnutí o vyvlastnění nebylo ve vztahu k jeho vyvlastněným pozemkům vydáno stavební povolení a nebyly na nich zahájeny stavební práce. Pravomocné stavební povolení získalo ŘSDČR až ke dni 26.8.2008, tudíž vyvlastňovaný požadoval zrušení rozsudků soudů obou stupňů a navrácení věci k projednání soudu prvního stupně k dalšímu řízení. NSČR dospěl 6.6.2013 k závěru, že v projednávání této věci bylo pro rozhodnutí soudů významné vyřešení právní otázky, co se rozumí zahájením uskutečňování účelu vyvlastnění ze strany vyvlastnítele. Tato právní otázka však nebyla doposud v judikatuře dovolacího soudu vyřešena, a vzhledem k tomu, že její posouzení bylo pro rozhodnutí odvolacího soudu určující, dospěl NSČR k závěru, že dovolání proti rozsudku odvolacího soudu je přípustné. Po přezkumu rozsudku odvolacího soudu v dovoláním napadeném rozsahu však NSČR vyjádřil, že dovolání není důvodné, protože rozsudky soudů byly správné. Správnost vysvětlil tím, že bylo-li užívání pozemků pro účel vyvlastnění v rozhodnutí o vyvlastnění definováno jako zahájení veřejně prospěšné stavby na podkladě stavebního povolení a nevyžadovala-li tato rozhodnutí o vyvlastnění, aby stavba byla ve dvouleté lhůtě zahájena přímo na vyvlastňovaném pozemku, tak stačilo k započetí s užíváním pozemku k účelu vyvlastnění samotné zahájení stavby pouze na podkladě stavebního povolení, aniž by bylo důležité provádění konkrétních stavebních prací zrovna na vyvlastněném pozemku žalobce. Z toho vyplývá, že za započetí stavby se považuje již samotné vydání stavebního povolení.¹²⁴

4.9 Projednání vyvlastnění v řízení před soudem

Proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu je podle zákona o vyvlastnění přípustné odvolání, které se projednává v řízení před soudem. Jak jsem již zmínila, od účinnosti poslední novely zákona o vyvlastnění se rozhodnutí o vyvlastnění rozdělilo na dva odlišné výroky, a to na výrok o vyvlastnění práv k pozemku či stavbě, a na výrok o náhradě. Při soudním přezkumu tohoto rozhodnutí je tedy podstatné, který konkrétní výrok byl napaden, protože v případě podání odvolání proti tomuto rozhodnutí je vedeno pro každý výrok zvlášť odlišné soudní řízení.

¹²⁴ Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ze dne 6. června 2013, sp. zn. 21 Cdo 1999/2012

V případě napadnutí výroku o vyvlastnění práv k pozemku či stavbě bude vedeno řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, přičemž příslušnými k přezkoumání takovéto žaloby jsou soudy ve správním soudnictví, tudíž pravidla tohoto řízení jsou obsažena v obecném právním předpise zabývající se správním řízením – správním řádu. Jak jsem již podotkla v podkapitole o rozhodnutí, tak tento výrok má odkladný účinek. „*V ostatních případech se přiznání odkladného účinku ponechává na rozhodnutí soudu, který své rozhodnutí zvažuje podle okolností daného případu.*“¹²⁵ Žalobu proti rozhodnutí o vyvlastnění podává žalobce u správního orgánu, který rozhodnutí vydal, tedy u příslušného vyvlastňovacího úřadu. Lhůta pro její podání činí 15 dnů ode dne oznámení rozhodnutí. Vyvlastňovací úřad, k němuž byla podána tato žaloba, napadnuté rozhodnutí může zrušit nebo změnit, pokud tím plně vyhoví, a nezpůsobí přitom újmu žádnému z účastníků. Jestliže však vyvlastňovací úřad bude stále trvat na svém původním rozhodnutí, postoupí jej nejbližšímu nadřízenému orgánu k dalšímu projednání. Ten v první řadě zjišťuje soulad napadnutého rozhodnutí s právními předpisy a pak jeho správnost. Pokud zjistí, že je napadnuté rozhodnutí v rozporu s právními předpisy nebo že je nesprávné, tak toto rozhodnutí buď zruší a řízení zastaví, nebo zruší jeho část a vrátí věc k novému projednání zpět vyvlastňovacímu úřadu, anebo rozhodnutí či jeho část změní. Pokud shledá, že je rozhodnutí v souladu s právními předpisy, a je tudíž správné, pak žalobu zamítne a rozhodnutí potvrdí. Proti takovému rozhodnutí se již nelze dále odvolat.¹²⁶ Nezbytné je zmínit, že dle § 28 odst. 2 zákona o vyvlastnění je stanoveno, že pokud dojde při přezkumu rozhodnutí ke zrušení tohoto výroku, má se za to, že automaticky pozbývá platnosti i výrok o náhradě za vyvlastnění.

Pokud je napaden výrok o náhradě za vyvlastnění, bude žaloba proti této části rozhodnutí projednávána v občanském soudním řízení, které je upraveno v zákoně č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád. Příslušným soudem k projednání této žaloby je v prvním stupni krajský soud, přičemž lhůta pro podání žaloby činí 30 dní od vydání pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění. Na rozdíl od výroku o vyvlastnění práv k nemovitosti nemá podání žaloby proti tomuto výroku již odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí. V § 28 odst. 3 zákona o vyvlastnění je důsledkem novelizace nově připuštěna možnost soudu navýšit náhradu. Soud je přitom povinen zohlednit veškeré okolnosti, aby mohl dospět k co možná nejspravedlivější výši náhrady. V odůvodněných situacích soud přihlíží k výjimečným

¹²⁵ Sněmovní tisk 683/0, str. 43

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 28, odst. 1 a 4

¹²⁶ Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 85 -91

vlastnostem vyvlastňovaných pozemků nebo staveb a k mimořádným okolnostem věci, aby mohl případně určit podle pevně stanovených koeficientů vyvlastňovanému vyšší částku náhrady, než byla původně stanovena příslušným vyvlastňovacím úřadem, a to za účelem odstranění „tvrdości“ vyvlastnění.¹²⁷ Mimo náhrad uvedených v § 10 zákona o vyvlastnění, jež jsou popsány v podkapitole náhrad, může soud částku navýšit:

1. maximálně o 40% z ceny obvykle stanovené, ceny zjištěné oceňovacím předpisem či z ceny určené podle skutečného stavu a účelu vyvlastňovaného pozemku či stavby, a to při zohlednění délky vlastnictví vyvlastňované nemovitosti, přičemž toto vlastnictví musí trvat déle než 15 let od jejího nabytí za úplatu
2. maximálně o 10 % z cen stejných jako výše uvedených, pokud se pozemek nebo stavba nachází v zastavěném území nebo na území, které má specifickou architektonickou hodnotu, případně i historickou hodnotu
3. maximálně o 20 % opět z cen v prvním odstavci uvedených, jestliže se vyvlastnění týká nemovitosti významné pro podnikatelskou činnost.¹²⁸

„Při stanovení výše takových koeficientů byl zohledněn návrh novely zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury“, protože umožnila v případě dohody zvýšení kupní ceny až o 100 % v případě pozemku a u stavebního pozemku nebo stavby pak až o 15 %. Tato právní úprava byla tímto způsobem nově stanovena z toho důvodu, aby nebylo pro vyvlastňovaného možné získat větší náhradu za pozemek či stavbu ve vyvlastňovacím řízení než při pokusu o uzavření dohody.¹²⁹

Ráda bych ještě podotkla, že pokud po skončení těchto řízení žalobce nesouhlasí s rozhodnutím soudu, proti němuž již není možné podat odvolání, tak podle § 72 zákona č. 183/2003 Sb., o Ústavním soudu existuje ještě možnost podání ústavní stížnosti k Ústavnímu soudu ČR. Tu lze podat v případě, kdy se osoba domnívá, že důsledkem pravomocného rozhodnutí došlo k porušení jejího základního práva nebo svobody. V souvislosti s vyvlastněním by se jednalo o porušení práva vlastnit majetek, které je chráněno v článku 11 Listiny základních práv a svobod.

Novela zákona tak přinesla v této oblasti poměrně velké změny, protože v předchozí právní úpravě byly k přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění příslušné pouze soudy v občanském

¹²⁷ Sněmovní tisk 683/0, str. 43

¹²⁸ Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), § 28, odst. 3 písm. a-d

¹²⁹ Sněmovní tisk 683/0, str. 43

soudním řízení. To souvisí samozřejmě i s tím, že před touto novelizací neexistovalo oddělení výroků rozhodnutí, kdy by bylo možné podat odvolání pro každý samostatný výrok zvlášť. Pro praxi soudů však tato změna nepředstavovala nic neznámého, jelikož od roku 2004 až do účinnosti současného zákona o vyvlastnění se u nás uplatňoval tzv. duální model, který byl založen na stejném principu soudního přezkumu rozhodnutí, jako je tomu po této novelizaci.¹³⁰

V souvislosti s problematikou soudního přezkumu bych ráda zmínila usnesení zvláštního senátu zřízeného pro rozhodování některých kompetenčních sporů, který řešil spor o příslušnost mezi civilním a správním senátem téhož krajského soudu právě z období nabytí účinnosti vyvlastňovacího zákona. Meritorně započala věc rozhodnutím ze dne 14.12.2006 Městského úřadu B. o zamítnutí návrhu účastníka na zřízení věcného břemene na část pozemku. K odvolání navrhovatele Krajský úřad J. dne 25.4.2007 napadené rozhodnutí změnil tak, že opravil pouze označení příslušeného pozemku na „část pozemku“, v ostatním zůstalo rozhodnutí nezměněno – tedy návrh na zřízení věcného břemene byl zamítnut. Proti tomuto rozhodnutí navrhovatel podal žalobu u správního soudu, kterou Krajský soud B. odmítl dne 1.8.2007 s tím, že po nabytí účinnosti zákona o vyvlastnění (1.1.2007) je k řízení ve věci vyvlastnění příslušný krajský soud, který žalobu projedná v občanském soudním řízení. Z toho důvodu pak navrhovatel v zákonné lhůtě opětovně podal žalobu u téhož krajského soudu, nyní ovšem ve smyslu části páté občanského soudního řádu. Senát, jemuž napadla, pak podal návrh zvláštnímu senátu na řešení kompetenčního sporu s odůvodněním, že nelze přenášet celé věcné projednávání a rozhodnutí až do občanského soudního řízení, protože v případě rozhodnutí o vyvlastnění, by se věci poprvé zabýval v rozporu s Ústavou až soud v občanském soudním řízení a nikoli správní orgán (jinými slovy vyslovil právní názor, že ust. § 28 vyvlastňovacího zákona se vztahuje toliko na ty případy, kdy dojde k pozitivnímu rozhodnutí o vyvlastnění, tedy bude návrhu ve správním řízení vyhověno). Z rozhodnutí zvláštního senátu v této věci potom plynou dva zásadní závěry – první, že příslušný k přezkumu zákonnosti rozhodnutí o vyvlastnění je po 1.1.2007 soud v občanském soudním řízení, který bude postupovat podle části páté občanského soudního řádu; tento závěr je potom použitelný i na případ, kdy je vyvlastňovací návrh zamítnut. Druhým, ještě podstatnějším závěrem potom je deklarovaná povinnost v takovémto případě postoupit věc civilnímu senátu bez procesního rozhodování.¹³¹

¹³⁰ Sněmovní tisk 683/0, str. 42

¹³¹ Usnesení zvláštního senátu ze dne 21. května 2008, sp. zn. Konf 34/2007 – 15

5. Závěr

Vlastnické právo je v soudobé společnosti jedním ze základních lidských práv, které je chráněno jak na státní, tak na mezinárodní úrovni ústavními dokumenty, viz Listina základních práv a svobod České republiky či Listina základních práv Evropské unie. Vyvlastnění pak představuje nezbytný právní nástroj, kterým lze v určitých případech do tohoto práva zasáhnout a úplně jej odejmout či omezit. Z výše zmíněného lze vycítit rozpor: na jedné straně je garantováno právo vlastnit majetek a na straně druhé pak existuje legální možnost jeho odejmutí či omezení, a to vždy na základě nějakého obecně prospěšného účelu, jímž může být například výstavba dopravní či jiné infrastruktury. Z tohoto důvodu je možnost vyvlastnit majetek zakotvena nejen v základním zákoně zabývajícím se touto problematikou – zákoně o vyvlastnění, ale i na nejvyšším stupni v samotné Listině základních práv a svobod, kde jsou pro tento závažný zásah do vlastnického práva stanoveny předpoklady, které musí být bezpodmínečně splněny. Expropriace je tedy možná pouze secundum et intra legem, je-li za vyvlastněnou nemovitost poskytnuta náhrada a vyžaduje-li to veřejný zájem. Pojem veřejný zájem je však neurčitý právní pojem, a proto v právní praxi často činí jeho užívání problémy, jelikož z hlediska vyvlastnění je jeho výklad na posouzení příslušného vyvlastňovacího úřadu.

V této bakalářské práci jsem se pokusila podrobně vymezit institut vyvlastnění, a to jednak z hlediska jeho hmotněprávního základu, tak i z jeho procesněprávní stránky. Zaměřila jsem se především na zákon o vyvlastnění ve vztahu k změnám, které přinesla nejen poslední novelizace tohoto zákona, ale i novela stavebního zákona a účinnost NOZu, které měly pro vývoj expropriace nemalý význam.

Velký důraz byl v této práci věnován právě rozboru nejvýznamnějších změn, z nichž lze vyvodit závěr, že napomohly ke zjednodušení procesu vyvlastnění, které spočívá ve zrychlení vyvlastňovacího řízení a jeho celkové efektivnosti, a to zejména při určování výše náhrad za exproprioované nemovitosti, které se nově stanovují podle skutečného stavu pozemku a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Další zlepšení spatřuji v možnosti investora infrastrukturálních projektů navrhnout vlastníkově příslušné nemovitosti vyšší kupní cenu podle zakotvených koeficientů. Pokud totiž investor navrhne vyšší kupní cenu, než je její aktuální hodnota podle znaleckého posudku, zcela jistě to bude pro majitele této nemovitosti výhodnější a přistoupí k dohodě, stejně tak bude celá situace příznivější i pro investora, neboť poté může s plánovaným účelem započít ihned a nemusí čekat do doby, než by bylo ve zdlouhavém vyvlastňovacím řízení rozhodnuto o expropriaci. Nově stanovené

určování náhrad za vyvlastnění také zamezilo vyjednávání případných spekulantů o její výši, jelikož za účinnosti předchozí právní úpravy často docházelo k průtahům vyvlastňovacího řízení právě důsledkem jejich snahy o získání co nejvyšší ceny. Z jiného úhlu pohledu, tedy ze strany vyvlastňovaného, je však nová právní úprava spíše nevýhodná. Pro majitele nemovitosti, která se stala předmětem expropriace, bylo totiž vyjednávání o výši náhrady, a tedy i o odložení účelu, téměř jedinou možností, jak se proti vyvlastnění bránit. S tím souvisí i rozdělení rozhodnutí na výrok o vyvlastnění a na výrok o náhradě, protože pokud vyvlastňovaný podá odvolání proti výroku o náhradě, pak nemá odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí, tedy na výrok o vyvlastnění, tudíž vyvlastnitel může začít uskutečňovat účel expropriace, zatímco se vyvlastňovaný bude soudit o výši náhrady.

Současná vláda Bohuslava Sobotky se vyjádřila, že chce do budoucna zavést v rámci novelizace silničního zákona strategické stavby s tzv. statusem národního významu, proti kterým by nebylo možné podat odvolání, čímž by stát měl ve svých rukách další prostředek k urychlení vyvlastňování pozemků a staveb za účelem výstavby dopravní infrastruktury.¹³² Jestliže parlament návrh novely tohoto zákona schválí, bude zajímavé sledovat, jak výrazně bude ovlivněn institut vyvlastnění, zvláště v kontextu – alespoň dle mého názoru – vývoje svědčícího zájmům vyvlastnítele.

¹³² www.domaci.eurozpravy.cz. Vláda chce zavést strategické stavby, na vyvlastnění má zlepšovák. [online]24.02.2014 [cit. 2014 -03-17]. Dostupné z: <http://domaci.eurozpravy.cz/doprava/88029-vlada-chce-zavest-strategicke-stavby-na-vyvlastneni-ma-zlepsovak/>

6. Resumé

The theme of my thesis is institute of expropriation which is the most serious intervention into the one of the fundamental human rights – the right of ownership. The right of ownership is protected by constitutional documents on both national and international level refer to the Charter of Fundamental Rights and Freedoms of the Czech Republic or the Charter of Fundamental Rights of the European Union. The expropriation represents juridical instrument which can remove or restrict this right with it. It is possible only if conditions stipulated by law will be fulfill. Charter of Rights and Freedoms declares three essential conditions. These conditions are law, compensation and public interest. The premise of law means that there must be special legislation, which provides the legal purpose of expropriation. For example this purpose is contained in the Building Act, where the purpose of expropriation is described as building up of the public beneficial construction for transport and technical infrastructure, the implementation of public benefit measures to reduce threats in the area (the floods, natural disaster and so on), further creating construction and measures to ensure national defense and security, recovery area or gaining of access to one's real estate across of the other owner's land. Compensation represents reparation for the damage created by the expropriation. Public interest means an undefined legal concept and its interpretation to assess by the expropriation office so that it is causing often in legal practice applications problems. Without the fulfillment of these conditions couldn't be expropriate.

In my thesis I deal with institute of expropriation in respect of current Czech legislation and the case law of the Czech courts and compare it with legislation before the last amendment. In the individual chapters I describe the most important changes. These important changes brings not only an amendment of the Expropriation Act with effect from 1st February 2013 but an amendment of the Building Act with effect from 1st January 2013 and new Civil Code with effect from 1st January 2014. In the conclusion we can summon up that on the one hand these changes helped the overall acceleration of the expropriation procedure and its efficiency. On the other hand they restricted possibilities of the owners of expropriated properties to defend towards expropriation.

At first this thesis is dedicated history of expropriation and describes its origin and subsequent development especially in the 19th and 20th century in our country. After is thesis focused on the comprehensive substantive specification of this institute of expropriation by Expropriation Act and by other special legal regulations which is connected to

the expropriation refer to Building Act, Energy Act and so on. In conclusion of this thesis is described an expropriation procedure and judicial review of the decision about expropriation.

7. Použité zdroje

7.1 Knižní zdroje

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

BÍLY L, Jiří. Právní dějiny na území České republiky. Praha: Linde, 2003, 474 s. ISBN 80-7201-429-3

BLAŽEK, Jiří. Stavební zákon s komentářem a prováděcími vyhláškami. 2. aktualizované vydání. Olomouc: ANAG, 2009, 599 s. ISBN 978-80-7263-513-9

DOHNAL, Vítězslav. Vyvlastnění a ochrana vlastnického práva. Brno: Ekologický právní servis, 2000. 30 s. ISBN 80-902570-2-X

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

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

JEMELKA, L., PONDĚLÍČKOVÁ, K., BOHADLO, D. Správní řád: Komentář. 3. vydání. Praha: C. H. Beck, 2011, s. 716 ISBN 978-80-7400-401-8

KINDL, M., KRAMÁŘ K., RAJCHL, J., TELECKÝ, D. Základy správního práva. 2. upravené vydání. Plzeň: Aleš Čeněk s. r. o., 2009, 298 s. ISBN 978-80-7380-190-8

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

KUKLÍK, Jan a kol. Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v Československých dějinách 20. století. Praha: Auditorium, 2010, 114 s. ISBN 978-80-87284-25-4

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

7.2 Právní předpisy

Deklarace práv člověka a občana z roku 1789

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

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

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

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

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

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

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

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

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

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

Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod

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

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

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

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

Novela zákona o vyvlastnění č. 405/2012

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

Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád

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

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)

7.3 Judikatura

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

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

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

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

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

7.4 Internetové zdroje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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