

Univerzita Karlova v Praze

Právnická fakulta

Martin Král

## **Právní úprava vyvlastnění**

**Diplomová práce**

Vedoucí diplomové práce: JUDr. Petra Humlíčková, Ph.D.

Katedra práva životního prostředí

Datum vypracování práce (uzavření rukopisu): 30. 11. 2016

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že předloženou diplomovou práci jsem vypracoval samostatně a že všechny použité zdroje byly řádně uvedeny. Dále prohlašuji, že tato práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne 30. 11. 2016

---

Martin Král

## **Poděkování**

Na tomto místě bych moc rád poděkoval paní JUDr. Petře Humlíčkové, Ph.D., za její čas, vstřícnost, cenné připomínky a odborné rady, čímž vším přispěla k vypracování této diplomové práce.

# **Obsah**

<b>Úvodem.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Vlastnické právo .....</b>	<b>8</b>
1.1. Historické a současné pojetí vlastnického práva.....	8
1.2. Ústavní a zákonná omezení vlastnického práva.....	12
1.3. Ochrana vlastnického práva .....	15
<b>2. Pojem vyvlastnění.....</b>	<b>16</b>
<b>3. Prameny právní úpravy .....</b>	<b>20</b>
3.1. Mezinárodní a evropská úroveň.....	20
3.2. Ústavní rovina.....	23
3.3. Zákonná ustanovení .....	24
<b>4. Předmět vyvlastnění .....</b>	<b>26</b>
4.1. Obecně k předmětu vyvlastnění.....	26
4.2. Práva třetích osob .....	29
<b>5. Zákonné podmínky pro možnost vyvlastnit .....</b>	<b>31</b>
5.1. Na základě zákona .....	31
5.2. Existence veřejného zájmu.....	32
5.3. Nemožnost dosažení účelu vyvlastnění jiným způsobem .....	36
5.4. Pouze v nezbytném rozsahu.....	37
5.5. Slučitelnost s cíli a úkoly územního plánování .....	38
5.6. Za náhradu.....	40
5.6.1. Oprávněné subjekty a druhy náhrady .....	40
5.6.2. Procesní aspekty určení náhrady.....	44
<b>6. Účel vyvlastnění.....</b>	<b>45</b>
6.1. Účely vyvlastnění podle stavebního zákona.....	46
6.2. Účely vyvlastnění podle některých zvláštních zákonů .....	49
6.2.1. Dle zákona o pozemních komunikacích .....	49
6.2.2. Dle lázeňského zákona .....	52
6.2.3. Dle zákona o ochraně přírody a krajiny .....	54
6.2.4. Dle zákona o státní památkové péči.....	55
6.2.5. Dle zákona o drahách .....	57
6.2.6. Dle energetického zákona .....	58
6.2.7. Dle zákona o elektronických komunikacích.....	59

6.2.8. Dle vodního zákona .....	60
<b>7. Procesní úprava vyvlastnění .....</b>	<b>61</b>
7.1. Vyvlastňovací úřad a účastníci řízení .....	62
7.2. Zahájení a průběh vyvlastňovacího řízení .....	64
7.3. Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu .....	68
7.4. Odvolání .....	71
7.5. Možnost soudního přezkumu .....	73
<b>8. Zvláštní procesní postupy .....</b>	<b>75</b>
8.1. Vybrané procesní odchylky dle zákona o urychlení výstavby .....	75
8.2. Vyvlastnění ve zkráceném řízení .....	78
<b>9. Zrušení vyvlastnění .....</b>	<b>80</b>
<b>Závěr .....</b>	<b>81</b>
<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>86</b>
<b>Abstrakt .....</b>	<b>91</b>
<b>Abstract .....</b>	<b>92</b>
<b>Resumé .....</b>	<b>93</b>
<b>Summary .....</b>	<b>94</b>
<b>Název diplomové práce v anglickém jazyce .....</b>	<b>95</b>
<b>Klíčová slova .....</b>	<b>95</b>
<b>Keywords .....</b>	<b>95</b>

## Úvodem

Vyvlastnění je pojem, který v posledních letech slyšíme ve sdělovacích prostředcích stále častěji, avšak ne každý z nás ví, co vše se pod ním přesně skrývá. Jakkoli by se na první pohled mohlo člověku zdát, že rozsah a dosah právní úpravy tohoto institutu je poměrně úzký, opak je pravdou.

Jde sice o institut zejména správního práva, avšak s nezanedbatelnými souvislostmi s právem ústavním či dále pak s právem občanským, jakožto právním odvětvím zabývajícím se v největší míře pojetím a obsahem jednotlivých majetkových poměrů, na jejichž existenci právě vyvlastnění v konkrétních případech tak výrazným způsobem dopadá. Nelze opomenout ani jeho výraznou vazbu na právo pozemkové a právo životního prostředí, což je způsobeno zejména snahou lidské populace reagovat na stále zvyšující se množství nejrůznějších environmentálních problémů. Pro jejich řešení je velice často nutné přistoupit ke stavbě konkrétního díla, ať již ve formě stavby či jiných podobných opatření, kdy k tomu, aby tato díla následně plnila svůj účel, je nutné, aby jejich stavba byla realizována na určité konkrétní části zemského povrchu. Tyto části jsou však v dnešní době již předmětem vlastnického práva zejména soukromých osob, jež ve svých právech nezřídka kdy odmítají komukoli ustoupit. A právě v podobných situacích má zakotvení institutu vyvlastnění v právním řádu konkrétního státu svůj veliký význam.

V jeho případě tedy jde o určitý veřejnoprávní zásah státu do jinak absolutních majetkoprávních poměrů konkrétních subjektů, jenž je svou povahou takovým zásahem veřejné moci, který nevykazuje znaky dobrovolnosti. I s ohledem na skutečnost, že v případě vyvlastnění se zasahuje do jednoho ze základních lidských práv, musí být v právním řádu podmínky pro jeho uskutečnění stanoveny jasně, srozumitelně a pro každého musí jít o podmínky stejné. Pouze v takovéto podobě pak může být tento institut považován za prostředek, jenž má v demokratickém právním státě své místo.

Cílem mé práce je podat případným čtenářům pokud možno co možná nejširší pohled na problematiku tohoto velice závažného zásahu, dále zhodnotit přednosti či případné nedostatky jeho současné právní úpravy, a to zejména v souvislosti se značnou novelizací zákona o vyvlastnění v roce 2013 a mimo jiné i s ohledem na přijetí nového občanského zákoníku.

Hned v úvodu se mi však jako vhodné jeví věnovat celou první kapitolu vlastnickému právu, konkrétně jeho pojetí, obsahu, ochraně a dále pak jeho možným omezením, jež pro každého vlastníka vyplývají zejména z právního řádu, v důsledku čehož již dnes nelze o tomto právu mluvit jako o právu ničím a nikým neomezeném.

Od druhé kapitoly se již budu věnovat samotnému institutu vyvlastnění, kdy v rámci této části se pokusím rozebrat samotný pojem vyvlastnění, jeho jednotlivé znaky a následně jej odlišit od některých dalších veřejnoprávních zásahů do vlastnického práva soukromých subjektů. V následujících částech pak přejdu k určení předmětu každého vyvlastňovacího právního poměru a případnému dopadu eventuálního vyvlastnění na majetková práva třetích osob. V kapitole páté přiblížím jednotlivé hmotně právní podmínky, jejichž kumulativní splnění je pro následné vyvlastnění nutné, s tím, že poslední z těchto podmínek - zákonným účelům, bude věnována samostatná kapitola šestá.

Sedmou kapitolou počínaje se již budu zabírat zejména úpravou vyvlastňovacího řízení, jakožto odchylného procesního postupu od jinak obecné úpravy správního řízení ve správním řádu. Postupem podle konkrétních závazných pravidel pro zahájení, průběh, následné rozhodnutí v něm či případné odvolání, eventuálně soudní přezkum, dochází k naplnění jedné z podmínek vyvlastnění – zásahu učiněného na základě zákona. V určitých, zákonem předvídaných, situacích je pak v našem právním řádu zakotvena modifikace obecného procesního postupu, kdy těmto speciálním případům bude věnována kapitola předposlední. V poslední, deváté kapitole jsem se pak rozhodl zmínit nejdůležitější právní aspekty týkající se případného zrušení vyvlastnění.

Dovoluji si na tomto místě zdůraznit, že jsem si velice dobře vědom určitého historického vývoje tohoto institutu na našem území, avšak s ohledem na již tak značný rozsah této práce nevěnuji tomuto jeho vývoji samostatnou kapitolu, nýbrž některé důležité historické aspekty vždy zmiňuji v rámci příslušných částí jednotlivých kapitol.

S ohledem na množství právních norem, v nichž je tento institut vždy alespoň částečně upraven, bude pak největší materie méj práce vycházet z podkladů v podobě textu konkrétních právních předpisů. Z tohoto důvodu jsem velice často při jejím psaní využíval metodu popisnou, v rámci které dále docházelo k využívání metody logického výkladu v podobně konkrétní myšlenkové analýzy a syntézy. V případech, kdy jsem současnou právní úpravu porovnával s již neplatnými předpisy, docházelo k tomu za pomoci metody

komparativní. Ojediněle zde pak dochází i k použití metody teleologického, případně historického výkladu.

## **1. Vlastnické právo**

Dříve než se ve své diplomové práci začnu zabývat jejím hlavním tématem - právní úpravou vyvlastnění, dovoluji bych si alespoň v základním rozsahu přiblížit pojem, specifické vlastnosti a obsah vlastnického práva, a to zejména z toho důvodu, že jde o institut, jehož existence (či existence možnosti výkonu alespoň některé z jeho složek<sup>1</sup>) je základním předpokladem pro možnost konkrétní věc následně ve veřejném zájmu vyvlastnit. Považuji za vhodné rovněž rozebrat principy a možnosti omezení tohoto věcného práva a právní prostředky, které právní řád poskytuje k jeho ochraně.

### **1.1. Historické a současné pojetí vlastnického práva**

Pokud začneme mluvit o vlastnictví, hovoříme o institutu, který provází lidskou existenci již po tisíce let, a to zejména v rovině ekonomické, sociální a v neposlední řadě i v neméně důležité rovině právní. Podobně jako dochází k postupným socioekonomickým změnám v lidské společnosti, dochází zároveň k neustálému vývoji v tom, jak tato společnost vnímá vlastnické právo, co vše si pod jeho pojmem představuje, resp. jak toto právo definuje. Jde o velice dynamický institut, a z tohoto důvodu je obtížné nalézt vyčerpávající a všeobecně přijímanou definici.

Co lze však se vší určitostí stanovit, je, že vlastnické právo patří mezi věcná práva. Základním znakem věcných práv, tedy i práva vlastnického, je zejména fakt, že jde o tzv. absolutní majetková práva, která jsou charakteristická tím, že působí vůči všem (*erga omnes*), tj. naproti vlastníkovu právu existuje povinnost všech ostatních osob odlišných od vlastníka výkon tohoto jeho práva nikterak narušit. Mezi další významné znaky těchto práv patří skutečnost, že jejich sekundární (jako primární objekt všech právních poměrů označuje právní teorie lidské chování) objekt je věc. V souvislosti s pojetím vlastnického práva jakožto

---

<sup>1</sup> Například oprávnění věc užívat.



práva k věci však nový občanský zákoník<sup>2</sup> v ust. § 489 stanoví, že věci v právním smyslu se rozumí „vše, co je rozdílné od osob a slouží potřebě lidí“. Zvláštní status pak dle ust. § 494 mají živá zvířata, jimž je přiznán zvláštní význam a hodnota jako smysly nadaným živým tvorům. Živá zvířata nejsou dle tohoto ustanovení přímo věci a ustanovení o věcech se na ně použijí stejně jen v rozsahu, ve kterém to neodporuje jejich povaze.

Na výše uvedená ustanovení tohoto kodexu pak dále navazuje jeho ust. § 1011, kde je stanoveno, že „vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím“. Tímto se nový občanský zákoník diametrálně rozchází s předchozí právní úpravou<sup>3</sup>, když se vrací k širšímu pojetí vlastnictví, které zahrnuje právě jak hmotné, tak i nehmotné věci. K nehmotným věcem jsou pak řazeny i práva.<sup>4</sup>

Je třeba zdůraznit, že pokud hovoříme o vlastnickém právu, musíme rozlišovat vlastnické právo v objektivním a vlastnické právo v subjektivním smyslu. Objektivním vlastnickým právem rozumíme soubor právních norem, které obecně regulují vlastnické poměry. Zde nejde o určení konkrétních subjektů, ale o stanovení právně přípustných možností výkonu tohoto práva. Za subjektivní vlastnické právo pak lze označovat soubor oprávnění a povinností, kterými v mezích stanovených objektivním vlastnickým právem ten který konkrétní vlastník fakticky své vlastnické právo vykonává.

Jak jsem již zmínil výše, přesvědčivě definovat vlastnické právo není jednoduché, v podstatě jde o úkol až takřka nemožný.<sup>5</sup> Nutno však poznamenat, že nemalé množství osob se o tuto definici přece jen pokusilo. První úvahy nalezneme již v právu římském. Římští právníci se však zaměřovali ani ne tak na úvahy o samé podstatě vlastnictví jako spíše na to, jaká oprávnění toto právo vlastníkům poskytuje a jakým způsobem je lze vůči ostatním prosadit.<sup>6</sup>

Z tohoto období až do dnešní doby je znám koncept vlastnického práva jakožto „všeobecného právního panství nad věcí“, které je neomezené, přímé a výlučné. Takové pojetí se později stalo základem jednak pro obecný zákoník občanský<sup>7</sup> z roku 1811, ve

---

<sup>2</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „nový občanský zákoník“).

<sup>3</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>4</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*, 1. vyd., Praha: C.H. Beck, 2013, str. 133.

<sup>5</sup> KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha: Leges, 2012, str. 17.

<sup>6</sup> KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo.*, 4. dotisk 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 1995,, str. 153.

<sup>7</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský (dále jen „obecný zákoník občanský“).

kterém bylo v ust. § 354 vlastnické právo označováno jako možnost „s podstatou a užitky věci podle své vůle nakládat a každého jiného z toho vyloučit.“, a jednak pro mnohé definice vlastnictví v dílech předních právních teoretiků. Jednou z nejvýznamnějších postav v této oblasti, která navázala na dávnou římskoprávní tradici chápání vlastnického práva, byl bezpochyby A. Randa. V jeho dílech je toto právo pojímáno jako „bezprostředná a úplná čili nejsvrchovanější právní moc nad věcí hmotnou nebo správněji řečeno: pojmová právní možnost přímého a neobmezeného nakládání věcí hmotnou“<sup>8</sup>.

Stejně jako definice obecného zákoníku občanského, tak i definice A. Randy však naráží na různá úskalí a ani jednu z nich nelze považovat za zcela přesnou. Nepřesné jsou s ohledem na skutečnost, že obě dvě chápou vlastnictví jako právo, které je ve své podstatě zcela neomezené. S tímto tvrzením se však dnes již nelze ztotožnit, protože s ohledem na zájmy společnosti i zájmy jednotlivců dnes skrze právní normy různé právní síly dochází k regulaci podstatné většiny právních poměrů, samotného práva vlastnického nevyjímaje.

V porovnání s výše uvedenými pak za zcela odlišnou považují definici vlastnického práva od J. Sedláčka a F. Roučka, kteří uvádějí, že „vlastnictvím se míní něco, co jest dáno, jakmile se dovrší splnění tzv. podmínek vzniku vlastnictví, a co trvá, dokud se nedovrší splnění tzv. podmínek zániku vlastnictví“<sup>9</sup>. Na rozdíl od definic výše zmíněných, tato se omezuje pouze na aspekty vzniku a zániku vlastnického práva, avšak jeho vlastnosti a obsah již blíže nespecifikuje.

V souvislosti s procesem rekodifikace soukromého práva v České republice je dále nutno připomenout, že sám nový občanský zákoník nemá ambice vlastnické právo nikterak komplexně definovat. V tomto právním předpise jsou v § 1011 a násl. zmíněny vždy pouze konkrétní dílčí aspekty tohoto práva. Důvodová zpráva k novému občanskému zákoníku navíc dále rozlišuje mezi pojmy vlastnictví a vlastnické právo, když jako pojem vlastnictví pak označuje samotný předmět vlastnického práva.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*, VII. nezměněné vydání, Praha: Česká akademie pro vědy slovesnost a umění, 1923, reprint Praha: ASPI, a.s., 2008, str. 1-2.

<sup>9</sup> SEDLÁČEK, J. a F. ROUČEK a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., Praha: Linhart, 1935, str. 199.

<sup>10</sup> SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*, 1. vyd., Praha: C.H. Beck, 2013, str. 136.

Dle mého názoru je pro charakteristiku vlastnického práva tedy mnohem účelnější a vhodnější zaměřit se na jeho konkrétní vlastnosti a zejména pak na jeho obsah, než hledat, případně se pokoušet vytvářet, určitou komplexní definici.

Z analytického pohledu je obsah vlastnického práva v literatuře nejčastěji označován jako souhrn dílčích oprávnění, která byla definována již římskými právníky a která vlastník vykonává svou mocí přímo, nezávisle na vůli ostatních osob a neomezeně, avšak s respektem jednak k právnímu řádu a jednak k vlastnickému právu ostatních osob („svoboda jednoho končí tam, kde začíná svoboda druhého“). Soubor těchto vlastnických oprávnění je některými autory označován jako vlastnická triáda.<sup>11</sup> Jde o:

- Oprávnění věc držet (ius possidendi).
- Oprávnění věc užívat (ius utendi) a požívat (ius fruendi), resp. brát z ní plody a užítky.
- Oprávnění s věcí disponovat (ius dispondendi) - vlastník má zejména možnost vlastnictví k věci úplatně, případně i bezúplatně převést na jinou osobu, případně věc i zničit.

*„Právo věc držet dává vlastníkovu možnost mít věc ve své faktické moci, je předpokladem realizace práva věc užívat a požívat a předpokladem dispozice s věcí.“<sup>12</sup>*

Podstatnými znaky vlastnického práva jsou pak jeho přímota a výlučnost, kdy přímostí se rozumí možnost vlastníka uplatnit svoje vlastnické právo, aniž je k tomu nutná něčí pomoc, případně prostřednictví. Naproti tomu jeho výlučnost se projevuje v tom, že vlastník je oprávněn vyloučit ostatní osoby z působení na věc, která se nachází pouze v jeho vlastnictví.<sup>13</sup>

Mezi další jeho významné vlastnosti patří i trvalost a elasticita. Trvalost značí, že vlastnické právo nezaniká, pokud nedošlo ke skutečnosti, která by byla právním řádem spojována přímo se zánikem tohoto práva. V situacích, kdy dojde pouze k nemožnosti výkonu některých vlastnických oprávnění, nelze hovořit o jeho zániku. Za zánik nelze považovat ani případ, kdy vlastník ztratil všechna tato vlastnická oprávnění, neboť v takové situaci se v právní teorii užívá termín holé vlastnictví (*nuda proprietas*), což značí, že vlastnické právo i nadále formálně existuje. Oproti tomu elasticitou se rozumí schopnost

---

<sup>11</sup> BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, 4. přeprac. a dopl. vydání, Praha: Linde, 2007, str. 16.

<sup>12</sup> Tamtéž.

<sup>13</sup> KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo.*, 4. dotisk 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 1995, str. 154.

vlastnického práva rozšířit se zpět do své původní „neomezené“ podoby, pokud přestane existovat právní důvod jeho omezení – typicky v rámci problematiky věcných břemen. K tomuto rozšíření zpět dojde bez jakéhokoliv prostřednictví a není k němu nutné ani žádné zvláštní právní jednání.<sup>14</sup>

Kromě jednotlivých dílčích oprávnění tvoří obsah vlastnického práva dále i povinnosti s tímto právem spojené, kdy základní povinností všech osob, tedy i vlastníků, je respektovat a dodržovat pravidla, která pro ně vyplývají z právního řádu.

## 1.2. Ústavní a zákonná omezení vlastnického práva

Vlastnické právo je aktuálně všeobecně přijímáno jako jedno ze základních lidských práv, jehož úpravu najdeme v právních předpisech mezinárodního, evropského i vnitrostátního práva, avšak na rozdíl od jeho původního individualistického pojetí již dnes nejde o právo zcela neomezené, protože již neslouží pouze jako nástroj při prosazování konkrétních individuálních zájmů, ale lze jej vnímat i jako nástroj pro dosahování zájmů celé společnosti.<sup>15</sup>

Účelem současných právních předpisů by mělo být dle mého názoru dosažení co možná největší rovnováhy mezi zájmy jednotlivců a zájmy společnosti, a to zejména takovým způsobem, že v právním předpise budou obsaženy a dostatečným způsobem vymezeny limity výkonu vlastnického práva v konkrétním případě a porušení těchto zákonných limitů bude znamenat jeho nedovolený výkon spolu s uplatněním případných právních následků. Každé takové omezení vlastnického práva, jakožto práva stanoveného a chráněného Listinou<sup>16</sup>, však musí naplňovat určité podmínky, které pro ně v čl. 4 Listina sama stanovuje. Musí pro ně být zákonný podklad, nesmí jít vůči ostatním o omezení diskriminační a „*při používání ustanovení o mezích základních práv a svobod musí být šetřeno jejich podstaty a smyslu. Taková omezení nesmějí být zneužívána k jiným účelům, než pro které byla stanovena.*“<sup>17</sup>

<sup>14</sup> KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo.*, 4. dotisk 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 1995,, str. 155.

<sup>15</sup> KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha: Leges, 2012, str. 19.

<sup>16</sup> Usnesení č. 2/1993 Sb., Předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky (dále jen „Listina“).

<sup>17</sup> Čl. 4 odst. 4 Listiny.

Obecně lze dle povahy konkrétního omezení dělit na dva druhy - na omezení vnitřní (pojmová) a omezení vnější (skutečná).<sup>18</sup>

Vnitřní omezení, která jsou často v literatuře označována jako meze vlastnického práva, již souvisí se samotnou podstatou a smyslem pojmu vlastnictví. Tato omezení mají obecnou povahu a dopadají na všechny vlastníky, kteří splní zákonem stanovené podmínky; nejde tudíž žádným způsobem o omezení diskriminační. Platí pro ně, že vzhledem ke skutečnosti, že jde o omezení, která přímo vyplývají ze samé podstaty vlastnického práva a která vlastníka v obvyklém užívání zpravidla nikterak neomezují, není za ně poskytována náhrada. K jejich vzniku nikdy nedochází z aktu aplikace práva.<sup>19</sup>

V obecné rovině jsou takováto omezení formulována v čl. 11 odst. 3 Listiny. V první větě zde dochází k rozšíření původního pojetí vlastnického práva, a to zdůrazněním i jeho dnes již značné sociální dimenze. Odstavec 3 kromě jiného stanoví, že *„vlastnictví nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“* Vlastník sám je tedy kromě zákona omezen zejména oprávněními ostatních subjektů vykonávat své vlastnické právo, jinými slovy meze oprávnění vlastníka vznikají v situaci, kde se setkávají s oprávněními k výkonu vlastnického práva jiného vlastníka, typicky osob sousedících.

Z těchto ustanovení v Listině vychází a dále je pak rozvíjí nový občanský zákoník a jeho úprava tzv. sousedských práv, když v ust. § 1012 uvádí, že *„vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“* Lze říci, že oproti občanskému zákoníku<sup>20</sup> předchozímu přináší tento zákon mnohem propracovanější úpravu sousedských práv, což lze vnímat jako značný krok vpřed, neboť v jejich případě jde o situace, kterým je ve svém životě vystaven prakticky každý z nás.

*„Sousedství vůbec a osoba souseda byly vždy pokládány za mimořádně významné v uspořádání vlastnických právních poměrů. Zkušenosti právní praxe potvrzují, že dobrý*

---

<sup>18</sup> HOLUB, M., M. POKORNÝ a J. BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Praha: Linde, 2002, str. 42-43.

<sup>19</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 88 – 89.

<sup>20</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

soused zvyšuje hodnotu nemovitosti a naopak."<sup>21</sup> Důsledné dodržování principu „respektu k vlastnickému právu toho druhého“ oběma stranami pak může hypoteticky vést ke klidnému a ničím nerušenému výkonu vlastnických práv a ke spokojenosti všech zainteresovaných subjektů. Dále je možno říci, že vnitřní omezení vlastnického práva jsou ve své podstatě nástrojem k realizaci a naplňování určitého obecného zájmu<sup>22</sup>, který je však svou intenzitou slabší než zájem veřejný.<sup>23</sup>

Naproti tomu v případě vnějších omezení jde o mnohem závažnější zásah do možnosti vlastníka vykonávat své vlastnické právo - jde tedy o omezení větší intenzity. Na rozdíl od vnitřních, v rámci kterých dochází k omezení výkonu vlastnického práva zevnitř – z jeho samotné podstaty, vnější omezení spočívají v omezení jeho výkonu zvnějšku, jdou tedy ještě nad rámec těch vnitřních. Vznikají na základě konkrétního mocenského zásahu, který může čítat nespočet podob. Může se jednat „pouze“ o akt aplikace práva, případně i o povinnosti vzniklé přímo na základě zákona, opatření obecné povahy atd.<sup>24</sup> Taková omezení v zásadě nedopadají na všechny vlastníky, nýbrž mohou postihnout pouze jednu konkrétní osobu, případně skupinu vlastníků, jež vlastní věc stejného druhu, typicky například pozemek na území národního parku.

V důsledku možného nerovného postavení vlastníků v jednotlivých případech zakotvil ústavodárce pro takováto omezení přísnější podmínky, než je tomu v případě tzv. vnitřních omezení. Základem je zde ust. čl. 11 odst. 4 Listiny, které stanoví, že nuceně omezit vlastnické právo je možno z důvodu veřejného zájmu, na základě zákona a za příslušnou náhradu. V krajním případě s sebou toto ustanovení přináší možnost majetek za stejných podmínek i vyvlastnit, kdy právě institutu vyvlastnění se dále budu věnovat v následujících kapitolách této práce.

Závěrem je nutno dodat, že k vnějšímu omezení jako takovému může dojít i z vůle samotného vlastníka. Na rozdíl od všech výše uvedených případů zde však půjde o omezení zcela dobrovolná. Vlastník, jakožto osoba oprávněná s věcmi ve svém vlastnictví volně disponovat v mezích právního řádu, může svá dílčí vlastnická oprávnění k těmto věcem

---

<sup>21</sup> DVOŘÁK, J. NOZ v praxi: Omezení vlastnického práva. [online]. 2015 [cit. 2016-03-15]. Dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-omezeni-vlastnickeho-prava?browser=mobi>

<sup>22</sup> Tímto obecným zájmem může být např. ochrana životního prostředí.

<sup>23</sup> KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha: Leges, 2012, str. 26.

<sup>24</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 90.

zároveň trvale či dočasně převést na další osobu. Příkladem takovýchto dobrovolných omezení může být vznik nájemního poměru, pachtu, případně zřízení služebnosti.

### 1.3. Ochrana vlastnického práva

S konkrétními právy a povinnostmi každého vlastníka souvisí i jeho možnost chránit si své vlastnické právo v okamžiku, kdy dojde k nezákonnému zásahu do něj, resp. kdy je výkon tohoto práva nedovoleným způsobem narušen. Stejně jako docházelo v průběhu staletí ke změnám pohledů na to, jak chápat samotný pojem vlastnictví, vyvíjely se i konkrétní možnosti jeho ochrany. V současném právním řádu nalezneme celou řadu právních norem, jejichž účelem je v menší či větší míře právě ochrana vlastnického práva. Jde o normy a od nich odvozené právní prostředky v odvětvích jak práva veřejného, tak i práva soukromého. Právní prostředky ochrany pak jsou, i s ohledem na rovnost všech forem vlastnictví, používány jak k ochraně vlastnictví fyzických, tak právnických osob.<sup>25</sup>

Na úrovni Ústavy<sup>26</sup> a ústavních zákonů je ochrana tohoto práva, jakožto jednoho ze základních lidských práv, zakotvena v nejobecnější rovině v člancích 11 a 36 Listiny. Článek 11 ve svém prvním odstavci stanoví, že vlastnictví má jednak stejný zákonný obsah, ale požívá i stejné zákonné ochrany; je v něm tedy zakotvena rovnost všech forem vlastnického práva a práv a povinností z něj vyplývajících. V článku 36 je pak jeho ochrana zajištěna možností každého domáhat se stanoveným postupem svého práva, a to jednak u nezávislého a nestranného soudu, jednak ve stanovených případech i u jiného orgánu. Tímto „jiným“ orgánem je dle mého názoru ve většině případů myšlen zejména správní úřad.

Zákonná úprava je pak velice pestrá. Vůdčí roli v rámci soukromoprávní ochrany vlastnického práva zauímají předpisy práva občanského. Nový občanský zákoník navazuje na tradici občanského zákoníku předešlého<sup>27</sup>, když hned v rámci ust. § 3 rovněž vyzdvihuje potřebu ochrany tohoto práva zákonem. Nutno podotknout, že v novém soukromoprávním kodexu existuje i řada možností a způsobů, které může vlastník pro ochranu svého práva

---

<sup>25</sup> HOLUB, M., M. POKORNÝ a J. BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Praha: Linde, 2002, str. 52.

<sup>26</sup> Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Ústava“).

<sup>27</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, tuto jeho ochranu zakotvoval v ust. § 1 a § 126.

využít. Počínaje možností domáhat se ochrany u orgánu, který vykonává veřejnou správu (subsidiárně jím bude vždy soud) zakotvenou v ust. § 12, přes možnost užití svépomoci za podmínek uvedených v ust. § 14, konče pak typickým institutem občanského práva – vlastnickými žalobami, upravenými jednak v novém občanském zákoníku samotném, jednak v občanském soudním řádu<sup>28</sup>.

Co se týče úpravy ochrany práv vlastníka v odvětvích veřejného práva, i zde jde o úpravu velice rozmanitou. Ochranu vlastníkům poskytují v nejobecnější míře normy trestního práva. Zde bych zdůraznil zejména ust. 5. hlavy zvláštní části trestního zákoníku<sup>29</sup> nazvané jako „Trestné činy proti majetku“. V této hlavě je chráněno zejména vlastnictví, jež je objektem bezmála poloviny zde uvedených trestných činů, a dále pak majetek jako celek.<sup>30</sup> Kromě trestněprávních předpisů jsou pro ochranu vlastnictví relevantní dále předpisy práva životního prostředí včetně pozemkového práva, dále pak práva správního, a dle mého názoru i práva finančního.<sup>31</sup> Tyto předpisy velice často vlastníkovi přiznávají nejrůznější oprávnění související se zajištěním ochrany jeho práv v momentě, kdy buď již dochází k přímému zásahu do nich, nebo kdy je o takovémto zásahu teprve rozhodováno.<sup>32</sup> Nejčastěji lze hovořit o vlastníkově potenciální účasti ve správním řízení, oprávnění podávat připomínky, námítky, stížnosti atd.

Smyslem všech těchto prostředků je tedy v co nejvyšší možné míře chránit osobu vlastníka proti nežádoucím vlivům a zásahům ostatních, a tím mu zajišťovat klidný, nerušený a nepřetržitý výkon jeho vlastnického práva.

## **2. Pojem vyvlastnění**

Současná právní úprava v České republice pamatuje i na možnost určitého krajního řešení v případech, kdy je nutno určitou věc využít ke konkrétnímu účelu ve veřejném zájmu, avšak její vlastník se jejímu poskytnutí k takovému využití zdráhá. Vyvlastnění neboli expropriace je právním institutem, který představuje významnou ingerenci státu do jinak

---

<sup>28</sup> Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>29</sup> Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>30</sup> JELÍNEK, J. a kol. *Trestní právo hmotné: obecná část, zvláštní část*, 3. vydání, Praha: Leges, 2013, str. 633.

<sup>31</sup> Zejména v rámci úpravy práv a povinností při správě daní.

<sup>32</sup> Typicky například v rámci stavebního řízení.



téměř absolutních majetkových práv. Jde o jeden z nejzávažnějších zásahů do těchto práv, který není, jak bylo již předestřeno výše, založen na principu dobrovolnosti.<sup>33</sup> Obecně lze říci, že jde o institut velice starý, používaný již ve starověkém Římě<sup>34</sup>, který během své existence prošel stejně jako samotné pojetí vlastnického práva určitým vývojem. Tento vývoj lze ze všeho nejlépe demonstrovat na tom, jak je pojem vyvlastnění popisován v dřívější i současné literatuře.

V první polovině 20. století například J. Hoetzel, jedna z nejvýznamnějších postav správního práva té doby u nás, chápal vyvlastnění „jako zásah do určitých subjektivních práv, zvláště práva vlastnického, ve prospěch všeužitečného díla, kterým se práva ruší a zároveň pro jiného práva zakládají, a to zpravidla za náhradu“<sup>35</sup>.

Jeden ze současných autorů, J. Drobník, přidává následující definici, když podle něj jde o „každý mocenský zásah státu do vlastnického práva, který má za následek jeho nucené odnětí nebo omezení ve prospěch státu nebo i jiné osoby“<sup>36</sup>.

Své k tomu přidává i D. Hendrych, který tento institut označuje jako „nucený přechod vlastnického práva na základě individuálního správního aktu“<sup>37</sup>.

V neposlední řadě je zde nutno zmínit i samotné vymezení pojmu vyvlastnění z vyvlastňovacího zákona<sup>38</sup>, kde jím tento předpis ve svém § 2 písm. a) rozumí „odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem“. Odnětím se v tomto případě rozumí zánik vlastnického práva konkrétní osoby a jeho přechod na osobu jinou, kdežto omezení vlastnického práva nepředstavuje de facto jeho zánik, nýbrž pouhé zúžení jeho výkonu v důsledku přechodu pouze jednoho nebo více dílčích vlastnických oprávnění.

Ač jde o pojetí do značné míry velice strohá a pro konkrétní aplikaci nedostačující, lze z nich vydedukovat některé základní znaky, které jsou pro tento pojem charakteristické. I s přihlédnutím k výše uvedenému je pak obecně možno říci, že vyvlastnění:

---

<sup>33</sup> PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 186.

<sup>34</sup> HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 17.

<sup>35</sup> HOETZEL, J. *Československé správní právo. Část všeobecná*. Praha: Melantrich, 1934, str. 283.

<sup>36</sup> DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*, 3., aktualiz. a dopl. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2010, str. 84.

<sup>37</sup> HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo: obecná část*, 8. vydání, Praha: C.H. Beck, 2012, str. 322.

<sup>38</sup> Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí a omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění“ nebo „vyvlastňovací zákon“).

- Představuje velice závažný zásah do majetkových práv konkrétních osob.
- Je k němu nutno přikročit až jako ke krajní možnosti úpravy vlastnických poměrů.
- Nemá povahu dobrovolnosti.
- Jde o veřejnoprávní institut, kdy přechod vlastnického práva není odvozován od vůle dosavadního vlastníka, nýbrž od rozhodnutí orgánu veřejné správy, vydaného na základě zákona a v souladu s ním.
- K tomuto přechodu dochází na základě individuálního správního aktu, jehož vydání zajišťují vykonavatelé veřejné správy – vyvlastňovací úřady.
- Tento zásah do majetkových práv spočívá v odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni a jeho přechodu na osobu odlišnou od původního vlastníka.
- Lze k němu přistoupit pouze ve veřejném zájmu, jenž převažuje nad zachováním dosavadním právního stavu. Tento zájem musí být vždy prokázán.
- Vyvlastnění musí směřovat k účelu, který je upraven zvláštním zákonem.
- Za omezení nebo odnětí vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni přísluší vyvlastňovanému náhrada.
- S ohledem na zásah do vlastnického práva jakožto jednoho ze základních lidských práv musí být tento institut upraven na zákonné, potažmo však i ústavní, úrovni.

Nutno však zmínit, že běžně dochází k dezinterpretacím, kdy je za vyvlastnění pokládán jakýkoli veřejnoprávní zásah do majetkových práv. Tato představa má své základy již v dobách minulých, kdy na našem území docházelo z nejrůznějších důvodů k úpravě vlastnických poměrů, a to za značného přispění, ne-li dokonce vůdčí role, státu. K podobným zásahům u nás docházelo v minulosti zejména v souvislosti s pozemkovými reformami a procesy konfiskace.

V souvislosti s těmito veřejnoprávními zásahy musíme tedy rozlišovat vyvlastnění v širším, kam lze zařadit i tyto ostatní státní zásahy do majetkoprávních poměrů, a vyvlastněním v užším smyslu. Konečným důsledkem je v rámci vyvlastnění v širším smyslu sice stejně jako u vyvlastnění ve smyslu užším nucené odnětí nebo omezení vlastnického práva, avšak oproti vyvlastnění v užším smyslu mají tyto ostatní zásahy odlišný účel,

předpoklady a i podmínky jejich samotné realizace. Pro bližší představu něco málo k pozemkovým reformám a procesu konfiskace...

Pozemkové reformy na našem území probíhaly v letech 1919 - 1935 a v období 1945 - 1948. Účelem první z nich v podmínkách poválečného Československa bylo spravedlivější přerozdělení půdy, tedy změna vlastnických, majetkových a užívacích práv k půdě, zvláště v případech půdy zemědělské. Zjednodušeně řečeno: tato změna spočívala v odnětí určitého množství půdy z vlastnictví šlechty a jejího převedení na drobné zemědělce, malorolníky a bezzemky.<sup>39</sup> Základem této reformy se stal zákon č. 215/1919 Sb. z. a n., o zabránění velkého majetku pozemkového (záborový zákon), přijatý dne 16. dubna 1919. Později došlo ještě k přijetí dalších dvou předpisů, které na tento obecný předpis navazovaly, a to zákona č. 81/1920 Sb. z. a n. (přídělový zákon) a zákona č. 329/1920 Sb. z. a n. (náhradový zákon).

Pokud jde o proces konfiskace, i ten sleduje zcela jiný účel, než o jaký jde v rámci vyvlastnění. Smyslem těchto veřejnoprávních zásahů státu do majetkových poměrů konkrétních osob byla zejména náhrada majetkové a nemajetkové újmy, kterou Československé republice během světových válek způsobily nepřátelské státy a jejich příslušníci. *„Konfiskace, resp. její výtěžek, má tedy povahu náhrady škody a morální satisfakce za příkoří, která postihla životy a zdraví osob, svrchovanost státu, jakož i národní hospodářství.“*<sup>40</sup> Tento zásah vykazuje tedy dosti sankční charakter a k jeho využití na našem území došlo zejména v obdobích po obou světových válkách. Již z logiky věci pak vyplývá, že při něm nebyla vlastníkům poskytována náhrada. Po první světové válce takový proces proběhl ještě před uzákoněním první pozemkové reformy, a to na základě recipovaného císařského nařízení vydaného dne 29. 7. 1916, o konfiskaci majetku zrádců a nepřátel státu.<sup>41</sup> Období po konci druhé světové války je pak v našich zemích charakteristické vydáváním prezidentských, tzv. Benešových dekretů. Zmíněné problematiky se týkaly zejména dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, kolaborantů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa a dále pak dekret č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondch

---

<sup>39</sup> KUKLÍK, J. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*, Praha: Auditorium, 2011, str. 32.

<sup>40</sup> KUKLÍK, J. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*, Praha: Auditorium, 2011, str. 45.

<sup>41</sup> KUKLÍK, J. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*, Praha: Auditorium, 2011, str. 32.

národního majetku. K odnětí vlastnického práva v těchto případech docházelo pouze na základě právního předpisu a eventuální správní rozhodnutí byla pouze deklaratorní povahy.

Pro účely své diplomové práce se však budu nadále věnovat pouze pojetí a právní úpravě vyvlastnění v užším smyslu.

### **3. Prameny právní úpravy**

V případě vyvlastnění se jedná o institut, pro nějž je charakteristická spíše veřejnoprávní metoda regulace právních poměrů. A to hned z několika důvodů. Předně jde o proces, na jehož jedné straně stojí vyvlastňovací úřad. Ten, jakožto orgán veřejné správy, s ohledem na veřejný zájem činí autoritativní rozhodnutí o právech a povinnostech konkrétních subjektů, z čehož je jasně patrný vztah nadřízenosti a podřízenosti těchto dvou stran. Dále je pro takové rozhodování určen zákonný postup, od kterého se zpravidla nelze za žádných okolností odchýlit, tzn., že se zde vyskytuje převaha kogentních ustanovení, tolik typických právě pro veřejné právo.

Obecně pak bývá vyvlastnění zařazováno do odvětví správního práva, konkrétně do jeho obecné části, nicméně nelze pominout ani jeho přesah do práva ústavního, práva životního prostředí, trestního práva a v neposlední řadě i práva pozemkového jakožto oboru, jenž stojí na pomezí mezi právem soukromým a právem veřejným. Jako velice těsná se pak jeví i jeho vazba na právo občanské, které je sice v tomto případě již odvětvím čistě soukromoprávním, avšak v největší míře se věnuje problematice jednoho z předpokladů vyvlastnění - samotné existenci určitého majetkového práva spolu oprávněními a povinnostmi z něj vyplývajícími.

#### **3.1. Mezinárodní a evropská úroveň**

V souvislosti s procesem globalizace, rozvojem mezinárodního obchodu, nutností potřeby společně reagovat na určité celosvětové problémy a snahou chránit základní lidská práva dochází k čím dál těsnější kooperaci jednotlivých států. Výsledkem této spolupráce je v nejčastějších případech uzavírání mezinárodních smluv, ať už dvoustranných nebo vícestranných, případně může z vůle těchto států dojít i ke zřízení konkrétní mezinárodní

organizace. Působnost této organizace může nabývat jak podoby regionální, tak podoby celosvětové. V rámci jejich činnosti následně dochází k přijímání konkrétních úmluv, paktů, rezolucí, dohod apod.

V rámci mezinárodní spolupráce samotné dochází v průběhu 20. století ke stále větší integraci ochrany základních lidských práv, tedy i práva vlastnického, do právních řádů jednotlivých států. Tento jev je způsoben kromě jiného rozsáhlými aktivitami právě mezinárodních organizací v oblasti lidských práv a nutností pravidla z mezinárodních smluv následně přenést do vlastního právního řádu. V České republice k tomu dochází na základě čl. 10 Ústavy, ve kterém je stanoveno, že *„vyhlášené mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal Parlament souhlas a jimiž je Česká republika vázána, jsou součástí právního řádu; stanoví-li mezinárodní smlouva něco jiného než zákon, použije se mezinárodní smlouva“*.

Na úrovni Organizace spojených národů (dále jen „OSN“), jakožto nejvýznamnější mezinárodní organizace s celosvětovou působností, došlo v roce 1948 k přijetí Všeobecné deklarace lidských práv<sup>42</sup>. V ní je v čl. 17 stanoveno, že *„každý má právo vlastnit majetek jak sám, tak spolu s jinými. Nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku.“* Nutno však podotknout, že tento dokument má charakter pouze tzv. soft law, což znamená, že nejde o dokument nikterak právně závazný. V průběhu let byly na mezinárodní i regionální úrovni následně přijímány i další dokumenty, které dále z principů obsažených ve Všeobecné deklaraci lidských práv v menší či větší míře vycházely. Na úrovni OSN v roce 1966 státy sice přijaly další dvě velice významné mezinárodní smlouvy, Mezinárodní pakt o občanských a politických právech a ve druhém případě pak Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, avšak ochrana vlastnického práva v nich nebyla nikterak akcentována.

Jinak tomu bylo na půdě regionální, v tomto případě půdě evropské. V rámci Rady Evropy došlo k přijetí Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod spolu s jejím Dodatkovým protokolem<sup>43</sup>. V rámci tohoto Dodatkového protokolu v článku 1 nazvaném *„Ochrana majetku“* je stanoveno, že *„Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku, s výjimkou veřejného zájmu“*

---

<sup>42</sup> Usnesení č. DE01/48 Valného shromáždění OSN, Všeobecná deklarace lidských práv (dále jen „Všeobecná deklarace lidských práv“).

<sup>43</sup> Předpis č. 209/1992 Sb., Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících (dále jen „Úmluva“, případně „Dodatkový protokol“).

*a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.“ V tomto případě jde již o ustanovení velice podobné ustanovením nacházejícím se v našem právním řádu. Kromě ustanovení článku 1 Dodatkového protokolu lze ve vztahu k vyvlastnění uvést dále článek 6 samotné Úmluvy, který zakotvuje právo osob na spravedlivý proces. Ustanovení této Úmluvy a jejích Dodatkových protokolů jsou v praxi dále konkretizována na základě judikatury Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku.*

*V rámci Evropské unie (dále jen „EU“) došlo přijetím tzv. Lisabonské smlouvy<sup>44</sup>, která vstoupila v platnost 1. 12. 2009, v právním systému tohoto společenství k významným změnám. Na základě čl. 6 Smlouvy o fungování EU se stala součástí primárního práva Listina základních práv EU<sup>45</sup>, kdy článku 17 tohoto dokumentu je stanoveno, že *„každý má právo vlastnit zákonně nabytý majetek, užívat jej, nakládat s ním a odkazovat jej. Nikdo nesmí být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek, které stanoví zákon, a při poskytnutí spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě. Užívání majetku může rovněž být upraveno zákonem v míře nezbytné z hlediska obecného zájmu. Duševní vlastnictví je chráněno.“**

*Ustanovení LZPEU jsou však adresována pouze orgánům, institucím a jiným subjektům EU a v druhé řadě pak jejím členským státům. Těm však pouze v situacích, kdy aplikují právo EU. Soudní dvůr EU v této věci zastává názor, že *„pojem „uplatňování práva Unie“ ve smyslu článku 51 LZPEU vyžaduje existenci určitého stupně souvislosti, která jde nad rámec příbuznosti dotyčných oblastí nebo nepřímého dopadu jedné oblasti na druhou. Pro určení, zda vnitrostátní právní úprava spadá do uplatňování unijního práva ve smyslu článku 51 LZPEU, je třeba kromě dalších skutečností ověřit, zda má uvedená vnitrostátní právní úprava za cíl provádět ustanovení unijního práva, jakou má tato právní úprava povahu a zda sleduje jiné cíle, než které zahrnuje unijní právo, i když může toto právo nepřímo ovlivnit, a zda existuje zvláštní ustanovení unijního práva v této oblasti nebo způsobilé ji ovlivnit.“*<sup>46</sup>*

---

<sup>44</sup> Lisabonská smlouva pozměňující Smlouvu o Evropské unii a Smlouvu o založení Evropského společenství, podepsaná v Lisabonu dne 13. prosince 2007.

<sup>45</sup> Předpis č. 2007/C 303/01, Listina základních práv Evropské unie (dále jen „LZPEU“).

<sup>46</sup> Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ve věci C-206/13 ze dne 18. 4. 2013, Cruciano Siragusa proti Regione Sicilia – Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo, odst. 24 – 25.

### 3.2. Ústavní rovina

Jak už jsem uvedl v předešlých částech této práce, vlastnické právo, jakožto jedno ze základních lidských práv, je v našem právním řádu v nejobecnější rovině chráněno na ústavní úrovni. S jeho ochranou však zároveň souvisí i stanovení podmínek, za kterých může být toho právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni odňato nebo omezeno. Aktuální úprava v České republice vychází z ústavní tradice první republiky, kdy v Ústavě<sup>47</sup> z roku 1920, konkrétně v jejím ust. § 109, bylo stanoveno, že *„soukromé vlastnictví lze omeziti jen zákonem. Vyvlastnění je možné jen na základě zákona a za náhradu, pokud zákonem není nebo nebude stanoveno, že se náhrada dáti nemá.“* Na tato ustanovení dále navazovala úprava v té době stále ještě platného a účinného obecného zákoníku občanského, který podmínky vyvlastnění doplnil o podmínku veřejného zájmu, když ve svém ust. § 365 stanovil, že *„žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci postoupiti“*.

Dnes se na ústavní úrovni obecně vlastnictví věnuje zejména Listina, konkrétně pak její článek 11, ve kterém je kromě jiného zaručeno právo každého jednotlivce na vlastnictví a rovnost všech jeho forem. Dále se toto ustanovení zabývá možnostmi vnějšího a vnitřního omezení vlastnického práva, kdy konkrétní podmínky pro samotné vyvlastnění jsou pak upraveny v článku 11 odst. 4, kde se stanoví, že *„vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“*. Listinou jsou tedy určeny tři základní podmínky pro možnost majetek jednotlivce vyvlastnit – tento krok lze učinit pouze při existenci veřejného zájmu, který převažuje nad zájmy jednotlivců, pouze ze zákonných důvodů a pouze za odpovídající náhradu. Všechny tyto tři podmínky musí být vždy splněny kumulativně.

Ustanovení Listiny dále rozvíjí a blíže je konkretizují jednotlivé zákony, podzákonné právní předpisy a judikatura.

---

<sup>47</sup> Zákon č. 121/1920 Sb. ze dne 29. února 1920, kterým se uvozuje Ústavní listina Československé republiky.

### 3.3. Zákonná ustanovení

Při neurčitosti čl. 11 Listiny lze následně za jeho nepřímou konkretizaci považovat hlavní instituty vlastnického práva, které jsou upraveny v rámci nového občanského zákoníku.<sup>48</sup> V rámci tohoto kodexu, jenž již tradičně alespoň několik svých ustanovení věnuje i vyvlastnění, jakožto právě jednomu z výše uvedených institutů, jsou podmínky z Listiny dále blíže upřesňovány. Této problematice se zde týkají ust. § 1038 a 1039. Na rozdíl od zákona o vyvlastnění, nový občanský zákoník rozlišuje pojem vyvlastnění a pojem omezení vlastnického práva, když stanoví, že „*ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit*“<sup>49</sup>. K tomu následně dodává, že „*za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen. Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.*“<sup>50</sup>

V ust. 1037 je dále pamatováno na zcela výjimečné situace, kdy v důsledku vyhlášeného stavu nouze<sup>51</sup> nebo z důvodu naléhavého veřejného zájmu lze na nezbytnou dobu a v nezbytném rozsahu použít vlastníkovu věc, pokud stejného účelu nelze dosáhnout jinak. Zde dodávám, že kromě stavu nouze lze institut vyvlastnění využít i za stavu ohrožení státu<sup>52</sup>, případně za válečného stavu<sup>53</sup>. Předpisem, podle kterého je nutno v těchto situacích postupovat, je zákon o zajišťování obrany České republiky<sup>54</sup>. Na jeho základě dochází k odklonu od obecné úpravy vyvlastňovacího řízení, zejména ke zkrácení některých lhůt. V podrobnostech si zde však dovoluji odkázat na kapitolu 8.2.

---

<sup>48</sup> KLÍMA, K. *Listina a její realizace v systému veřejného a nového soukromého práva*, 1. vyd., Praha: Wolters Kluwer, 2014, str. 115.

<sup>49</sup> Ust. § 1038 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>50</sup> Ust. § 1039 zákona č. 89/2012, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>51</sup> Dle ust. čl. 5 odst. 1 a 3 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů, tento stav vyhláší vláda, případně předseda vlády, a to v případě živelních pohrom, ekologických nebo průmyslových havárií, nehod nebo jiného nebezpečí, které ve značném rozsahu ohrožují životy, zdraví nebo majetkové hodnoty anebo vnitřní pořádek a bezpečnost.

<sup>52</sup> Dle ust. čl. 7 odst. 1 ústavního zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů, tento stav může vyhlásit Parlament, a to na návrh vlády, je-li bezprostředně ohrožena svrchovanost státu nebo územní celistvost státu anebo jeho demokratické základy.

<sup>53</sup> Dle ust. čl. 43 odst. 1 Ústavy rozhoduje o vyhlášení válečného stavu Parlament, a to za situace, je-li Česká republika napadena, nebo je-li třeba plnit mezinárodní smluvní závazky o společné obraně proti napadení.

<sup>54</sup> Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zajišťování obrany ČR“).



V obecných případech se však vždy postupuje podle zákona č. 184/2006 o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (dále jen „zákon o vyvlastnění“, případně „vyvlastňovací zákon“), který nabyl účinnosti dne 1. ledna 2007, tedy ve stejný okamžik jako nový stavební zákon<sup>55</sup>. Takovým krokem došlo z vydělení právní úpravy vyvlastnění z původního stavebního zákona<sup>56</sup>, jehož byla tato úprava do té doby součástí, a zákon o vyvlastnění se tak stal obecným vyvlastňovacím předpisem. Důvodem k jeho přijetí byl zejména fakt, že *„zkušenosti a poznatky získané z aplikace stavebního zákona jako celku prokázaly potřebu formulovat novou koncepci obsahu jeho úpravy a přitom zachovat a využít ty zásady právní úpravy, které se v posledních desetiletích osvědčily jak v naší současné úpravě, tak i v zemích s nepřetržitým demokratickým právním vývojem“*<sup>57</sup>. Vydělení právní úpravy ze stavebního zákona pak důvodová zpráva zdůvodňuje tak, že *„svým posláním a významem se otázky vyvlastnění nejeví jako zcela organická součást stavebního zákona“*<sup>58</sup>, s tím, že ve stavebním zákoně nově zůstaly uvedeny pouze některé konkrétní účely, pro které je možné vyvlastnění provést.

Samotný vyvlastňovací zákon má oproti ostatním povahu *lex generalis*, což znamená, že je nutno podle něj postupovat v případech, kdy zvláštní zákon neupravuje konkrétní institut odlišně. Svým rozsahem čítajícím pouze 33 paragrafů jej lze zařadit mezi spíše kratší právní předpisy, což ovšem nelze považovat za jeho nedostatek, neboť i přesto zákon tuto svoji problematiku upravuje velice komplexně. Samotná systematika zákona pak spočívá v jeho členění na 8 částí: úvodní část č. 1 – obecná ustanovení, část č. 2 – podmínky vyvlastnění, část č. 3 – práva třetích osob, část č. 4 – náhrady při vyvlastnění, část č. 5 – vyvlastňovací řízení, část č. 6 – zrušení vyvlastnění, část 7 – projednání vyvlastnění v řízení před soudem a nakonec pak část č. 8 – přechodná a závěrečná ustanovení.

Na základě zkušeností s aplikací tohoto zákona již došlo k jeho značné novelizaci, a to zákonem č. 405/2012 Sb., který nabyl účinnosti dne 1. 2. 2013. Mezi nejvýznamnější patří změny týkající se způsobu stanovení náhrady za vyvlastnění, dále pak způsobu, jakým dochází k vypořádání práv třetích osob, a v neposlední řadě například i možnosti, aby při

---

<sup>55</sup> Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

<sup>56</sup> Zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>57</sup> Důvodová zpráva k zákonu o vyvlastnění.

<sup>58</sup> Tamtéž

splnění zákonem stanovených podmínek výrok o vyvlastnění nabyl právní moci dříve než výrok o náhradě.<sup>59</sup>

Obecnou úpravu řízení o vyvlastnění pak částečně modifikuje úprava zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury<sup>60</sup>, kdy nejdůležitější aspekty tohoto stále ještě relativně nového předpisu zmíním v kapitole 8.1.

Jak jsem již zmínil výše, specifické postavení zde pak zaujímá stavební zákon, v němž po přijetí zákona o vyvlastnění zůstaly uvedeny už jen konkrétní účely, resp. důvody, pro které lze k vyvlastnění přistoupit.

Kromě zákona stavebního však dále existuje i množství jiných zákonů, v nichž jsou účely vyvlastnění upraveny. Lze zmínit např. ustanovení v rámci zákona o pozemních komunikacích<sup>61</sup>, zákona o ochraně přírody a krajiny<sup>62</sup>, zákona o státní památkové péči<sup>63</sup> a dalších. Konkrétněji se budu těmto jednotlivým účelům věnovat v kapitole 6.

## **4. Předmět vyvlastnění**

### **4.1. Obecně k předmětu vyvlastnění**

Právní teorie obecně rozlišuje mezi primárním a sekundárním předmětem právních poměrů. Jako jejich primární objekt je vždy označováno lidské chování, které je právními normami předpokládáno a vyžadováno, za předmět sekundární se pak považují konkrétní věci či práva, ke kterým se lidské chování váže.<sup>64</sup>

Tak je tomu i v případě vyvlastnění, kdy jako jeho sekundární předmět můžeme označit konkrétní právo k věci. Jde o právo vlastnické, případně právo odpovídající věcnému břemenu. Obecně je možno říct, že v rámci vyvlastnění by mohlo dojít k odnětí nebo omezení

---

<sup>59</sup> MAREČEK, J. a kol. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, str. 769.

<sup>60</sup> Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o urychlení výstavby“).

<sup>61</sup> Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“).

<sup>62</sup> Zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o ochraně přírody a krajiny“).

<sup>63</sup> Zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o státní památkové péči“).

<sup>64</sup> GERLOCH, A. *Teorie práva*, 4. upr. vydání, Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, str. 176.

těchto práv vůči prakticky všem druhům hmotných věcí, tedy jak vůči věcem movitým tak i nemovitým.<sup>65</sup> Avšak s ohledem na samotnou podstatu vyvlastnění a podmínky, k jejichž splnění musí v rámci vyvlastňovacího procesu dojít, je zřejmé, že jako samotný předmět vyvlastnění je možno označovat pouze práva k věcem nemovitým, neboť movité jsou již ze své podstaty věci, které je v rámci realizace účelů vyvlastnění možné přemístit a touto jejich realizací tedy nemusí být vůbec dotčeny. Pokud by k jejich vyvlastnění došlo, nebyla by pravděpodobně ve většině případů naplněna podmínka proporcionality. Tento závěr podtrhuje i dikce samotného zákona o vyvlastnění, který ve svém § 1 hovoří o předmětu vyvlastnění jako o vlastnickém právu nebo právu odpovídajícímu věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě. Na rozdíl od dnešního pojetí zde zákon ale rozlišuje mezi dvěma samostatnými věcmi, pozemkem a stavbou, což je způsobeno tím, že vychází z právní úpravy občanského zákoníku účinného do 31. 12. 2013.

Pokud budeme hledat legální definici pozemku, je třeba nahlédnout do zákona o katastru nemovitostí<sup>66</sup>. Zde je v rámci ust. § 2 pozemek definován jako část zemského povrchu, která je oddělená od sousedních částí hranicemi v tomto předpise uvedenými, dále pak územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí rozsahu zástavního práva nebo práva stavby, hranicí druhů pozemků, hranicí některého jiného práva, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemky jsou pak v Katastru nemovitostí ČR dále evidovány jako parcely, kdy parcelou se pak dle katastrálního zákona rozumí „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“<sup>67</sup>. Jedná se tedy o konkrétní, jedinečný, nezastupitelný pozemek a právě jako takový je z hlediska možného vyvlastnění pro vyvlastnítele relevantní.

Za stavbu pak text stavebního zákona považuje „*veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání... Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*“<sup>68</sup> Taková definice je však použitelná pouze pro účely stavebního zákona, protože zatímco v rámci stavebněprávního pojetí je pojem stavba vykládán jako činnost, popř. soubor činností, které směřují k vytvoření konkrétního díla, soukromoprávní předpisy

<sup>65</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 116.

<sup>66</sup> Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“).

<sup>67</sup> Ust. § 2 písm. b) katastrálního zákona.

<sup>68</sup> Ust. § 2 odst. 3 stavebního zákona.

chápu stavbu již jako výsledek konkrétní stavební činnosti, který je následně způsobilý být předmětem občanskoprávních poměrů.<sup>69</sup>

Významově odlišný pohled na stavbu tedy najdeme v rámci nového občanského zákoníku, kdy s nástupem jeho účinnosti došlo kromě jiného k obnovení zásady superficies solo cedit, která na našem území platila do 31. 12. 1950. Od této, dalo by se říci, revoluce ve vnímání staveb, již na „stavbu zřízenou na pozemku a jiná zařízení“ není pohlíženo jako na samostatnou věc, nýbrž jako na součást pozemku.<sup>70</sup> Toto pojetí je však možno aplikovat pouze v případech, kdy vlastnické právo k pozemku a stavbě na něm existující náleží stejné osobě. S ohledem na relativně krátkou dobu účinnosti nového soukromoprávního kodexu je tedy možné, aby existovaly situace, kdy vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby na něm existující jsou dvě odlišné osoby. Tento stav sice dříve či později zcela vymizí, a ustanovení vyvlastňovacího zákona o možnosti vyvlastnit práva ke stavbě samotné se v důsledku toho stane do značné míry nadbytečným, avšak v současné době jde o ustanovení ještě zcela jistě mající svůj zásadní význam.

Nový občanský zákoník dále pracuje s pojmem dočasná stavba, když stanoví, že v tomto případě nejde o stavbu, jež je součástí pozemku, na kterém stojí<sup>71</sup>. Zde však není zcela jasné, zda takovouto stavbu považovat za věc nemovitou, či věc movitou. Vždy bude proto záležet na charakteru té či oné dočasné stavby.<sup>72</sup> V případě, že půjde o věc movitou (typicky např. o tzv. buňky na staveništích), bude možnost vyvlastnit takovouto stavbu rovněž velice omezená, protože k realizaci účelu postačí takovouto stavbu přemístit a není nutné přistupovat přímo k samotnému vyvlastnění.

Na tomto místě se dále jeví jako vhodné upozornit na rozdíl v terminologii, kdy některé zvláštní zákony spojují zvláštní účely vyvlastnění přímo s vyvlastněním nemovitostí. Typickým příkladem je ust. § 60 zákona o ochraně přírody a krajiny. Problém samotný tkví v tom, že v době přijímání tohoto zvláštního zákona zákonodárce považoval obsah pojmu nemovitost za zcela odlišný, než jak je tomu v současné době. Dnes je pojem nemovitá věc vymezen v rámci nového občanského zákoníku a na rozdíl od předešlé úpravy<sup>73</sup> se jím navíc

---

<sup>69</sup> PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 168.

<sup>70</sup> Viz ust. § 506 odst. 1 nového občanského zákoníku.

<sup>71</sup> Tamtéž.

<sup>72</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 20.

<sup>73</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

rozumí např. i právo stavby<sup>74</sup>, což je institut, který předchází zákonodárce neznal. Toto právo nelze označovat za právo vlastnické a ani za právo odpovídající věcnému břemeni. V jeho případě nejde ani o pozemek či stavbu samotnou. Vystává tedy otázka, zda platný zákon o vyvlastnění vyvlastnit toto právo vůbec umožňuje. Teoreticky by tedy mohla nastat situace, kdy dojde k vyvlastnění pozemku, na kterém právo stavby spočívá, avšak nikoli k expropriaci práva stavby samotného.<sup>75</sup> S ohledem na výše uvedené se jeví jako velice vhodné řešení spočívající v další novelizaci zákona o vyvlastnění, ve které by byla zakotvena možnost vyvlastnit i právo stavby.

Zcela odlišně se pak k předmětu vyvlastnění staví právní úprava zákona o zajišťování obrany ČR, který ve svém ust. § 45 mimo jiné stanoví, že *„za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu lze výjimečně vyvlastnit ve zkráceném řízení nezbytné nemovitě a movité věci a práva k nim pro účely zajišťování obrany státu, nelze-li je získat jinak.“* Na základě řízení vedeném podle tohoto předpisu je tedy možno vyvlastnit i věci movité, což oproti ostatním předpisům představuje jistou zvláštnost.

## 4.2. Práva třetích osob

V rámci snahy o dosahování cílů vyvlastnění mohou nastat i situace, kdy dochází k zásahu i do jiných majetkových práv než „pouze“ do práva vlastnického. Takováto práva, jež vážnou na předmětu vyvlastnění, přísluší jiným, tzv. třetím osobám, jež jsou odlišné od osob vyvlastnitelů a vyvlastňovaného. Základ této problematiky je upraven v části třetí zákona o vyvlastnění, která byla ve velké míře modifikována jeho novelou v roce 2013. Ve třech paragrafech je zde stanoveno, která z práv třetích osob nezanikají za žádných okolností, a která práva zanikají, pokud o nich vyvlastňovací úřad nerozhodne, že nezanikají. Co se týče ostatních práv, ta zanikají, pokud vyvlastňovací zákon nerozhodne jinak.

Již úvodní paragraf třetí části stanoví, že dojde-li k odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, dojde zároveň i k zániku veškerých práv třetích osob k vyvlastňovanému pozemku nebo ke stavbě, není-li stanoven opak. Jak vidno, toto ustanovení se týká pouze situací, kdy dojde k úplnému odnětí vlastnického práva a nikoli

---

<sup>74</sup> Úprava tohoto institutu je zakotvena v ust. § 1240 a násl. nového občanského zákoníku.

<sup>75</sup> HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 25.

pouze k jeho omezení. A contrario lze pak dojít k závěru, že pokud bude výsledkem vyvlastňovacího procesu pouze omezení vlastnického práva vyvlastňovaného, k zániku práv třetích osob nedojde. Pokud k němu však přece jen z výše uvedeného důvodu dojde, má oprávněný z tohoto věcného břemene nárok na poskytnutí náhrady ve výši ceny daného práva. Osobou povinnou zaplatit náhradu je v tomto případě vyvlastnitel s tím, že jde o náhradu jednorázovou a zákon zde dále závazně určuje, že jde o náhradu peněžní. Jako typické příklady zániku těchto práv lze uvést zánik zástavního práva, podzástavního práva, případně zajišťovacího převodu práva.

Díky novele z roku 2013 zákon nyní v ust. § 7 explicitně vylučuje, aby došlo k zániku práva nájmu<sup>76</sup> bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku, v důsledku čehož nájemce následně ani nepatří mezi subjekty vyvlastňovacího řízení. Zároveň je zde však založen další zákonný důvod pro výpověď z těchto nájemních poměrů, který může být posléze vyvlastnitelem uplatněn, a to tehdy, kdy tyto užívací poměry nadále brání účelu, pro který byly jejich předměty vyvlastněny. Právo nájemce na bytovou náhradu zakotvené v novém občanském zákoníku sice není vyvlastňovacím zákonem nikterak dotčeno, avšak zákon již nepřiznává oprávněným osobám žádnou jinou náhradu, kterou by bylo kompenzováno případné následné ukončení takového poměru ze strany nového pronajimatele. Dle mého názoru by v tomto případě měl zákonodárce pečlivě zvážit, zda lze takovouto úpravu považovat za dostatečně spravedlivou, neboť v konečném důsledku bude rovněž i nájemci v souvislosti s vyvlastněním za určitých podmínek výrazným způsobem zasaženo do jeho práv.

Otázkou zůstává, jakým způsobem zde pak postupovat v případě pachtu<sup>77</sup>, jehož institut byl novým občanským zákoníkem obnoven. Úprava zákona o vyvlastnění nebyla v rámci procesu rekodifikace soukromého práva pozměněna, což znamená, že se pojmu pacht na rozdíl od nájmu nikterak nevěnuje. Avšak vzhledem ke skutečnosti, že v rámci nájemního poměru byl dříve nájemce oprávněn užívat i požívat, půjde o jeden z pojmových znaků pachtu.<sup>78</sup> J. Hanák v této souvislosti dále přichází se dvěma různými možnostmi výkladu. Prvním je výklad takový, který vychází z čistě taxativního zákonného vymezení případů, v rámci kterých k zániku práv třetích osob nedochází. Vzhledem k tomu, že pacht

<sup>76</sup> Tento institut je upraven v ust. § 2201 a násl. nového občanského zákoníku.

<sup>77</sup> Viz ust. § 2332 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>78</sup> HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 213.

samotný jedním z těchto případů není, lze dovést, že na základě rozhodnutí o vyvlastnění dojde k jeho zániku. Druhou možnou interpretací je, že pod pojmem nájem zákonodárce rozumí rovněž i pojem pacht, protože v době přijetí zákona institut pachtu ještě neexistoval a jeho prvky byly obsaženy právě pod pojmem nájem.<sup>79</sup> Osobně se ztotožňuji právě s tímto závěrem a nesrovnalosti v právní úpravě přičítám spíše nedůslednosti zákonodárce než jeho úmyslu odlišovat v rámci vyvlastnění osud práva nájmu a práva pachtu.

Kromě práv uvedených v ust. § 7 dále nedojde k zániku těch věcných břemen, jejichž zachování je záležitostí veřejného zájmu. Jako příklad lze uvést např. věcné břemeno váznoucí na pozemku z důvodu stavby inženýrské sítě dle energetického zákona<sup>80</sup>. Vyvlastňovací úřad musí v tomto případě vždy v rámci svého rozhodnutí ve výroku o vyvlastnění specifikovat, o která taková práva v konkrétním případě půjde<sup>81</sup>.

## **5. Záonné podmínky pro možnost vyvlastnit**

Tato kapitola je věnována detailnějšímu přehledu zákonných podmínek, jejichž kumulativní splnění je pro to, aby mohlo dojít k samotnému odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě, nutné. Jde o podmínky stanovené již Listinou, jejichž výčet dále rozšiřuje zákon o vyvlastnění.

### **5.1. Na základě zákona**

Tato podmínka vyvlastnění nebo jiného nuceného omezení vlastnického práva je obsažena přímo v čl. 11. odst. 4 Listiny. Její smysl tkví zejména v tom, že zásah do jinak velice přísně chráněného institutu, jakým je vlastnické právo, je možný pouze ze zákonných důvodů a postupem zákonem upraveným. Odejmout, případně omezit, vlastnické právo nebo právo odpovídající věcnému břemeni je možné pouze pro zákonem stanovený účel a k takovému zásahu může dojít pouze na základě ukončeného vyvlastňovacího řízení, jež je ve své

---

<sup>79</sup> HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 213.

<sup>80</sup> Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“).

<sup>81</sup> Viz ust. § 24 odst. 3 písm. b) zákona o vyvlastnění.

podstatě řízením správním. Výsledkem tohoto řízení je následné vydání individuálního správního aktu – rozhodnutí o vyvlastnění, proti kterému jsou přípustné opravné prostředky, ať už ve formě odvolání, žaloby proti rozhodnutí správního orgánu či občanskoprávní žaloby. Pravomocné rozhodnutí je následným vyvlastňovacím titulem.

## 5.2. Existence veřejného zájmu

Další nezbytný předpoklad pro vyvlastnění spočívá v existenci veřejného zájmu. Na tuto podmínku obsaženou v Listině dále přímo navazuje vyvlastňovací zákon, když ve svém ust. § 3 mimo jiné stanoví, že: „*Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.*“ Tento zájem musí být následně plně prokázán v rámci vyvlastňovacího řízení.<sup>82</sup>

Ač jde o pojem v českém právním řádu hojně využívaný, zákonodárce jej zcela záměrně nedefinuje. Jedná se o tzv. neurčitý právní pojem, kdy tyto pojmy jsou charakteristické tím, že se zpravidla vyskytují zejména ve formě spojení několika slov, pro které je příznačná značná nezřetelnost a mnohoznačnost, a při aplikaci tohoto pojmu si jej správní orgán musí nejdříve vyložit, interpretovat.<sup>83</sup> Obsah a rozsah tohoto pojmu však s ohledem na neustálé změny ve společnosti prochází rovněž určitým vývojem, a to s ohledem na konkrétní místo a čas, v němž je užíván. Nelze směřovat pojetí veřejného zájmu v USA ve druhé polovině 18. století s aktuálním pojetím tohoto pojmu v České republice. Než aby tedy vytvořil jeho definici, která by se stejně po určité době stala více či méně nepřesnou, zákonodárce vždy spíše vytváří správním orgánům prostor k tomu, aby posoudily, zda ten který konkrétní případ ještě spadá do rozsahu neurčitého právního pojmu nebo už nikoli.<sup>84</sup>

O definování pojmu veřejný zájem se však přeci jen snaží někteří představitelé právní vědy, kdy jej např. D. Hendrych chápe jako „*druh zájmu, který je obecně prospěšný (zejména zájem státu či jiné veřejnoprávní korporace), opak čistě soukromého zájmu. Uplatňuje se v tvorbě, interpretaci a v aplikaci práva, zvláště jako jeden ze dvou důvodů zákonné limitace*

<sup>82</sup> Ust. § 4 odst. 2 zákona o vyvlastnění.

<sup>83</sup> SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*, 3. akt. a upr. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, str. 154.

<sup>84</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 2 As 11/2003-164, ze dne 23. 10. 2003.



*základních práv a svobod. Protože se jedná o jeden z právních pojmů s neostrým významem, měl by být v zákonech blíže specifikován či definován.*<sup>85</sup> K mnohem praktičtějšímu vymezení jeho podstatných znaků však dochází v judikatuře, a to zejména pak v rámci činnosti Ústavního soudu.

V nejobecnější rovině již lze říci, že veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, jenž by bylo možno označit za zájem obecný nebo spíše obecně společensky prospěšný.<sup>86</sup> Při tom je však nutno podotknout, že jakkoli toto pojetí může vyznívat tak, že v každém případě musí jít o zájem celé společnosti, může nastat i situace, kdy za zájem veřejný bude označen pouze zájem určité skupiny osob, ne-li dokonce jednotlivce. Naopak právě ne každý kolektivní zájem musí být nutně považován jako veřejný zájem společnosti, což ve svém nálezu zdůrazňuje i Ústavní soud.<sup>87</sup> I z toho důvodu neobstojí rovněž klasické rozlišování na zájem státu jakožto na zájem veřejný a zájem jednotlivce jakožto na zájem soukromý, protože veřejné zájmy jsou v mnoha případech pouze více či méně společnými soukromými zájmy jednotlivců nebo právě jen skupin těchto osob.<sup>88</sup> Naproti tomu zájem veřejný nadále nelze v určitých případech spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí, ale rovněž i v potřebě společnosti spravedlivě vymezit práva jednotlivců v situacích, kdy dochází k jejich vzájemné kolizi.<sup>89</sup>

V českém právním řádu se kromě pojmu veřejný zájem vyskytuje dále pojem zájem obecný. Tyto dva pojmy by neměly být zaměňovány, neboť jejich rozdíl spočívá ve skutečnosti, že existence veřejného zájmu je nutná v situacích, kdy má dojít k mnohem podstatnějšímu, intenzivnějšímu zásahu do práv konkrétních osob, který ve svém důsledku překračuje pouhé meze vlastnického práva, jež formují samotný obsah vlastnického práva jako takového. Omezení konkrétních práv, ke kterým v důsledku veřejného zájmu dochází, tak mohou být mnohem citelnější a jsou odůvodněny zejména v situacích, kdy jde o ochranu konkrétních předmětů z důvodu jejich jedinečnosti, vzácnosti, nebo naopak z důvodu jejich vysoce nepříznivého vlivu.<sup>90</sup>

---

<sup>85</sup> HENDRYCH, D. a kol. *Právníký slovník*, 3. podst. rozš. vyd., Praha: C.H. Beck, 2009, str. 1236.

<sup>86</sup> Nález Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 198/95, ze dne 28. 3. 1996.

<sup>87</sup> Tamtéž.

<sup>88</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 6 As 65/2012-161, ze dne 10. 5. 2013.

<sup>89</sup> Nález Ústavního soudu, sp. zn. III. ÚS 455/03, ze dne 25. 1. 2005.

<sup>90</sup> KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha: Leges, 2012, str. 25 – 26.

Pro účely vyvlastnění je, jak jsem již uvedl výše, nutné prokázání existence veřejného zájmu na uskutečnění konkrétního účelu, pro který má být vyvlastněno, ve vyvlastňovacím řízení. K rozhodnutí o vyvlastnění tedy nemůže dojít pouze s odkazem na formální existenci zákonného účelu vyvlastnění v některém ze zvláštních zákonů. V takovémto případě musí vždy dojít k poměrování míry společenské prospěšnosti konkrétního účelu, pro nějž má k vyvlastnění dojít, se zachováním vlastnických nebo obdobných práv potenciálně vyvlastňovaných subjektů. K tomu je nutné, „*aby veřejný zájem byl správním orgánem výslovně formulován ve vztahu ke konkrétně řešené záležitosti. Je třeba jej vyvodit z právní úpravy a jejích cílů, z právní politiky a posouzením různých hodnotových hledisek podle úkolů správy v příslušných oblastech.*“<sup>91</sup> Teprve potom je možné, aby došlo k porovnání těchto dvou hodnot a k rozhodnutí, která bude mít v daném případě přednost.

V našem právním řádu však existuje několik předpisů, které ve velice obecné rovině stanoví, co lze podle nich považovat za veřejný zájem. Jako příklad lze uvést zákon o vodovodech a kanalizacích<sup>92</sup>, který ve svém ust. § 1 odst. 2 stanoví, že „*vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu se zřizují a provozují ve veřejném zájmu.*“ V tomto případě však jde spíše o snahu zákonodárce určitým způsobem vytvořit mantinely pro následné rozhodování, avšak samotné konkrétní rozhodnutí však vždy závisí na posouzení správním úřadu. Tento postup lze pokládat za ústavně konformní.

Za zcela odlišný případ pak lze považovat situace, kdy se zákonodárce odhodlá označovat zcela konkrétní opatření jako opatření ve veřejném zájmu.

K tomuto kroku došlo ve v roce 2004, kdy bylo v rámci jeho novelizace přijato zákonné ustanovení § 3a zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, které znělo: „*Rozvoj a modernizace vodní cesty vymezené vodním tokem Labe od říčního km 129,1 (Pardubice), na státní hranici se Spolkovou republikou Německo a vodním tokem Vltava od říčního km 91,5 (Třebenice) včetně plavebního kanálu Vraňany - Hořín po soutok s vodním tokem Labe včetně vyústění části vodního toku Berounky po přístav Radotín, je ve veřejném zájmu.*“. Osmnáct senátorů Senátu Parlamentu ČR tehdy podalo k Ústavnímu soudu návrh, kterým se domáhali zrušení takového ustanovení. Ústavní soud o jejich návrhu rozhodl dne 28. 6. 2005 svým, velice často zmiňovaným, nálezem „*Jezy na Labi*“, sp. zn. Pl.

<sup>91</sup> HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo: obecná část*, 8. vydání, Praha: C.H. Beck, 2012, str. 358.

<sup>92</sup> Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

ÚS 24/04, kterým příslušný paragraf zrušil, když jej shledal jako protiústavní, a to hned z několika důvodů:

- Ústavní soud předně došel k závěru, že přijetím tohoto ustanovení „došlo k porušení principu dělby moci zakotveného v čl. 2 odst. 1 Ústavy. Tím, že Parlament v zákoně označil rozvoj a modernizaci konkrétní vodní cesty za veřejný zájem, nedodržel požadavek obecnosti právního předpisu, aplikoval neurčitý právní pojem v konkrétním případě, a zasáhl tak do pravomoci svěřené moci výkonné.“

- Protiústavnost toho předpisu dále spatřoval ve skutečnosti, že dané ustanovení mimo jiné „vylučuje, aby správní orgán ve správním řízení zjišťoval veřejný zájem na rozvoji a modernizaci předmětné vodní cesty, neboť ten je již určen samotným zákonem.“

K tomuto Ústavní soud dodává, že: „veřejný zájem v konkrétní věci je zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek... Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování), a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné, a nikoliv zákonodárné.“

- Jako poslední důvod pro jeho zrušení se jevil fakt, že díky tomuto ustanovení bylo „omezeno rovněž právo na soudní přezkum. Případná správní rozhodnutí (např. o vyvlastnění), učiněná v souvislosti s výstavbou a modernizací předmětné vodní cesty, budou sice přezkoumatelná soudem v rámci správního soudnictví, ale z tohoto přezkumu bude vyloučena otázka existence veřejného zájmu, neboť ten je již stanoven zákonem, kterým jsou obecné soudy podle čl. 95 odst. 1 Ústavy vázány.“

I když zákonodárce výše uvedený náleze Ústavního soudu zcela nepochybně znal<sup>93</sup>, nepoučil se a v rámci jeho činnosti byl přijat další podobný předpis, který nabyl účinnosti 30. 12. 2005 a jímž byl zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R - 24L letiště Praha Ruzyně, v rámci kterého bylo mimo jiné stanoveno, že „vzletová a přistávací dráha 06R - 24L letiště Praha Ruzyně, odpovídající svým umístěním platnému územnímu plánu hlavního města Prahy a platnému územnímu plánu města Hostivice, a dále všechny stavby, které budou v oblasti technické infrastruktury zajišťovat její provoz (dále jen "vzletová

---

<sup>93</sup> Byl na něj upozorňován jednotlivými poslanci v rámci legislativního procesu při projednávání zákona č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R - 24L letiště Praha Ruzyně – viz náleze Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 24/08, ze dne 17. 3. 2009.

a přistávací dráha"), jsou veřejným zájmem".<sup>94</sup> Dále zde došlo například ke zkrácení některých lhůt stanoveným stavebním zákonem. Jako velice závažící se pak jeví ustanovení, že veřejný zájem na vyvlastnění pozemků, staveb a práv k nim pro stavbu vzletové a přistávací dráhy měl být v rámci vyvlastňovacího řízení prokázán pouhým odkazem na výše uvedený zákon.<sup>95</sup>

Na základě návrhu skupiny senátorů zrušil svým nálezem Pl. ÚS 24/08 ze dne 17. 3. 2009 Ústavní soud i tento právní předpis, když neshledal důvod odchýlit se od závěrů v případě výše uvedeném, čímž došel k názoru, že i v tomto případě jde o předpis protiústavní.

Závěrem tedy nezbyvá než konstatovat, že veřejný zájem jako takový sice může být v rámci konkrétní problematiky velice rámcově určen zákonem jako jakési interpretační vodítko, avšak v konečném důsledku musí být vždy dána pravomoc ještě správnímu úřadu, aby jeho skutečnou existenci posoudil.

### **5.3. Nemožnost dosažení účelu vyvlastnění jiným způsobem**

Tato podmínka stanovuje použití institutu vyvlastnění jako pouze krajního prostředku při úpravě vlastnických poměrů. Dle ust. § 3 zákona o vyvlastnění k němu není možné přistoupit, pokud lze potřebná práva k pozemku nebo stavbě získat na základě dohody, příp. jiným způsobem. Tímto „jiným způsobem“ může být např. zrušení spoluvlastnictví dle úpravy občanského zákoníku<sup>96</sup>, na které vyvlastňovací zákon přímo odkazuje v rámci ust. § 5 odst. 6., či např. zřízení práva nezbytné cesty soudem<sup>97</sup>. Vyvlastnění má tedy oproti všem ostatním prostředkům, kterými by bylo možno docílit stejných výsledků, subsidiární povahu, což znamená, že se použije až jako naprosto poslední možnost.

V této souvislosti je vyvlastňovacím zákonem v ust. § 5 dále stanovena povinnost navrhovatele pokusit se s potenciálním vyvlastňovaným uzavřít dohodu spočívající v dobrovolném převodu, případně ve zřízení věcného břemene. K jejímu uzavření je zde poskytnuta lhůta 90 dnů od doručení návrhu konkrétní smlouvy vyvlastňovanému.

---

<sup>94</sup> § 1 zákona č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R - 24L letiště Praha Ruzyně.

<sup>95</sup> § 5 zákona č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R - 24L letiště Praha Ruzyně.

<sup>96</sup> Dle ust. § 1140 a násl. nového občanského zákoníku.

<sup>97</sup> Dle ust. § 1029 a násl. nového občanského zákoníku.

„I v těchto případech bude však nutno zkoumat, zda učiněná oferta byla věrohodná, přiměřená účelu vyvlastnění a proporcionální; v opačném případě lze tuto lhůtu zpochybnit.“<sup>98</sup> V rámci tohoto návrhu je navrhovatel mimo jiné povinen uvědomit vyvlastňovaného o svém konkrétním záměru a upozornit jej, že v případě, že nedojde k dohodě, bude přistoupeno k získání potřebných práv v rámci vyvlastňovacího procesu. Spolu s návrhem je pak nutno předložit znalecký posudek, na jehož základě byla vyvlastňovanému nabídnuta cena za převod jeho práv, a geometrický plán. Ten však pouze v situacích, pokud je předmětem navržené smlouvy pouze část pozemku. Smlouva samotná pak musí kromě svých obvyklých náležitostí povinně obsahovat ustanovení, na jehož základě bude mít vyvlastňovaný právo na vrácení jím převedených práv, pokud nedojde k realizaci účelu, pro který k danému převodu došlo, do 3 let od jejího uzavření.

Příslušných kroků k uzavření dohody je navrhovatel zproštěn pouze v situacích, kdy není známa osoba vyvlastňovaného, není znám jeho pobyt, nebo se mu návrh nepodařilo doručit na konkrétní známou adresu, případně, je-li osoba vyvlastňovaného omezena ve své smluvní volnosti právními předpisy, na základě rozhodnutí soudu nebo jiného orgánu veřejné moci, jímž mu bylo odňato právo převést své vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě na další osobu. Pokud však nepůjde o žádnou z těchto situací, je navrhovatel povinen prokázat realizaci těchto kroků v žádosti na zahájení vyvlastňovacího řízení.<sup>99</sup>

Odchylně pak tento postup upravuje zákon o urychlení výstavby, kde si však v podrobnostech dovolím odkázat na kapitolu 8.1.

#### **5.4. Pouze v nezbytném rozsahu**

Touto podmínkou je zakotven tzv. princip proporcionality vyvlastnění, jenž je obsažen v ust. § 4 odst. 1 zákona o vyvlastnění, v němž je stanoveno, že vyvlastnit lze jen v takovém rozsahu, který je pokládán jako nezbytný pro dosažení konkrétního účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Samotný nezbytný rozsah však můžeme vnímat ve dvou rovinách – kvalitativní a kvantitativní.

Pokud mluvíme o rovině kvalitativní, jejím smyslem je, aby v konkrétním případě šlo o zásah do vlastnického práva, jehož intenzita bude považována v daném případě ještě za

<sup>98</sup> PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*, 1. vyd., Praha: Grada, 2013, str. 204.

<sup>99</sup> Ust. § 18 odst. 2 písm. b) zákona o vyvlastnění.

přiměřenou. Není proto možné odejmout vlastnické právo, pokud ke stanovému účelu bohatě postačí jeho omezení, např. ve formě zřízení služebnosti. Nutno podotknout, že takovýto postup nebude vždy pouze v zájmu vyvlastňovaného, ale i vyvlastnítele, neboť za omezení vlastnického práva je ve srovnání s jeho odnětím vyplácena mnohem nižší náhrada.<sup>100</sup>

Rovina kvantitativní pak představuje rozsah, v jakém má k samotnému vyvlastnění dojít. Zásadně není možné odejmout vlastnické právo např. k celému pozemku, pokud k uskutečnění účelu vyvlastnění postačí odnětí vlastnického práva pouze k jeho části. V takovýchto situacích však zákon poskytuje vyvlastňovanému možnost požádat o rozšíření vyvlastnění i na ostatní pozemky, stavby nebo jejich části, i když jejich vyvlastnění není vysloveně nutné. Této žádosti však bude vyhověno pouze za podmínky, kdy bude v rámci vyvlastňovacího řízení prokázáno, že vyvlastňovaný tyto ostatní pozemky, stavby nebo jejich části, případně právo, jež odpovídá věcnému břemeni, nemůže bez vyvlastňovaných pozemků, staveb nebo jejich částí, případně práva odpovídajícího věcnému břemeni užívat buď vůbec, případně jen s nepřiměřenými obtížemi.<sup>101</sup> S ohledem na zásadu koncentrace řízení však musí být tato žádost vyvlastňovaným podána nejpozději v rámci ústního jednání před vyvlastňovacím úřadem, jinak k ní nelze přihlížet.<sup>102</sup>

## 5.5. Slučitelnost s cíli a úkoly územního plánování

Další podmínka pro možnost přistoupit k vyvlastnění je stanovena v ust. § 3 odst. 2 zákona o vyvlastnění, kde je řečeno, že vyvlastnění lze provést pouze tehdy, pokud je v souladu s cíli a úkoly územního plánování. V tomto případě se jedná o podmínku relativního charakteru, neboť k jejímu splnění musí dojít pouze v případech, kdy je vyvlastněním sledováno provedení změn ve využití území nebo v jeho prostorovém uspořádání<sup>103</sup>, včetně umístování staveb a jejich změn.

Obecně lze říci, že jako cíl územního plánování je možno označit „*vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků s ohledem na veřejný zájem, kterým je v nejširším slova smyslu*

---

<sup>100</sup> HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 129.

<sup>101</sup> Ust. § 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění.

<sup>102</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 6 As 68/2015-32, ze dne 27. 5. 2015.

<sup>103</sup> Viz § 2 odst. 1 písm. a) stavebního zákona.

*zájem na harmonickém využití území*<sup>104</sup>. Pojmem, který s cíli územního plánování dále velice úzce souvisí, je udržitelný rozvoj, za který lze považovat takový rozvoj, v rámci kterého dochází k uspokojování životních potřeb současných i budoucích generací, aniž by docházelo ke snižování rozmanitosti přírody, a zároveň jsou zachovány přirozené funkce ekosystémů. Jde tedy o jakousi snahu skloubit environmentální, sociální a ekonomické zájmy společnosti. Úkoly územního plánování jsou legálně vymezeny v ust. § 19 stavebního zákona, kdy jako příklad lze uvést potřebu stanovení konkrétních koncepcí rozvoje území, a to včetně urbanistických koncepcí s ohledem na hodnoty a podmínky území.

Jak cíle, tak úkoly musí být následně zohledněny v rámci tvorby tzv. koncepčních nástrojů, tedy jednak politiky územního rozvoje jakožto dokumentu „zastřešujícímu“ všechny ostatní, jednak územně-plánovací dokumentace samotné, do které patří zásady územního rozvoje, územní plán, případně regulační plán.

Jednotlivé typy této dokumentace od sebe navzájem odlišuje nejen velikost území, pro které jsou vytvářeny, ale především jejich obsah, jež spočívá i v jejich rozdílném zaměření a konkretizaci údajů o budoucím možném (a zároveň tedy i nemožném) využití a uspořádání řešeného území.<sup>105</sup> Po jejich vydání jsou tyto dokumenty závazným podkladem pro každé jednotlivé územní řízení a územní rozhodování<sup>106</sup> o konkrétních záměrech.

Výsledkem tohoto řízení – územním rozhodnutím, případně regulačním plánem v takovém rozsahu, v jakém jím dochází k nahrazení tohoto rozhodnutí, se následně v rámci řízení o vyvlastnění zpravidla prokazuje splnění výše uvedené podmínky, tedy souladu s cíli a záměry územního plánování.

Závěrem nutno doplnit, že v případech, kdy se ze zákona územní rozhodnutí nevydává a kdy jej ani není možno nahradit regulačním plánem, zkoumá tento soulad s územně-plánovací dokumentací vyvlastňovací úřad sám.

---

<sup>104</sup> Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 2037/10, ze dne 19. 5. 2011.

<sup>105</sup> DAMOHORSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí*, 3. vydání, Praha: C.H. Beck, 2010, str. 209.

<sup>106</sup> Územní rozhodování a územní řízení je upraveno v rámci ust. § 76 a násl. stavebního zákona.

## 5.6. Za náhradu

### 5.6.1. Oprávněné subjekty a druhy náhrady

S existencí možnosti přistoupit k vyvlastnění konkrétní věci souvisí i otázka příslušné náhrady. Povinnost poskytnout odpovídající plnění, jakožto náhradu za zásah do jinak „posvátných“ majetkových práv, vyplývá již ze samotné Listiny, která však tuto podmínku již dále nikterak nekonkretizuje. Pouze s drobnými odchylkami se obdobně k celé situaci staví i nový občanský zákoník.

Až v zákoně o vyvlastnění je tomuto tématu věnována značná pozornost, a to konkrétně v jeho části čtvrté. Dle tohoto předpisu musí dojít ke stanovení náhrady takovým způsobem a v takové výši, aby toto řešení odpovídalo majetkové újmě, která se u osoby vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění projeví.<sup>107</sup> Musí jít tedy o náhradu přiměřenou a spravedlivou, kdy přiměřená náhrada je chápána „jako hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích, ekvivalent umožňující obstarání nové věci“<sup>108</sup>, zatímco náhrada spravedlivá do značné míry koresponduje s cenou obvyklou.<sup>109</sup>

Při stanovení výše konkrétní náhrady platí mimo jiné zásada, že cena pozemku nebo stavby musí být určena vždy podle jejich reálného stavu a účelu užití k určitému okamžiku, který je zde představován dnem podání žádosti o vyvlastnění. Zároveň se však při stanovení této ceny nesmí přihlídnout k zhodnocení nebo znehodnocení těchto věcí v souvislosti s potenciálním účelem vyvlastnění. Toto pravidlo bylo do zákona včleněno až jeho novelou v roce 2013, kdy důvodem pro tento krok bylo zabránit do té doby velice častým situacím, kdy byla vlastníkům poskytována vyšší náhrada pouze v důsledku toho, že dle zákona o oceňování majetku<sup>110</sup> se jejich pozemek stal na základě územního rozhodnutí pozemkem stavebním, a došlo tím tak k razantnímu nárůstu jeho ceny, ačkoli vlastník sám se o to nijak nepříčinil.<sup>111</sup>

---

<sup>107</sup> Ust. § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění.

<sup>108</sup> DOLEŽAL, J. a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*, Praha: Linde, 2006, str. 342.

<sup>109</sup> Důvodová zpráva k zákonu o vyvlastnění.

<sup>110</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“).

<sup>111</sup> PEKÁREK, M. a kol. *Pozemkové právo*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 193.



Samotné právo na náhradu pak přísluší osobě, jejíž majetkové právo z důvodu vyvlastnění zaniklo, případně bylo určitým způsobem omezeno. Touto osobou je v největší míře případů sám vyvlastňovaný. Jemu náleží náhrada v případě, že došlo k odnětí jeho vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, a to včetně jejich příslušenství. Zákon o vyvlastnění v tomto případě připouští stanovení náhrady na základě dvou různých způsobů vypočtení výše náhradního plnění, když v rámci ust. § 10 odst. 1 písm. a) sice vychází z tvrzení, že vlastník má v daném případě nárok na náhradu ve výši obvyklé ceny vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich příslušenství, avšak v ust. § 10 odst. 4 výslovně připouští i druhý možný způsob, a to formou jejich ocenění<sup>112</sup> a následného stanovení ceny zjištěné.

Cenou obvyklou je dle A. Bradáče taková „cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase na volném trhu prodat nebo koupit“<sup>113</sup>. Mnohem složitější definici pak přináší zákon o oceňování majetku, podle kterého je nutno při stanovení takové ceny zpravidla postupovat a který ji ve svém ust. § 2 odst. 1 vymezuje jako „cenu, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ Můžeme tedy uzavřít, že v případě obvyklé ceny jde o takovou cenu, jejíž výše bude závislá mimo jiné na místě, ve kterém se daný předmět nachází, čase a na konkrétních podmínkách, trendech, zájmu, apod.

Naproti tomu výsledkem procesu ocenění je, jak jsem již zmínil výše, stanovení tzv. zjištěné ceny. Předpisem, podle kterého v tomto případě znalec postupuje, je oceňovací

---

<sup>112</sup> Toto ocenění musí proběhnout dle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění.

<sup>113</sup> BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, 4. přeprac. a dopl. vydání, Praha: Linde, 2007, str. 80 .

ministrská vyhláška<sup>114</sup>, která je pravidelně novelizována. Nutno však podotknout, že cena, zjištěná dle této vyhlášky, je obecně zavedena spíše pro daňové účely a ve většině případů nebude odrazem aktuálního stavu předmětu ocenění.

Při následném porovnání výše obvyklé ceny a výše ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky náleží vlastníku náhrada dle té výsledné ceny, která je v daném případě vyšší.

Kromě případů odnětí svého vlastnického práva má vyvlastňovaný nárok na náhradu i v situaci, kdy toto jeho právo bylo určitým způsobem pouze omezeno, nejčastěji v důsledku zřízení věcného břemene. V takovémto případě je zákonem dána možnost na náhradu ve výši ceny práva, jež tomuto věcnému břemeni odpovídá<sup>115</sup>, avšak zde zákon již dále nspecifikuje, jakým způsobem má být tato cena stanovena. Vzhledem ke skutečnosti, že i samotné zřízení věcného břemene je určitým zásahem do vlastnického práva a zákon o vyvlastnění sám vychází v otázkách náhrady z myšlenky, že výše náhrady by měla být stanovena s ohledem na obvyklou cenu a zároveň tak, aby odpovídala újmě způsobené vyvlastněním, mělo by i v tomto případě dojít ke stanovení obvyklé (dle postupu výše) a zjištěné (tentokrát však postupem dle ust. § 16b zákona o oceňování majetku) ceny, ze kterých by následně měla být vybrána cena vyšší.<sup>116</sup>

Nad rámec výše uvedených případů dále vyvlastňovací zákon vyvlastňovanému přiznává nárok na úhradu nákladů, jež účelně vynaloží v souvislosti s vyvlastněním, kdy jako příklad jsou zákonem uvedeny náklady spojené se stěhováním. S ohledem na fakt, že k této náhradě dochází na základě skutečností, které si vyvlastňovaný sám nezavinil, nelze než tuto možnost kvitovat. Nezbytnou podmínkou však je, že vyvlastňovaný musí vynaložení těchto nákladů prokázat, a to zpravidla znaleckým posudkem, k jehož pořízení dojde na jeho žádost. Náklady na jeho vyhotovení je v tomto případě povinen uhradit vyvlastnitel.<sup>117</sup>

Kromě vyvlastňovaného mohou nárok na náhradu za určitých okolností uplatňovat i osoby jiné. Vyvlastňovací zákon předně pamatuje na situaci, kdy v důsledku vyvlastnění dochází k zániku věcných břemen vázoucích na pozemku nebo stavbě. V takovém případě je osobou oprávněnou k poskytnutí náhrady oprávněný z tohoto věcného břemene a výše

---

<sup>114</sup> Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>115</sup> Ust. § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění.

<sup>116</sup> Viz HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 171 – 177, obdobně pak PEKÁREK, M. *Pozemkové právo*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 193.

<sup>117</sup> Ust. § 21 zákona o vyvlastnění.

náhrady se rovná výši ceny tohoto jeho práva.<sup>118</sup> Při určení výše konkrétní náhrady se dle J. Hanáka postupuje stejným způsobem<sup>119</sup>, jako při stanovení ceny za omezení práv vlastníka, tzn. je nutno zjistit jak cenu obvyklou, tak cenu zjištěnou (v tomto případě opět dle ust. § 16b zákona o oceňování majetku). Tyto ceny musí být vzájemně porovnány a jako náhrada je pak stanovena cena vyšší.

Náhrady vyvlastňovanému, popřípadě osobám oprávněným z věcného břemene, které v důsledku vyvlastnění zaniklo, je vyvlastňovaný povinen poskytnout formou jednorázového vyrovnání v penězích, avšak v případě, kdy došlo přímo k odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, může se vyvlastnitel s vyvlastňovaným místo tohoto peněžitého plnění dohodnout na plnění jiném, spočívajícím v poskytnutí jiného pozemku nebo stavby. Předpokladem této dohody je však i ocenění náhradní stavby nebo pozemku, protože v situaci, kdy by cena této stavby nebo pozemku byla nižší než cena majetku, jež je vyvlastňován, přísluší vyvlastňovanému právo na dorovnání tohoto rozdílu.

Poslední skupinou možných oprávněných osob jsou pak za určitých okolností zástavní věřitelé, podzástavní věřitelé, případně oprávnění ze zajišťovacího převodu práva. Těmto subjektům, jejichž věcná práva k pozemku nebo ke stavbě vyvlastněním zanikají<sup>120</sup>, poskytne vyvlastnitel náhradu v takové výši, v jaké by měl vyvlastňovaný uhradit jejich nesplacené pohledávky. K takovému kroku však může dojít až na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu a vyvlastnitel se v tomto konkrétním rozsahu zproští své povinnosti náhrady vůči osobě vyvlastňovaného.<sup>121</sup> Vyvlastňovací úřad je nucen svým rozhodnutím určit konkrétní výši náhrady pro tyto osoby, kdy následně přikáže vyvlastniteli složit tuto náhradu buď přímo do rukou oprávněných subjektů, a to na základě předložené dohody a rozdělení této náhrady s úředně ověřenými podpisy, nebo do soudní úschovy v režimu občanského soudního řádu<sup>122</sup>.

---

<sup>118</sup> Ust. § 12 zákona o vyvlastnění.

<sup>119</sup> Viz HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 176.

<sup>120</sup> Ust. § 6 zákona o vyvlastnění.

<sup>121</sup> Ust. § 14 zákona o vyvlastnění.

<sup>122</sup> Dle ust. § 185a až 185h, případně dle ust. § 185f, zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

### 5.6.2. Procesní aspekty určení náhrady

Pro určení příslušné náhrady je v rámci vyvlastňovacího řízení klíčová existence znaleckého posudku, jež je v tomto řízení ze zákona povinným důkazem. Tento posudek je zpravidla vypracován soudním znalcem a dochází v něm k vyčíslení ceny obvyklé, případně zjištěné. V případech, kdy zákon ukládá stanovit ceny obě, dochází v tomto posudku i k jejich následnému srovnání.

Primárně má právo podat žádost o jeho vyhotovení vyvlastňovaný. Pokud tohoto svého práva, ať již záměrně, nebo bez své viny, nevyužije, druhou možností pak je vyhotovení posudku na žádost vyvlastnítele, avšak v tomto případě pouze za předpokladu, že s takovým řešením vyslovil vyvlastňovaný souhlas. Pokud ani souhlas nebyl vyvlastňovaným dán (v důsledku např. jeho „zdržovací“ taktiky), bude v takovéto situaci nutno přistoupit k vyhotovení znaleckého posudku tím znalcem, jenž bude ustanoven usnesením vyvlastňovacího úřadu. Ať však bude postup jakýkoliv, náklady, jež jsou spojeny s vyhotovením znaleckého posudku, je ve výsledku povinen uhradit vždy vyvlastnitel.<sup>123</sup>

V případech, kdy vyvlastňovací úřad na základě zjištěných skutečností dojde k závěru, že jsou splněny podmínky vyvlastnění, vydá příslušné rozhodnutí, jehož součástí bude i výrok o náhradě. V rámci tohoto výroku pak na základě příslušného znaleckého posudku uloží vyvlastniteli zaplatit náhradu v konkrétní výši a ve lhůtě, která ze zákona nesmí být delší než 60 dní ode dne, kdy rozhodnutí o vyvlastnění nabylo právní moci. Za stejných podmínek musí vyvlastnitel vyvlastňovanému nahradit i náklady spojené se zpracováním znaleckého posudku (pokud mu tyto náklady vznikly). Existuje-li mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem dohoda o věcné náhradě, vyvlastňovací úřad určí, který pozemek nebo stavba přecházejí do vlastnictví vyvlastňovaného, avšak v situacích, kdy je cena tohoto pozemku nebo stavby nižší než cena věci vyvlastňované, úřad rozhodne o vyrovnání rozdílu v ceně. Vyrovnat tento rozdíl je vyvlastnitel nucen rovněž stejně jako v předešlém případě do 60 dní od právní moci rozhodnutí.<sup>124</sup> V případech, kdy osoba, jež je oprávněna k poskytnutí náhrady, neposkytuje k převzetí náhrady potřebnou součinnost, zákon připouští pro vyvlastnítele možnost uložit toto plnění do soudní úschovy<sup>125</sup>. Toto alternativní řešení je důležité zejména ve spojení

<sup>123</sup> Ust. § 20 odst 1 a 4 zákona o vyvlastnění.

<sup>124</sup> Ust. § 24 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

<sup>125</sup> Dle ust. § 185f zákona č. 99/1963 Sb, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

s možností vyvlastňovaného žádat zrušení vyvlastnění v případě, kdy by nedošlo k nezaplacení příslušné náhrady ani ve lhůtě 90 dnů od právní moci rozhodnutí.<sup>126</sup> V praxi tedy nemůže dojít k situaci, kdy se vyvlastňovaný bude všemi možnými způsoby bránit převzetí jakékoliv náhrady s vidinou, že by po uplynutí 90denní lhůty mohl žádat veškerý svůj vyvlastněný majetek zpět.

Pokud je k takovému postupu důvod, vyvlastňovací úřad v rámci výroku o náhradě dále určí, jaká část z náhrady, jež byla určena vyvlastňovanému, musí být vyvlastnitelem poskytnuta zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli, případně oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva v rámci úhrady splatných zajištěných pohledávek.

Vyvlastňovaný se proti rozhodnutí, tedy i výroku o náhradě, následně může bránit příslušnými opravnými prostředky.<sup>127</sup>

## **6. Účel vyvlastnění**

Konkrétní účel představuje další zákonnou podmínku, která musí být splněna, aby mohlo být na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu přistoupeno k vyvlastnění, tedy k odnětí, případně k omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě. Pod pojmem samotným si lze představit důvody, zákonodárcem občas relativně široce vymezené (např. jde-li o úpravu v zákoně o ochraně přírody a krajiny), jejichž realizace je předpokladem pro to, aby vlastník, popř. oprávněný z věcného břemene, ustoupil ve svých majetkových právech. Svým způsobem jde o konkretizaci podmínky veřejného zájmu. Zákon o vyvlastnění ve svém ust. § 3 sice hovoří o účelu vyvlastnění jakožto o jedné z podmínek samotného procesu vyvlastnění, avšak co se týká konkrétních účelů samotných, odkazuje již na jejich úpravu ve zvláštních zákonech.

Dovolím si na tomto místě ještě upozornit, že pojem účel vyvlastnění by neměl být zaměňován s jeho cílem. Zatímco účelem vyvlastnění je konkrétní právní důvod, kvůli kterému je vyvlastňováno (např. stavba pozemní komunikace), jeho cílem je nucený přechod, popřípadě omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni.

---

<sup>126</sup> Ust. § 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

<sup>127</sup> Viz kapitoly 7.4 a 7.5.

## 6.1. Účely vyvlastnění podle stavebního zákona

Předně se mi jeví jako vhodné zmínit, že celá problematika vyvlastnění byla ve své hmotně i procesně právní rovině do doby, než nabyl účinnosti zákon o vyvlastnění, upravena v rámci stavebního zákona. Konkrétně jím byl zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, který byl však v roce 2007 nahrazen zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Spolu s přijetím tohoto nového stavebního zákona byl přijat právě i zákon o vyvlastnění, kterýž se tímto stal pro problematiku vyvlastnění obecným předpisem.

V novém stavebně-právním předpise tak zůstala, co se vyvlastnění týká, pouze úprava některých konkrétních účelů, pro které je možné k vyvlastnění přistoupit. Jsou vymezeny v jeho ust. § 170, ve kterém je v odst. 1 stanoveno, že práva k pozemkům a stavbám, jež jsou potřebná pro uskutečnění staveb, případně jiných veřejně prospěšných opatření dle stavebního zákona, lze odejmout nebo omezit, avšak za podmínky, že jsou vymezeny v již vydané územně-plánovací dokumentaci a jedná-li se o:

- a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury,
- b) veřejně prospěšné opatření,
- c) stavby a opatření, jež slouží k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
- d) asanaci (ozdravění) území.

Podmínkou, jež musí splňovat všechny tyto účely, tedy je, aby jejich realizace byla kromě jiného zároveň i v souladu s územně-plánovací dokumentací, kterou se dle ust. § 2 odst. 1 písm. n) stavebního zákona rozumí zásady územního rozvoje na krajské úrovni, na místní úrovni pak územní plán, případně plán regulační. Každý z výše uvedených záměrů tak musí splňovat podmínky takovým způsobem, jak jsou vymezeny v textových a grafických částech těchto dokumentů. Podrobněji k cílům a úkolům územního plánování odkazují na kapitulu 5.5.

### a) Veřejně prospěšná stavba dopravní a technické infrastruktury

Abychom došli k závěru, co přesně se pod takto vymezeným účelem skrývá, je nutné tyto jednotlivé pojmy interpretovat. Jako velice příhodná se v tomto směru jeví snaha zákonodárce, který v rámci § 2 a § 3 stavebního zákona zakotvuje definice některých pojmů.

Pro účely stavebního zákona se tedy dle jeho ust. § 2 odst. 1 písm. l) veřejně prospěšnou stavbou rozumí „stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci“. Za veřejnou infrastrukturu jsou pak dle ust. § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona označeny pozemky, stavby a zařízení, jež byly zřízeny nebo které jsou užívány ve veřejném zájmu. V případě pojmu pozemek a stavba si dovolím odkázat na kapitolu 4.1.

Zbývá tedy blíže definovat pojem zařízení. To však není snadné ani s pomocí výkladového ust. § 3 odst. 2 stavebního zákona, který sice zařízení definuje, avšak tato jeho definice spočívá spíše v definici negativní, kdy dle zákona je možné určité věci označovat jako zařízení, pokud nejsou stavbou. V případě pochybností, zda se jedná o zařízení nebo stavbu, je nutno vycházet ze stanoviska stavebního úřadu.

Veřejná infrastruktura je dále zákonodárcem v rámci ust. § 2 odst. 1 stavebního zákona dělena na dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, občanské vybavení a veřejné prostranství. S ohledem na samotný § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona, který jako účel vyvlastnění připouští pouze stavbu dopravní a technické infrastruktury, lze učinit závěr, že vyvlastnit lze pouze pro již zmíněnou infrastrukturu, která má dopravní a technickou povahu, nikoli pak pro občanské vybavení a veřejné prostranství.

V tom, co lze zařadit do dopravní a technické infrastruktury, nám dává opět odpověď stavební zákon, a to konkrétně ve svém, mnou již zmiňovaném, ust. § 2 odst. 1 písm. k), kde jsou v bodě 1 a 2 uvedeny konkrétní příklady. Za dopravní infrastrukturu tak lze považovat například stavby pozemních komunikací, letišť a drah. Za infrastrukturu technickou pak například vodovody, kanalizace a čistírny odpadních vod. V obou těchto případech zákon stanoví pouze demonstrativní výčet těchto konkrétních staveb a zařízení, kdy stavby a zařízení neuvedené bude vždy nutno posuzovat s ohledem na jejich konkrétní povahu.

#### b) Veřejně prospěšné opatření

Druhým možným účelem, v důsledku jehož realizace je možno přistoupit až k vyvlastnění, je nutnost provedení veřejně prospěšného opatření, a to za podmínky, že takovéto opatření povede ke snížení ohrožení v území povodněmi, eventuálně jinými podobnými přírodními katastrofami, čehož lze dosáhnout např. budováním umělých protipovodňových bariér, a ke zvyšování retenčních schopností území. Dále mezi ně patří i

opatření taková, která vedou k založení prvků územního systému ekologické stability<sup>128</sup>, nebo ta, která poskytují ochranu archeologickému dědictví.<sup>129</sup>

Na to, co lze obecně označovat za veřejně prospěšné opatření, přináší opět odpověď výkladová ustanovení stavebního zákona, v rámci nichž je takové opatření chápáno jako „opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci“<sup>130</sup>.

c) Stavby a opatření sloužící k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Možnost využít institut vyvlastnění k účelu realizace staveb nebo opatření, jež slouží k zajišťování obrany a bezpečnosti státu zakotvuje stavební zákon v rámci svého ust. § 170 odst. 1 písm. c). Jde však o ustanovení, jež najde své využití pouze v období míru, protože v případě vyvlastnění za stavu ohrožení státu, případně za válečného stavu, se postupuje podle předpisu jiného, a to zákona o zajišťování obrany ČR. V souvislosti s možnými krizovými situacemi se mi jeví jako vhodné zmínit i možnost pouhého omezení vlastnického práva, a to v okamžiku, kdy byl vyhlášen nouzový stav. Za takového stavu lze na nezbytnou dobu a pouze v nezbytné míře použít vlastnickou věc, jestliže není možné stejného účelu dosáhnout jiným způsobem.<sup>131</sup>

d) Asanace (ozdravění) území

V tomto případě jde o poslední možný účel vyvlastnění stanovený stavebním zákonem v rámci jeho ust. § 170 odst. 1, konkrétně pod písm. d). Zákon samotný však tento pojem nikterak nedefinuje. Možnou souvislost tak lze spatřovat pouze v úpravě územního opatření o asanaci území, jakožto jednoho z nástrojů územního plánování, upraveného v ust. § 97 a násl. stavebního zákona.

Jako zcela samostatný je pak v rámci stavebního zákona uveden další konkrétní důvod, na základě kterého je možno přistoupit v krajních případech až k vyvlastnění. Zákon jej upravuje v ust. § 170 odst. 2, když stanoví, že „právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout

---

<sup>128</sup> Dle ust. § 3 písm. a) zákona o ochraně přírody a krajiny jde o vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.

<sup>129</sup> Ust. § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona.

<sup>130</sup> Ust. § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona.

<sup>131</sup> Ust. § 1037 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.



*nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě“.* Případné věcné břemeno spočívající ve vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo ke stavbě však musí vždy představovat co nejmenší zásah do vlastnického práva a zároveň nezpůsobovat oprávněnému z tohoto břemene zcela nepřiměřené náklady.<sup>132</sup>

## **6.2. Účely vyvlastnění podle některých zvláštních zákonů**

### **6.2.1. Dle zákona o pozemních komunikacích**

V souvislosti s tím, jak se lidská společnost rozvíjí, dochází ke zvětšování plochy zastavěného území a roste i lidská potřeba dostávat se co nejrychleji z jednoho místa na druhé, ať už z důvodu zaměstnání, realizace obchodních kontraktů, studia či například jen prostého odpočinku. Tato potřeba však zároveň koresponduje s nutností výstavby všech typů pozemních komunikací. S ohledem na charakter těchto staveb a na často velice složité majetkoprávní poměry, kdy vlastníci realizacím těchto projektů nechtějí ve svých právech ustoupit, dochází velice často k situacím, kdy pro výstavbu těchto komunikací, jež ve své podstatě slouží potřebám celé společnosti, je třeba mocenského zásahu státu v podobě nuceného odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícímu věcnému břemenu.

Samotné účely, pro které je možné ke konkrétní formě vyvlastnění přistoupit, jsou upraveny v zákoně č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů. Nutno říci, že v nedávné době došlo k novelizaci tohoto předpisu, a to zákonem č. 268/2015 Sb., v důsledku čehož ustanovení, jež zakotvovalo konkrétní účely vyvlastnění, bylo fakticky nahrazeno ustanovením novým.

Zákon o pozemních komunikacích definuje ve svém ust. § 1 pozemní komunikace jako dopravní cesty, jež jsou určeny k užití silničními, popř. jinými, vozidly a chodci, a to včetně pevných zařízení, která jsou nutná pro zajištění takového užití včetně jeho bezpečnosti. Pozemní komunikace zákon dále dělí na dálnice, silnice, místní a účelové komunikace, kdy dálnice, silnice a místní komunikace jsou ještě dále rozděleny do jednotlivých tříd.

---

<sup>132</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 6 As 11/2007-77, ze dne 20. 3. 2008.

Dálnice, silnice a místní komunikace pak spadají do režimu obecného užívání, což lze označit za takové užívání, jež je určeno pro předem neomezený okruh subjektů a které je obvyklé vzhledem k účelovému určení, jež je dáno povahou konkrétního materiálního statku, v našem případě konkrétní pozemní komunikace. Takové užívání musí být rovněž přiměřené jeho faktickému stavu a v neposlední řadě tento konkrétní statek musí být využíván pouze takovým způsobem, který nevylučuje jeho užívání i ostatními uživateli, včetně uživatelů potenciálních.<sup>133</sup> Takové užívání je až na určité výjimky bezplatné.<sup>134</sup>

Specifický případ pak představují účelové pozemní komunikace. Dle ustanovení § 7 zákona o pozemních komunikacích se za účelovou komunikaci považuje taková, která „*slouží ke spojení jednotlivých nemovitostí pro potřeby vlastníků těchto nemovitostí nebo ke spojení těchto nemovitostí s ostatními pozemními komunikacemi nebo k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků. Příslušný silniční správní úřad obecního úřadu obce s rozšířenou působností může na žádost vlastníka účelové komunikace a po projednání s Policií České republiky upravit nebo omezit veřejný přístup na účelovou komunikaci, pokud je to nezbytně nutné k ochraně oprávněných zájmů tohoto vlastníka.*“ Odstavec 2 tohoto § k tomu následně dodává, že jako účelová musí být označována i taková komunikace, jež se nachází „*v uzavřeném prostoru nebo objektu a která slouží potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu. Tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu. V pochybnostech, zda z hlediska pozemní komunikace jde o uzavřený prostor nebo objekt, rozhoduje příslušný silniční správní úřad.*“

Zde je tedy možno říci, že pro omezení veřejného přístupu je nutná jednak vůle vlastníka účelové komunikace tento přístup z určitých, zákonem blíže nespecifikovaných, důvodů omezit, jednak přivolení příslušného správního úřadu. Tento závěr podle mého názoru lze vyvodit i z judikatury Ústavního a Nejvyššího soudu. Nejvyšší soud zde došel k závěru, že v momentě, kdy došlo ke zřízení konkrétní účelové komunikace z vůle vlastníka, nemůže v důsledku jeho následného jednostranného jednání dojít k zamezení obecného užívání, neboť právní předpisy takovéto omezení spojují s rozhodnutím příslušného

---

<sup>133</sup> HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo: obecná část*, 8. vydání, Praha: C.H. Beck, 2012, str. 309.

<sup>134</sup> Např. jízda po dálnicích nebo parkování však v určitých případech být zpoplatněny mohou.

správního úřadu.<sup>135</sup> Naproti tomu Ústavní soud judikoval, že z hlediska ústavně konformního výkladu musí vlastník účelové pozemní komunikace s takovým omezením souhlasit.<sup>136</sup>

Ve výsledku lze tedy říci, že ač pohled obou soudních institucí je na danou problematiku lehce odlišný, vzájemně se nevyklučují, neboť základem pro výše uvedené omezení je, jak již ze samotného ustanovení § 7 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích vyplývá, rozhodnutí příslušného správního úřadu učiněné na žádost konkrétního vlastníka, kdy nelze presumovat, že žádost samotná by byla podána proti vlastníkově vůli.

Nyní však již k samotným účelům vyvlastnění. Tato problematika je upravena v rámci § 17 zákona o pozemních komunikacích, kdy je v první větě tohoto ustanovení uvedeno, že „*dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy, jejich součásti, příslušenství a stavby související*<sup>137</sup> jsou veřejně prospěšné“. Pojem veřejné prospěšnosti je však v tomto případě primárně nutno chápat jako snahu zákonodárce o deklaraci veřejného zájmu, avšak v každém konkrétním případě musí být jeho samotná existence vždy prokázána ve vyvlastňovacím řízení.<sup>138</sup> Stanovení veřejné prospěšnosti přímo zákonem pak bude mít ten důsledek, že na rozdíl od obecné úpravy ve stavebním zákoně (týkající se obecně dopravní infrastruktury) bude moci pro realizaci výše uvedených typů pozemních komunikací dojít k vyvlastnění, aniž by musely být nejdříve vymezeny v rámci územně-plánovací dokumentace jakožto veřejně prospěšné stavby, resp. opatření. Zákonodárce se zde tak snaží reagovat zejména na situace, kdy u těchto vybraných, avšak celospolečensky velice významných, záměrů bude územně-plánovací dokumentace z nejrůznějších důvodů chybět.<sup>139</sup>

Prvním důvodem, pro který je pak možné využít institut vyvlastnění spočívající v omezení nebo odnětí vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě, je situace, při které dochází k uskutečnění výstavby, úpravy, modernizace, opravy nebo rekonstrukce konkrétní dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, případně jejich součástí, příslušenství<sup>140</sup> nebo souvisejících staveb.<sup>141</sup> A contrario lze

---

<sup>135</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000, ze dne 21. 11. 2000.

<sup>136</sup> Nález Ústavního soudu, sp. zn. II.ÚS 268/06, ze dne 9. 1. 2008.

<sup>137</sup> Pro účely zákona o pozemních komunikacích se dle § 17 je za související stavbu považována i stezka pro cyklisty a stezka pro chodce a cyklisty souběžná se silnicí nebo místní komunikací I. třídy.

<sup>138</sup> Viz kapitola 5.2.

<sup>139</sup> Viz důvodová zpráva k zákonu č. 268/2015 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

<sup>140</sup> Co je považováno za součásti a příslušenství těchto komunikací, je stanoveno v ust. § 12 a násl. zákona o pozemních komunikacích.

<sup>141</sup> Ust. § 17 odst. 2 písm. a) zákona o pozemních komunikacích.

tedy dovodit, že pro obdobné činnosti, které se však týkají místních komunikací nižších tříd, případně komunikací účelových, podle tohoto zákona vyvlastňovat nelze.

Jako řešení pozůstatků z dob minulých se pak jeví druhý zákonem připuštěný účel, jež spočívá v možnosti odnětí vlastnického práva k pozemkům v případech, kdy byla dálnice, silnice, případně místní komunikace zřízena na cizím pozemku.<sup>142</sup> Ani zde však není připuštěna možnost vyvlastnit pozemek v souvislosti s existencí účelové komunikace.

V případě postupu při vyvlastňování zákon o pozemních komunikacích odkazuje na zákon o vyvlastnění. Nutno však dodat, že postup podle zákona o vyvlastnění může být v určitých situacích do značné míry modifikován, a to s ohledem na existenci zákona o urychlení výstavby a jeho speciální procesní úpravu konkrétních institutů<sup>143</sup>.

Kromě zákona o pozemních komunikacích samotného je pak z víceméně obdobného účelu obecně možno vyvlastnit práva k pozemkům nebo stavbám i na základě ust. § 170 odst. 1 písm. a) stavebního zákona. Podmínkou pro toto vyvlastnění je jednak realizace veřejně prospěšné stavby (mimo jiné i tentokrát však již obecně vyjádřené dopravní infrastruktury<sup>144</sup>), zahrnující i plochu nezbytnou k zajištění její výstavby a řádné využívání pro stanovený účel, a jednak, na rozdíl od postupu dle zákona o pozemních komunikacích, povinné vymezení takové stavby v územně-plánovací dokumentaci.

### 6.2.2. Dle lázeňského zákona

Jedním z dalších zvláštních zákonů, v jehož úpravě můžeme najít konkrétní účel vyvlastnění, je zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „lázeňský zákon“). Jako svůj předmět tento zákon uvádí v rámci ust. § 1 stanovení podmínek pro vyhledávání, využívání ochranu a případný další rozvoj přírodních léčivých zdrojů a zdrojů přírodních minerálních vod, jež jsou určeny zejména k dietetickým účelům, dále pak i přírodních léčebných lázní a lázeňských míst.

---

<sup>142</sup> Ust. § 17 odst. 2 písm. b) zákona o pozemních komunikacích.

<sup>143</sup> Viz kapitola 8.1.

<sup>144</sup> K pojmu dopravní infrastruktura viz předchozí kapitola

Pro účely případného vyvlastnění se však jeví jako relevantní pouze problematika týkající se přírodních léčivých zdrojů, popřípadě zdrojů přírodních minerálních vod. Dle ust. § 4 lázeňského zákona nelze tyto zdroje považovat za součást, případně příslušenství pozemku, a není možné v jejich případě hovořit ani o předmětu vlastnického práva. Za předmět vlastnictví lze považovat pouze jejich výtěžek, avšak i ten pouze od momentu, kdy jej osoba, oprávněná k této činnosti, na základě příslušného povolení odejme z příslušného zdroje.

Samotné účely vyvlastnění dle tohoto zákona jsou uvedeny v jeho ust. § 33. Nutno však podotknout, že zákonodárce v odstavci 1 tohoto ustanovení nezvolil nejvhodnější formulaci, pokud uvedl, že *„vlastnická práva k nemovitostem lze omezit nebo nemovitosti lze vyvlastnit pouze ve veřejném zájmu. Veřejným zájmem se pro tyto účely rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti.“* Při důsledném gramatickém výkladu bychom mohli pak dojít k závěru, že zde dochází ke směšování dvou nezbytných podmínek pro vyvlastnění – účelu vyvlastnění a veřejného zájmu. Nutno však podotknout, že snaha o konkrétní vymezení veřejného zájmu zákonodárcem není v kontextu některých dalších zvláštních právních předpisů snahou ojedinělou a na takovéto vymezení veřejného zájmu je nutno pohlížet spíše jako vymezení proklamativního charakteru. Toto ustanovení je tedy nutné vykládat spíše tak, že účelem, pro který je možno přistoupit k vyvlastnění, je vyhledávání a využívání zdrojů k jejich léčebným účelům, a dále pak ochrana zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností včetně zdravotní nezávadnosti. Veřejný zájem samotný je v konkrétním případě totiž opět nutno prokázat ve vyvlastňovacím řízení.

V odstavci druhém pak zákon uvádí přípustné formy vyvlastnění v případech, kdy vlastník nemovitosti brání realizaci určité konkrétní činnosti. V situacích, kdy je touto činností vyhledávání přírodního zdroje, umožňuje zákon vlastnická práva k nemovitosti pouze omezit, neboť v případě vyhledávání nejde o činnost trvalou, a tudíž není nutné přistupovat přímo k odnětí vlastnického práva, které naopak povahy trvalé je. Naproti tomu v situacích, kdy vlastník nemovitosti brání využívání nebo ochraně konkrétního přírodního léčivého zdroje, případně ochraně zdroje přírodní minerální vody, může být vlastnické právo konkrétní osoby k nemovitosti jak omezeno, tak i odňato.

Určitým legislativním nedostatkem těchto ustanovení pak je, že na rozdíl od zákona o vyvlastnění, který upravuje postup při odnětí nebo omezení vlastnických práv nebo práv

odpovídajícím věcnému břemeni k pozemkům nebo ke stavbám, lázeňský zákon vždy hovoří o konkrétní formě vyvlastnění nemovitostí, za které je však dnes nutno považovat např. i právo stavby<sup>145</sup>. Řešení lze spatřovat v novelizaci tohoto zákona, kterou by došlo ke sjednocení výše uvedené terminologie.

Samotné vyvlastňovací řízení probíhá dle procesní úpravy zákona o vyvlastnění, kdy jediným ze zákona oprávněným subjektem k podání žádosti na jeho zahájení je ministerstvo zdravotnictví.<sup>146</sup>

### 6.2.3. Dle zákona o ochraně přírody a krajiny

K mimořádným zásahům do majetkových práv ve formě vyvlastnění může dojít i na základě zvláštního účelu, jenž je upraven v zákoně o ochraně přírody a krajiny. Předně nutno říci, že ač tento zákon byl ve své době ve srovnání s ostatními předpisy velice moderním a progresivním<sup>147</sup>, účel vyvlastnění samotný je v něm dnes upraven poněkud komplikovaně, nejednoznačně.

Tomuto konkrétnímu účelu je v rámci textu zákona o ochraně přírody a krajiny věnováno ust. § 60, které stanoví, že „*vyvlastnit nemovitost či práva k ní za účelem ochrany přírody a krajiny lze v případech stanovených zvláštním předpisem*“. Samotnou ochranu přírody a krajiny tento zákon chápe jako činnost, spočívající v péči státu a fyzických i právnických osob o volně žijící živočichy, planě rostoucí rostliny a jejich společenstva, dále o nerosty, horniny, paleontologické nálezy a geologické celky, a v neposlední řadě i péče o ekologické systémy a krajinné celky, jakož i péče o vzhled a přístupnost krajiny.<sup>148</sup>

Je však otázkou, za jakých okolností je možné o tomto účelu hovořit jako o účelu samostatném, jehož existence by představovala splnění jedné z podmínek pro vyvlastnění samotné. Vzhledem ke skutečnosti, že i přes řadu jeho novelizací předpis v případě tohoto ustanovení pořád odkazuje na již neplatný stavební zákon (u odkazů nelze hovořit o jejich jakémkoli normativním významu<sup>149</sup>), je dle mého názoru aktuálně jediný možný výklad

---

<sup>145</sup> Viz kapitola 4.1.

<sup>146</sup> Ust. 33 odst. 3 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňského zákona.

<sup>147</sup> PRCHALOVÁ, J. *Zákon o ochraně přírody a krajiny a Natura 2000: Úplné znění zákona s komentářem, judikaturou a prováděcími právními předpisy*, 2. akt. a rozš. vydání, Praha: Linde, 2010, str. 9.

<sup>148</sup> Ust. § 2 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny.

<sup>149</sup> Viz např. nález Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 22/99, ze dne 2. 2. 2000.

takový, že ust. § 60 sice umožňuje vyvlastnění za účelem ochrany přírody a krajiny, avšak co se týče konkrétních důvodů, odkazuje na zvláštní právní předpis.<sup>150</sup> Bez těchto předpisů by nešlo o účel samostatný, neboť v případě, kdy by za takový účel byla považována pouhá ochrana přírody a krajiny, byl by tento účel (s ohledem na definici pojmu ochrana přírody a krajiny v ust. § 2) vymezen příliš široce, což v případě vyvlastnění jakožto prostředku *ultima ratio*, jenž způsobuje výrazný zásah do práv a svobod, nelze považovat za přijatelné.<sup>151</sup>

Za takový zvláštní právní předpis pak může být považován například platný a účinný stavební zákon, jenž ve svém ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) spatřuje takové důvody pro vyvlastnění například v realizaci veřejně prospěšného opatření spočívajícím v založení prvků územního systému ekologické stability. Dle mého názoru lze za určitých podmínek teoreticky uvažovat i o důvodu uvedeném v ust. § 170 odst. 1 písm. d), tedy o asanaci území, a to v případech, kdy takovýto zásah bude prokazatelně vést k ochraně přírody a krajiny.

Vyvlastňovací řízení je následně vedeno dle zákona o vyvlastnění, kdy subjektem, oprávněným k podání návrhu na jeho zahájení, je v tomto případě pouze orgán ochrany přírody.<sup>152</sup>

Závěrem považuji za vhodné opět upozornit na určitou nejednotnost v terminologii. Zatímco dle zákona o vyvlastnění je možno přistoupit k vyvlastnění konkrétních majetkových práv k pozemku nebo ke stavbě, zákon o ochraně přírody a krajiny hovoří o vyvlastnění nemovitosti, případně práv k ní.<sup>153</sup>

#### **6.2.4. Dle zákona o státní památkové péči**

Oproti jiným zvláštním zákonům, v zákoně o státní památkové péči nejsou účely vyvlastnění explicitně vyjádřeny v rámci jednoho konkrétního ustanovení.

Tyto účely velice úzce souvisí se státní ochranou kulturních památek, za které je možno považovat movité i nemovité věci, příp. jejich soubory, které představují významný doklad historického vývoje, životního způsobu a prostředí lidské společnosti od nejstarších

---

<sup>150</sup> MIKO, L., H. BOROVIČKOVÁ a kol. *Zákon o ochraně přírody a krajiny: Komentář*, 2. vyd., Praha. C.H. Beck, 2007, str. 260.

<sup>151</sup> Obdobně HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, 1. vydání, Brno: Masarykova univerzita, 2015, str. 34 – 35.

<sup>152</sup> Ust. 60 odst. 2 zákona o ochraně přírody a krajiny.

<sup>153</sup> Viz kapitola 4.1.

dob až do současnosti a které jsou vnímány jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, a to pro jejich revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické hodnoty. Dále je mezi ně možno zařadit i ty, které mají přímý vztah k významným osobnostem nebo historickým událostem.<sup>154</sup> O tyto památky stát pečuje jako o nedílnou součást kulturního dědictví lidu, svědectví jeho dějin, významného činitele životního prostředí a nenahraditelné bohatství státu.<sup>155</sup>

Zákonem jsou takovéto památky rozlišovány na národní kulturní památky, kulturní památky, památkové rezervace a památkové zóny, kdy každému z těchto druhů náleží jiný stupeň ochrany.

S touto rozdílnou mírou ochrany souvisí i existence prvního účelu, pro který je možno přistoupit v krajním případě až k vyvlastnění, když dle ust. § 15 odst. 3 je z určitých důvodů možno odejmout vlastnické právo k nemovitým kulturním památkám<sup>156</sup>. Argumentem „*a minori ad maius*“ však lze dojít k závěru, že podobná situace se vztahuje i na národní kulturní památky. K jejich vyvlastnění v podobě odnětí vlastnického práva zde může dojít hned ze dvou důvodů.

Prvním je skutečnost, že vlastník takovéto památky trvale zanedbává své povinnosti, jež mu zákon ukládá v ust. § 9, a v důsledku tohoto jednání dochází k ohrožení jejich zachování. Ve druhém možném případě je možno odejmout vlastnické právo tomu vlastníkovi, který kulturní památku užívá v rozporu s jejím kulturně-politickým významem, památkovou hodnotou, popř. technickým stavem.<sup>157</sup>

Z výše uvedeného je v těchto případech patrná určitá sankční povaha vyvlastnění, kdy k tomuto zásahu státu může dojít až v důsledku jednání (ať již ve formě konání, či opomenutí) konkrétního vlastníka nemovité kulturní památky. Nutno však zdůraznit, že i v takovýchto případech zákon preferuje možnost dohody o převodu vlastnického práva a vyvlastnění samotné je zakotveno pouze jako krajní prostředek. Speciální postup pro uzavírání takovéto dohody zákon neupravuje, uplatní se proto obecná úprava dle ust. § 5 zákona o vyvlastnění.<sup>158</sup> Pokud je však nutno k vyvlastnění přece jen přistoupit, návrh na

---

<sup>154</sup> Ust. § 2 odst. 1 zákona o státní památkové péči.

<sup>155</sup> Ust. § 1 odst. 1 zákona o státní památkové péči.

<sup>156</sup> V případech, kdy tyto památky nejsou státním majetkem.

<sup>157</sup> Ust. 15 odst. 3 zákona o státní památkové péči.

<sup>158</sup> Viz VARHANÍK, J. a S. MALÝ. *Zákon o státní památkové péči: komentář*, 1. vydání, Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, str. 125.



zahájení příslušného řízení ze zákona podává v případě nemovité kulturní památky obecní úřad obce s rozšířenou působností, v případě nemovité národní kulturní památky pak úřad krajský.

Druhý účel je následně třeba hledat v ust. § 17 zákona o státní památkové péči, jehož první odstavec stanoví, že je-li to nutné k ochraně nemovité kulturní památky nebo jejího prostředí, je možné, aby příslušný úřad zřídil na základě územního rozhodnutí ochranné pásmo. Pokud je pro vytvoření tohoto pásma nutno získat nebo odstranit konkrétní pozemky nebo stavby, je možné přistoupit i k nucenému odnětí vlastnického práva k nim podle zákona o vyvlastnění. I zde je však tento institut zakotven pouze subsidiárně a jeho využití je možné pouze v případech, kdy nedojde k dohodě s vlastníky konkrétních pozemků a staveb.

#### **6.2.5. Dle zákona o drahách**

Na rozdíl od předešlých případů, zákon o drahách<sup>159</sup> umožňuje provést pouze takové vyvlastňovací řízení, jehož výsledkem bude nucené omezení vlastnického práva ve formě zřízení věcného břemene; nemůže tedy dojít k jeho odnětí. Dráhou se podle tohoto zákona rozumí taková cesta, jež je určena k pohybu drážních vozidel, a to spolu s pevnými zařízeními, jež jsou potřebné pro zajištění bezpečnosti a plynulosti drážní dopravy.<sup>160</sup>

Ve svém ust. § 5a odst. 2 zákon o drahách stanoví, že sítě technického vybavení, jejichž definici obsahuje odstavec předešlý<sup>161</sup>, mohou být umísťovány po obvodu železniční dráhy jen na základě konkrétní písemné smlouvy o zřízení věcného břemene, která bude uzavřena mezi vlastníkem dráhy a vlastníkem sítě technického vybavení. Za takovéto omezení vlastnického práva přísluší vlastníku dráhy náhrada.

Nedojde-li k uzavření výše uvedené smlouvy, může být vlastnické právo konkrétního subjektu omezeno, avšak nikoliv na základě rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu dle zákona o vyvlastnění, nýbrž pouze rozhodnutím speciálního stavebního úřadu.<sup>162</sup> Jako drobná nepozornost zákonodárce se pak jeví skutečnost, že i tento zákon, stejně jako zákon o ochraně přírody a krajiny, odkazuje na již neplatný stavební zákon, tentokrát však

---

<sup>159</sup> Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o drahách“).

<sup>160</sup> Ust. § 2 odst. 1 zákona o drahách.

<sup>161</sup> Dle ust. § 5a odst. 1 zákona o drahách jde o energetické, vodovodní, stokové, telekomunikační, popřípadě jiné sítě technického vybavení, které neslouží k provozování drah a drážní dopravě na dráhách.

<sup>162</sup> Zde tedy není dána rozhodovací pravomoc vyvlastňovacímu úřadu, nýbrž úřadu speciálnímu.

v souvislosti s procesní úpravou vyvlastňovacího řízení. V současné době bude však v tomto řízení samozřejmě postupováno dle zákona o vyvlastnění.

#### 6.2.6. Dle energetického zákona

Konkrétní účely vyvlastnění lze dohledat i v rámci právní úpravy energetického zákona, jehož předmětem je v nejobecnější rovině stanovení podmínek pro možnost podnikání v oblastech elektroenergetiky, plynárenství a v neposlední řadě i teplárenství. Zákon, stejně jako některé další předpisy, se v rámci své úpravy uchyluje ke konstatování, že *„přenos elektřiny, přeprava plynu, distribuce elektřiny a plynu, uskladňování plynu, výroba a rozvod tepelné energie se uskutečňují ve veřejném zájmu“*<sup>163</sup>. I zde je však toto ustanovení třeba chápat jako ustanovení proklamativního charakteru.

V rámci zajišťování výše uvedených služeb a ve snaze o jejich distribuci konkrétnímu uživateli až do jejich příslušného odběrného místa jsou však osoby provozující podnikatelskou činnost nezdědky kdy vystaveny problémům, jež spočívají mimo jiné i v obtížném jednání s konkrétními vlastníky, skrze jejichž pozemky a stavby by bylo nutno tyto jejich služby poskytovat. Nutno však zdůraznit, že energetický zákon zakotvuje, že tyto osoby mají v rámci svého podnikání právo zřizovat a provozovat na nemovitostech<sup>164</sup>, ke kterým nemají vlastnické právo, zařízení přenosové soustavy, mohou tyto nemovitosti přetínat vodiči a umísťovat v nich vedení, a to na podkladě příslušného územního rozhodnutí a stavebního povolení.<sup>165</sup>

Pokud se podobný zásah jeví jako nutný, je příslušný podnikatel povinen uzavřít s vlastníkem konkrétní nemovitosti smlouvu, jejímž smyslem bude zřízení věcného břemene. Pokud však k uzavření takové dohody mezi stranami nedojde, ať už z důvodu, že daný vlastník není znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný, příp. nečinný, eventuálně že s ním nebylo tuto dohodu možno uzavřít, může být při splnění zákonných podmínek podán návrh na vyvlastnění, jež však bude vždy spočívat nikoli v odnětí, nýbrž však pouze v omezení vlastnického práva, spočívajícímu ve zřízení věcného břemene.

---

<sup>163</sup> Ust. § 3 odst. 1 energetického zákona.

<sup>164</sup> Další případ nejednotné terminologie ve srovnání se zákonem o vyvlastnění.

<sup>165</sup> Ust. § 24 odst. 3 písm. e) energetického zákona.

Pravomoc toto rozhodnutí vydat zákon svěřuje do rukou vyvlastňovacího úřadu, avšak na samotnou procesní úpravu zákona o vyvlastnění zde odkázáno není.

### 6.2.7. Dle zákona o elektronických komunikacích

Účelem zákona o elektronických komunikacích<sup>166</sup> je zajišťování veřejné komunikační sítě, kterou tento zákon v rámci ust. § 2 písm. j) chápe jako „*síť elektronických komunikací, která slouží zcela nebo převážně k poskytování veřejně dostupných služeb elektronických komunikací*“. Podle téhož ustanovení je za ni dále možno označovat i takovou, „*kteřá podporuje přenos informací mezi koncovými body sítě, nebo síť elektronických komunikací, jejímž prostřednictvím je poskytována služba šíření rozhlasového a televizního vysílání*“.

Podnikající osobě, jež disponuje oprávněním veřejnou komunikační sítí zajišťovat, přiznává tento zákon právo zřizovat nebo provozovat na cizím pozemku nebo v něm nadzemní, podzemní, případně vnitřní komunikační vedení veřejné komunikační sítě, anténní stožáry, anténní nosiče a některá další zařízení s nimi související.<sup>167</sup> Toto právo je však konkrétní osoba oprávněna využít pouze při splnění zákonných podmínek a na základě rozhodnutí vydaném podle zvláštního právního předpisu<sup>168</sup>. Jednou z těchto zákonných podmínek je i povinnost podnikatele uzavřít s vlastníkem dotčené nemovitosti smlouvu o smlouvě budoucí a následně pak samotnou smlouvu o zřízení věcného břemene, a to k této části nemovitosti<sup>169</sup>, která bude jeho podnikatelskou činností skutečně dotčena. V určitých, zákonem předvídaných, situacích však postačuje opatření pouze písemného souhlasu konkrétního vlastníka.<sup>170</sup>

Zákonem je pak připuštěna možnost krajního řešení celé situace, a to v případech, kdy s vlastníkem dotčené nemovitosti nedojde k uzavření konkrétní písemné smlouvy o smlouvě budoucí, případně prokáže-li podnikající osoba, jež zajišťuje veřejnou komunikační síť, že vlastník dotčené nemovitosti není znám nebo není určen, anebo že jde o vlastníka prokazatelně nedosažitelného nebo nečinného, příp. o takového, jehož vlastnictví

<sup>166</sup> Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o elektronických komunikacích“).

<sup>167</sup> Ust. § 104 odst. 1 a 2 zákona o elektronických komunikacích.

<sup>168</sup> Zákon zde znovu odkazuje na již neplatný zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

<sup>169</sup> Již tradičně zde další zákon používá odlišnou terminologii ve srovnání se zákonem o vyvlastnění.

<sup>170</sup> V případech, kdy je zřizováno nebo provozováno vnitřní komunikační vedení veřejné komunikační sítě.

nemovitosti je sporné nebo je-li tato osoba v dispozici s předmětnou nemovitostí omezena.<sup>171</sup> V takovýchto případech může vyvlastňovací úřad na návrh příslušné podnikající osoby rozhodnout o vyvlastnění, avšak pouze ve formě zřízení věcného břemene. V procesních otázkách je odkazováno na zákon o vyvlastnění.

Určitou odlišnost tohoto předpisu oproti podobným zákonům lze spatřovat v tom, že zde zákonodárce výslovně zdůrazňuje princip proporcionality eventuálního vyvlastnění, což lze však vzhledem k obsažení této podmínky i v samotném zákoně o vyvlastnění považovat za nadbytečné.

### **6.2.8. Dle vodního zákona**

Účely vyvlastnění se v neposlední řadě vyskytují i v právní úpravě vodního zákona<sup>172</sup>. Smyslem tohoto předpisu je dle jeho ust. § 1 kromě jiného chránit podzemní i povrchové vody, stanovit podmínky pro zachování i zlepšení jakosti podzemních a povrchových vod, pro hospodárné využívání vodních zdrojů a dále pak vytvořit podmínky pro snižování nepříznivých účinků povodní vč. sucha a zajistit bezpečnost vodních děl. Nakládání s vodami zákon rozlišuje na nakládání obecné, ke kterému je za určitých podmínek oprávněn každý, a nakládání zvláštní, ke kterému je nutno vydání příslušného povolení, případně souhlasu.

V případech zvláštního nakládání pak vodní zákon v ust. § 11 odst. stanoví, že pokud dojde k situaci, že určité nakládání s vodami, k němuž bylo konkrétní osobě vydáno povolení dle ust. § 8 a násl., je nezbytné s ohledem na veřejný zájem, může vodoprávní úřad uložit využití vodního díla nebo zařízení k povolenému nakládání s vodami další fyzické nebo právnické osobě, jež bude odlišná od osoby, které bylo takové povolení původně vydáno. K takovému postupu je možno přistoupit za situace, kdy původní oprávněný toto své povolení nevyužívá zcela nebo zčásti. Na základě tohoto rozhodnutí vodoprávního úřadu pak musí původní oprávněný takovéto nakládání s vodami v rámci jednání třetích osob strpět, avšak náleží mu za to přiměřená náhrada. Platnost výše uvedeného rozhodnutí je však omezena pouze na dobu nezbytně nutnou, případně do doby rozhodnutí o vyvlastnění nebo

---

<sup>171</sup> Ust. § 104 odst. 4 zákona o elektronických komunikacích.

<sup>172</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vodní zákon“).

omezení vlastnického práva.<sup>173</sup> S ohledem na pouhou dočasnost takového řešení se proto nabízí otázka, zda je možno v tomto případě vůbec mluvit o vyvlastňovacím účelu.<sup>174</sup>

Druhý, tentokrát však již nesporný, účel případného vyvlastnění je upraven v ust. § 55a vodního zákona. Jeho smysl spočívá zejména v ochraně v souvislosti se vznikem povodní. V rámci tohoto ustanovení zákon určuje, že práva k pozemkům a stavbám, jež jsou potřebná pro zřízení veřejně prospěšných staveb sloužících jako ochrana před povodněmi, lze odejmout, eventuálně omezit, postupem podle vyvlastňovacího zákona. Zde je však nutno podotknout, že účel vyvlastnění, spočívající v protipovodňové ochraně je zároveň upraven i v rámci ust. § 170 odst. 1 písm. b) stavebního zákona, kde však nejde o veřejně prospěšné stavby, nýbrž o veřejně prospěšná opatření.<sup>175</sup>

## **7. Procesní úprava vyvlastnění**

Rozhodnutí o odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni ke konkrétnímu pozemku nebo ke stavbě lze vydat pouze v rámci vyvlastňovacího řízení. Pouze v takovém řízení je vždy zaručeno, že bude dostatečně zajištěna rovnost práv všech jeho účastníků a příslušný úřad řádným způsobem posoudí, zda došlo ke splnění veškerých podmínek potřebných pro vyvlastnění. Dochází tím k naplnění jednoho z předpokladů stanovených Listinou, podle něhož je možné příslušná majetková práva odejmout nebo omezit mimo jiné pouze na základě zákona, tedy i zákonem stanoveným postupem. S ohledem na fakt, že v tomto případě se jedná o procesní postup, jehož výsledkem je v obecné rovině vydání individuálního správního aktu k tomu příslušným vykonavatelem veřejné správy, lze shrnout, že se jedná o speciální druh správního řízení, jehož procesní úpravu obsahuje zejména zákon o vyvlastnění, avšak nutno dodat, že v případech, kdy konkrétní institut není upraven tímto zákonem odlišně, použijí se příslušná ustanovení správního řádu<sup>176</sup>, jakožto subsidiárního právního předpisu.<sup>177</sup>

---

<sup>173</sup> Ust. § 11 odst. 4 vodního zákona.

<sup>174</sup> HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo: obecná část*, 8. vydání, Praha: C.H. Beck, 2012, str. 325.

<sup>175</sup> K rozdílu mezi těmito pojmy viz ust. § 2 odst. 1 písm. l) a písm. m) stavebního zákona.

<sup>176</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“).

<sup>177</sup> Ust. § 1 odst. 2 správního řádu.

## 7.1. Vyvlastňovací úřad a účastníci řízení

Jako subjekty vyvlastňovacího řízení lze označovat konkrétní nositele práv a povinností, jejichž vliv lze s ohledem na jeho průběh a výsledek považovat za rozhodující. V rámci tohoto řízení mezi ně patří zejména vyvlastňovací úřad, jakožto správní orgán rozhodující v konkrétní věci a vydávající správní rozhodnutí - individuální správní akt, a dále pak příslušní účastníci řízení, o jejichž právech a povinnostech je v rámci vyvlastňovacího řízení rozhodováno. Specifikem této procesní úpravy oproti úpravě ve správním řádu je, že v ní zákon nikterak nepočítá se spolupůsobením dotčených orgánů, neboť v rámci tohoto procesního postupu nedochází k dotčení veřejných zájmů, jež jsou hájeny příslušnými zvláštními zákony.<sup>178</sup> Kromě účastníků jako takových zákon dále předpokládá existenci určité skupiny osob, např. znalců, které sice není možno označovat přímo za účastníky, avšak jejich spojitost s řízením je v jeho určitých fázích více než zřejmá.

Samotné vedení řízení je pak ze zákona svěřeno vyvlastňovacímu úřadu, a to takovému, který bude k tomuto řízení místně, věcně a funkčně příslušný. V rámci své úpravy vyvlastňovací zákon stanoví, že jako vyvlastňovací úřad je možno označovat<sup>179</sup>:

- obecní úřad obce s rozšířenou působností,
- Magistrát hlavního města Prahy,
- magistrát územně členěného statutárního města,

v jejichž správním obvodu se nachází předmětný pozemek nebo stavba. Tyto správní obvody jsou stanoveny na základě vyhlášky<sup>180</sup> ministerstva vnitra. V situacích, kdy se potenciálně vyvlastňované pozemky nebo stavby nacházejí ve správních obvodech více úřadů, zákon přináší řešení, jež spočívá v rozhodnutí nejbližšího společného nadřízeného správního orgánu a v jeho určení, který vyvlastňovací úřad příslušné řízení provede.

Dle zákona vykonávají tyto orgány svoji funkci vyvlastňovacího úřadu v přenesené působnosti, což znamená, že v tomto případě jde tedy o nepřímý výkon státní správy. Jako ústřední správní úřad ve věcech vyvlastnění je v § 14 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení

---

<sup>178</sup> DOLEŽAL, J. a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*, Praha: Linde, 2006, str. 349.

<sup>179</sup> Ust. § 15 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

<sup>180</sup> Vyhláška ministerstva vnitra č. 388/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů.

ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, označeno ministerstvo pro místní rozvoj. Zde se mi jeví jako vhodné zmínit i existenci některých zvláštních zákonů, jež svěřují pravomoc rozhodovat v oblasti vyvlastnění jiným, než výše uvedeným úřadům. Jde například o zákon o drahách, který tuto pravomoc deleguje na speciální stavební úřad, avšak samotné řízení následně probíhá standardně podle procesních pravidel zákona o vyvlastnění.<sup>181</sup>

Co se týče konkrétní pravomoci a působnosti, je pamatováno i na možný střet zájmů, jemuž by mohly být za určitých okolností vystaveny vyvlastňovací úřady, resp. jejich zaměstnanci, a v situacích, kdy bude jedním z účastníků vyvlastňovacího řízení obec, kraj (ten v případech odvolacího řízení), případně hlavní město Praha, je nutno přistoupit k přikázání provedení takového řízení na jiný, funkčně a věcně příslušný, vyvlastňovací úřad. Tento krok je oprávněn svým usnesením provést opět příslušný nadřízený správní úřad, jímž bude podle konkrétních okolností buď krajský úřad, nebo ústřední správní úřad. Ke stejnému postupu je nutno přistoupit v okamžiku, pokud je účastníkem daného řízení i osoba, jejímž zřizovatelem je právě obec nebo kraj.<sup>182</sup>

V případě účastníků řízení se pak v tomto případě nepoužije obecné úprava dle ust. § 27 správního řádu, neboť v zákoně o vyvlastnění je obsažena speciální úprava tohoto institutu, a to ve formě jejich taxativního výčtu, kdy za účastníky zákon o vyvlastnění předně považuje vyvlastnitel, jako osobu, jenž se domáhá nabytí odpovídajících majetkových práv z důvodu realizace konkrétního účelu ve veřejném zájmu, a vyvlastňovaného, kterého lze označovat jako osobu, která aktuálně disponuje vlastnickým právem, případně jinými právy, k věci, jež má být vyvlastněna.<sup>183</sup> Kromě těchto subjektů zákon jako účastníky dále označuje zástavního věřitele, podzástavního věřitele, oprávněného ze zajišťovacího převodu práva<sup>184</sup> a dále pak oprávněného z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, neboť i tato jejich práva mohou být následným rozhodnutím o vyvlastnění dotčena. Naopak za účastníka nelze nikdy považovat nájemce bytu, nebytového prostoru,

---

<sup>181</sup> Ust. § 5a odst. 2 zákona o drahách.

<sup>182</sup> Ust. § 16 odst. 3 – odst. 5 zákona o vyvlastnění.

<sup>183</sup> HORZINKOVÁ, E. a kol. *Správní právo: zvláštní část*, Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, str. 137.

<sup>184</sup> Za podmínky, že vlastnické právo k předmětnému pozemku nebo ke stavbě bylo převedeno za účelem splnění závazku.

pozemku nebo stavby, a to z toho důvodu, že tato jejich práva nemohou právní mocí rozhodnutí o vyvlastnění zaniknout.<sup>185</sup>

Úprava zákona o vyvlastnění nabízí řešení i v okamžiku, kdy některý z výše uvedených účastníků zemřel, případně pokud by bylo nutno přistoupit k vyvlastnění za situace, kdy je pozemek nebo stavba předmětem dosud neskončeného dědického řízení. V takovýchto situacích je za účastníka vyvlastňovacího řízení považován i příslušný správce dědictví, popřípadě dědici nebo stát<sup>186</sup>, avšak ti pouze za podmínky, že dotčený majetek nepatří do správy dědictví. Pokud naproti tomu však nastane situace, že osoba konkrétního účastníka není vůbec známa, eventuálně není znám její pobyt, případně se jí návrh nepodařilo doručit na známou adresu, vyvlastňovací úřad je povinen takovéto osobě ustanovit opatrovníka<sup>187</sup>, který bude v rámci vyvlastňovacího řízení v pozici jeho zástupce. Takovýmto opatrovníkem však nemůže být zaměstnanec konkrétního orgánu obce, pokud tento orgán zároveň plní funkci i vyvlastňovacího úřadu.<sup>188</sup>

## 7.2. Zahájení a průběh vyvlastňovacího řízení

Co se této problematiky týče, je upravena zejména v rámci ust. § 18 - § 23 vyvlastňovacího zákona. V této kapitole se budu zabývat zejména formálními náležitostmi, jenž tento zákon předepisuje pro podání, kterým se celý proces zahajuje, dále ve zkratce přiblížím některé konkrétní kroky, jež je nutno bezprostředně před řízením provést, a zvláštnosti samotného průběhu řízení s tím, že meritornímu rozhodnutí se budu již věnovat v kapitole následující.

Vyvlastňovací řízení samotné může být zahájeno pouze na žádost vyvlastnitel, což znamená, že pro tento typ řízení je příznačná zásada dispoziční, a vyvlastnitel, pokud uzná za vhodné, může takovou žádost rozšířit, či vzít v průběhu řízení i zpět, a to ať už zcela, nebo i jen zčásti. Kromě obecných údajů, jež pro podání tohoto typu v rámci svých ust. § 37 a ust. § 45 předepisuje správní řád, musí každá taková žádost obsahovat i náležitosti, jimiž se

---

<sup>185</sup> Ust. § 7 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

<sup>186</sup> Pokud má dojít k postupu dle ust. § 1634 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>187</sup> Postupem dle ust. § 32 správního řádu.

<sup>188</sup> Srov. nález Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 2052/08, ze dne 27. 1. 2009.



žádost o vyvlastnění odlišuje od žádostí ostatních. Dle ust. § 18 odst. 2 zákona o vyvlastnění jde zejména o:

- *„označení pozemku nebo stavby, jichž se vyvlastnění týká, a práv třetích osob na nich váznoucích“* – optimálně za pomoci výpisu z katastru nemovitostí, a pokud v něm věc není evidována, tak jiným, dostatečně určitým, způsobem,
- *„doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění“* – zejména pokud jde o existenci veřejného zájmu, nemožnost uzavření dohody, nezbytný rozsah vyvlastnění, soulad s cíli a záměry územního plánování a v neposlední řadě účel, pro jehož realizaci se vyvlastnění jeví jako důvodné,
- *„údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá“* – vyvlastnitel zde uvede, zda předmětem jeho návrhu je pouhé omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni, či zda požaduje přímo jejich odnětí,
- *„údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění“* – skutečný termín zahájení realizace je důležitý s ohledem na případnou možnost zrušení vyvlastnění<sup>189</sup>.

K žádosti samotné vyvlastnitel musí dále dle ust. § 18 odst. 3 zákona o vyvlastnění přiložit:

- příslušnou katastrální mapu, na níž budou zakresleny pozemky a stavby navržené k vyvlastnění,
- geometrický plán; avšak ten pouze v případech, pokud je předmětem jeho žádosti vyvlastnění pouze části pozemku,
- kopii územního rozhodnutí<sup>190</sup>, pokud je jeho vydání pro daný účel vyvlastnění vyžadováno zvláštním právním předpisem; pokud je však stavební úřad, který konkrétní územní rozhodnutí vydal, současně vyvlastňovacím úřadem, není předložení této listiny nutné,
- listiny (např. návrh smlouvy, dodejka, písemné odmítnutí návrhu, atd.), z nichž je patrné, že se vyvlastniteli nepodařilo s vyvlastňovaným uzavřít smlouvu o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě, jež jsou nezbytné pro realizaci konkrétního vyvlastňovacího

---

<sup>189</sup> Viz kapitola 9.

<sup>190</sup> Viz ust. § 76 a násl. a ust. § 92 a násl. stavebního zákona.

účelu<sup>191</sup>, a to včetně prohlášení vyvlastnítele, že tuto nezbytnou podmínku pro vyvlastnění opravdu splnil,

- znalecké posudky, byly-li opatřeny na návrh vyvlastňovaného, případně vyvlastnítele, pokud s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas; tyto posudky jsou následně závazným podkladem pro určení náhrady za vyvlastnění, a to ať už ve formě odnětí vlastnického práva, nebo práva odpovídajícímu věcnému břemeni,
- dohodu o rozdělení náhrady, jež byla uzavřena mezi vyvlastňovaným a těmi, jimž na vyvlastňovaném majetku váznou věcná práva, která v důsledku vyvlastnění zanikají. Zákon však požaduje předložení této dohody pouze v případech, kdy byla před podáním žádosti skutečně uzavřena a za podmínky, že je vyvlastnitel schopen ji doložit.

V situaci, kdy v žádosti chybí některé výše uvedené náležitosti požadované ať již správním řádem nebo vyvlastňovacím zákonem, nebo trpí-li tato žádost jinými vadami, příslušný úřad je povinen pomoci vyvlastniteli odstranit tyto nedostatky nebo jej k jejich následnému odstranění vyzvat. V případě výzvy je mu k tomu zároveň povinen poskytnout přiměřenou lhůtu.<sup>192</sup> Pokud v této lhůtě vyvlastnitel tyto nedostatky neodstraní, bude nucen podat celou žádost znovu. Samotné řízení je pak zahájeno dnem, kdy bezvadná žádost o vyvlastnění dojde věcně a místně příslušnému vyvlastňovacímu úřadu.<sup>193</sup>

O zahájení řízení vyvlastňovací úřad písemně a do jejich vlastních rukou informuje jednak všechny jemu známé účastníky, jednak místně příslušný katastrální úřad. Katastrálnímu úřadu z tohoto vyrozumění následně vyplývá povinnost, aby do Katastru nemovitostí ČR zapsal ohledně zahájení vyvlastňovacího řízení poznámku, avšak pouze za podmínky, že pozemky a stavby, k jejichž vyvlastnění má dojít, jsou předmětem jeho evidence. Smysl této poznámky tkví zejména v ochraně práv třetích osob, nicméně zákon jí nepřiznává žádné konstitutivní účinky.

Od okamžiku, kdy je vyvlastňovanému doručeno výše uvedené vyrozumění, jehož součástí musí být poučení o následcích nesplnění povinností dále uvedených, je v dispozici s jeho potenciálně vyvlastňovaným majetkem omezen, a to pod sankcí neplatnosti takového právního jednání, kterým k porušení tohoto zákonného omezení dojde; to však neplatí v případě smluv, které vyvlastňovaný v průběhu řízení uzavře s vyvlastnitелеm. Nic tedy

---

<sup>191</sup> Povinný pokus o dohodu je upraven v rámci ust. § 5 zákona o vyvlastnění.

<sup>192</sup> Ust. 37 odst. 3 správního řádu.

<sup>193</sup> JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*, 2. vyd., Praha: Linde, 2010, str. 39.

nebrání tomu, aby i po zahájení vyvlastňovacího řízení došlo k situaci, kdy se vyvlastnitel s vyvlastňovaným na konkrétních podmínkách nabytí potřebných práv přeci jen dohodnou, například v důsledku úmrtí vyvlastňovaného v průběhu řízení a následného souhlasu učiněného např. jeho právním nástupcem. Jinak se však ke konkrétnímu pozemku nebo stavbě neuplatní žádná smluvní ani předkupní práva, o čemž však musí být vyvlastňovaný v příslušném oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení rovněž poučen. V případech, kdy k dohodě mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným ani v průběhu řízení nedojde, je možno výše uvedený následný zákaz dispozice s pozemky a stavbami považovat za tak výrazný zásah do majetkových práv vyvlastňovaného, že za něj může po vyvlastniteli požadovat náhradu, a to ve výši prokázané újmy, jež mu tímto omezením vznikla.<sup>194</sup>

Jako povinnou součást vyvlastňovacího řízení pak lze označovat ústní jednání, o jehož průběhu se vždy sepisuje protokol.<sup>195</sup> Toto jednání však není veřejnosti přístupné.<sup>196</sup> Aby bylo možno k němu přistoupit, musí o něm vyvlastňovací úřad uvědomit všechny účastníky a ostatní subjekty, jejichž přítomnosti je na jednání třeba<sup>197</sup>, a to vždy minimálně 30 dní před jeho uskutečněním. Nutno podotknout, že tato lhůta je poněkud delší právě z toho důvodu, jelikož vyvlastnění samo o sobě obecně představuje velice vážný zásah do majetkových práv konkrétních subjektů, a proto musí být těmto subjektům poskytnut dostatečný prostor, aby se se všemi podklady důkladně seznámily, případně aby shromáždily důkazy na podporu svých budoucích tvrzení.

Samotný průběh jednání se pak řídí příslušnou úpravou správního řádu, pokud ovšem zákon o vyvlastnění nestanoví jinak. Vzhledem k tomu, že v případě vyvlastňovacího řízení nelze hovořit o řízení sporném<sup>198</sup>, platí zde zásada obsažená v ust § 50 odst. 2 správního řádu, jenž spočívá v povinnosti zejména vyvlastňovacího úřadu opatřovat podklady pro vydání meritorního rozhodnutí. Úřad sám však může, pokud tím neohrozí účel řízení, určit, aby za něj příslušné dokumenty opatřil konkrétní účastník, čímž však není dotčena jeho konečná odpovědnost za řádné opatření podkladů, neboť právě tento úřad je vždy povinen zjistit všechny rozhodné skutečnosti, které mají vliv na ochranu veřejného zájmu. Účastníci

---

<sup>194</sup> Ust. § 19 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

<sup>195</sup> Viz ust. § 18 správního řádu.

<sup>196</sup> Viz ust. § 49 odst. 2 správního řádu.

<sup>197</sup> Např. znalci, tlumočníci, apod.

<sup>198</sup> Upraveném v ust. § 141 a násl. správního řádu.

jsou následně povinni poskytnout při opatřování těchto podkladů všem úředním osobám potřebnou součinnost.

Jednotliví účastníci pak musí být poučeni, že vyvlastňovací řízení bude mimo jiných vedeno i zásadou koncentrace, což znamená, že v případě ústního jednání jde o poslední okamžik, ve kterém mohou být uplatněny příslušné námitky a důkazy, a v případě, že k jejich uplatnění dojde až po tomto jednání, nemůže k nim již vyvlastňovací úřad přihlédnout. Takovéto zmeškání lhůty není možno ani následně prominout.<sup>199</sup>

Řízení samotné je pak možno přerušit, či dokonce zastavit, a to z důvodů uvedených v ust. § 23 zákona o vyvlastnění. Jde o speciální úpravu oproti obecným důvodům obsaženým ve správním řádu. Obligatorní přerušování je nutné v situaci, kdy o stejné věci již vyvlastňovací řízení probíhá, a to až do jeho pravomocného skončení. Co se pak přímo zastavení týče, je vyvlastňovací úřad povinen k němu přistoupit v případech, kdy se obě strany v průběhu řízení na získání potřebných práv dohodnou, kdy vyvlastnitel vzal svou žádost zpět nebo kdy vyvlastňovací úřad zjistí, že ohledně stejného předmětu vyvlastnění bylo již pravomocně rozhodnuto v jiném obdobném řízení, a to takovým způsobem, který vylučuje provést aktuálně navrhované vyvlastnění. Pokud dojde přímo k zastavení, vyvlastňovací úřad tuto skutečnost oznámí příslušnému katastrálnímu úřadu, s tím, aby ten ihned po nabytí právní moci příslušného rozhodnutí zrušil poznámku, kterou k dané nemovitosti připsal, čímž opět vzniká vlastníkově oprávnění se svým majetkem volně disponovat.

Závěrem je pak nutno říci, že v případě, kdy dojde k zastavení řízení pouze z důvodu zpětvzetí žádosti vyvlastnitelem, má vyvlastňovaný nárok na náhradu škody, případně další újmy, jež mu vznikla v souvislosti se zahájením vyvlastňovacího řízení. Tento nárok však nemá v případě, že by k této škodě nebo jiné újmě došlo i bez ohledu na existenci vyvlastňovacího řízení.<sup>200</sup>

### **7.3. Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu**

Ve chvíli, kdy již byly k dané věci shromážděny veškeré podklady, jež jsou potřebné pro řádné posouzení, zda byly splněny všechny zákonem stanovené podmínky vyvlastnění,

---

<sup>199</sup> Ust. § 22 odst. 2-3 zákona o vyvlastnění.

<sup>200</sup> Ust. § 23 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

může, po vyjádření účastníků k těmto podkladům, vyvlastňovací úřad přistoupit k samotnému rozhodnutí ve věci.

Správní řád pod pojmem rozhodnutí označuje individuální správní akt, jímž vykonavatel veřejné správy v určité věci zakládá, mění nebo ruší práva anebo povinnosti jmenovitě určené osoby nebo jímž prohlašuje, že určitá osoba v konkrétní věci daná práva má anebo nemá.<sup>201</sup> Náležitosti takového správního aktu jsou v obecné rovině upraveny v § 68 správního řádu, dle něhož se každé rozhodnutí skládá z výroku, odůvodnění a poučení o možnosti odvolat se. Správní řád mimo jiné dále umožňuje rozdělení výrokové části konkrétního rozhodnutí do více výroků, z nichž každý může dále obsahovat i vedlejší ustanovení.

Zákon o vyvlastnění pro své potřeby podobu tohoto správního dále modifikuje, když v rámci ust. § 24 uvádí další náležitosti, které v konkrétních případech musí každé takové meritorní rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení obsahovat.

V rámci meritorního rozhodování vyvlastňovacích úřadů mohou nastat pouze dvě situace:

1) V případech, že vyvlastňovací úřad dospěje ke zjištění, že nedošlo ke kumulativnímu splnění všech podmínek, jež jsou ze zákona k vyvlastnění potřebné, žádost vyvlastnítele zamítne. Za podmínky, že je v Katastru nemovitostí ČR konkrétní věc, jíž se řízení týkalo, evidována, oznámí úřad zamítnutí této žádosti i konkrétně příslušnému katastrálnímu úřadu, jehož povinností je ihned, jakmile rozhodnutí o zamítnutí žádosti nabude právní moci, zrušit příslušnou poznámku. Pokud vyvlastňovanému v souvislosti s podáním této žádosti vznikla škoda či jiná újma, je povinen mu ji vyvlastnitel nahradit. Této povinnosti se však zproští, pokud prokáže, že by k této škodě či újmě došlo i jinak.

2) Pokud naopak vyvlastňovací úřad dojde k závěru, že byly splněny zákonné podmínky pro vyvlastnění, je nucen rozhodnout samostatnými výroky o vyvlastnění samotném a o příslušné náhradě za takovýto zásah. V tomto případě pak půjde o rozhodnutí, jež bude mít konstitutivní účinky.

---

<sup>201</sup> Ust. § 67 odst. 1 správního řádu.

Ve výroku o vyvlastnění vyvlastňovací úřad uvede, v jaké formě má k vyvlastnění dojít. Může jít tedy o<sup>202</sup>:

- odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho následný nucený přechod na vyvlastnítele,
- omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě ve formě zřízení věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele; v takovémto případě v tomto výroku vyvlastňovací úřad vymezí i obsah tohoto věcného břemene,
- zrušení nebo omezení práva odpovídajícímu věcnému břemeni k pozemku nebo k příslušné stavbě.

Kromě určení způsobu, jakým k vyvlastnění dojde, je vyvlastňovací úřad v rámci dalších výroků oprávněn určit, která práva spojená s pozemkem, stavbou, či jejich částí nezaniknou, a to v situaci, kdy dojde k názoru, že jejich existenci vyžaduje veřejný zájem. Mimo to je však úřad nucen vždy určit, v jaké lhůtě je třeba zahájit realizaci příslušného účelu, pro který k vyvlastnění došlo.<sup>203</sup> Zákon o vyvlastnění sice stanoví, že tato lhůta nesmí být delší dvou let od právní moci rozhodnutí, avšak v případech hodných zvláštního zřetele připouští jedenkrát její prodloužení o další dva roky. K takové prolongaci však lze přistoupit pouze na žádost vyvlastnítele, jež bude vyvlastňovacímu úřadu doručena ještě před uplynutím lhůty původní. Nutno zdůraznit, že pokud nedojde k realizaci tohoto účelu v příslušné lhůtě, ať již původně určené, či následně prodloužené, lze za určitých podmínek rozhodnutí o vyvlastnění revokovat<sup>204</sup>.

Ve výrocih o náhradě je vyvlastňovací úřad povinen určit zejména výši náhrady, na kterou bude mít vyvlastňovaný a další osoby, jejichž práva v důsledku vyvlastnění zanikají, nárok. Pokud byla učiněna dohoda o náhradě ve formě poskytnutí jiného pozemku či stavby, úřad uvede, který pozemek nebo stavba právní mocí rozhodnutí přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, případně dále rozhodne o vyrovnání rozdílů v ceně. V situacích, kdy v důsledku zajištění závazku na pozemku nebo stavbě vázlo zástavní nebo podzástavní právo, případně zajišťovací převod práva, vyvlastňovací úřad je dále povinen rozhodnout, jaká část z náhrady pro vyvlastňovaného bude poskytnuta oprávněným z těchto práv. V neposlední

---

<sup>202</sup> Ust. § 24 odst. 3 písm. a) zákona o vyvlastnění.

<sup>203</sup> Ust. § 24 odst. 3 písm. c) zákona o vyvlastnění.

<sup>204</sup> Viz kapitola 9.

řadě pak uloží vyvlastniteli, aby uhradil vyvlastňovanému náklady, které vynaložil na zhotovení znaleckého posudku.<sup>205</sup>

Obecně by všechny tyto výroky měly být vyvlastňovacím úřadem vymezeny pokud možno co nejpřesněji, srozumitelně a věrohodně, neboť právě jejich dostatečná specifikace zamezí případným budoucím nesrovnalostem v souvislosti s realizací účelu vyvlastnění a dále výrazným způsobem usnadní přezkoumatelnost tohoto rozhodnutí nebo jeho částí v rámci případného odvolacího či jiného řízení.

V případě odůvodnění lze pak odkázat na obecná ustanovení správního řádu<sup>206</sup>. Zde si pouze dovoluji zmínit, že v situacích, kdy vyvlastňovací úřad všem účastníkům v plném rozsahu vyhoví, není nutné, aby příslušné rozhodnutí odůvodnění obsahovalo. V praxi však pravděpodobně nepůjde o velice častý postup. Poučení pak rovněž koresponduje s obecnou úpravou správního řádu.<sup>207</sup>

Obecně lze jako specifickou vlastnost rozhodnutí o vyvlastnění označovat skutečnost, že jej za žádných okolností nelze oznamovat ústním vyhlášením, nýbrž pouze takovým způsobem, jenž spočívá v doručení stejnopisu jeho písemného vyhotovení do vlastních rukou jednotlivých účastníků. Dnem po tomto doručení začíná účastníkům běžet 15denní lhůta pro případné podání odvolání.<sup>208</sup>

Závěrem nutno dodat, že v okamžiku, kdy rozhodnutí o vyvlastnění nabude právní moci, bude zasláno příslušnému katastrálnímu úřadu k zápisu do Katastru nemovitostí ČR a tento úřad bude zároveň i vyzooměn o tom, jaká věcná práva k vyvlastněným nemovitostem, která jsou předmětem zápisu v Katastru nemovitostí ČR, zanikla.

## 7.4. Odvolání

I zákon o vyvlastnění, stejně jako správní řád v obecné úpravě správního řízení, přináší jednotlivým účastníkům možnost odvolat se proti konkrétnímu rozhodnutí. V rámci tohoto institutu se však i na odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění použije úprava správního řádu, pokud zákon o vyvlastnění nestanoví jinak. Odvolací lhůta v tomto případě

---

<sup>205</sup> Ust. § 24 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

<sup>206</sup> Viz ust. § 68 odst. 3, odst. 4 správního řádu.

<sup>207</sup> Viz ust. § 68 odst. 5, odst. 6 správního řádu.

<sup>208</sup> Viz ust. § 83 odst. 1 ve spojení s ust. § 40 odst. 1 správního řádu.

činí 15 dní ode dne oznámení příslušného rozhodnutí, kdy odvoláním jako takovým lze napadnout výrokovou část rozhodnutí nebo jen jeho jednotlivý výrok či jeho vedlejší ustanovení. Bude tedy v praxi velice vhodné, pokud v rámci výrokové části rozhodnutí budou vždy jednotlivé výroky přehledně, nezaměnitelně členěny. Odvolání jen proti části rozhodnutí spočívající v odůvodnění není možné považovat za přípustné.

Obecně jsou pak náležitosti odvolání, v jehož případě jde o specifický druh podání, upravené v rámci ust. § 37 odst. 2 správního řádu. Kromě těchto náležitostí však dále musí obsahovat informace mimo jiné i o tom, proti kterému rozhodnutí směřuje, v jakém rozsahu jej napadá a v čem je spatřován rozpor s právními předpisy nebo nesprávnost rozhodnutí nebo řízení, jež mu předcházelo. Pokud z takového podání nebude patrné, v jakém rozsahu odvolatel příslušné rozhodnutí napadá, platí, že jeho záměrem je zrušení celého rozhodnutí.<sup>209</sup>

Včas podané odvolání, jež bude shledáno jako přípustné, směřující proti některému výroku o vyvlastnění dle ust. § 24. odst. 3 zákona o vyvlastnění má odkladný účinek i na ostatní výroky příslušného rozhodnutí, což znamená, že oprávnění přiznaná těmito výroky nelze vykonávat a uložené povinnosti není možné exekučně vynucovat<sup>210</sup>. Odkladný účinek takového odvolání nelze v tomto případě ani vyloučit. Naopak odvolání, jež bude podáno včas a bude shledáno jako přípustné, avšak směřující pouze proti některému výroku o náhradě dle ust. § 24 odst. 4 zákona o vyvlastnění, odkladný účinek vůči napadenému výroku sice má, nicméně na ostatní výroky jej nepřenáší.<sup>211</sup> V tomto případě jde o změnu, kterou s sebou přinesla novela vyvlastňovacího zákona a kterou lze s ohledem na průtahy v řízení, jež se v souvislosti s odkladným účinkem prakticky každého odvolání dříve vyskytovaly, velice kvitovat. Na rozdíl od období před novelou je tedy dnes možné, aby bylo na základě rozhodnutí o vyvlastnění již započato s realizací konkrétního účelu a strany vedle toho zároveň dále vedly spor o příslušnou náhradu.

Speciální úpravu v tomto pak přináší zákon o urychlení výstavby, dle kterého vždy nabývá právní moci výrok, jež spočívá v omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene k pozemku nebo ke stavbě, a výrok, spočívající ve zrušení nebo omezení práva

---

<sup>209</sup> Ust. § 82 odst. 2 správního řádu.

<sup>210</sup> DOLEŽAL, J. a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*, Praha: Linde, 2006, str. 359.

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



odpovídajícímu věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě, pokud ovšem odvolání nebylo podáno přímo proti těmto výrokům.<sup>212</sup>

Jako velice důležité se pak pro vyvlastňovaného a třetí osoby jeví ustanovení § 25 odst. 4 zákona o vyvlastnění, dle něhož výsledkem odvolacího řízení nemůže být změna výroku o náhradě v jejich neprospěch; naopak bude-li však na základě tohoto řízení pravomocně stanovena náhrada vyšší, je nucen vyvlastnitel vyrovnat tento rozdíl do 30 dní ode dne, kdy příslušné rozhodnutí nabylo právní moci. V podrobnostech k institutu odvolání dále odkazují na jeho obecnou úpravu v rámci správního řádu<sup>213</sup>.

## 7.5. Možnost soudního přezkumu

Kromě odvolání nabízí současná právní úprava vyvlastňovanému ještě další – navazující možnost ochrany jeho práv, jež spočívá v přezkoumání již pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě v rámci následného řízení před soudem. Stejně jako samotné rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, skládající se mj. z výroku o vyvlastnění a výroku o náhradě, i jeho následný soudní přezkum je teoreticky možno dělit na dvě charakterově zcela odlišné části.

Nutno však poznamenat, že aktuální podoba právní úpravy týkající se soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění je výsledkem letitých sporů a diskuzí z minulosti, neboť původní ustanovení zákona o vyvlastnění účinná do 31. 1. 2013 byla vykládána tak, že k posouzení obou částí konkrétního rozhodnutí byly příslušné vždy pouze civilní soudy, konkrétně soudy krajské, jež v takovémto řízení postupovaly podle části 5. občanského soudního řádu.<sup>214</sup>

Takovýto výklad však byl v průběhu let hojně kritizován, a to jak soudy, tak i právní teorií. Kritici tohoto postupu se kromě jiného opírali i o judikaturu Ústavního soudu, který v jednom ze svých dřívějších nálezů vyslovil názor, že *„rozhodnutí správního orgánu o vyvlastnění, popř. o zřízení věcného břemene, nepochybně zasahuje do vlastnického práva; to, že vlastnické právo je právem soukromým, však současně neznamená, že by i rozhodování o jakémkoli zásahu do tohoto práva mělo tutěž povahu. K omezení či k zániku vlastnického*

---

<sup>212</sup> Ust. § 4 odst. 1 zákona o urychlení výstavby.

<sup>213</sup> Ust. § 81 a násl. správního řádu.

<sup>214</sup> Viz usnesení zvláštního senátu, č.j. Konf 34/2007 – 15, ze dne 21.5.2008.

*práva totiž může dojít jak na základě soukromoprávního titulu (nájemní smlouva, kupní smlouva), tak titulu veřejnoprávního (nařízení nezbytných úprav na stavbě, daňová exekuce). Pro určení toho, zda se určitá věc bude projednávat a rozhodovat v civilním nebo ve správním soudnictví, je rozhodující soukromoprávní nebo veřejnoprávní povaha zásahu do vlastnického práva, nikoliv však právní povaha vlastnického práva samotného... Rozhodoval-li správní orgán o vyvlastnění či o nuceném omezení vlastnického práva věcným břemenem, pak rozhodoval ve veřejnoprávní, a nikoliv v soukromoprávní věci, a proto je dána pravomoc správních soudů. Naopak pravomoc civilních soudů se vztahuje na spory o výši a případné rozdělení náhrady za tyto veřejnoprávní akty.”<sup>215</sup>*

Je možno říci, že v případě výroku o vyvlastnění se jedná o autoritativní vnucování vůle státu s ohledem na existenci veřejného zájmu, avšak v případě výroku o náhradě jde o „pouhé“ majetkoprávní vypořádání mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným, kde tyto subjekty vystupují, na rozdíl od postavení vyvlastňovaného a vyvlastňovacího úřadu v rámci výroku o vyvlastnění, v rovném postavení. Samotný veřejnoprávní zásah by pak dle výše uvedeného názoru Ústavního soudu měl být vždy věcí zejména správních soudů, kdežto v případě soudů civilních je jejich pravomoc dána zejména v soukromoprávních oblastech, kam lze spor o výši náhrady zcela nepochybně zařadit.

Konec výše uvedených názorových střetů představovalo přijetí novely zákona o vyvlastnění v roce 2013, v rámci které zákonodárce do našeho právního řádu zakotvil dualistický model pro možné projednání vyvlastnění v rámci konkrétního řízení před soudem. Dle ust. § 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění je tedy dnes možné, aby výrok o vyvlastnění byl přezkoumán právě správními soudy, a to v rámci řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu<sup>216</sup>. Naproti tomu pravomoc přezkoumat výrok o náhradě zůstala i nadále ponechána soudům civilním, konkrétně krajským, jež v této záležitosti postupují dle části 5. občanského soudního řádu. Žaloba proti druhému zmiňovanému výroku musí být podána do 30 dnů od právní moci příslušného rozhodnutí.<sup>217</sup>

Zákon o vyvlastnění dále výslovně stanoví, že žaloba podaná proti výroku o vyvlastnění má vždy odkladný účinek.<sup>218</sup> Oproti tomu o odkladném účinku žaloby proti výroku o náhradě úprava zákona mlčí, z čehož však nelze dovozovat, že taková žaloba jej

<sup>215</sup> Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. Pl.ÚS 14/06, ze dne 7. 12. 2006.

<sup>216</sup> Dle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>217</sup> Ust. § 28 odst. 2, věta první, zákona o vyvlastnění.

<sup>218</sup> Ust. 28 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

nebude mít za žádných okolností, nýbrž je nutno učinit takový výklad, že jeho přiznání nechává zákon vždy na konkrétní úvaze soudu<sup>219</sup>.

Jako velice důležité a zároveň naprosto logické se pak jeví řešení v situacích, kdy na základě rozhodnutí správního soudu dojde ke zrušení výroku o vyvlastnění. V takovém případě pozbývá platnosti i výrok o náhradě, avšak vyvlastnitel se dle mého názoru ani zde nezproští povinnosti nahradit vyvlastňovanému škodu nebo jinou újmu, která mu v souvislosti se zahájením tohoto řízení vznikla, pokud neprokáže, že by k ní došlo i jinak.<sup>220</sup>

Závěrem této kapitoly uvádím, že jistým specifikem oproti odvolacímu řízení je existence pravomoci civilního soudu za určitých podmínek zvýšit výslednou náhradu za vyvlastnění, a to až o několik desítek procent.<sup>221</sup> Je však otázkou, z jakého důvodu tato pravomoc není dána už i správním úřadům rozhodujícím o odvolání, neboť v situacích, kdy by touto moderační pravomocí disponoval právě již příslušný odvolací orgán, lze předpokládat, že počet soudních řízení o žalobě proti výroku o náhradě by se značnou měrou snížil.

## **8. Zvláštní procesní postupy**

### **8.1. Vybrané procesní odchylky dle zákona o urychlení výstavby**

Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury představuje v určitých případech, kdy vznikne zájem na tom, aby k vyvlastnění určitého pozemku nebo stavby došlo, určitou modifikaci jinak obecného postupu.

Vůči zákonu o vyvlastnění má tento předpis povahu *lex specialis*. Smyslem přijetí tohoto zákona, koncipovaného nejprve pro stavbu rychlostní komunikace R35, posléze dopravní infrastrukturu obecně, a nakonec doplněného i o infrastrukturu vodní a energetickou, bylo zejména urychlení prosazení některých významných staveb, jejichž výstavba byla z hlediska národního hospodářství považována za stěžejní.<sup>222</sup> Jeho základním

---

<sup>219</sup> Lze jej přiznat např. z důvodů v ust. § 248 odst. 2 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>220</sup> Analogicky s ust. § 24 odst. 1 zákona o vyvlastnění.

<sup>221</sup> Blíže viz ust. § 28 odst. 3 zákona o vyvlastnění.

<sup>222</sup> FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*, 1. vydání, Beroun: Eva Rozkotová, 2014, str. 129.

cílem je tedy urychlit proces výstavby výše uvedených infrastruktur, kdy dle úpravy v ust. § 1 odst. 2 až 4 se rozumí:

- *„Dopravní infrastrukturou stavby dopravní infrastruktury<sup>223</sup> a stavby s nimi související, umístované v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby vymezené v územně plánovací dokumentaci.“*
- *„Vodní infrastrukturou stavba vodního díla umístovaného v plochách a koridorech vymezených v platné politice územního rozvoje nebo veřejně prospěšné stavby na ochranu před povodněmi.“*
- *„Energetickou infrastrukturou stavby zařízení elektrizační soustavy a plynárenské soustavy podle jiného zákona<sup>224</sup> zřizované ve veřejném zájmu, pokud nejsou v rozporu s platnou politikou územního rozvoje nebo zásadami územního rozvoje kraje.“*

První možná odchylka od obecné úpravy zákona o vyvlastnění přichází na řadu v případech, kdy je potenciální vyvlastnitel nucen splnit jednu z podmínek uvedenou ve vyvlastňovacím zákoně, a to pokusit se nejdříve získat potřebná práva k pozemkům nebo stavbám, jež jsou potřebné pro výstavbu dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury, dohodou. Dochází sice k zachování 90denní lhůty pro přijetí konkrétního návrhu osobou k tomu oprávněnou, avšak k počátku běhu této lhůty postačí doručení konkrétního návrhu na jednu z adres, jež jsou uvedeny v ust. § 3 odst. 2 zákona o urychlení výstavby, tj. např. na adresu trvalého pobytu vlastníka. Doručení na takovouto adresu má pak v budoucnu účinky i vůči všem jeho právním nástupcům.

Speciální úprava dále stanoví, že takový návrh smlouvy musí v případě, že účelem vyvlastnění bude realizace stavby dopravní infrastruktury, obsahovat ustanovení, na jehož základě bude moci původní vlastník žádat svá majetková práva zpět, a to pokud k zahájení realizace tohoto účelu nedojde do 5 let od dne uzavření smlouvy.<sup>225</sup> Na druhou stranu si však oferent může v příslušném návrhu vymínit, aby stavba nebo pozemek, jehož se oferta týká, nebyly zatíženy právy, u nichž v důsledku vyvlastnění dochází k jejich zániku, např. zástavním právem. Ve shodě se zákonem o vyvlastnění pak i tento speciální předpis uzavírá, že konkrétní povinnost učinit druhé straně návrh není třeba splnit v situacích, kdy jeho doručení není možné, protože dotyčný vlastník se např. odstěhoval.

---

<sup>223</sup> K pojmu dopravní infrastruktura blíže viz ust. § 2 odst. 1 písm. k) bod 1 stavebního zákona.

<sup>224</sup> Energetický zákon.

<sup>225</sup> Ust. § 3a zákona o urychlení výstavby.

Jako druhé specifikum úpravy tohoto předpisu můžeme označovat oblast určení kupní ceny, jež bude v konkrétním návrhu oferenta uvedena. Zákon zde stanovuje omezení její výše v případech, kdy je budoucím nabyvatelem stát, popřípadě právnická osoba státem zřízená. Za takových podmínek lze jako maximální kupní cenu sjednat cenu stanovenou znaleckým posudkem, jež bude v případě pozemků, s výjimkou pozemků stavebních, vynásobena koeficientem 16, v případě staveb a stavebních pozemků pak koeficientem 1,15. Toto omezení se v případě získání potřebných práv formou směnné smlouvy použije obdobně; pokud jsou však tato práva získaná formou smlouvy o zřízení, změně nebo zrušení práva, jenž odpovídá věcnému břemeni, použije se pouze přiměřeně.<sup>226</sup> Lze však pouze spekulovat, zda v případě například stavebních pozemků bude navýšení ceny o 15 procent dostatečnou motivací pro vlastníka k tomu, aby dal tomuto návrhu přednost před zásahem do jeho práv formou vyvlastnění.

Pokud na základě příslušného řízení ke konkrétní formě vyvlastnění dojde, a to z důvodu nutnosti realizace stavby dopravní infrastruktury, musí vyvlastnitel zahájit realizaci konkrétního účelu ve lhůtě určené mu k tomu rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu, která však v tomto případě nesmí být delší než 4 roky. Dle obecné úpravy však může být i tato lhůta jedenkrát o dva roky vyvlastňovacím úřadem za určitých podmínek prodloužena.<sup>227</sup>

V rámci tohoto speciálního režimu se jako velice závažná jeví skutečnost, spočívající ve zkrácení lhůt pro podání žalob k soudům, a to na polovinu oproti úpravě obecné. Nutno však zdůraznit, že toto ustanovení lze aplikovat pouze v situacích, kdy již z řízení před vyvlastňovacím úřadem bude zcela jasně vyplývat, resp. vyvlastňovací úřad bude informovat účastníky o tom, že na dané řízení dopadá působnost zákona o urychlení výstavby.<sup>228</sup> Ve věci samé jsou následně soudy povinny rozhodnout do 90 dnů, kdy v této lhůtě musí být zároveň rozhodnuto i o případném opravném prostředku.<sup>229</sup> To v řadě situací považují i vzhledem ke komplikovanosti, kterou budování například dopravní infrastruktury obvykle vykazuje, za zcela nedostatečné.

Jako zákonodárcem absolutně nepromyšlené se mi pak jeví i ustanovení § 4 odst. 2 zákona o urychlení výstavby reagující na případ, kdy proti výroku o vyvlastnění bude včas podána správní žaloba proti rozhodnutí. Z dikce tohoto ustanovení lze dovodit, že tato

---

<sup>226</sup> Ust. § 3b zákona o urychlení výstavby.

<sup>227</sup> Ust. § 3c zákona o urychlení výstavby.

<sup>228</sup> Blíže viz Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 7 As 81/2015-45, ze dne 30. 6. 2015.

<sup>229</sup> Ust. § 2 odst. 5 zákona o urychlení výstavby.

žaloba bude mít odkladný účinek pouze za podmínky, že jej soud na návrh žalobce po vyjádření protistrany svým usnesením přizná. K tomu však může dojít pouze tehdy, pokud se mj. „*přiznání odkladného účinku nedotkne nepřiměřeným způsobem nabytých práv třetích osob a není v rozporu s veřejným zájmem*“<sup>230</sup>. Toto ustanovení dle mého názoru<sup>231</sup> nepřiměřeně zvýhodňuje osobu vyvlastnitele, neboť ten může kromě jiného vždy namítat, že přiznání takového odkladného účinku by bylo v rozporu s veřejným zájmem, neboť tento zájem, jakožto jedna z nezbytných podmínek pro vyvlastnění, již byl přeci v původním vyvlastňovacím řízení prokázán.

Závěrem bych pak chtěl říci, že ač je pravděpodobné, že zákon o urychlení výstavby může v řadě případů opravdu dopomoci ke zrychlení postupů souvisejících s realizací konkrétních záměrů, je třeba při jeho aplikaci vždy pečlivě zvažovat, zda se tak děje cestou správnou a ústavně konformní.

## 8.2. Vyvlastnění ve zkráceném řízení

Zákon o vyvlastnění není jediným právním předpisem, v jehož úpravě jsou obsažena pravidla pro průběh vyvlastňovacího řízení. Přistoupit k vyvlastnění je možné i na základě zvláštního procesního postupu, avšak pouze při splnění podmínek předepsaných speciálním zákonem. Tímto zákonem je zákon o zajišťování obrany ČR, v jehož ustanoveních, konkrétně v rámci ust. § 45 a násl., jsou obsažena pravidla pro vyvlastnění v tzv. zkráceném řízení.

Předně je nutno říci, že aby k takovému řízení vůbec mohlo dojít, musí být postupem podle ústavního zákona o bezpečnosti ČR<sup>232</sup> vyhlášen stav ohrožení státu, případně stav válečný<sup>233</sup>. Za takovéto situace pak zákon o zajišťování obrany ČR připouští, aby pro účely obrany státu bylo přistoupeno k vyvlastnění potřebných nemovitých, dále však i movitých, věcí, případně práv k nim, kdy za takovýto zásah musí být následně v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny poskytnuta náhrada, která je v tomto případě vyplácena Ministerstvem financí ČR a případný nárok na ni se nepromlčuje. Stejně jako zákon o vyvlastnění i tento

---

<sup>230</sup> Ust. § 4 odst. 2 zákona o urychlení výstavby.

<sup>231</sup> Obdobně např. PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*, 1. vyd., Praha: Grada, 2013, str. 219.

<sup>232</sup> Ústavní zákon č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>233</sup> V podrobnostech k vyhlášení těchto dvou stavů viz kapitola 3.3.

předpis chápe expropriaci jako krajní prostředek a ve svém ust. § 45 zdůrazňuje jeho subsidiární povahu.

Samotné řízení je podle tohoto zákona vedeno u obecního úřadu obce s rozšířenou působností, jehož místní příslušnost bude určena buď podle místa, ve kterém se potenciálně vyvlastňovaná nemovitost nachází<sup>234</sup>, nebo, v případě movitých věcí, podle místa, kde má vlastník těchto věcí trvalý pobyt nebo právnická osoba sídlo. Tento úřad sice zákon přímo jako vyvlastňovací úřad neoznačuje, nicméně dle mého názoru o něj materiálně jde, neboť jeho určení se od úpravy vyvlastňovacího zákona v mnohém neliší.

Naopak velkým rozdílem oproti ustanovením zákona o vyvlastnění je úprava aktivní legitimace k podání návrhu na vyvlastnění, když speciální ustanovení zákona o zajišťování obrany ČR možnost podat příslušný návrh přiznávají pouze správnímu úřadu. V praxi jím bude pravděpodobně nejčastěji Ministerstvo obrany ČR. Pokud půjde však o správní úřad jiný, musí takový návrh obsahovat potvrzení tohoto ministerstva, že v daném případě jde skutečně o vyvlastnění, jehož účel spočívá v zajišťování obrany státu.<sup>235</sup>

Tzv. zkrácené řízení pak je, obdobně jako v případě obecné úpravy ve správním řádu, zahájeno v okamžiku, kdy je u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností podán příslušný návrh, v němž je navrhovatel povinen mj. označit potenciálně vyvlastňovanou věc, uvést důvody, jež jej k podání takového návrhu vedou, a v neposlední řadě označit všechny jemu známé účastníky. Všechny tyto osoby je úřad povinen o zahájení takového řízení informovat a zároveň jim stanovit přiměřenou lhůtu pro vyjádření, jež sice nesmí být kratší tří dnů, avšak s ohledem na fakt, že zákon úřadu ukládá již do sedmi dnů přímo rozhodnout ve věci samé, nelze uvažovat o tom, že by byla stanovena lhůta o moc delší než právě výše zmíněné tři dny. V této lhůtě, sloužící k vyjádření účastníků, je příslušný úřad dále povinen provést místní šetření, v průběhu kterého dojde k ocenění věci, jež má být vyvlastněním postihnuta. Oproti zákonu o vyvlastnění zde jde o velice zjednodušenou úpravu.

Rozhodnutí ve věci, jež je v tomto případě zákonem označováno jako vyvlastňovací výměr, je následně složeno z obdobných částí, které jsou pro ně požadovány obecnou úpravou správního řádu a vyvlastňovacího zákona. Patří mezi ně výrok, rozhodnutí

---

<sup>234</sup> V případě, že se nemovitost nachází ve více obvodech, je dle ust. § 47 zákona č 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR, ve znění pozdějších předpisů, takový návrh třeba podat Ministerstvu vnitra ČR, které následně pověří vedením řízení konkrétní obecní úřad obce s rozšířenou působností.

<sup>235</sup> Ust. § 46 odst. 2 zákona o zajišťování obrany ČR.

o náhradě, odůvodnění a poučení o možnosti odvolat se, kdy v tomto poučení musí být označen správní úřad, ke kterému je dána možnost se odvolat, a lhůta pro odvolání, jež činí 15 dní od doručení příslušného rozhodnutí. V neposlední řadě je obecní úřad povinen účastníky poučit i o tom, že ani jejich případné odvolání nemá ve věci odkladný účinek.<sup>236</sup>

V řízení o odvolání samotném je následně postupováno přímo dle obecné úpravy správního řádu.

## **9. Zrušení vyvlastnění**

Stejně jako právní řád poskytuje možnost nuceného odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni, upravuje zároveň i možnost, aby byl takovýto veřejnoprávní zásah zrušen, pokud dojde ke splnění určitých podmínek, jež jsou v obecné rovině stanoveny v samotném zákoně o vyvlastnění a k jejichž specifikaci následně dochází v jednotlivých případech v konkrétním rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Předpokladem pro takovéto zrušení je pak jednak splnění alespoň jedné takové podmínky, jednak aktivní jednání vyvlastňovaného, jenž v tomto případě spočívá v podání žádosti o revokaci vyvlastnění. Pokud k takovému jednání vyvlastňovaného nedojde, například z důvodu, že již není schopen vrátit odpovídající finanční prostředky, zůstane současný stav zachován.

Vyvlastňovaný má obecně právní nárok na zrušení vyvlastnění, pokud nastane jedna z níže uvedených situací, a to<sup>237</sup>:

- nedojde k zaplacení náhrady za vyvlastnění vyvlastňovanému, a to do 30 dní ode dne uplynutí lhůty k tomu stanovené v rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu,
- vyvlastnitel nezahájil realizaci účelu, kvůli němuž k samotnému vyvlastnění došlo, ve lhůtě určené mu k tomu v rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, případně ve lhůtě prodloužené,
- před uplynutím výše uvedené lhůty pozbylo platnosti, popřípadě bylo zrušeno územní rozhodnutí, na jehož základě došlo k určení využití pozemku nebo stavby pro konkrétní vyvlastňovací účel.

---

<sup>236</sup> Ust. § 49 odst. 5 zákona o zajišťování obrany ČR.

<sup>237</sup> Ust. § 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění.



Pokud vyvlastňovací úřad následně skutečně na základě žádosti vyvlastňovaného shledá, že jsou splněny podmínky pro tento krok, vyvlastnění svým rozhodnutím zruší. Vyvlastňovaný pak nabývá všechna svá majetková práva zpět, a to ode dne, kdy rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu nabylo právní moci.

V případě třetích osob však zákon stanoví, že jejich majetková práva, jež v důsledku vyvlastnění zanikla nebo byla vypořádána dle ust. § 7 odst. 2 zákona o vyvlastnění, se již neobnovují. Vůči těmto osobám tedy účinky vyvlastnění s ohledem na princip právní jistoty zůstávají zachovány.

S nárokem vyvlastňovaného na zpětný přechod jeho majetkových práv pak souvisí zároveň i jeho povinnost navrátit plnění, jež mu vyvlastnitel jako náhradu za vyvlastnění poskytl. K takovému vyrovnání musí dojít do 1 měsíce ode dne, kdy rozhodnutí o zrušení vyvlastnění nabude právní moci. V případech, kdy náhrada byla vyvlastnitelem učiněna ve formě poskytnutí jiného pozemku nebo stavby, přechází na něj vlastnické právo k tomuto pozemku nebo stavbě právní mocí rozhodnutí o zrušení vyvlastnění zpět. Co se týče náhrady ostatních nákladů dle § 10 odst. 2 zákona o vyvlastnění, bude vyvlastniteli navrácena v takové výši, v jaké ji vyvlastňovaný dosud skutečně nevyužil.<sup>238</sup>

I v tomto případě pak zákon vyvlastniteli ukládá povinnost nahradit vyvlastňovanému skutečnou škodu, popřípadě jinou újmu, jež mu v souvislosti s vyvlastněním vznikla. Této povinnosti bude zproštěn pouze v případech, kdy prokáže, že by k této škodě, případně jiné újmě, došlo i za jiných okolností.<sup>239</sup>

## **Závěr**

Termínem vyvlastnění lze označovat odnětí, případně omezení vlastnického nebo jiného majetkového práva jak soukromých tak i veřejných subjektů, a to na základě mocenského zásahu státu, jenž je realizován z důvodu existence konkrétního obecně prospěšného zájmu.

---

<sup>238</sup> Ust. § 26 odst. 3 zákona o vyvlastnění.

<sup>239</sup> Ust. § 27 zákona o vyvlastnění.

Zcela jednoznačně se jedná o nejcitelnější prostředek nesankční povahy, jaký náš právní řád nabízí pro možnost zasáhnout do jinak absolutních soukromoprávních poměrů konkrétních osob, zejména do práva vlastnického.

Přítom právě vlastnické právo, jež patří do skupiny věcných práv, pro která je charakteristickým znakem do jisté míry jejich absolutní povaha, je, jakožto jedno ze základních lidských práv, chráněno jak na národní, tak na mezinárodní úrovni. V českém právním řádu k tomu na nejvyšší úrovni slouží zejména celý článek 11 Listiny, zatímco z práva mezinárodního lze jako příklad uvést Evropskou úmluvu o ochraně lidských práv a základních svobod společně s jejím Dodatkovým protokolem, případně za určitých podmínek i Listinu základních práv EU. Kromě ochrany tohoto práva však většina těchto dokumentů obsahuje i ustanovení, na jejichž základě existuje i možnost určitých zásahů do něj, jež jsou však vždy možné pouze při splnění konkrétních podmínek.

Obecně lze říci, že v případě vyvlastnění nejde o institut, jenž by byl výdobytkem pouze posledních let. Naopak původní úvahy o něm jsou velice staré, jdoucí ruku v ruce s úvahami o vlastnickém právu samotném, započatými již v římských dobách. Je však nutno uznat, že k značnému rozvoji tohoto institutu došlo až v souvislosti s počátky průmyslové revoluce, kdy se ochrana vlastnických vztahů soukromých subjektů dostala do jistého konfliktu s přirozenými potřebami lidské společnosti v podobě jejího technologického a ekonomického rozvoje. Ve 20. století se k těmto potřebám v čím dál větší míře přidávala i nutnost ochrany životního prostředí.

Postupně tedy docházelo k situacím, kdy v rámci zákonodárství jednotlivých států byly přijímány konkrétní právní předpisy, na jejichž základě by byl podobný zásah do vlastnického práva z důvodu výše uvedených potřeb právně obhajitelný. Tyto předpisy se sice opravdu staly v řadě případů prostředkem, jenž přinesl v mnoha oblastech pouze jen velice těžko zpochybnitelný pokrok, avšak v řadě států se naopak staly spíše nástrojem k prosazování politicky motivovaných cílů, které nijak nesouvisely s jejich původním smyslem. Tak tomu bylo i u nás, kdy jako pozůstatek z dob minulých se jevila skutečnost, že problematika vyvlastnění byla upravena v rámci stavebního zákona, jenž vycházel z koncepce přijaté v polovině 70. let, která ve své době odpovídala potřebám centrálního řízení a plánované ekonomiky.<sup>240</sup>

---

<sup>240</sup> Viz důvodová zpráva k zákonu o vyvlastnění.

Takováto právní úprava, jež prošla po pádu minulého režimu pouze dílčími novelami, přetrvávala v našem právním řádu až do 1. 1. 2007, kdy nabyl účinnosti zcela nový zákon o vyvlastnění. Přijetím tohoto předpisu došlo v rámci této problematiky ke zcela zásadním změnám, neboť zákon o vyvlastnění odstranil některé pozůstatky z dob minulých, například do té doby užívanou náhradovou vyhlášku, čímž v řadě oblastí přinesl skoro až revoluční změny. Zároveň nutno podotknout, že v rámci vydělení vyvlastnění z doposud účinné úpravy stavebního zákona se zákon o vyvlastnění stal obecným vyvlastňovacím předpisem, kdy v úpravě současně s ním přijatého nového stavebního zákona zůstaly nově uvedeny pouze některé konkrétní účely, pro které je možno k vyvlastnění samotnému přistoupit.

Vyvlastnění je obecně nutno považovat pouze jako krajní prostředek úpravy majetkoprávních poměrů, ke kterému může být přistoupeno pouze při splnění všech konkrétních podmínek. Tyto podmínky jsou v rámci ústavního pořádku stanoveny Listinou a jejím článkem 11 s tím, že jejich výčet dále rozšiřuje a blíže je specifikuje právě zákon o vyvlastnění.

Kromě výše uvedené povahy tohoto kroku jako prostředku *ultima ratio*, musí být tento zásah proveden vždy pouze v takovém rozsahu, v jakém co nejméně zatěžuje práva dotčených osob. Jako velice příhodnou v tomto směru shledávám snahu zákonodárce, jenž do právní úpravy zakotvil i možnost vyvlastňovaného domáhat se za stanovených podmínek rozšíření vyvlastnění i na jeho ostatní pozemky, stavby či jejich části, neboť nezřídka kdy dochází k situaci, kdy ve snaze minimalizovat své budoucí náklady má vyvlastnitel zájem například pouze o část jeho konkrétního pozemku, ačkoliv si je velice dobře vědom, že jeho zbývající část nemá pro vyvlastňovaného téměř žádnou hodnotu.

Takovýto zásah pak může být uskutečněn pouze v souvislosti s realizací určitého konkrétního účelu, stanoveného jednak ve stavebním zákoně, jednak ve zvláštních zákonech dalších. Nutno však podotknout, že pouhá realizace takového účelu ještě není dostačující, neboť vždy v průběhu vyvlastňovacího řízení, jehož průběh je dalším zákonným předpokladem každého konkrétního vyvlastnění, musí být na realizaci toho kterého účelu prokázán i veřejný zájem.

Naprosto zásadní podmínkou, jež vyvlastňovací zákon ve shodě s Listinou výslovně stanoví, je pak nutnost náhrady za každý podobný zásah. I v oblasti určení náhrady hodnotím novou úpravu vyvlastňovacího zákona jako krok správným směrem. Jak již bylo uvedeno výše, účinností zákona o vyvlastnění došlo ke zrušení náhradové vyhlášky, v jejímž

případě šlo o předpis, který by již v dnešní době plně nekorespondoval se skutečnou tržní cenou konkrétního předmětu ocenění. Místo toho bude dnes ve většině situací výsledná náhrada v rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu vycházet z určené ceny obvyklé, v jejímž případě jde o cenu závislou vždy na konkrétních okolnostech, a zejména pak na místě a čase.

V souvislosti s určením náhrady v rozhodnutí o vyvlastnění dále hodnotím jako velice pozitivní změnu, jež byla do zákona o vyvlastnění včleněna jeho novelou z roku 2013, skutečnost, že odvolání, které bude dnes podáno jen vůči některému z výroků o náhradě, již zákon, na rozdíl od dob dřívějších, nepřiznává odkladný účinek i na výroky o vyvlastnění. Dle mého názoru se tímto řada vyvlastňovacích řízení velice zrychlí, neboť v případech, kdy vyvlastňovaný není spokojen pouze se stanovenou náhradou, může o ní vést i nadále spor, avšak i přesto už je vyvlastňovaný oprávněn co nejdříve zahájit příslušné kroky k realizaci konkrétního účelu, k čemuž je ostatně zákonem, potažmo rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu, nucen pod sankcí možné revokace tohoto vyvlastnění.

Pokud budeme mluvit o novele zákona o vyvlastnění v roce 2013, jejím, dle mého názoru, asi největším přínosem však byla úprava soudní příslušnosti při projednávání případných žalob proti rozhodnutí o vyvlastnění. Legislativce v tomto případě vyslyšel názory odborníků i Ústavního soudu a v případě projednání výroku o vyvlastnění svěřil tuto pravomoc správnímu soudnictví, zatímco v případech žalob proti výrokům o náhradě jsou tato rozhodnutí příslušné přezkoumat soudy civilní, konkrétně soudy krajské.

Kromě nesporných kroků vpřed, které právní úprava této problematiky za poslední roky urazila, je však nutné zmínit i její nedostatky. Některé z nich v ní již dlouhodobě přetrvávají, jiné se však objevily teprve nedávno, a to v souvislosti s přijetím nového občanského zákoníku. Spolu s účinností tohoto kodexu zejména vyvstala otázka, jakým způsobem se postavit k pojmům, které zákon o vyvlastnění nezná, ačkoliv nový občanský zákoník s jejich existencí dnes již běžně pracuje. Jedná se zejména o pacht a právo stavby, kdy každý z těchto institutů je problematický z jiného důvodu.

Co se týče pachtu, v zákoně o vyvlastnění dosud není nikterak upraven osud tohoto závazkového právního poměru po rozhodnutí o vyvlastnění, což lze v dnešní době považovat za ohromný nedostatek, neboť nezdá se, kdy již dnes není půda využívána všemi jejími drobnými vlastníky, nýbrž je některými z nich dále pronajímána, eventuálně právě propachtována. Výkladem, se kterým se pak v této souvislosti ztotožňuji, je, že ačkoliv legislativce se samotným pojmem pacht v zákoně o vyvlastnění nikterak neparacuje,

upravuje zde naopak osud nájemního poměru, s nímž je pacht v některých svých pojmových znacích shodný. To ve výsledku znamená, že s oběma těmito vztahy bude v rámci vyvlastnění nakládáno stejným způsobem, tj. rozhodnutím o vyvlastnění nikdy nedojde k jejich zániku.

V případě práva stavby je pak situace poněkud odlišná. Jako problematická se jeví zejména skutečnost, že některé zvláštní zákony spojují realizaci konkrétních účelů, pro něž je možné k vyvlastnění přistoupit, s vyvlastněním nemovitostí (mezi které podle nového občanského zákoníku právo stavby nepochybně patří), zatímco současný zákon o vyvlastnění zakotvuje, že v konkrétní formě vyvlastnění lze postihnout pouze vlastnické právo, případně právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě. Nutno však podotknout, že v případě práva stavby nelze tento institut podřadit po žádný z výše uvedených případů. Ve svém důsledku to tedy znamená prozatímní možnost vyvlastnit pouze například konkrétní pozemek, nikoliv však již právo stavby, jež se k tomuto pozemku váže. Kromě terminologické nejednotnosti mezi zákonem o vyvlastnění a některými ze zvláštních zákonů, lze pak jako další nedůslednost zákonodárce spatřovat i fakt, že některé z těchto zákonů v rámci své úpravy odkazují na starý stavební zákon, a to i 9 let po konci jeho účinnosti.

Mimo výše uvedené případy pak považuji za velice spornou i celou úpravu zákona o urychlení výstavby, jenž sice byl přijat s úmyslem urychlit proces realizace určitých všeobecně potřebných a pravděpodobně ve většině případů i prospěšných infrastruktur, avšak je otázkou, zdali ve své konkrétní podobě nezasahuje až přílišným způsobem do práv vyvlastňovaných. K tomuto závěru mě přivádí zejména skutečnost, že úprava zákona s sebou přináší jednak zkrácení některých, pro vyvlastňovaného velice podstatných, lhůt, jednak vyloučení automatického odkladného účinku žalob podaných proti rozhodnutí o vyvlastnění. Takový odkladný účinek sice může být následně soudem za určitých podmínek přiznán, avšak je otázkou, zda konkrétní formulace těchto podmínek v zákoně v jeho aktuální podobě s sebou rovněž nepřináší až nepřiměřeně zvýhodnění osoby vyvlastnitelce. Ať tak či tak, v každém případě bude nutné vždy při aplikaci tohoto předpisu postupovat velice obezřetně.

Závěrem je tedy možno říci, že jakkoli u nás prošla právní úprava vyvlastnění v posledních letech velice značným a dynamickým vývojem, stále ještě nejde ve všech ohledech o úpravu úplně dokonalou. Novela zákona o vyvlastnění s sebou sice přinesla řadu pozitivních změn, řada problémů však i nadále přetrvává a v souvislosti s přijetím nového soukromoprávního kodexu se objevily i některé další. Věřím však, že snaha zákonodárce

o celkové zkvalitňování tohoto institutu ani nadále neustane a veškeré nesrovnalosti již budou předmětem novelizací v budoucnu. To vše však ukáže až čas.

## **Seznam použitých zdrojů**

### **Seznam použité literatury:**

- BRADÁČ, A., J. FIALA a V. HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*, 4. přeprac. a dopl. vyd., Praha: Linde, 2007, ISBN 978-80-7201-679-2.
- DAMOHORSKÝ, M. a kol. *Právo životního prostředí*, 3. vyd., Praha: C. H. Beck, 2010, ISBN 978-80-7400-338-7.
- DOLEŽAL, J. a kol. *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*, Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-626-1.
- DROBNÍK, J. *Základy pozemkového práva*, 3. aktualiz. a dopl. vyd., Beroun: Eva Rozkotová, 2010, ISBN 978-80-904209-8-4.
- FRANKOVÁ, M. a kol. *Úvod do pozemkového práva*. Beroun: Eva Rozkotová, 2014, ISBN 978-80-87488-19-5.
- GERLOCH, A. *Teorie práva*, 4. upr. vyd., Plzeň: Aleš Čeněk, 2007, ISBN 978-80-7380-023-9.
- HANÁK, J. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, 1. vyd., Brno: Masarykova univerzita, 2015, ISBN 978-80-210-8064-5.
- HENDRYCH, D. a kol. *Právní slovník*, 3. podstatně rozš. vyd., Praha: C. H. Beck, 2009, ISBN 978-80-7400-059-1.
- HENDRYCH, D. a kol. *Správní právo: obecná část*, 8. vyd., Praha: C.H. Beck, 2012, ISBN 978-80-7179-254-3.
- HOETZEL, J. *Československé správní právo. Část všeobecná*, Praha: Melantrich, 1934.
- HOLUB, M., M. POKORNÝ a J. BIČOVSKÝ. *Občan a vlastnictví v českém právním řádu*, Praha: Linde, 2002, ISBN 80-7201-348-3.
- HORZINKOVÁ, E. a kol. *Správní právo: zvláštní část*, Plzeň: Aleš Čeněk, 2009, ISBN 978-80-7380-105-2.
- JANDERKA, K. *Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání*, 2. vyd., Praha: Linde, 2010, ISBN 978-80-7201-793-5.
- JELÍNEK, J. a kol. *Trestní právo hmotné: obecná část, zvláštní část*, 3. vyd., Praha: Leges, 2013, ISBN 978-80-87576-64-9.
- KINCL, J., V. URFUS a M. SKŘEJPEK. *Římské právo.*, 4. dotisk 1. vyd., Praha: C. H. Beck, 1995, ISBN 80-7179-031-1.
- KLÍMA, K. *Listina a její realizace v systému veřejného a nového soukromého práva*, 1. vyd., Praha: Wolters Kluwer, 2014, ISBN 978-80-7478-647-1.

- KOCOUREK, T. *Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí*, Praha: Leges, 2012, ISBN 978-80-87576-10-6.
- KUKLÍK, J. *Konfiskace, pozemkové reformy a vyvlastnění v československých dějinách 20. století*, Praha: Auditorium, 2011, ISBN 978-80-87284-25-4.
- MAREČEK, J. a kol. *Komentář ke stavebnímu zákonu a předpisy související*, Plzeň: Aleš Čeněk, 2013, ISBN 978-80-7380-430-5.
- MIKO, L., H. BOROVIČKOVÁ a kol. *Zákon o ochraně přírody a krajiny: komentář*, 2. vyd., Praha: C. H. Beck, 2007, ISBN 978-80-7179-585-8.
- PEKÁREK, M. kol. *Pozemkové právo*, 1. vyd., Brno: Masarykova univerzita, 2015, ISBN 978-80-210-7750-8.
- PLOS, J. *Stavební zákon s komentářem pro praxi*, 1. vyd., Praha: Grada, 2013, ISBN 978-80-247-3865-9.
- PRCHALOVÁ, J. *Zákon o ochraně přírody a krajiny a Natura 2000: úplné znění zákona s komentářem, judikaturou a prováděcími předpisy*, 2. aktualiz. a rozšíř. vyd., Praha: Linde, 2010, ISBN 978-80-7201-806-2.
- RANDA, A. *Právo vlastnické dle rakouského práva v pořádku systematickém*. VII. nezměněné vydání. Praha: Česká akademie pro vědy slovesnost a umění, 1923. reprint Praha: ASPI, a.s., 2008. ISBN 978-80-7357-389-8.
- SEDLÁČEK, J., F. ROUČEK a kol. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi*. Díl II., Praha: Linhart, 1935.
- SLÁDEČEK, V. *Obecné správní právo*, 3. aktualiz. a uprav. vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, 2013, ISBN 978-80-7478-002-8.
- SPÁČIL, J. a kol. *Občanský zákoník III. Věcná práva (§976-1474). Komentář*, 1. vyd., Praha: C.H. Beck, 2013, ISBN 978-80-7400-499-5.
- VARHANÍK, J a S. MALÝ. *Zákon o státní památkové péči: komentář*, 1. vyd., Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, ISBN 978-80-7357-659-2.

### Seznam použitých odborných článků:

- DVOŘÁK, J. *NOZ v praxi: Omezení vlastnického práva*. [online], 2015 [cit. 2016-03-15], dostupné z: <http://www.bulletin-advokacie.cz/noz-v-praxi-omezeni-vlastnickeho-prava?browser=mobi>

### Seznam použité judikatury:

- Nález Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 198/95, ze dne 28. 3. 1996
- Nález Ústavního soudu, sp. zn. III. ÚS 455/03, ze dne 25. 1. 2005
- Nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 24/08, ze dne 17. 3. 2009
- Nález Ústavního soudu, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, ze dne 28. 6. 2005

- Nález Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 268/06, ze dne 9. 1. 2008
- Nález Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 22/99, ze dne 2. 2. 2000
- Nález Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 2052/08, ze dne 27. 1. 2009
- Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 2037/10, ze dne 19. 5. 2011
- Usnesení Ústavního soudu, sp. zn. Pl.ÚS 14/06, ze dne 7. 12. 2006
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 6 As 68/2015-32, ze dne 27. 5. 2015
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 7 As 81/2015-45, ze dne 30. 6. 2015
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 6 As 65/2012-161, ze dne 10. 5. 2013
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 2 As 11/2003-164, ze dne 23. 10. 2003
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu, č.j. 6 As 11/2007-77, ze dne 20. 3. 2008
- Rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 22 Cdo 1868/2000, ze dne 21. 11. 2000
- Usnesení zvláštního senátu, č.j. Konf 34/2007 – 15, ze dne 21.5.2008
- Rozsudek Soudního dvora Evropské unie ve věci C-206/13 ze dne 18. 4. 2013, Cruciano Siragusa proti Regione Sicilia – Soprintendenza Beni Culturali e Ambientali di Palermo

### **Seznam použitých právních předpisů:**

- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Usnesení č. 2/1993 Sb., Předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Ústavní zákon č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů



- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 2/1969 Sb. o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., obecný zákoník občanský
- Zákon č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje Ústavní listina Československé republiky
- Usnesení č. DE01/48 Valného shromáždění OSN, Všeobecná deklarace lidských práv
- Předpis č. 209/1992 Sb., Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících
- Lisabonská smlouva pozměňující Smlouvu o Evropské unii a Smlouvu o založení Evropského společenství, podepsaná v Lisabonu dne 13. prosince 2007
- Předpis č. 2007/C 303/01, Listina základních práv Evropské unie (dále jen „LZPEU“)
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon České národní rady č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R - 24L letiště Praha Ruzyně
- Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška ministerstva vnitra č. 388/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a správních obvodů obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů

## Ostatní:

- Důvodová zpráva k zákonu č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), dostupné na:  
<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Uzemni-planovani-a-stavebni-rad/Pravo-a-legislativa-%281%29/Archiv-sekce-Pravo-a-legislativa/Duvodove-zpravy-k-novym-pravnim-predpisum-puvodn>
- Důvodová zpráva k zákonu č. 268/2015 Sb., dostupné na:  
<http://www.duvodovazprava.cz/home.php/posts/2400>

## **Abstrakt**

Tato diplomová práce nesoucí název Právní úprava vyvlastnění si za svůj cíl klade podat relativně ucelený, nikoliv však naprosto detailní, přehled současné právní úpravy možnosti nuceného odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě. Práci samotnou tvoří devět kapitol. První kapitola se zabývá institutem vlastnického práva jakožto jedním ze základních lidských práv, jehož existence je pro vyvlastnění zároveň nutným předpokladem. Ve druhé kapitole je zvláštní pozornost věnována pojmu vyvlastnění, dochází zde k definování jeho základních znaků a jeho odlišení od některých pojmů jemu podobných. Třetí kapitola podává stručný přehled o stěžejních právních předpisech dopadajících na problematiku vyvlastnění, kdy na základě těchto předpisů je následně dále pojednáno o konkrétních předpokladech pro vyvlastnění, a to počínaje rozbohem předmětu vyvlastnění ve čtvrté kapitole, přes zákonem stanovené podmínky v kapitole páté, až po jednotlivé zvláštní účely vyvlastnění v kapitole šesté. Ve svých posledních částech se pak tato práce zaměřuje zejména na specifika procesní úpravy vyvlastnění v kapitole sedmé, v osmé kapitole však nezůstávají opomenuty však ani zvláštní procesní postupy a závěrem je pojednáno i o podmínkách, při jejichž splnění je možno přistoupit ke zrušení již učiněného rozhodnutí o vyvlastnění.

## **Abstract**

The aim of the present diploma thesis entitled “The Legal Regulation of Expropriation” is to provide a coherent but not really comprehensive survey of the present legal regulation of the possibility of forced deprivation or limitation of property rights or the right corresponding to easement of land and structure. The thesis consists of nine chapters. Chapter One deals with the institute of property right as one of fundamental human rights, the existence of which is indispensable for the expropriation. Chapter Two is focused on the concept of expropriation: the definition of its basic elements, and its distinction from some other similar concepts. Chapter Three gives a brief survey of core legal regulations referring to the problem of expropriation. Further on, specific prerequisites for the expropriation are stated on the basis of the above regulations, beginning with the analysis of the object of expropriation (Chapter Four), through the statutory conditions as they are given in Chapter Five, to individual specific purposes of the expropriation (Chapter Six). In its final parts, the thesis focuses especially on the specifics of the expropriation procedural regulations (Chapter Seven). Chapter Eight is concerned with specific procedures. The conclusion brings in the conditions that may lead to the cancelling of the effective resolution on expropriation.

## Resumé

Tato diplomová práce se zabývá právní úpravou vyvlastnění, jakožto institutu, který představuje jeden z nejzávažnějších zásahů veřejné moci do majetkových práv soukromých subjektů, zejména pak do práva vlastnického, kdy právě nejdůležitější aspekty tohoto základního lidského práva jsou zmíněny hned v jejím úvodu. Svoji podstatou je vyvlastnění naprosto krajním prostředkem při řešení konkrétních majetkoprávních sporů, k němuž je možno přistoupit pouze za podmínek, jež jsou v nejobecnější rovině stanoveny předpisy mezinárodního práva, ze kterých pak vychází a dále je specifikuje každá vnitrostátní úprava na ústavní, potažmo zákonné úrovni.

Tato práce se kromě samotných pramenů právní úpravy zaměřuje zejména na charakteristické znaky, jež jsou pro tento institut tolik typické. Největší důraz je zde kladen na specifické předpoklady a podmínky, jejichž splnění je pro následné vyvlastnění vždy nutno kumulativně splnit. Zvláštní pozornost je věnována veřejnému zájmu, v jehož případě jde o pojem, který nelze předem nikterak komplexně definovat, avšak jeho existenci je nutno prokázat v každém konkrétním případě. V samostatné kapitole je pak proveden detailnější přehled konkrétních účelů, pro které lze k vyvlastnění přistoupit, kdy tyto účely, na rozdíl od ostatních podmínek, nejsou stanoveny v zákoně o vyvlastnění, nýbrž v zákonech zvláštních.

V posledních částech této diplomové práce je pak nastíněn celkový, nikoliv však naprosto detailní, průběh a specifické vlastnosti vyvlastňovacího řízení, kde je kladen důraz především na podmínky jeho zahájení. Kromě obecné procesní úpravy jsou dále přiblíženy i některé odchylné postupy, jež právní úprava stanovuje pro vyvlastnění v některých konkrétních případech.

Obecně jsou pak v průběhu celé této práce vyzdvihovány některé pozitivní změny, které byly v posledních letech v rámci úpravy tohoto institutu do právního řádu zakotveny, je však upozorňováno i na konkrétní nedostatky, související zejména s procesem rekonstrukce soukromého práva.

## Summary

This diploma thesis deals with legal regulation of expropriation as an institute, which represents one of the most significant intrusions of public authorities in property rights of private persons, in proprietary rights in particular. The most important aspects of this fundamental human right are mentioned as early as in the introduction. In its substance, the expropriation is ultimate means at solving specific proprietary disputes, which is possible only under the conditions that are on the most general level given by the legislation of international law. It serves as a basis for every national regulation on constitutional and legislative level, and its further specification.

In addition to the sources of legal regulation this thesis focuses especially on characteristic features that are so typical of this institute. The main emphasis is laid on specific prerequisites and conditions that must be fulfilled cumulatively so that the following expropriation may be carried out. Special attention is paid to public interest. This concept is difficult to define ahead and in a complex way, however it is necessary to prove its existence in every single case. A separate chapter is devoted to a detailed survey of specific purposes which lead to expropriation, where these purposes, unlike the other conditions are not provided for in the Expropriation Act but they are stated in special statutes.

The last parts of this diploma thesis outline an overall, however not complex procedure and specific features of expropriation proceedings, where emphasis is laid in particular on the conditions of its commencement. Besides general procedural regulation, it states also some deviations from legal regulations for the expropriation in certain specific cases.

Generally, certain positive changes have been highlighted in the course of the whole thesis. They have recently been laid down in the regulation of this institute. Attention is drawn to specific shortcomings that are connected particularly with the procedure of the re-codification of private law.

## **Název diplomové práce v anglickém jazyce**

Legal regulation of expropriation

### **Klíčová slova**

- Vyvlastnění
- Vlastnické právo
- Náhrada

### **Keywords**

- Expropriation
- Property right
- Compensation