

UNIVERZITA KARLOVA V PRAZE  
PRÁVNICKÁ FAKULTA

# **RIGORÓZNÍ PRÁCE**

**VYVLASTNĚNÍ POZEMKŮ**

**REAL ESTATE EXPROPRIATION**

Klára Svobodová

Vedoucí rigorózní práce:

Doc. JUDr. Jaroslav Drobník, CSc.

Praha, 2011

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem tuto rigorózní práci zpracovala samostatně, že jsem v ní vyznačila všechny prameny, z nichž jsem čerpala, způsobem ve vědecké práci obvyklým a že předkládaná rigorózní práce nebyla využita k získání jiného nebo stejného titulu.

V Praze dne .....

.....

Klára Svobodová

## Poděkování

Srdečně děkuji Doc. JUDr. Jaroslavu Drobníkovi, CSc., za jeho odborné vedení, trpělivost, cenné rady a připomínky, které mi pomohly při psaní rigorózní práce.

## OBSAH

Úvod .....	4
<b>Kapitola 1. Vlastnictví .....</b>	<b>6</b>
Oddíl 1. Vlastnické právo v právních předpisech .....	7
Oddíl 2. Vlastnictví obecně.....	12
1. Obsah vlastnického práva .....	13
2. Předmět vlastnického práva .....	14
3. Subjekty vlastnického práva .....	16
Oddíl 3. Pozemek jako zvláštní objekt (předmět) vlastnictví .....	19
<b>Kapitola 2. Vyvlastnění a jiné zásahy do vlastnického práva.....</b>	<b>25</b>
Oddíl 1. Vymezení pojmu vyvlastnění od jiných mocenských zásahů .....	25
Oddíl 2. Vynucené zásahy do vlastnického práva k pozemkům na území ČR od r. 1918 .....	29
1. První pozemková reforma .....	31
2. Konfiskace majetku v roce 1945.....	33
3. Pozemkové reformy po roce 1945 .....	35
4. Období 1948 až 1990 .....	38
5. Pozemkové úpravy .....	41
<b>Kapitola 3. Prameny platné právní úpravy vyvlastnění .....</b>	<b>46</b>
Oddíl 1. Protokol č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod .....	46
Oddíl 2. Mezinárodní úmluvy .....	48
Oddíl 3. Listina základních práv a svobod.....	49
Oddíl 4. Občanský zákoník a obchodní zákoník .....	50
Oddíl 5. Zákon o vyvlastnění.....	53
Oddíl 6. Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky .....	54
<b>Kapitola 4. Právní režim vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb. ....</b>	<b>56</b>
Oddíl 1. Vývoj právní úpravy vyvlastnění.....	56

---

Oddíl 2. Předmět vyvlastnění.....	61
Oddíl 3. Předpoklady vyvlastnění.....	64
1. Veřejný zájem .....	65
2. Účel vyvlastnění.....	66
2.1. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon.....	67
2.2. Zákon o státní památkové péči.....	69
2.3. Zákon o elektronických komunikacích .....	70
2.4. Zákon o pozemních komunikacích .....	71
2.5. Zákon o dráhách.....	72
2.6. Lázeňský zákon.....	72
2.7. Zákon o ochraně přírody a krajiny .....	73
2.8. Vodní zákon .....	74
2.9. Horní zákon.....	75
2.10. Zákon o geologických pracích a Českém geologickém úřadu.....	76
2.11. K problematice účelů vyvlastnění.....	77
3. Cíl vyvlastnění .....	78
3.1. Věcná břemena.....	80
4. Podmínky vyvlastnění.....	81
Oddíl 4. Náhrada za vyvlastnění.....	87
Oddíl 5. Revokace vyvlastnění v souvislostech vyvlastňovacího řízení .....	90
Oddíl 6. Vyvlastňovací řízení .....	91
1. Účastníci vyvlastňovacího řízení .....	92
1. Vyvlastňovaný .....	94
2. Vyvlastnitel .....	97
3. Vyvlastňovací úřad .....	98
4. Zahájení řízení.....	100
5. Průběh řízení .....	102
5.1. Postup v řízení.....	102
5.2. Ústní jednání .....	102
5.3. Přerušování a zastavení vyvlastňovacího řízení.....	103
6. Rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení.....	104
Oddíl 7. Soudní ochrana .....	107

---

**Kapitola 5. Vyvlastnění podle Zákona o zajišťování obrany České republiky..... 110****Kapitola 6. Problematika vyvlastnění ve vybraných státech ..... 113**

Oddíl 1. Právní úprava vyvlastnění ve Slovenské republice..... 113

Oddíl 2. Právní úprava vyvlastnění Spolkové republiky Německo ..... 116

Oddíl 3. Právní úprava vyvlastnění ve Spolkové republice Rakousko ..... 119

Oddíl 4. Právní úprava vyvlastnění ve Spojených státech amerických ..... 122

Oddíl 5. Právní úprava vyvlastnění ve Velké Británii ..... 124

**Závěr ..... 127****Použité zdroje ..... 129**

Literatura ..... 129

Monografie ..... 129

Články v odborných časopisech ..... 132

Elektronické články ..... 133

Rozhodnutí ..... 133

Rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva ..... 133

Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky ..... 134

Rozhodnutí zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb. .... 135

Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ..... 135

Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky ..... 135

Jiná rozhodnutí ..... 136

Mezinárodní smlouvy ..... 136

Právní předpisy ..... 136

Česká republika ..... 136

Spolková republika Německo ..... 142

Spolková republika Rakousko ..... 142

Velká Británie ..... 143

Internetové zdroje ..... 143

Jiné zdroje ..... 143

**Summary ..... 144**

## ÚVOD

Předkládaná rigorózní práce se zabývá problematikou vyvlastnění nemovitostí, zejména pozemků. Z pohledu práva je vyvlastnění charakterizováno jako odnětí a omezení vlastnického práva, kdežto veřejností je vyvlastnění vnímáno jako jakýkoli zásah do vlastnického práva. Mezi vyvlastněním v právním slova smyslu a vyvlastněním z pohledu veřejnosti spatřuji zásadní rozdíl, a proto se v rigorózní práci snažím poukázat na charakteristické rysy zásahů do vlastnického práva, abych je mohla odlišit od vyvlastnění v právním slova smyslu a od jiných právních institutů, jež pod vyvlastněním zařazuje veřejnost.

Vyvlastnění nepochybně přitahuje pozornost veřejnosti, neboť vždy představuje určitou změnu či omezení vlastnického práva, které je chráněno normami nejvyšší právní síly. Právě proto jsou právní normy upravující vyvlastnění obrazem vyspělosti společnosti a vypovídají o jejím postoji k ochraně základních lidských práv. Právní normy upravující vyvlastnění by měly patřit k právním předpisům, které nejsou často měněny, aby posilovaly právní jistotu, přesto je ale třeba si uvědomit, že konkrétní celospolečensky prospěšný zájem se mění společně s potřebami společnosti v čase i místě.

Vyvlastnění je řazeno právní naukou mezi instituty práva veřejného, ale nelze opomenout jeho prolínání do práva soukromého. Vyvlastnění je ze své podstaty výjimečným a krajním právním prostředkem, který musí mít pevně stanoveny limity a mantinely, aby nedošlo k jeho zneužití a byl zachován princip právní jistoty, protože důsledkem vyvlastnění je vždy zásah do vlastnického práva.

Při úvaze, jak pojmout tuto práci, jsem dospěla k závěru, že před vlastním výkladem o právní úpravě vyvlastnění je třeba se zamyslet a rozebrat právní instituty s vyvlastněním související. Nejprve jsem se zabírala prolínáním vyvlastnění do soukromého práva skrze charakteristické znaky vlastnického práva, které jsou pak dále rozvíjeny v právní úpravě vyvlastnění. Obecná definice vyvlastnění a poukázání na rozdíly mezi vyvlastněním a jinými zásahy do vlastnického práva pokračuje do nastínění stručného vývoje zásahů do vlastnického práva i omezování pozemkového vlastnictví na českém území. Prameny právní úpravy vyvlastnění ukazují,

jak byly podmínky vyvlastnění ovlivněny mezinárodními právními předpisy. Závěrem mé práce jsem nastínila, jak je problematika vyvlastnění řešena v jiných státech nejenom Evropské unie.

Důvodem, proč jsem si zvolila za téma rigorózní práce právě problematiku vyvlastnění a proč píši rigorózní práci z pozemkového práva, je půda. Půda je hlavním předmětem vyvlastnění, neboť je pro své ojedinělé specifické vlastnosti nepostradatelná pro společnost. Půda je společností vnímána především z ekonomického hlediska jako zemský povrch sloužící k výrobní činnosti či jako zásoba užitných hodnot. Potřeba společnosti využít půdu k určitému celospolečensky prospěšnému záměru, je příčinou vzniku institutu vyvlastnění. Předmětem vyvlastnění je v první řadě vlastnické právo k pozemku, nikoli ke stavbě, jež je nahraditelná a zastupitelná. Vyvlastnění je nejenom jedním ze způsobů odnětí a omezení vlastnického práva, ale na druhé straně je také způsobem, jak vlastnické právo nebo věcné břemeno k pozemkům vzniká. Půda stojí v popředí zájmu společnosti od nepaměti a právě z institutu vyvlastnění je nejlépe patrné, jakým vývojem prošla společnost, aby našla optimální podmínky při posuzování převahy zájmů společnosti nad zájmy jednotlivců.



## KAPITOLA 1. VLASTNICTVÍ

Vlastnické právo, resp. jeho ochrana, je natolik úzce propojena s vyvlastněním, že se při vyvlastnění setkáme s předmětem vlastnictví, s osobou vlastníka, která se dostává do postavení vyvlastňovaného či vyvlastnitel a samozřejmě i se samotným právem vlastnickým, jehož obsahem nejsou jenom práva, ale i povinnosti, do kterých vstupuje při vyvlastnění vyvlastnitel. Vyvlastnění je chápáno jako přímý zásah do vlastnického práva, a proto jsem zvolila za téma první kapitoly právě vlastnictví, kde postupně definuji obsah, předmět i subjekty vlastnického práva, tedy právní instituty, s nimiž se při vyvlastnění setkáme.

Definovat vlastnictví tak, aby nebyly zapomenuty žádné rysy vlastnického práva, se od dob římských snaží právní teorie a v průběhu let se vytvořily různé teorie<sup>1</sup>, z nichž vycházíme dodnes. Vlastnictví jako všeobecné právní panství nad věcí formuloval již romanista Heyrovský a stejně tak neméně známou definici vlastnictví vytvořil Antonín Randa<sup>2</sup>, který vlastnictví chápe jako úplnou a bezprostřední neboli nejsvrchovanější právní moc nad věcí hmotnou. Cenná byla pro pozdější vývoj i jeho myšlenka, že „proti všem ... definicím je třeba uvést, že vlastnictví není ve skutečnosti vždy plné nebo úplné právní panství nad věcí a že k této okolnosti musíme přihlížet již v samém pojmu vlastnictví. Jen ve své pojmové podstatě je vlastnictví plným právním panstvím, zatímco jeho utváření ve skutečném životě snáší nejrozmanitější omezení.“ Obě vymezení vycházejí z římskoprávního všeobecného právního panství nad věcí<sup>3</sup>, jejichž vysvětlení vlastnického práva není zcela výstižné.

---

<sup>1</sup> In: HAVLAN, Petr. Veřejné vlastnictví v právu a společnosti. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. s. 1 a násl.

<sup>2</sup> In: RANDA, Antonín. Právo vlastnické v pořádku systematickém. Praha: ASPI, a. s., 2008 (reprint původního vydání z roku 1923). s. 1 a násl.

<sup>3</sup> In: HAVLAN, Petr. Veřejné vlastnictví v právu a společnosti. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. s. 8 a násl.

## Oddíl 1. Vlastnické právo v právních předpisech

Vyvlastnění je nerozlučně spojeno s historickým vývojem vlastnického práva, respektive s historickým vývojem ochrany vlastnického práva, o níž lze v právním slova smyslu hovořit teprve s přijetím Deklarace práv člověka a občana z 26. 8. 1789 ve Francii. Vlastnictví bylo čl. 2 Deklarace prohlášeno za přirozené lidské právo a následně v čl. 17 byly zakotveny základní charakteristické rysy vyvlastnění takto: „Vlastnictví je nedotknutelné a posvátné právo, nemůže ho být proto nikdo zbaven, leč v případě, že by to nutně a zřejmě vyžadoval v zákoně výslovně uvedený veřejný zájem, a pod podmínkou, že bude předem poskytnuta spravedlivá náhrada.“ Bez ohledu na osud Deklarace byla většina evropských států natolik ovlivněna touto definicí vlastnictví i vyvlastnění, že ji postupně přijímala do svých právních předpisů.

Na principech přirozeného práva bylo založeno chápání vlastnické práva v rakouském obecném zákoníku občanském z roku 1811, když v § 354 definoval: „Vlastnictví, posuzováno jako právo, je oprávněním volně nakládati s podstatou věci a s jeho užitky a každého jiného z toho vyloučiti.“ Výkon vlastnického práva byl však omezen § 364, když: „Vlastnické právo lze vůbec vykonávati jen potud, pokud se tím ani nezasahuje do práv osoby třetí, ani nevybočuje z mezí daných v zákonech k zachování a podporování obecného blaha.“ Navazující rakouský základní zákon č. 142 z roku 1867 v čl. 5 stanovil, že: „Vlastnictví je neporušitelné. Vyvlastnění proti vůli vlastníka může nastati pouze v případech a způsobem, jak to zákon ustanovuje.“ Od počátku kontinentální právní úpravy vlastnického práva jako práva přirozeného, vycházejícího z principů římského práva a postupně vznikajících právních států, bylo vlastnické právo chápáno jako nedotknutelné a neporušitelné právo, ale nikoli jako právo absolutní, neboť vždy byl připuštěno omezení vlastnického práva veřejnou mocí za účelem veřejného zájmu či obecného blaha<sup>4</sup>. Omezení vlastnického práva bylo považováno za přirozené při dodržení zákonných požadavků.

Vlastnické právo bylo předmětem úpravy vnitrostátních právních norem až do konce druhé světové války, kdy na poli mezinárodního práva vznikají významné organizace, mající převážně za cíl zachování mezinárodního míru a bezpečnosti a rozvoj mezinárodní spolupráce, což realizují prostřednictvím mezinárodních smluv zavazující

---

<sup>4</sup> Viz: PAVLÍČEK, Václav, et al. Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. 2. doplněné a podstatně rozšířené vyd. Praha: Linde, 2002. s. 118 a násl.

členské státy k poskytnutí a ochraně základních lidských práv, tedy i práva vlastnického. První mezinárodní smlouva, ve které se signatáři zavázali k respektování uceleného katalogu lidských práv, vznikla na půdě Organizace spojených národů dne 10. 12. 1948 a je známá pod názvem Všeobecná deklarace lidských práv. Článkem 17 Všeobecné deklarace lidských práv „je každému zaručeno právo vlastnit majetek, ať již jej vlastní sám nebo spolu s jinými“. Ve druhém odstavci „je zakázáno, aby byl kdokoli svévolně majetku zbaven“. Oba odstavce jsou pouze obecnými ustanoveními, na jejichž základě pak jednotlivé státy vydávají své právní normy, kterými stanoví konkrétní podmínky pro ochranu vlastnického práva a zásahy do něj.

Na poli evropského práva byla v rámci Rady Evropy přijata Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod<sup>5</sup> (dále již jen Úmluva), která se stala základním lidsko-právním mezinárodním dokumentem kontinentu. Samotná Úmluva ochranu vlastnictví původně neobsahovala a to díky rozsáhlým znárodňovacím programům socialistických vlád<sup>6</sup>, které nebyly ochotny respektovat a dodržovat principy ochrany vlastnického práva. Až následně byl přijat Protokol č. 1, který ve svém článku číslo jedna chrání výkon vlastnického práva, a to jak pozitivní právo pokojně užívat majetek, tak negativní právo být svého majetku za náhradu zbaven, tedy: „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva,“ a zároveň umožňuje státům, aby: „přijímaly zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“

Článek jedna obsahuje tři různé normy ve třech větách jednoho článku: první norma je vyjádřena v první větě článku, má všeobecný charakter a nabádá k respektování vlastnictví. Zakotvuje právo na pokojné užívání majetku, jak fyzickými tak právnickými osobami. Zajímavým pojmem je pojem majetek, který Úmluva používá. Majetek ve smyslu Úmluvy má podle judikatury Evropského soudu pro lidská práva (dále ESLP) autonomní povahu<sup>7</sup>, neomezuje se pouze na majetek hmotný<sup>8</sup>. Další dvě normy

---

<sup>5</sup> Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992

<sup>6</sup> Viz: LESTER, Lord of Herne Hill. Vyvlastnění a Evropská úmluva o lidských právech. Právník. 1996, roč. 135, č. 9, s. 789-796.

<sup>7</sup> Rozsudek ESLP ze dne 5. ledna 2000 ve věci Beyeler proti Itálii, č. podání 33202/96.

<sup>8</sup> Viz: Rozsudek ESLP ze dne 19. června 2001 ve věci Zwierzyński proti Polsku, č. podání 34049/96.

protokolu se týkají právní úpravy vyvlastnění na mezinárodní úrovni, které je Úmluvou výslovně připuštěno, jsou-li naplněny podmínky v Úmluvě stanovené, což bude předmětem dalších kapitol. Pro Úmluvu je charakteristický princip institucionálního mechanismu kontroly dodržování lidských práv, což ve spojení s rozsudky ESLP činí z Úmluvy nejefektivnější mezinárodně právní instrument ochrany základních lidských práv. Ze zásad mezinárodního práva a principů demokratické společnosti, které se objevují v každém článku Úmluvy, vyplývá povinnost státu i státního orgánu, aby se podrobil rozsudku, který je vůči němu vyneseno a uvedl stav mu vytýkaný do souladu s Úmluvou.

V našem právním řádu se problematice ochrany lidských práv a základních svobod věnuje Listina základních práva a svobod v článku jedenáct, jež navazuje a rozvíjí principy ochrany základních práva a svobod upravené v mezinárodních dokumentech a připouští vyvlastnění při splnění podmínek definovaných Listinou základních práva a svobod. Listina základních práva a svobod zaručuje jak právo vlastnické na ústavní úrovni, kdy „je každému zaručeno právo být vlastníkem a nikdo nemůže být ve svém vlastnictví diskriminován ve vztahu k jiným vlastníkům“<sup>9</sup> (článek 11 odstavec 1). Vlastnictví je v jazyce Listiny základních práva a svobod chápáno jako souhrn práva, jež náleží vlastníku věci. Malý výkladový problém vzniká s pojmem věci<sup>10</sup>, která není v žádném právním předpise definována, ale praxí je tento pojem vykládán maximálně široce<sup>11</sup>. Právo vlastnit majetek má každá fyzická i právnická osoba bez ohledu na státní příslušnost, až na výjimky připuštěné článkem jedenáct odstavcem druhým Listiny základních práva a svobod, kde je vyhrazeno, aby zákonem byl upraven okruh subjektů, jež mohou vlastnit určitý majetek, jak je tomu např. v §17 devizového zákona<sup>12</sup>.

---

<sup>9</sup> PAVLÍČEK, Václav, et al. Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. 2. doplněné a podstatně rozšířené vyd. Praha: Linde, 2002. s. 120.

<sup>10</sup> Viz: Rozsudek ESLP ze dne 5. ledna 2000 ve věci Beyeler proti Itálii, č. podání 33202/96, rozsudek ESLP ze dne 12. července 2001 ve věci Kníže Hans-Adam II. Lichtenštejnský proti Německu, č. podání 42527/98, rozsudek ESLP ze dne 23. února 1995 ve věci Gasus Dosierund Fördertechnik GmbH proti Nizozemí, č. podání 15375/89, srov.: Nález Ústavního soudu ze dne 9. 3. 2004, sp. zn. Pl. ÚS 2/02, publikován pod č. N 35/32 SbNU 331, nález Ústavního soudu ze dne 11. 11. 2003, sp. zn. IV. ÚS 525/02, publikován pod č. N 131/31 SbNU 173, nález Ústavního soudu ze dne 14. 7. 2004, sp. zn. I. ÚS 185/04, publikován pod č. N 94/34 SbNU 19

<sup>11</sup> § 5 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, srov.: Nález Ústavního soudu ze dne 16. 6. 2005, sp. zn. I. ÚS 353/04, publikován pod č. N 124/37 SbNU 563

<sup>12</sup> Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon

Rovnost vlastnického práva výhradou vlastnictví v článku jedenáct odstavci druhém není narušena, neboť Listina základních práv a svobod zaručuje všem vlastníkům stejný obsah a ochranu vlastnického práva, nikoli rovnost co do předmětu vlastnictví. Výhrada vlastnictví slouží státu (samozřejmě i obcím a krajům v rámci přenesené působnosti) k tomu, aby mohl zabezpečovat potřeby společnosti a tím plnit svoji funkci, čímž jsou stanoveny meze vlastnického práva v zájmu společnosti. Vymezení majetku, jež mohou nabýt pouze určité osoby, je upraveno běžným zákonem, příkladem je § 5 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, kde je nerostné bohatství na území České republiky ve vlastnictví státu. Zakotvení rovnosti vlastníků je důsledkem zásahů do vlastnického práva v minulosti, kdy bylo rozlišováno mezi vlastnictvím státním, družstevním a soukromým a nebyla poskytována stejná ochrana vlastníkům. Z tohoto důvodu je vlastnictví definováno jako jednotný právní institut, jenž se vyznačuje stejným obsahem a ochranou pro všechny vlastníky<sup>13</sup>. S tím souvisí i záruka dědění (článek jedenáct odstave jedna), kdy nemůže být zákonem dědění vyloučeno, ale pouze omezeno s ohledem na okruh dědiců či podmínky a způsoby dědění. Ve třetím odstavci jedenáctého článku je zachycena sociální funkce vlastnictví skrze zásadu, že vlastnictví zavazuje. Listina základních práv a svobod však dále již neříká, k čemu vlastnictví zavazuje a tak se dovozuje, že vlastnictví přináší i odpovědnost pro vlastníka v tom směru, že musí dbát při výkonu vlastnického práva práv jiných osob a obecných zájmů. Výkon vlastnického práva nesmí úmyslně působit újmu někomu jinému nebo společnosti, neboť by se jednalo o zneužití vlastnického práva dle věty druhé odstavce třetího článku jedenáct Listiny základních práv a svobod. Bez ohledu na to, zdali by se jednalo o zneužití vlastnického práva či nikoli, „je zakázán výkon vlastnického práva, který by poškozoval nad míru stanovenou zákonem lidské zdraví, přírodu nebo životní prostředí<sup>14</sup>“. Čtvrtý odstavec článku jedenáct Listiny základních práv a svobod připouští, aby vlastnické právo bylo omezeno nebo odňato za stanoveným účelem a za splnění dalších podmínek, čímž je prolomena absolutní

---

<sup>13</sup> PAVLÍČEK, Václav, et al. Ústavní právo a státověda. Díl 2.: Ústavní právo České republiky. Praha: Linde, 2004. 241 str. 105.

<sup>14</sup> In: V. Knapp in Václav Pavlíček a kol.: Ústava a ústavní řád České republiky – Práva a svobody, Linde Praha a.s., Praha 1999, str. 124, shodně též PAVLÍČEK, Václav, et al. Ústavní právo a státověda. Díl 2.: Ústavní právo České republiky. Praha: Linde, 2004. str. 108. PAVLÍČEK, Václav, et al. Ústava a ústavní řád České republiky: Komentář. 2. doplněné a podstatně rozšířené vyd. Praha: Linde, 2002. str. 124

nedotknutelnost vlastnictví. Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je připuštěno ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Použití institutu vyvlastnění je možné pouze a jenom tehdy, nelze-li účelu dosáhnout jinak a z ústavní ochrany vlastnického práva plyne, že nelze odejmout vlastnické právo v celém rozsahu, bude-li postačovat omezení vlastnického práva. Rozšíření vyvlastnění v zájmu jiném než veřejném Listina základních práv a svobod nepřipouští. Důvody (účely vyvlastnění), pro které je možné přistoupit k vyvlastnění, jsou obsaženy v různých zákonech, z nichž pak vyplývá obsah i rozsah vyvlastnění s ohledem na realizaci konkrétního účelu. Pátý odstavec článku jedenáct Listiny základních práv a svobod opravňuje nositele veřejné moci k ukládání povinnosti placení daní a poplatků, jež byly stanoveny zákonem. Listina základních práv a svobod zaručuje a upravuje vlastnické právo v nejobecnější rovině, ale jako právní předpis nejvyšší síly, a proto je doplňována zákonnými právními normami, jež konkretizují práva a povinnosti vlastníků.

Na zákonné úrovni je problematika vlastnictví obsažena v občanském zákoníku, jenž plně respektuje a rozvíjí myšlenky Listiny základních práv a svobod. Náš platný občanský zákoník vymezuje pojem vlastnictví pozitivně i negativně<sup>15</sup>. Pozitivní vymezení formuluje v § 123 tak, „že vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním“. Za negativní vymezení vlastnictví je považován § 126 odstavec první, kde „vlastník má právo na ochranu proti tomu, kdo do jeho vlastnického práva neoprávněně zasahuje, zejména se může domáhat vydání věci na tom, kdo mu ji neprávem zadržuje.“ Občanskoprávní ochrana vlastnictví se prolíná celým občanským zákoníkem. Počátky ochrany najdeme v § 1 odst. 1, který zakotvuje princip nedotknutelnosti vlastnictví. Jádrem ochrany vlastnictví se stávají § 124 až 127. Současně je třeba tato ustanovení vykládat v souvislosti a v souladu s § 5 a 6, které poskytují nejobecnější ochranu právům občanským.

---

<sup>15</sup> Srov: KNAPPOVÁ, Marta, et al. Občanské právo hmotné: 1. 4. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2005. s. 334 a násl., FIALA, Josef, et al. Občanské právo. 1. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2006. s. 75 a násl.

I přes určitou nejasnost termínu právní panství nad věcí, ze kterého vznikl název věcné právo, jehož součástí je i právo vlastnické<sup>16</sup>, se přikláním k názoru<sup>17</sup>, že panství osoby nad věcí zůstává jádrem pojmu vlastnictví, i když je vlastník v zájmu společnosti omezován například prostřednictvím povolení či oznámení k realizaci určité činnosti. Tomuto odpovídá i systematika uspořádání věcných práv v systému občanského práva, kde je vnímán pojem vlastnictví jako přímé ovládnutí věci. Význam právního panství nad věcí není však zcela výstižný a přesný, což se ze současného pohledu projevuje nejenom ve vztahu k živým tvorům, které jsou kromě člověka věci, ale i k neživé přírodě a k životnímu prostředí, které jsou vůči počínání vlastníka chráněny, a platí to i pro půdu.

## Oddíl 2. Vlastnictví obecně

Charakteristickým rysem vlastnického práva je moc vlastníka ovládat tutéž věc bez jakékoli závislosti na někom jiném v tom stejném čase. Zároveň je takováto moc vlastníka chráněna, uznávána a omezena zákonem. Kdokoliv jiný, kdo nakládá s věcí na základě nejrozmanitějších právních titulů, je vždy závislý na primární vůli vlastníka. Sám vlastník je omezen pouze svou vlastní vůlí s věcí nakládat, jiná osoba než vlastník bude vždy alespoň v jednom směru omezena vlastnickým právem vlastníka<sup>18</sup>.

Následující oddíl rozebírá samotný obsah, předmět a subjekty vlastnického práva. Předmět vlastnictví je zaměřen na výklad pojmu stavby a v samostatné kapitole se věnuji pozemku, abych v dalších kapitolách rigorózní práce s těmito pojmy dále pracovala. S ohledem na připravovaný nový občanský zákoník jsem poukázala na marginální rozdíly obou právních úprav a na nově připravovaný institut práva stavby. Každý, komu je přiznáno právo vlastnit majetek, je vlastníkem, a v případě vyvlastnění se stává osobou vyvlastňovanou či naopak může být právě vyvlastnitelem.

---

<sup>16</sup> In: KNAPPOVÁ, Marta, et al. Občanské právo hmotné: 1. 4. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2005. s. 310 a 311

<sup>17</sup> In: HAVLAN, Petr. Veřejné vlastnictví v právu a společnosti. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. s. 1 a násl. shodně i RANDA, Antonín. Právo vlastnické v pořádku systematickém. Praha: ASPI, a. s., 2008 (reprint původního vydání z roku 1923). s. 1 a násl.

<sup>18</sup> In: KNAPPOVÁ, Marta et al. Občanské právo hmotné: 1. 4. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2005. s. 322

## 1. Obsah vlastnického práva

Obsahem vlastnického práva jsou práva a povinnosti vlastníka. Oprávnění vlastníka jsou dána pouze demonstrativním výčtem § 123 občanského zákoníku, dle něhož je vlastník zpravidla oprávněn věc držet, užívat, požívat a nakládat s ní. Výkon jednotlivých oprávnění však sám o sobě neznamená, že vlastník musí vyvíjet nějakou aktivitu. Oprávnění věc držet spočívá v zachování určitého stavu, což nevyžaduje aktivitu ze strany vlastníka nebo může být realizováno jako právo faktického ovládnání věci, k čemuž se naopak alespoň nějaké konání ze strany vlastníka vyžaduje<sup>19</sup>. Všechna uvedená oprávnění má vlastník pouze v mezích zákona, jež představují vlastníková omezení.

I když je zakotvena zásada, že vlastnické právo lze omezit jen výjimečně, moderní společnost se bez omezení vlastnického práva již neobejde. Pro vlastníka přinášejí tato omezení povinnost zdržet se či strpět nějaké konání, výjimečně mohou spočívat v povinnosti vlastníka něco konat. Vlastník je v první řadě omezen již samotnou povahou vlastnického práva, která naráží na limity předmětu vlastnictví, a zároveň právními normami, tedy na ústavní úrovni článkem 11 odst. druhým a třetím Listiny základních práv a svobod a obecnými ustanoveními občanského zákoníku, kde jsou nejvýznamnější omezení v obecné rovině uvedena v § 127, týkající se právní úpravy sousedských práv, a v odstavci druhém § 128, který připouští odnětí či omezení vlastnického práva k pozemku ve veřejném zájmu, nemožností dosáhnout zákonem předvídaného účelu jinak a poskytnutím náhrady. Vlastník se musí zdržet takového jednání, jímž by narušoval výkon práv jiného vlastníka, což je považováno za tzv. generální klauzuli při posuzování přípustnosti přesahu působení výkonu vlastnického práva přes hranici věci, tzv. imise. Zvláštní omezení pak obsahuje i sám občanský zákoník např. v § 125 odstavci druhém, nebo jiné právní předpisy většinou veřejnoprávní povahy, když svěří určité věci pouze do vlastnictví vymezených subjektů.

Vlastnické právo je nejdůležitějším věcným právem a je právem absolutním, působí vůči všem (erga omnes) a odpovídá mu povinnost všech ostatních subjektů nerušit vlastníka při výkonu jeho práva k věci<sup>20</sup>. Při neoprávněném zásahu do vlastnického

<sup>19</sup> In: ŠVESTKA, Jiří, et al. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. s 482

<sup>20</sup> Viz: FIALA, Josef, et al. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. Praha: Linde, 2006. str. 167. FIALA, Josef, et al. Občanské právo. 1.vyd. Praha: ASPI, a. s., 2006. str. 74.



práva, má vlastník věci právo na ochranu proti každému, kdo do jeho práva zasahuje, a narušitel je povinen věc vydat nebo upustit od jednání, jež ruší vlastníka. Vlastník věci se brání proti zásahům do vlastnického práva vlastnickými žalobami u soudu<sup>21</sup>.

## 2. Předmět vlastnického práva

Vlastnické právo je spojeno v současném platném právu pouze s vlastnictvím věci hmotné<sup>22</sup>. Předmětem vlastnického práva a držby, pak může být jakákoli věc v právním slova smyslu, nevylučuje-li její vlastnictví zákon. Pojem věci pak není dále v občanském zákoníku rozveden, omezuje se pouze na vymezení věcí nemovitých. Používá-li občanský zákoník pojem věc, dovozuje se, že pod pojmem věci jsou ukryty hmotné předměty, pokud jsou užitečné a ovladatelné neboli slouží-li k potřebám lidí. Mezi základní třídění věcí patří jejich rozdělení na věci movité a nemovité. Věci movité nejsou v občanském zákoníku definovány, proto všechny věci nespádající pod nemovitosti, jsou věcmi movitými. Obecně je dovozováno, že věci movité jsou věci přemístitelné z místa na místo, aniž by se jakkoli změnila jejich podstata.

Pro účely této práce se zaměříme na věci nemovité. Věci nemovité definuje § 119 odstavec 2 tak, že jsou to pozemky, tyto bez omezení, a stavby spojené se zemí pevným základem.

Povaha stavby jako věci nemovité je v občanském zákoníku dána toliko její spojitostí se zemí pevným základem. Ze soudní praxe<sup>23</sup> pak na pojem stavby nahlíží staticky, tedy z pohledu, zdali je věc způsobilá, býti předmětem občanskoprávních vztahů jako výsledek určité stavební činnosti. Proto stavba jako věc vzniká zpravidla v okamžiku, kdy je nezaměnitelně a jednoznačně patrné z dispozičního řešení první nadzemní podlaží<sup>24</sup>. Podle stavebně právních předpisů by se o stavbu jednalo totiž už v okamžiku zahájení stavebních prací. Z pohledu práva občanského není důležité, jestliže je stavba prováděna v souladu se stavebním povolením či bez něho. Pro okamžik nabytí vlastnického práva se činí rozdíl mezi stavbami evidovanými v katastru nemovitostí,

---

<sup>21</sup> Viz: KNAPP, Viktor, et al. Občanské právo hmotné 1. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 364 a násl.

<sup>22</sup> Srov.: ŠVESTKA, Jiří, et al. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. s. 480., KNAPP, Viktor, et al. Občanské právo hmotné 1. Praha: ASPI, a.s., 2005. s. 316 a násl.

<sup>23</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 1. 1998 sp. zn. 3 Cdo 1305/96, rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 9. 1998, sp. zn. 33 Cdo 111/98

<sup>24</sup> § 27 písm. j) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

u nichž kromě písemné smlouvy je třeba pro převod vlastnického práva návrhu na vklad do katastru nemovitostí, a stavbami neevidovanými, u nichž dochází k převodu vlastnického práva již samotnou smlouvou o převodu nemovité věci (stavby), jak je upraveno § 133 v odst. 3 občanského zákoníku<sup>25</sup>.

Stavba není součástí pozemku dle dikce § 120 odstavce 2. U stavby nemovité tak dochází k odklonu od zásady superficies solo cedit, jak jsem již naznačila výše. V souvislosti s touto zásadou je třeba se zmínit i o součásti věci, tak jak je upravena v § 120 odstavci 1. Za součást věci je posuzováno vše, co k věci dle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc jako celek znehodnotila. Sama součást věci pak není samostatnou věcí v právním slova smyslu, a proto nemůže být předmětem občanskoprávních vztahů a sdílí právní režim věci. Z judikatury Ústavního soudu vyplývá, že stavba tedy není součástí pozemku, jestliže jde o stavbu, která je věcí nemovitou nebo o stavbu, kterou je věcí movitou, tedy není funkčně či fyzicky spojena s pozemkem a je možné ji oddělit, aniž by došlo k znehodnocení pozemku<sup>26</sup>.

V návrhu nového občanského zákoníku se zřizuje právní úprava práva stavby. Se souhlasem vlastníka pozemku bude možné využít cizí pozemek ke stavebním účelům. Nejedná se o institut na našem území zcela neznámý – právo stavby bylo upraveno zákonem č. 86/1912 ř.z. o právu stavby a pak zákonem č. 88/1947 Sb., o právu stavby. Věcné právo, které umožní stavbu nemovitosti na cizím pozemku, bude prohlášeno za nemovitost. Podstatou tohoto práva bude oprávnění mít stavbu na cizím pozemku a zatížení nemovitosti ve prospěch vlastníka stavby pro vlastníka pozemku. Právo stavby bude omezeno maximální délkou trvání na dobu 99 let, bude děditelné a převoditelné, zřízené za úplaty či bezplatně. Nebude vyloučeno nabytí práva stavby vydržením a pro vznik práva stavby se bude vyžadovat evidence v katastru nemovitostí. Návrh nového občanského zákoníku byl v červnu 2011 schválen Poslaneckou sněmovnou v prvním čtení na 19. schůzi konané dne 8. 6. 2011 a přikázán k projednání ústavně právnímu výboru.

---

<sup>25</sup> Viz: KNAPPOVÁ, Marta et al. Občanské právo hmotné: 1. 4. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2005. s. 351.

<sup>26</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl ÚS 16/93, publikován pod č. 1

### 3. Subjekty vlastnického práva

Listina základních práv a svobod za základní lidské právo považuje právo vlastnit majetek (čl. 11 odst. 1), neboli být vlastníkem či nabýt vlastnictví. Právo vlastnit movité či nemovité věci je přiznáno každému bez rozdílu, ať již se jedná o fyzickou nebo právnickou osobou. Výjimkou z tohoto pravidla jsou některé věci nezbytné pro zabezpečování potřeb celé společnosti, jejichž vlastnictví je vyhrazeno státu nebo určeným osobám dle čl. 11 odstavce 2 Listiny základních práv a svobod či shodně dle § 125 odst. 2 občanského zákoníku. Takový zákon nebyl dosud přijat, a proto jsou v dnešní době za tento kvalifikovaný majetek považovány pouze věci na území vojenských újezdů, ložiska vyhrazených nerostů a s pochybností kategorie pozemních komunikací (dálnice, silnice a místní komunikace). Výlučné vlastnictví státu se tak prakticky do dnešního nevytvořilo.

Za osobu fyzickou je z hlediska práva považován každý, kdo má právní subjektivitu, neboli je způsobilý mít práva a povinnosti (§ 7 odstavec 1 občanského zákoníku). Způsobilost mít práva a povinnosti je přiznána každému (čl. 5 ve spojení s čl. 1 Listiny základních práv a svobod) a je základním lidským právem. Z pohledu občanského zákoníku nejsou osoby fyzické ztotožněny s občany a občanský zákoník nerozlišuje ani mezi českými státními občany a příslušníky jiných států, čemuž nebrání, aby zvláštní právní předpisy upravily postavení cizích státních příslušníků odlišně<sup>27</sup>. Příkladem rozdílného právního postavení osob je zvláštní zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků<sup>28</sup>, jímž je omezeno nabývání zemědělské půdy jinými občany než občany České republiky, pokud nebude nabyvatelem jiný občan členského státu Evropské unie s průkazem o povolení k pobytu pro státního příslušníka jiného členského státu, pokud bude evidován v evidenci zemědělských podnikatelů u příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností a jeho trvalý pobyt na našem území je alespoň tři roky. Podmínky stanovené tímto zákonem reflektují cennost a jedinečnost půdy a nelze z těchto omezení dovozovat omezení či diskriminaci pro

---

<sup>27</sup> In.:ŠVESTKA, Jiří, et al. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009. s. 102 a násl.

<sup>28</sup> Zákon č. 95/1999 Sb., zákon o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

určité subjekty, když se právní úprava tohoto zákona dotýká pouze převodu zemědělské půdy z Pozemkového fondu.

Kromě osob fyzických je právo nabývat vlastnictví přiznáno i právnickým osobám. Základní rozdíl spočívá v tom, že fyzická osoba musí být právním řádem uznána, neboť se jedná o její základní přirozené právo, kdežto právnická osoba je závislá na právní úpravě, již je vyhrazeno určit podmínky pro uznání za právnickou osobu. Občanský zákoník v § 18 odstavci 2 obsahuje demonstrativní výčet právnických osob, který je nutné doplnit § 21 občanského zákoníku, kde i stát je považován za právnickou osobu, vystupuje-li v občanskoprávních vztazích. Právnickým osobám je přiznána způsobilost mít práva a povinnosti a mohou vlastním jednáním nabývat práva a zavazovat se k povinnostem.

Zvláštní postavení mezi právnickými osobami má Česká republika neboli stát, jemuž je přiznáno vystupovat v občanskoprávních vztazích jako právnická osoba (dle § 21 občanského zákoníku), jež je v rovnoprávném postavení s ostatními účastníky právních vztahů, ale zároveň má postavení suveréna, kdy tvoří právní normy a zasahuje do práv a povinností ostatních osob jako nositel moci veřejné (např. § 4, 5 či § 128 odst. 2 občanského zákoníku). Stát jako vlastník má stejná práva, povinnosti a možnosti ochrany jako jiní vlastníci. Výkon vlastnického práva státu je realizován prostřednictvím organizačních složek (např. ministerstev, jiných správních úřadů, soudů apod.) nebo prostřednictvím státem zřízených organizací. Rozdíl mezi právními formami je významný v tom ohledu, že organizační složka není právnickou osobou, tudíž jedná jménem státu a práva a povinnosti nabývá jejím prostřednictvím přímo stát. Závazky organizační složky jsou závazky státu. Naproti tomu státní organizace jako například státní podniky a státní příspěvkové organizace vystupují svým jménem, a proto nabývají práva a povinnosti z právních úkonů ony. Za závazky je odpovědná státní organizace. Při bližším zkoumání však dojdeme k závěru, že se jedná o odpovědnost státu, neboť ten svěřil část svého majetku této organizaci k hospodaření, čímž vymezil rozsah své odpovědnosti<sup>29</sup>. Základním právním předpisem upravujícím hospodaření s majetkem státu je zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Zákon je obecným právním předpisem

---

<sup>29</sup> HAVLAN, Petr, et al. Majetek státu v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha a.s., 2010. str. 36 ve spojení se str. 93

ve vztahu k jiným právním předpisům upravujícím majetkové vztahy státu, ale ve vztahu k občanskému zákoníku má povahu zákona zvláštního, jež upravuje odchylky od obecné právní úpravy občanského zákoníku.

Společenství občanů žijících na určitém území, mají zaručeno právo na územní samosprávu dle čl. 100 odstavce 1 Ústavy. Výkon práva na samosprávu je svěřen obcím, které jsou základními územními samosprávnými celky, a krajům, které jsou vyššími územně samosprávnými celky dle čl. 99 Ústavy. Územní samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi, jimž je přiznáno čl. 101 odstavcem 3 Ústavy právo vlastnit majetek a hospodařit s ním podle vlastního rozpočtu. Postavení obce jako veřejnoprávní korporace vyplývá i ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, kde je zopakováno a garantováno právo obce mít vlastní majetek a hospodařit s ním (§2 odstavce 1, zákona o obcích). Obec je právnickou osobou, jež vystupuje a jedná svým jménem, a proto je zavázána z právních úkonů přímo tato obec. Téměř shodná je právní úprava krajského zřízení, když zákon č. 129/2000 Sb., o krajích, přiznává krajům postavení veřejnoprávní korporace, jež vlastní majetek a vystupuje v právních vztazích svým jménem (§ 1 odstavec 2, zákona o krajích). Obce a kraje mají vždy právní subjektivitu, ať již jednají ve vztazích veřejnoprávních či soukromoprávních, jak stanovily zákony o obcích a krajích. Obce i kraje jsou tedy vázány obecnými ustanoveními občanského zákoníku, z čehož vyplývá, že jedná-li se o právní vztahy mezi vlastníky, mají zcela rovnoprávné postavení, ale jsou navíc vázány i zvláštními právními předpisy upravujícími hospodaření s majetkem ve vlastnictví obce a kraje<sup>30</sup>.

Jeden subjekt může vlastnit pozemek celý nebo pouze jeho určitou část. Vlastní-li pozemek více subjektů, jedná se o spoluvlastnictví, a nejedná-li se o manžely, kteří nabývají pozemek do společného jmění manželů dle § 143 a násl. občanského zákoníku, tedy bezpodílově, hovoříme o podílovém spoluvlastnictví dle § 137 a násl. občanského zákoníku. Zásadní rozdíly mezi výše zmíněnými podobami spoluvlastnictví jsou dva, a to v subjektu vlastnického práva a v rozsahu oprávnění. Podílové spoluvlastnictví může vzniknout mezi libovolnými subjekty a rozsah jejich práv je vyjádřen zlomkem, který vypovídá o tom, jakou mírou se podílí spoluvlastník na rozhodování o věci. Naproti tomu společné jmění manželů jako bezpodílové

---

<sup>30</sup> Viz: § 38 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), § 17 a násl. zákona 4. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)

spoluvlastnictví může vzniknout pouze mezi manžely a každý z nich může vykonávat vlastnická práva k celé věci, přičemž rozsah jeho oprávnění není druhým manželem omezen. Navenek vystupují jako jeden subjekt.

### **Oddíl 3. Pozemek jako zvláštní objekt (předmět) vlastnictví**

Vlastnické právo k pozemkům se od jiného vlastnického práva výrazně odlišuje svým objektem - pozemkem. Pozemkem je individuálně určená část zemského povrchu, jež je vždy oddělena od ostatních pozemků hranicí<sup>31</sup>. Pozemek je charakterizován určitou výměrou, neboli zabírá určitou plochu zemského povrchu, k níž se váží vlastníková práva a povinnosti. Na tomto místě mi přijde důležité se zmínit o tom, že práva a povinnosti se váží k pozemku nejenom nad zemským povrchem i pod ním<sup>32</sup>.

V našem právním řádu platí zásada, že součástí pozemku jsou porosty jak trvalé tak dočasné, a neoddělené plody. To co platí pro porosty, neplatí však pro stavby. Zásada superficies solo cedit u nás přestala platit v roce 1951, kdy byl přijat nový občanský zákoník. Stavba je tedy v našem právním řádu považována za samostatnou věc nepodléhající režimu pozemku. A tak je možné, aby existoval jiný vlastník pozemku a stavby na pozemku se nacházející. Vlastník stavby na pozemku je vlastníkem dvou věcí v právním smyslu – pozemku a stavby, a samostatně s těmito věcmi může disponovat. Nový návrh občanského zákoníku<sup>33</sup> se znovu vrací k zásadě superficies solo cedit, když se v § 478 odst. 1 říká, že „součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. V případech, kde je jeden vlastník zároveň vlastníkem pozemku a stavby na ní umístěné, by k přechodu vlastnického práva došlo přímo ze zákona. Od tohoto okamžiku, by vlastník disponoval pouze pozemkem a stavba by jej následovala. Tam, kde by existoval nesoulad mezi vlastníkem pozemku a stavby, bylo by zákonem zřízeno předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, případně k části pozemku, bylo-li by

---

<sup>31</sup> § 27 písm. a) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

<sup>32</sup> Viz: DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. Praha: Eva Roztková - IFEC, 2007. s. 7 a násl., PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 23 a násl.

<sup>33</sup>

možné jej funkčně rozdělit. Předkupní právo by mělo povahu věcného práva, tzn. bude působit proti všem. Nevyužije-li jej oprávněná osoba, bude zatěžovat nemovitosti i nadále, bude tedy působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby. Při využití předkupního práva dojde ke spojení pozemku a stavby v jednu věc v právním smyslu a následně při dispozici s pozemkem bude převáděna i stavba na něm umístěná.

V současné době nelze jednoznačně zhodnotit, která zásada je pro náš právní řád ta pravá. Opuštěním zásady *superficies solo cedit* a zavedením užívacích práv nastala situace, že stavba je ve vlastnictví jiné osoby nežli pozemek, na kterém se sama stavba nachází. Právní vztahy mezi vlastníky obou nemovitostí nejsou dodnes uspokojivě dořešeny. Naproti tomu zásada *superficies solo cedit* se jeví v moderní společnosti jako logická právní úprava, jež usnadňuje právní dispozici s majetkem vlastníků, když se již jen zřídka objevuje rozdílná osoba vlastníka pozemku a stavby. Zásada *superficies solo cedit* je osvědčeným principem v demokratických státech, a proto se mi zdá navrhovaná právní úprava nového občanského zákoníku krokem kupředu, zvláště když v návrhu nového občanského zákoníku se počítá i se znovuzavedením práva stavby, čímž bude umožněno zřizovat stavby i na základě jiných práv než práva vlastnického.

Pozemek je předmětem občanskoprávních vztahů, ale jenom pozemek v podobě parcely je předmětem evidence v katastru nemovitostí a pouze k parcelám se váže vlastnické právo<sup>34</sup>. Parcela je nejpřesněji a nejspolehlivěji vymezený pozemek, protože hranice a ostatní důležité údaje (parcelní číslo, druh pozemku, vlastnická a jiná práva) jsou uvedeny v operátu katastru nemovitostí<sup>35</sup>.

Pozemek je individualizovanou částí zemského povrchu, jež pokrývá půda, která vykazuje určité specifické znaky, které nenalezneme u žádné jiné věci a tím půda podstatně ovlivňuje právní vztahy jí se týkající. V právních vztazích však jako základní jednotka vystupuje pozemek, zejména pokud jde o vlastnická a jiná majetková práva k půdě, neboť ten je na rozdíl od půdy věcí. Základním znakem půdy je její polyfunkční charakter a nepostradatelnost. Prvním příkladem nepostradatelnosti a polyfunkčnosti

---

<sup>34</sup> Viz: Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3109/2005, Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006

<sup>35</sup> § 27 písm. b) zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

půdy pro společnost je její využití pro obydlí jakožto stanoviště společnosti. Půda se jako jediná z ostatních složek životního prostředí dá využít k produkci potravin a jako zdroj užitných hodnot, v této souvislosti se mluví o půdě jako o výrobním prostředku a produkčním činiteli a jako o rezervoáru užitných hodnot<sup>36</sup>. Celkově se ale jedná o ekonomickou funkci půdy, jež se může jednak v závislosti na způsobu využití půdy měnit nebo může plnit více ekonomických funkcí současně<sup>37</sup>. Půda však neplní jen funkci ekonomickou, ale také funkci ekologickou, když je považována za základní nezastupitelnou složku životního prostředí. V ekologických funkcích je vyzdvihována především její schopnost vázat na sebe všechny ostatní složky životního prostředí, zejména vodu, rostlinstvo a živočišstvo, a že je součástí přírody a krajiny. Ochrana půdy je spojena především s ochranou životního prostředí jako celku, zvláštní ochrana je však poskytována půdě zemědělské a lesní.

Celková plocha půdy je shodná se zemským povrchem. Rozloha půdy je tedy jednou pro vždy pevně stanovena, z čehož plyne, že nelze půdu rozšířit ani ji rozmnožit. Půda je nenahraditelná a nelze ji přemísťovat. Možnosti ve využívání půdy společností naráží na přirozené limity, když půda je produktem přírody a nelze ji vyrobit žádnou lidskou činností. Půdu je možné využít jen na místě, kde se nachází a způsobem, který umožňuje její kvalita případně způsobem určeným v územním rozhodnutí<sup>38</sup>. Potřeby společnosti pak lze uspokojit jedině tak, že půda se ve prospěch využití určitým způsobem dělí, či sceluje, což naráží na vlastnické vztahy s půdou spojené. Právní úprava umožňuje horizontální dělitelnost půdy, když jeden subjekt vlastní povrch pozemku a jiný subjekt bude vlastnit vrstvu půdy hlouběji uloženou, příkladem je právní úprava horního zákona. Užíváním půdy nedochází ke změně kvantity, tedy půda se neopotřebovává ani nespotřebovává, ale mění se její kvalita, aniž by však ztratila všechnu užitnou hodnotu.

Právě v důsledku odlišností pozemku od jiných věcí, jež jsou předmětem vlastnických vztahů, se specifika pozemku promítají do obsahu právních vztahů, jichž je pozemek předmětem, do tzv. pozemkového vlastnictví.

---

<sup>36</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. s. 12 a násl.

<sup>37</sup> PEKÁREK, Milan, et al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 14

<sup>38</sup> § 77 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)



Z odlišné povahy půdy je oprávněné vlastníka užívat půdu užším než u jiných věcí, neboť půdu nelze spotřebovat nebo zničit, protože je věčná. Šíře nežli u ostatních věcí pak lze užívat nejenom povrch půdy, ale i prostor nad a pod tímto povrchem<sup>39</sup>. Vlastníku pozemku pak náleží i trvalé porosty a plody, jež jsou součástí pozemku<sup>40</sup>, a nerosty, pokud jejich dobývání a nabývání není omezeno zejména horním zákonem<sup>41</sup>. Opakem jsou podzemní vody ani jeskyně, které nejsou součástí pozemku, neboť byly vyňaty z předmětu vlastnictví zvláštními zákony<sup>42</sup>.

Vlastník může užívat pozemek k jakémukoli účelu, pokud nemění druh či způsob využití pozemku, k čemuž je vyžadováno souhlasu příslušného státního orgánu, a zároveň pokud nebude užívat pozemek v rozporu s veřejným zájmem anebo na úkor vlastníků sousedních pozemků. Volba, jakým způsobem bude pozemek užíván, je do značné míry dána druhem pozemku či schváleným územním plánem. Pozemky mohou ze své podstaty sloužit k uspokojování víc potřeb třeba i současně, proto se stát prostřednictvím různých zásahů snaží o nejracionálnější hospodaření s pozemky. Nejmenší intenzitou co do užívání pozemku je získání souhlasu či oprávnění příslušného orgánu k využívání určitým způsobem, větší intenzitu zásahu představuje omezení vlastníka v intenzitě využívání nebo v povinnosti strpět užívání pozemku jinými subjekty, jež mohou užívat určitým způsobem pozemek třeba i současně s vlastníkem<sup>43</sup>. Nejvýraznějším zásahem je odnětí pozemku v souladu s právními předpisy upravujícími vyvlastnění. K vyvlastnění pozemku může dojít v případech, kdy je třeba použít pozemek k veřejně prospěšnému účelu odlišnému od dosavadního užívání pozemku vlastníkem, který nemůže vlastník pozemku zajistit.

---

<sup>39</sup> Viz: DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 7 a shodně PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 23.

<sup>40</sup> § 2 odst. 2 zákona č. 229/1991 Sb., zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku

<sup>41</sup> § 5 odst. 2 ve spojení s § 3 odst. 2 zákona č. 44/1988 Sb., zákona o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

<sup>42</sup> § 3 odst. 1 zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a § 61 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., zákon o ochraně přírody a krajiny

<sup>43</sup> Viz: PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 14., DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 24

Výkon oprávnění držet pozemek je do značné míry omezen právě tím, že pozemek se nachází na určitém místě, v určitém prostředí, na něž se vztahují společenské vztahy pro toto místo obvyklé<sup>44</sup>. Z toho vyplývá, že ve vztahu k pozemku se mohou měnit jenom jeho subjekty, ale sám pozemek jako předmět vztahu zůstane nezměněn, neboť jej nelze přemístit. Vlastník pozemku však bude muset strpět kontakt s jinými subjekty při uspokojování jejich potřeb či potřeb ve veřejném zájmu, což může nastat i současně. K omezení výkonu vlastnických práv k pozemku dochází na základě tří právních titulů: v první řadě se jedná o smlouvy, kde omezení vyplývají z uzavřené smlouvy mezi vlastníkem a dalšími osobami, jejich působnost je omezena pouze na účastníky právního úkonu a trvá jen po dobu trvání smlouvy. Dále se setkáme s omezením vyplývajícím ze zřízení věcného břemena, jež je specifické a charakteristické tím, že věcná břemena je možné zřídit pouze k nemovitostem, a posledním titulem je veřejnoprávní omezení, mající svůj původ v zákoně, popřípadě v rozhodnutí správního orgánu nebo soudu. Zákonná omezení se v případě pozemků promítly do právní úpravy tzv. sousedských vztahů, jež reagují na potřeby uspořádat vztahy mezi sousedy. Sousedské vztahy jsou regulovány na základě ustanovení § 127 občanského zákoníku, ze kterého vyplývají vlastníku věci povinnosti „zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou poměrům obtěžoval nebo ohrožoval výkon jeho práv“<sup>45</sup>. Vlastník pozemku se musí některých činností při výkonu svých práv zdržet, případně musí strpět výkon práva jiného vlastníka na své věci, málokdy pak je povinen něco konat. Rozsah, kterým je vlastník omezen ve výkonu svých práva, je zákonem vyjádřen nad míru přiměřenou poměrům. Zákon ukládá vlastníkům pozemků povinnost umožnit vlastníku sousedícího pozemku v nezbytné míře a na nezbytnou dobu vstup na svůj pozemek<sup>46</sup>.

S rozvojem společnosti je spojena potřeba užívání pozemků, ať již pro vlastní potřebu nebo pro uspokojování potřeb v zájmu společnosti jako celku. V současné době se již nesetkáme s možností prvotního vzniku vlastnického práva k pozemku, který doposud neměl vlastníka, a proto se pozemek stane předmětem vlastnictví jiné

---

<sup>44</sup> Podrobněji DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 72, PEKÁREK, Milan, et al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 23.

<sup>45</sup> § 127 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

<sup>46</sup> § 127 odst. 3 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

osoby jenom tehdy, pokud se vlastník rozhodne jej prodat či přenechat jinému subjektu. V praxi se tak setkáváme se situacemi, že vlastníci vlastní pozemky, aniž by je užívali, ale nemají zájem je prodat či poskytnout jiným subjektům. Stát si proto vyhradil právo zasahovat v určitých případech do vlastnických vztahů, aby mohly být pozemky užívány k účelům, jež jsou ve veřejném zájmu, k čemuž slouží institut vyvlastnění. Použití vyvlastnění je ovšem krajním právním prostředkem, jemuž předchází používání jiných méně intenzivnějších nástrojů, například v podobě daňového zatížení či pozemkových úprav, aby byly pozemky přerozděleny v souladu s potřebami společnosti. Teprve nelze-li získat pozemek těmito prostředky, je přistoupeno k omezení nebo odnětí vlastnického práva pomocí vyvlastnění. Pozemek má pro společnost mimořádný význam, neboť pouze jeho prostřednictvím lze uspokojovat lidské potřeby využíváním pozemku v zájmu společnosti jako celku. Pokud je shledán na realizaci účelu veřejný zájem a původní vlastník není schopen realizaci účelu zajistit, je třeba, aby v zájmu vyšším než je vlastníkovo vlastnické právo své vlastnické právo omezil nebo přenechal jinému subjektu.

V minulosti byly používány vedle vyvlastnění i jiné právní instituty, jež zasahovaly do vlastnického práva, jednalo se především o znárodnění či konfiskaci. I když nepochybně nalezneme určité společné znaky těchto institutů, nelze je podřadit pod pojem vyvlastnění, neboť vykazují tak odlišné cíle a podmínky jejich aplikace, že zaměňování těchto pojmů zkresluje význam vyvlastnění, na což bych poukázala v následující kapitole.

## KAPITOLA 2. VYVLASTNĚNÍ A JINÉ ZÁSAHY DO VLASTNICKÉHO PRÁVA

### Oddíl 1. Vymezení pojmu vyvlastnění od jiných mocenských zásahů

Pojem vyvlastnění je obecným právním pojmem<sup>47</sup>, který je možné chápat ve dvou rovinách. V širší rovině významu je vyvlastnění chápáno jako vynucené odnětí nebo omezení vlastnického práva proti vůli vlastníka<sup>48</sup>. Tato definice vyvlastnění není zcela přesná, neboť neobsahuje obligatorní znaky, jakými je například náhrada, ale definice je pak zcela úplná, pokud pod ni podřadíme jednotlivé instituty. Vyvlastnění v širší rovině pak zahrnuje vedle institutů konfiskace<sup>49</sup> a znárodnění či zestátnění majetku<sup>50</sup> současně i užší rovinu pojmu vyvlastnění, kde je vyvlastnění samostatným právním institutem<sup>51</sup> definovaným pomocí obligatorních znaků vyplývajících z příslušných právních norem. Ústavními předpoklady vyvlastnění jsou veřejný zájem na vyvlastnění, konkrétní zákonný právní titul (účel vyvlastnění) a poskytnutí náhrady za vyvlastnění. Vyvlastnění nebo také expropriace je tedy odnětí nebo omezení vlastnického práva ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu<sup>52</sup>.

---

<sup>47</sup> Viz: HENDRYCH, Dušan, et al. Právní slovník. 2. rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. Vyvlastnění, s. 1181.

<sup>48</sup> Srov.: PRŮCHA, Petr. Základní pojmy a instituty správního práva. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1998. Vyvlastnění, s. 375. PRŮCHA, Petr; POMAHÁČ, Richard. LEXIKON - SPRÁVNÍ PRÁVO. Ostrava: Nakladatelství Jiří Motloch - Sagit, 2002. s. 608.

<sup>49</sup> Srov.: HENDRYCH, Dušan, et al. Právní slovník. 2. rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. Konfiskace, s. 305., dekrety prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa, č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy

<sup>50</sup> Srov.: HOETZEL, Jiří, et al. Slovník veřejného práva československého. Sv. 5. Brno: Rovnost, 1948. Znárodnění, s. 766-786.

<sup>51</sup> Viz: HENDRYCH, Dušan, et al. Právní slovník. 2. rozš. vyd. Praha: C. H. Beck, 2003. Právní institut, s. 705.

<sup>52</sup> Srov.: JURNÍKOVÁ, Jana, et al. Správní právo: Zvláštní část. 5. dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004. s. 308., PRŮCHA, Petr. Základní pojmy a instituty správního práva. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1998. Vyvlastnění, s. 375., VESELÝ, František Xaver. Všeobecný slovník právní. Sv. 1. Praha: Nákladem vlastním, 1896. Expropriace, s. 448-451., BERNHARDT, Rudolf, et al. Encyclopedia of Public International Law. Vol. 2. Amsterdam: North - Holland Publishing Company, 1995. Expropriation and Nationalization, s. 319-327., čl. 17 Prohlášení práv člověka a občana z roku 1789, čl. 11 odst. 4 usnesení Předsednictva České národní rady

K úplnému doplnění definice vyvlastnění je nutné dodat, že k přechodu vlastnického práva dochází v důsledku individuálního právního aktu (v české právní úpravě se jedná o individuální správní akt), s výjimkou přechodu vlastnického práva v souvislosti s projednáváním veřejnoprávního deliktu (sankce či ochranného opatření) nebo v rámci exekuce. Vyvlastněním se rozumí dle slov J. Drobníka a J. Mikeše „autoritativní zásah do absolutní právní sféry vlastníka“<sup>53</sup> a současně dle slov V. Sedláčkové „je cílem vyvlastnění je dosáhnout omezení či přechodu vlastnického práva k pozemkům a stavbám“<sup>54</sup>.

Vyvlastnění je krajním právním prostředkem, tzv. ultima ratio, a od ostatních zásahů se odlišuje účelem. Všechny právní instituty zasahující do vlastnických vztahů mají společný cíl, a tím je omezení nebo odnětí vlastnického práva. Účelem vyvlastnění je v zájmu přesahujícím zájmy jednotlivce nuceně omezit nebo odejmout mu vlastnické právo k nemovitostem, především k pozemkům, aby je bylo možné použít k jiným účelům nebo k ochraně<sup>55</sup>. Současně je nutné posuzovat účel z hlediska splnění podmínek v určitém čase a místě, aby byla zachována právní jistota a zákonnost. Nelze ovšem argumentovat tímto účelem a legitimně použít institut vyvlastnění, pokud je možné dosáhnout takového účelu jinou přiměřenou cestou. Jiné zásahy do vlastnického práva obvykle neřeší otázku kolize dvou proti sobě stojících zájmů: zájem vlastníka nemovitosti na zachování jeho vlastnického práva v plném rozsahu a zájem společnosti na odnětí či omezení vlastnického práva ve prospěch jiné osoby. Omezení nebo odejmutí vlastnického práva musí být dostatečně odůvodněno veřejným zájmem, tudíž nelze předpokládat, že by každý jednotlivý zájem subjektu byl schopen naplnit veřejný zájem, který je stanoven jako obligatorní podmínka vyvlastnění. Dle názoru Ústavního soudu je veřejný zájem takový, jenž lze označit za obecný nebo obecně prospěšný, obdobně Nejvyšší správní soud v judikatuře uvádí, že veřejný

---

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

<sup>53</sup> In: DROBNÍK, Jaroslav, MIKEŠ, Jiří. Vyvlastnění: Náměty na legislativní změny. Stavební právo. 2000, č. 1, s. 11.

<sup>54</sup> SEDLÁČKOVÁ, Vladimíra. Nová právní úprava problematiky vyvlastnění. Stavební právo: bulletin. 2006, č. 4, s. 9.

<sup>55</sup> Např. § 9 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, § 21 a násl zákona č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

zájem je „takový zájem, který lze označit za obecný či veřejně prospěšný, případně za zájem společnosti jako celku. Takový zájem nemůže být v rozporu s platnými právními předpisy“.<sup>56</sup>

Každý zásah do vlastnického práva musí být opřen o právní normu. Zákon je zárukou právní jistoty, která nejenom proces vyvlastnění provází. Právní jistotu mu v tomto případě poskytuje proces, kterým dochází k jeho přijetí, kdy je nutné najít dostatečný politický konsenzus napříč politickým spektrem než je tomu u právních norem nižší právní síly. Všechny zásahy do vlastnického práva byly uskutečňovány na základě právní úpravy obsažené v právním předpise, ale do značné míry byly determinovány dobou či politickým prostředím.

Poskytování náhrady jako kompenzace za vzniklou újmu je dalším charakteristickým znakem vyvlastnění. V případě, kdy by nebyla poskytnuta náhrada, docházelo by tu ke značné nerovnováze v právních vztazích a v demokratické společnosti i nežádoucí.

Vyvlastnění v užší rovině představuje zásah do ústavně zaručených lidských práv, a proto byla nejenom v rovině teoretické řešena otázka, zdali existuje právní nárok na vyvlastnění. V právní teorii převládá názor, že vyvlastnitel nemá subjektivní práva na vyvlastnění, přesto však se judikatura spíše kloní k názoru, že při splnění všech zákonných podmínek, je na vydání kladného rozhodnutí právní nárok.

V širší rovině se pojem vyvlastnění překrývá s jinými zásahy do majetkových práv, které jsou způsobeny jiným právním aktem a sledují jiný účel nežli vyvlastnění v úzkém slova významu.

Konfiskace je nucené odnětí vlastnického práva bez náhrady do vlastnictví státu. Konfiskace představuje jeden ze způsobů zániku vlastnického práva, jež nastává buď přímo ze zákona s možností deklaratorního rozhodnutí správního orgánu, nebo na základě rozhodnutí státního orgánu, zejména soudu, a má i sankční charakter<sup>57</sup>. Účelem konfiskace<sup>58</sup> je odnětí vlastnického práva na základě normativních právních aktů vydaných ad hoc. Pojem konfiskace byl použit v roce 1945 pro plošné odnětí majetku bez náhrady na základě dekretů prezidenta republiky, jenž zároveň stanovil

---

<sup>56</sup> Rozsudek NSS ze dne 23.10.2003, č.j. 2 As 11/2003

<sup>57</sup> Viz: HENDRYCH, Dušan, a kolektiv. Právní slovník. 3. podstatně rozš. vyd. Praha: C.H.Beck, 2009. 1459 s., KUKLÍK, Jan. Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě. Praha: Auditorium, 2010. s. 12-15.

<sup>58</sup> HORÁK, Ondřej. Konfiskace, vyvlastnění, zábor. Právní rádce. 2005, č. 9. s. 48-50.

kategorii osob, jichž se konfiskace týkala. Jakmile se stane normativní právní akt účinný, dochází automaticky k přechodu vlastnického práva<sup>59</sup>. Žádná kompenzace tu nepřichází v úvahu, protože odnětí vlastnického práva bez náhrady je účelem normativního právního aktu. Konfiskace majetku provedená na základě dekretů prezidenta republiky byla původně spojena s myšlenkou přerozdělení a přidělení konfiskátů osobám odlišným od státu, což mělo proběhnout v rámci pozemkové reformy.

Znárodnění je rovněž nucené odnětí vlastnického práva ve prospěch státu, a to v zásadě za náhradu. Znárodnění se od konfiskace liší kromě jiného v poskytnutí náhrady a v subjektu, který se stane novým vlastníkem, což je stát. Účel znárodnění je značně odlišný a obecnější<sup>60</sup>, jak od vyvlastnění, tak od konfiskace. Cílem znárodnění je zamezit, aby vlastníci nakládali s věcmi, jež podléhají znárodnění, a namísto vlastníků nastoupil stát. Normativní právní akty, na jejichž základě ke znárodnění dochází, jsou vytvořeny také ad hoc, ale nemají osobní působnost. Účinností normativního právního aktu dochází k přechodu vlastnického práva bez dalšího, k částečné kompenzaci vzniklé újmy tu zpravidla dochází. Znárodnění bylo v roce 1945 uskutečněno na základě dekretů prezidenta republiky, kterým přešly zejména podniky důležité pro činnost státu na stát.

Za první československé republiky byl zaveden pojem zábor, jenž je blízko pojmu vyvlastnění. Zábor představoval výrazné omezení dispozičních oprávnění původního vlastníka „velkého pozemkového majetku“ k pozemkům spadajícím pod zábor a představoval právní titul pro vyvlastnění vymezených pozemků. Zábor sám o sobě však nezpůsoboval přechod vlastnického práva, k tomu mohlo dojít až na základě rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení. Pojem záboru je spojen s první pozemkovou reformou, kdy zabrané pozemky byly následně přerozdělovány a přidělovány.

Jiným mocenským zásahem je i trest propadnutí majetku nebo zabránění věci v rámci institutu trestního práva, což je sice nuceným odnětím vlastnického práva ve veřejném

---

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

60 Srov.: Dekrety prezidenta republiky č. 103/1945 Sb., o znárodnění soukromých pojišťoven, č. 100/1945 Sb., o znárodnění soukromých dolů, č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského, zákony č. 118/1948 Sb., o organizaci velkoobchodní činnosti a znárodnění velkoobchodních podniků, č. 120/1948 Sb., o znárodnění velkoobchodních podniků s 50 nebo více činnými osobami, č. 121/1948 Sb., o znárodnění ve stavebnictví, 122/1948 Sb., o organizaci a znárodnění cestovních kanceláří, nebo č. 123/1948 Sb., o znárodnění polygrafických podniků

zájmu a na základě zákona, bez náhrady, ale sledujícím zcela jiný účel nežli vyvlastnění. Účelem propadnutí majetku nebo zabrání věci je vždy potrestání pachatele za spáchaný trestný čin neboli sankce, což vyplývá z povahy trestního práva. Trest propadnutí majetku nebo zabrání věci je uložen soudním rozhodnutím pachateli trestného činu, který je zároveň vlastníkem věci<sup>61</sup>.

Za vyvlastnění nelze považovat ani omezení vyplývající vlastníkům nemovitostí nacházejících se v ochranných pásmech. Ochranná pásma vznikají ex lege a náhrady za omezení se většinou neposkytují.

Důvodem existence institutu vyvlastnění je skutečnost, že v důležitých situacích je nutné, aby zájem jednotlivce ustoupil zájmu společnosti. Je nutné mít neustále na mysli, že vyvlastnění není běžným jevem, ale jeho použití je krajním prostředkem, jak dosáhnout cíle. Vyvlastnění nemovitostí, zejména pak pozemků, je o to problematičtější, že množství pozemků je neměnné a nelze jej v čase obnovit, proto se jich vlastníci tak neradi vzdávají. Vlastnictví je jako jedno ze základních lidských práv chráněno jak na zákonné, tak na ústavní úrovni, a vyvlastnění je možné jen při dodržení každé jednotlivé podmínky stanovené právními předpisy.

## **Oddíl 2. Vynucené zásahy do vlastnického práva k pozemkům na území ČR od r. 1918**

Půda je předmětem zájmu člověka od té doby, kdy si uvědomil její hodnotu, jež přetrvává v čase. Půda byla zpočátku jediným prostředkem, jak prosadit svoji vůli. Půda byla vyjádřením moci panovníka, který vlastnictvím půdy a jejím propůjčováním ovlivňoval postavení šlechty v zemi. První velký mocenský zásah panovníka do pozemkového vlastnictví šlechty na našem území byl spojen s porážkou českého stavovského povstání v bitvě na Bílé Hoře v roce 1620.

Samotný vývoj vyvlastnění v klasickém pojetí je možné sledovat až v okamžiku, kdy bylo právním systémem chráněno vlastnictví. Na evropském kontinentu bylo v roce 1789 přijato Prohlášení práv člověka a občana, kde v článku 2 bylo vlastnictví prohlášeno za přirozené a nepromlčitelné vlastnické právo. Prohlášení práv člověka

---

<sup>61</sup> Viz. § 52 odst. 1 písm. f) zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník



a občana se stalo velkou inspirací pro § 365<sup>62</sup> Obecného zákoníku Občanského<sup>63</sup>, který poprvé zakotvil podmínky pro vyvlastnění v zákoně, a to tak, že „žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci postoupiti“. Společnost se začala mílovými kroky vyvíjet a směřovat ke stále větší ochraně základních práv, proto se začaly objevovat zvláštní zákony, které řešily specifické situace spojené s vyvlastněním a využitím pozemku pro jiné účely v zájmu rozvíjející společnosti. Úprava vyvlastnění tak byla upravena v zákoně lesním<sup>64</sup>, horním<sup>65</sup> a za nejvýznamnější právní úpravu je považován zákon železniční<sup>66</sup>.

I když relativně brzy bylo zavedeno vyvlastnění v právní úpravě, objevily se nové zásahy do vlastnického práva od vyvlastnění zcela odlišné. Jejich vznik je vždy úzce spojen s důležitými historickými okamžiky v našich dějinách. Se vznikem samostatného Československa bylo potřeba vyřešit situace pozemkového vlastnictví, které se do té doby nacházelo pouze ve vlastnictví šlechty, což se stalo prostřednictvím pozemkové reformy. Pozemková reforma nebyla ještě ukončena, když bylo naše území ve správě okupačních institucí, které začaly konfiskovat nemovitý majetek. Zásahy spojené s konfiskací byly prvním problémem, který musela řešit vláda po ukončení druhé světové války. Prezident republiky vydal několik dekretů, které se staly právním podkladem pro provedení konfiskace nemovitého, zejména pozemkového majetku. Na základě dekretů přešla vlastnická oprávnění zpět na původní vlastníky a na stát, který jej následně začal přerozdělovat. Byla snaha dokončit první pozemkovou reformu a zahájit novou pozemkovou reformu. Na novou pozemkovou reformu a přidělové akce pak navázala politika kolektivizace československého zemědělství, představovaná především vytvářením jednotných zemědělských družstev, která schovala to, že rolníkům zůstalo formálně zachováno vlastnické právo, ale na půdě hospodařila družstva. S politikou kolektivizace je spojen počátek deformace soukromého pozemkového vlastnictví na našem území, kdy se pozemkové vlastnictví stalo předmětem regulace a různých zásahů do samotné podstaty vlastnického práva.

---

<sup>62</sup> Viz: RANDA, Antonín. Právo vlastnické v pořádku systematickém. Praha: ASPI, 2008 (reprint původního vydání z roku 1923). Expropriace, s. 126-131.

<sup>63</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský

<sup>64</sup> Zákon č. 250/1852 ř. z., lesní zákon

<sup>65</sup> Zákon č. 146/1854 ř. z., horní zákon

<sup>66</sup> Zákon č. 30/1878 ř. z., zákon železniční

Objevují se nové instituty upravující výkon vlastnického práva, jejichž snahou je nahradit tradiční vlastnické právo i práva věcná. Po sametové revoluci bylo třeba nejprve dát vlastnickému právu tradiční obsah a poté vrátit pozemkový majetek původním vlastníkům, případně jejich dědicům. Stát současně převáděl majetek na jiné osoby v rámci privatizace, jež měla za cíl zmenšit majetek ve vlastnictví státu. Restituce ani privatizace jsou sice zásahem do vlastnictví, i když jen do státního a z vůle státu, ale nepatří do tématu rigorózní práce, a proto se o nich nebudu dále zmiňovat. Naopak v dnešní době jsou aktuální otázkou pozemkové úpravy, jež na základě rozhodnutí Pozemkového úřadu zasahují do vlastnických vztahů.

Smyslem této části rigorózní práce je ukázat, že zásahy do pozemkového vlastnictví nejsou spojeny jen s institutem vyvlastnění, tak jak jej známe a používáme dnes, ale že v průběhu několika staletí byla půda předmětem mocenských zásahů odlišných od vyvlastnění. Každý mocenský zásah měl jiný cíl a přinášel jiné důsledky pro vlastníky pozemků.

## 1. První pozemková reforma

První pozemková reforma je časově ohraničena lety 1919 až 1935. V tomto období bylo vydáno pět zákonů upravujících pozemkové vlastnictví. Pozemková reforma byla spojena se vznikem československého státu jako demokratického zřízení, kde půda měla být rozdělena mezi obyvatelstvo, zejména drobným a středním rolníkům, kteří se měli stát politickou oporou agrární strany namísto šlechty. Právě přerozdělení půdy mezi obyvatelstvo stabilizovalo prostředí, neboť to bylo právě obyvatelstvo, kdo držel půdu jakožto výrobní prostředek a zdroj obživy.

Pro provedení první pozemkové reformy bylo nezbytně nutné zachovat vlastnictví nemovitostí, zejména velkostatků, v takovém stavu, v jakém se nacházelo do roku 1918. Zákonem č. 38/1919 Sb., o obstavení velkostatků<sup>67</sup>, bylo zakázáno jak převádět velkostatky zapsané v zemských deskách, tak je zatěžovat a rozdělovat. Zákon o obstavení velkostatků však sám neznamenal vlastní vyvlastnění, pouze omezoval vlastníka v právu disponovat s majetkem, když k převodu bylo třeba souhlasu příslušného správního úřadu. Vlastníkům byl ponechán výnos z obstaveného velkostatku.

---

<sup>67</sup> Zákon č. 38/1919 Sb., o obstavení velkostatků

Právním základem první pozemkové reformy je zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového<sup>68</sup>, tzv. záborový zákon. Koncept tzv. záboru vytvořil prof. Jan Krčmář a chtěl tímto pojmem zdůraznit přerozdělení pozemkového majetku v zájmu obecného dobra nad samotným vyslovením vyvlastnění<sup>69</sup>. Koncepce záboru pak umožnila vyvlastnění provést, stejně jako vymezila pozemky, které bylo možné ze záboru propustit či od záboru zcela upustit. Záborový zákon se stal právním titulem vyvlastnění. Majetek, který podléhal záboru, byl označen jako tzv. velký majetek v rukou jedné osoby, včetně spoluvlastníků, o výměře větší než 150 hektarů zemědělské půdy nebo o výměře větší než 250 hektarů veškeré půdy. Výměry nad tyto hranice podléhaly záboru. Zabráním majetku ovšem nedošlo ke změně vlastníka nemovitostí, ale pouze byla státu dána možnost disponovat se zabraným pozemkem. Stát samozřejmě nezabíral pozemky ve vlastnictví svém nebo ve vlastnictví zemském, okresním či obecním, a objekty, které nebyly používány k hospodaření. Za určitých podmínek bylo možné ponechat půdu ve vlastnictví osoby i nad 500 hektarů, když byla potřebná k účelnému hospodaření v určitých oblastech nebo pro zemědělský průmysl, k zásobování měst nebo k všeobecnému blahu<sup>70</sup>. Záborový zákon dal nevědomky také limity pro soukromé vlastnictví půdy, jež byly vyjádřeny maximální možnou výměrou, nebyla-li udělena výjimka.

Zábor byl postaven na ideje přerozdělení půdy obyvatelům, proto je jedním z pilířů pozemkové reformy zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní<sup>71</sup>, tzv. přidělový zákon, který upravoval podmínky přidělu půdy obyvatelům, tzv. přidělcům, jak do vlastnictví přidělce, tak do nájmu, pachtu i ke zřízení práva stavby. Cílem zákona bylo poskytnout přidělci a jeho rodině soběstačný pozemek o výměře 6 až 10 hektarů, v případě horší kvality půdy i 15 – ti hektarů. Zákon pamatoval i na situace, kdy není možné z hlediska hospodářských půdu rozdělit, a tak vytvořil institut tzv. zbytkových statků. Zbytkové statky měly průměrně okolo 100 hektarů a celkově jich bylo 2055. Tvrdost zákona byla odstraněna možností odložit zábor a převzetí majetku státem na 20 až 30 let, pokud byla uzavřena dohoda

---

<sup>68</sup> Zákon č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového

<sup>69</sup> KUKLÍK, Jan. Od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě. Praha: Auditorium, 2010. s 40 a násl.

<sup>70</sup> § 11 zákona č. 215/1919 Sb., o zabrání velkého majetku pozemkového

<sup>71</sup> Zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní

mezi vlastníkem a Pozemkovým úřadem. Tím se dostáváme k zákonu č. 330/1919 Sb., o Pozemkovém úřadě<sup>72</sup>, který zavedl Pozemkové úřady jako speciální orgány, jejichž působnost byla vymezena potřebami pozemkové reformy. Pouze Pozemkové úřady byly oprávněny přebírat a přidělovat zabraný majetek, určovat výši náhrady za zábor a rozhodovat o vyloučení nebo propuštění majetku ze záboru.

Se zábohem souvisí i otázky náhrady za zabraný majetek, které řešil zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový<sup>73</sup>, tzv. zákon náhradový. Náhradový zákon upravuje postupy Pozemkového úřadu při přebírání, oceňování a stanovení ceny zabraného majetku. Vlastníkům zabraného majetku náležela za zábor náhrada, která byla stanovena podle průměru cen z roku 1913 upraveného dle aktuální cenové situace.

První pozemková reforma byla ukončena v roce 1935, když byl konstatován nedostatek kvalifikovaných zájemců o příděl. Během 16 – ti let trvání pozemkové reformy byla naplněna podstata této reformy pouze ze 44 %, přesto se podařilo zrealizovat pohyb 1,8 milionů hektarů půdy. Cílem první pozemkové reformy byl přechod a přerozdělení půdy mezi obyvatelstvo za poskytnutí náhrady původnímu vlastníku. Pro zábor majetku bylo typické, že probíhal ve veřejném zájmu, po provedeném řízení a původním vlastníkům byla poskytována v zásadě náhrada za zabraný majetek. Z hlediska historických souvislostí byla pozemková reforma nevyhnutelná.

## **2. Konfiskace majetku v roce 1945**

Po skončení druhé světové války nastalo velice složité období, kdy bylo třeba opět upravit vztahy týkající se pozemkového vlastnictví, které byly zcela změněny zásahy německých okupačních orgánů. Během druhé světové války byl německými orgány konfiskován rozsáhlý nemovitý majetek, jenž byl použit na výstavbu cvičišť, a původní vlastníci byli vystěhováni bez náhrady. Československý státní nemovitý majetek byl převeden na vybrané německé instituce, jež byly kontrolovány německou okupační správou. Při uvědomění si všech těchto souvislostí, je celkem pochopitelné, že účelem konfiskace byl přechod vlastnického práva k nemovitostem na původní

---

<sup>72</sup> Zákon č. 330/1919 Sb., o Pozemkovém úřadě

<sup>73</sup> Zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový

vlastníky, popřípadě stát, a teprve druhotným účelem bylo potrestání osob německé národnosti za dobu okupace.

Zákonným základem pro provedení konfiskace a znárodnění se staly dekrety prezidenta republiky. Nejdříve byly upraveny právní vztahy spojené s převodem nemovitého majetku na německé okupační orgány. Prvním dekretem je dekret č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově-právních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů<sup>74</sup>. Dekret zneplatnil všechny převody majetku movitého i nemovitého provedené po 29. září 1938 a stal se základem pro navrácení majetku původním vlastníkům. Dekret zajistil majetek osob státně nespolehlivých pro pozdější konfiskaci či znárodnění a správou tohoto majetku byla pověřena národní správa. Národní správa omezovala výkon vlastnických práv, sama o sobě neznamenal konfiskaci majetku, ale sloužila k zabezpečení plynulého chodu některých podniků a majetkových celků, jež byly v rukou osob nespolehlivých nebo byly opuštěny. Znárodnění se týkalo především podniků majících klíčovou úlohu pro zabezpečování potřeb státu<sup>75</sup>, zejména doly, průmyslové podniky energetického průmyslu, oceláren, železáren apod.

Konfiskace byla upravena v dekretu č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa<sup>76</sup> ze dne 21. 6. 1945, který s okamžitou platností ke dni vyhlášení, tj. ke dni 23. 6. 1945, v zemích Českých a Moravskoslezských konfiskoval zemědělský majetek ve vlastnictví: a) osob německé a maďarské národnosti bez ohledu na státní příslušnost, b) zrádců a nepřátel republiky jakékoli národnosti a státní příslušnosti, projevilo-li se nepřátelství zejména za krize a války v letech 1938 až 1945, c) akciových a jiných společností a korporací, jejichž správa úmyslně a záměrně sloužila německému vedení války nebo fašistickým a nacistickým účelům. Osobám německé a maďarské národnosti, které se aktivně podílely boje za zachování celistvosti a osvobození Československé republiky, se majetek nekonal. Účinností dekretu nebyly

---

<sup>74</sup> Dekret prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově-právních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů

<sup>75</sup> Viz. Dekret č. 100/1945 Sb., o znárodnění soukromých dolů

<sup>76</sup> Dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa

již osoby v dekretu uvedené vlastníky nemovitostí a jejich majetek přešel bez náhrady do správy Národního pozemkového fondu. Dekret upravoval i pravidla pro přidělení půdy deputátníkům a zemědělským dělníkům, malozemědělcům, obcím a okresům a stavebním a zemědělským družstvům za náhradu podle výnosnosti půdy. Pro spravování takto zkonfiskovaného majetku byl zřízen Národní pozemkový fond. Tento dekret byl doplněn dekretem č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci<sup>77</sup>, který upřesňoval průběh přidělového řízení, stanovil podmínky pro splatnost úhrady a zápis převodu vlastnictví do pozemkových knih a stal se de facto prováděcím předpisem dekretu č. 12/1945 Sb.

S touto problematikou pak úzce souvisí i problematika osídlování českého území v okresech, kde německé obyvatelstvo mělo většinu. Po odchodu nebo odsunu osob německé národnosti z oblastí, byla půda spravována Národním pozemkovým fondem, který se nejprve snažil půdu přidělit obyvatelům české nebo jiné slovanské národnosti, nepřidělenou půdu si ponechal ve správě pro potřeby vnitřního osídlení.

Dekret č. 108/1945 S., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy, se již jen velice málo dotýkal pozemků. Dekret se týkal nemovitého a movitého majetku ve vlastnictví v dekretu uvedených tří kategorií osob a vyjímal z konfiskace ty movité věci, jež byly potřeba k uspokojování životních nebo osobních potřeb. Správa zkonfiskovaného majetku byla svěřena Fondu národní obnovy do jeho přidělení novým vlastníkům.

Na základě dekretů prezidenta republiky přešlo vlastnické právo z dosavadních subjektů na stát či původní vlastníky nemovitostí bez náhrady. Konfiskací byla získána půda, jejíž část si ponechal stát a zbytek přidělil mezi obyvatelstvo. Konfiskace nemovitého majetku na základě dekretů prezidenta republiky přitahuje pozornost, neboť ve velkém rozsahu zasáhla do vlastnických vztahů.

### **3. Pozemkové reformy po roce 1945**

Významný zásah do majetkoprávních pozemkových vztahů je spojen právě s revizí, resp. dokončením první pozemkové reformy a přípravou nové pozemkové reformy

---

<sup>77</sup> Dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci

v letech 1946 až 1948. Při přípravě právních norem bylo předmětem diskuze soukromé vlastnictví půdy a zakládání zemědělských družstev. Pro zemědělství se stalo charakteristické heslo, že: „ Půda patří těm, kdo na ní pracují “. První právní norma upravující poměry v zemědělství byl zákon č. 55/1947 Sb., o pomoci zemědělcům při uskutečňování zemědělského výrobního plánu. Zákon uložil povinnost vlastníkům půdy nebo držitelům, aby půda byla řádně obdělávána buď jimi samotnými, nebo pronajata. Pokud vlastník pozemku nesplnil tuto povinnost, mohlo být rozhodnuto o nuceném pronájmu, tzv. pachtu. Vlastník byl proti své vůli omezen v jednom z vlastnických oprávnění, a sice užívat pozemek, když bylo rozhodnuto o tzv. pachtu včetně stanovení ceny tzv. pachtu. Omezení v možnosti nakládat se zemědělskými pozemky přinesl zákon č. 139/1947 Sb., o úpravě dělení zemědělských podniků v pozůstalostním řízení a o zamezení drobení zemědělské půdy. Podle tohoto zákona bylo možné prodat zemědělskou půdu pouze zemědělci vlastnícímu více než dva hektary k doplnění jeho vlastní usedlosti či dělníkům a drobným živnostníkům na stavbu rodinných domů.

Klíčovým právním předpisem se stal zákon č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy, jehož účelem bylo přezkoumání rozhodnutí o opatření Pozemkového úřadu, případně ministerstva zemědělství, vydaných na základě zákona č. 215/1919 Sb., o záboru velkého majetku pozemkového, pokud se týkaly v zákoně taxativně vypočítaného zemědělského majetku. Zákon o revizi první pozemkové reformy navazoval na dekrety prezidenta republiky a na právní předpisy prvorepublikové pozemkové reformy. V § 1 zákona o revizi první pozemkové reformy je vymezeno, kterého pozemkového majetku se revize týká, je to: a) pozemkový majetek, který byl ze záboru vyloučen, propuštěn z důvodů veřejného zájmu nebo byl vlastníku přidělovým zákonem ponechán, b) pozemkový majetek, který již sice byl zabrán, avšak nebylo u něj rozhodnuto o propuštění ze záboru či provedeno přidělové řízení, c) pozemkový majetek ve formě tzv. zbytkových statků ve výměře větší než 50 hektarů, přičemž vlastník takového statku si mohl půdu do 50 hektarů nespádající do revize vybrat. Vlastníkům, jejichž pozemkového majetku se zákon týkal, bylo omezeno dispoziční právo tak, že úkony mohli činit pouze se souhlasem ministerstva zemědělství. Zákon v § 2 umožnil zabrat i půdu nesplňující výměru 150 hektarů zemědělské půdy, byla-li označena za půdu potřebnou

k naléhavé místní potřebě a k uspokojení této potřeby nepostačovaly zabrané pozemky. Za zabraný majetek náležela vlastníku náhrada podle prvorepublikového náhradového zákona a pozemky byly přidělovány za úplatu dle jakosti, druhu a účelu přidělu, alespoň v takové výši, aby byly pokryty náklady přidělového řízení. S vydáním zákona bylo spojeno přijetí vládní nařízení č. 194/1947 Sb., o soupisu pozemkového majetku pro revizi první pozemkové reformy a o jejím vyznačení ve veřejných knihách, na jehož základě byl proveden soupis půdy podléhající revizi a upřesněna půda spadající pod právní režim revize pozemkové reformy. K provedení zákona bylo přijato vládní nařízení č. 1/1948 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení zákona o revizi první pozemkové reformy. Bez vládního nařízení nebylo možné faktické provedení zákona o revizi první pozemkové reformy, neboť vládní nařízení podrobně upravilo průběh přidělového řízení, výměry soběstačnosti i ostatní pojmy.

Majetek získaný na základě revize pozemkové reformy si buď ponechal stát, nebo jej přidělil jiným subjektům, například malozemědělcům, zemědělským výrobním družstvům apod. Majetek získaný na základě revize první pozemkové reformy v tzv. rozhodném období, za nějž nebyla poskytnuta náhrada, byl později označen jako jeden ze základních restitučních nároků, neboť právo na náhradu za zabraný majetek bylo založeno obecně závaznou právní úpravou. K poskytnutí náhrad však již nedocházelo, což založilo právě zmíněný nárok na poskytnutí restitučních nároků.

Po polickém převratu v únoru 1948 byl přijat zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě, kdy cílem této nové pozemkové reformy mělo být přerozdělení pozemkového vlastnictví v souladu s heslem, že půda patří těm, kdo na ní pracují. Zákon rozlišoval mezi fyzickými a právníckými osobami vlastníci pozemkový majetek. Právníckým osobám byla zabrána všechna půda, u fyzických osob se rozlišovalo, zdali na půdě sami pracují, pak byla zabírána půda nad výměru 50 hektarů, nebo nepracují-li na půdě sami, ale obhospodařují-li ji pomocí nájemců, mohla být zabrána půda i pod výměru 50 hektarů. Získaný pozemkový majetek pak nabýval do svého vlastnictví stát nebo se stal předmětem přidělu v přidělových akcích. Přidělcům byla zároveň zákonem uložena zvláštní povinnost pracovat na přidělené půdě osobně s péčí řádného hospodáře.



Půda zabraná během nové pozemkové reformy, měla být podle původní myšlenky od vlastníků vykoupena. Výše náhrady za zábor měla být stanovena pozdějším právním předpisem, který však nikdy nebyl přijat. Vlastníci zabrané půdy tedy nikdy žádnou náhradu neobdrželi. Výsledkem této pozemkové reformy byl stav, kdy stát vlastnil pozemky, o které nebyl již zájem nebo které vlastníci pozemků opouštěli kvůli politickému vývoji po roce 1948.

#### **4. Období 1948 až 1990**

Na novou pozemkovou reformu navazuje politika kolektivizace československého zemědělství spolu s deformací soukromého vlastnictví. Vlastníci pozemků měli po roce 1948 na výběr z několika málo možností, jak vykonávat či spíše nevykonávat svá vlastnická oprávnění. Většina vlastníků se po roce 1948 podřídila procesu kolektivizace a vstoupila do zakládaných družstev. Na základě zákona č. 49/1959, o Jednotných zemědělských družstvech, bylo sjednoceno zemědělské družstevnické pod jeden jediný možný typ: Jednotné zemědělské družstvo (JZD). JZD byla původně členěna do tří typů. V roce 1951 byl přidán i čtvrtý typ: JZD se společnou rostlinnou a živočišnou výrobou, která později na našem území převládala. Pozemky se staly předmětem družstevního užívání, trvalé porosty byly ze zákona v družstevním vlastnictví. Soukromé vlastnictví k sdruženým pozemkům bylo však zachováno. Družstevník měl nárok na přidělení tzv. záhumného pozemku, který mu měl sloužit k pěstování plodin k vlastní spotřebě či jako doplňkový zdroj obživy jeho rodiny. Postupně přešly do vlastnictví družstva i hospodářské a jiné stavby, které družstvo potřebovalo pro plnění svých úkolů.

Vlastníci pozemků, kteří se nepodřídili procesu kolektivizace a samostatně hospodařili, čelili snahám státu o omezení jejich vlastnického práva minimálně v rozsahu oprávnění užívání pozemků nebo odnětí pozemkového majetku. Stát přitom používal prostředky trestního či správního postihu, kde byl ukládán trest propadnutí majetku ve prospěch státu, nebo prostřednictvím institutu tzv. nuceného nájmu<sup>78</sup>. Na základě správního aktu v důsledku nesplnění povinných dodávek zemědělských výrobků vůči státu byl odebrán zemědělský majetek, který byl přikázán do užívání

---

<sup>78</sup> Viz: PRŮCHOVÁ, Ivana. Právně-historické souvislosti restituce a narovnání vlastnických vztahů k zemědělským pozemkům a jejich vliv na privatizaci a transformaci zemědělství České republiky. Časopis Evropské a mezinárodní právo. 1993, II., 3, s. 5.

zemědělských socialistických organizací. Kromě JZD totiž existovaly i státní statky, které hospodařily na zkonfiskované a znárodněné půdě a na půdě získané pozemkovou reformou, která nebyla přidělena. Někteří vlastníci půdy nevydrželi nátlak ze strany státních orgánů a vzdali se svého práva užívání pozemků, jiní odešli a vzdali se pozemků ve prospěch státu.

Poslední skupinou byla malá skupina vlastníků, kteří nepodlehli nátlaku a nadále samostatně zemědělsky hospodařili.

Vlastníci půdy se následně rozdělili do tří skupin. První skupinou byli vlastníci pozemků, samostatní rolníci, kteří půdu obhospodařovali sami. Oni jediná měli jak vlastnická práva k pozemkům, tak i oprávnění k užívání těchto pozemků. Druhou skupinou jsou vlastníci tzv. záhumného pozemku, jehož minimální výměra jim sloužila k uspokojování osobních potřeb. Poslední, a to nejpočetnější skupinu, tvoří vlastníci pozemků, kterým zůstalo sice zachováno vlastnictví pozemků, ale oprávnění užívat půdu vykonávaly osoby od vlastníka odlišné prostřednictvím družstevního užívání nebo tzv. nuceného nájmu bezúplatně. Vlastníku tak zůstalo pouze tzv. holé vlastnictví a zachováno mu bylo pouze právo převést vlastnické právo se souhlasem orgánu státní správy a uživatelské organizace. Uživatelské organizace byly oprávněny pozemky nejenom užívat a stavět na nich, ale je i přenechat k užívání jiným organizacím. Právo užívat pozemky bylo koncipováno jako právo trvalé, což znamenalo, že zánikem členství v družstvu, nebyl založen nárok na zánik práva užívání pozemků družstvem. Nakonec tedy docházelo k situacím, kdy formálně byla vlastníkem pozemku osoba, která neměla nic společného se subjektem, který byl oprávněn k užívání pozemků v jejím vlastnictví.

Nerovné postavení vlastníků půdy bylo zřejmé i z právních předpisů upravujících vlastnické vztahy. Ústava z roku 1948<sup>79</sup> již mluví o státním vlastnictví v § 149, omezuje v § 158 a 159 soukromé vlastnictví, jež mohou být drobné a střední podniky s počtem do 50 zaměstnanců a půda do výměry 50 hektarů, a vlastnictví k prostředkům osobní spotřeby zahrnující předměty domácí a osobní spotřeby, rodinné domky apod. Nejvyšší ochrana byla poskytována státnímu vlastnictví, naopak omezena byla práva nabývat věci do soukromého vlastnictví dle § 158 odst. 1 a § 159. V roce 1951 nabyly

---

<sup>79</sup> Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky

účinnosti Občanský zákoník<sup>80</sup>, který v § 100 až 106 upravoval druhy vlastnictví, z čehož vyplynula konstrukce vlastnické soustavy. Rozlišovalo se mezi třemi druhy vlastnického práva: a) tzv. socialistické vlastnictví, které se dále dělilo na vlastnictví státní a vlastnictví družstevní (§101), b) osobní vlastnictví (§105) a c) vlastnictví soukromé (§106). Pozemky nemohly být předmětem osobního vlastnictví, mohli však být předmětem vlastnictví soukromého a jejich převod nebyl vázán na souhlas okresního národního výboru, což vyplývalo ze zákona č. 65/1951 Sb., o převezech nemovitostí a pronájmech zemědělské lesní půdy. Občanský zákoník z roku 1950 zavedl zvláštní institut výkonu vlastnického práva tzv. trvalé užívání, jehož účelem bylo umožnit některým socialistickým právnickým osobám užívání části národního majetku, což umožňovalo zejména zemědělským družstvům užívat nemovitý i movitý majetek.

S přijetím nového Občanského zákoníku v roce 1964<sup>81</sup> bylo zakázáno v § 490 odst. 2 převádět nezastavěné stavební pozemky mezi soukromými vlastníky navzájem, naopak převod těchto pozemků na stát či oprávněnou socialistickou organizaci dovoleno bylo. Omezení převodu se dotklo i stavebních pozemků v režimu osobního užívání, které bylo dovoleno bezúplatně převádět příbuzným v přímé linii a sourozencům. Stavby v osobním vlastnictví začaly při převodu podléhat registraci státního notářství dle ustanovení § 134 odst. 2. Vlastnické právo přecházelo registrací státním notářstvím. Občanský zákoník z roku 1964 potlačoval co nejvíce institut vlastnického práva navázáním na tzv. trvalé užívání, k čemuž vytvořil různé variace institutu tzv. osobního užívání v § 124. Institut osobního užívání měl nahradit nejenom vlastnické právo, ale i ostatní věcná práva k věci cizí. Podstatou institutu osobního užívání je oprávnění jednotlivce k užívání majetku ve státním a družstevním vlastnictví formou podobnou věcným právům k věci cizí. Význam osobního užívání byl vyjádřen v § 198 tak, že: „Právo osobního užívání pozemků slouží k tomu, aby si občané na pozemcích, ke kterým se právo zřídí, mohli vystavět rodinný domek, rekreační chatu nebo garáž anebo zřídít zahrádku.“ Právo osobního užívání tak fakticky nahrazovalo vlastnické právo k pozemkům a práva věcná. Zásadní změny v právní úpravě vlastnických vztahů přinesly až právní předpisy po roce 1989.

---

<sup>80</sup> Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník

<sup>81</sup> Zákon č. 40/1094 Sb., Občanský zákoník

## 5. Pozemkové úpravy

Pozemkové úpravy se na našem území objevují od druhé poloviny devatenáctého století a ve všech právních úpravách, které byly přijaty, způsobovaly změnu ve vlastnictví pozemků, minimálně změnu v užívacích oprávněních. Dnes pozemkové úpravy zasahují do vlastnických vztahů ve veřejném zájmu a jejich cílem je zejména racionální využití půdy s důrazem na ochranu životního prostředí. Pozemkové úpravy jsou založeny na principu výměny vlastnických práv<sup>82</sup>.

Pozemkovými úpravami jsou změny v uspořádání pozemků, při kterých může dojít k nucenému přechodu vlastnického nebo užívacího práva k pozemkům na základě rozhodnutí státního orgánu. Účelem pozemkových úprav je uspořádat pozemky tak, aby se půda racionálně využívala při hospodaření. Není pozemková úprava, při které by nebylo zasaženo alespoň do jednoho vlastnického práva ve veřejném zájmu, proto je tato činnost svěřena pozemkovým úřadům jako státním orgánům a pozemkové úřady se při jejich provádění vázány zákonem<sup>83</sup>.

Pozemkovými úpravami ve veřejném zájmu dochází k prostorovému a funkčnímu uspořádání pozemků<sup>84</sup>, pozemky se scelují, dělí se a zabezpečuje se jimi přístupnost a využití pozemků a zabezpečuje se jimi vyrovnání hranic tak, aby se vytvořily podmínky pro racionální hospodaření vlastníků půdy. S pozemkovými úpravami je pak neoddělitelně spjata i úprava vlastnických práv a případně i věcných břemen, která je prováděna na principu výměny vlastnických práv. Pokud bude naplněn účel pozemkových úprav, dojde pozemkovou úpravou ke zlepšení životního prostředí, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, vodního hospodářství a i ke zvýšení ekologické stability krajiny.

Pozemkové úpravy probíhají vždy na určitém území, v tzv. obvodu pozemkových úprav, a to bez ohledu na dosavadní způsob využívání pozemků a vlastnické či užívací vztahy k nim. Do pozemkové úpravy jsou zahrnuty všechny pozemky nacházející se

---

<sup>82</sup> PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 171 a násl.

<sup>83</sup> Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a vyhláška Ministerstva zemědělství č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav

<sup>84</sup> DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. Praha: Eva Roztoková - IFEC, 2007. str. 102 a násl.

v obvodu pozemkové úpravy, až na některé v zákoně vyjmenované pozemky, jež lze do pozemkové úpravy zahrnout pouze se souhlasem vlastníka, případně příslušného správního úřadu. Souhlas je vyžadován tam, kde vlastníci mají jiná pravomocná rozhodnutí státních orgánů, zejména stavební povolení či je zde vydaný územní plán, který některé pozemky zařadí pod zastavěné území. Pozemkový úřad bude pozemky těchto vlastníků zahrnovat do pozemkových úprav, jen pokud dají vlastníci souhlas. Rozeznáváme mezi pozemkovými úpravami jednoduchými a komplexními. Jednoduché pozemkové úpravy slouží k úpravě pouze některých hospodářských či ekologických potřeb a nedotýkají se celého katastrálního území. Naproti tomu jsou komplexní pozemkové úpravy používány pro celkovou úpravu pozemků na území obce. Komplexní pozemková úprava má být dle slov zákona častěji využívanou formou úprav, protože jednoduché pozemkové úpravy poskytují pouze dílčí řešení problémů vzniklých na určitém území. Provedení jednoduché pozemkové úpravy nebrání pozdějšímu zahájení úpravy komplexní.

Bez ohledu na to, zdali byly uplatněny požadavky na provedení pozemkové úpravy či kdo je uplatnil, jde vždy o řízení zahájení z úřední pravomoci<sup>85</sup>. Do jisté míry je tedy na správním uvážení pozemkových úřadů, jestli zahájí řízení, to však neplatí, dají-li podnět k zahájení řízení vlastníci nadpoloviční výměry zemědělské půdy v dotčeném katastrálním území. To pak pozemkový úřad zahájit řízení musí, jak stanoví § 6 odstavec 3 zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Řízení se zahajuje oznámení ve formě veřejné vyhlášky, kterou se informují jak vlastníci pozemků v obvodu pozemkové úpravy, tak dotčené správní orgány. Pozemkový úřad pak svolá účastníky a všechny osoby dotčené pozemkovou úpravou k tzv. úvodnímu jednání, kde je seznámí s účelem, formou a obvodem dotčeným pozemkovou úpravou a projedná s nimi otázky související s řízením. Účastníky pozemkových úprav jsou zejména vlastníci pozemků nacházejících se v obvodu pozemkové úpravy a osoby, jejichž práva mohou být řízením o pozemkové úpravě dotčena. Účastníkem řízení se stává i stavebník za podmínky, že je pozemková úprava vyvolána stavební činností a konečně je účastníkem řízení i obec, na jejímž území se nacházejí pozemky zahrnuté do pozemkové úpravy. Pozemkový úřad musí zajistit

---

<sup>85</sup> Viz: DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. Praha : Eva Roztoková - IFEC, 2007. str. 105 a násl.

tzv. soupis a ocenění nároků vlastníků pozemků, což představuje dokument, který zjišťuje, s jakými pozemky vlastníci do pozemkové úpravy vstupují, aby pak při případné výměně byla poskytnuta přiměřená náhrada v jiných pozemcích. Pozemkový úřad pak zajistí zpracování návrhu pozemkové úpravy. Do návrhu pozemkové úpravy se promítají jednak informace o pozemcích získané od orgánů státní správy, dále pak i informace získané z terénu. Zpracovatel návrhu musí vždy projednat nové uspořádání pozemků s vlastníky dotčených pozemků a ti jsou povinni se k návrhu zpracovatele vyjádřit. Nevyjádří-li se ve lhůtě k tomu určené, má se za to, že s návrhem souhlasí. Pozemková úprava se většinou dotkne části vlastníků tím, že pozemky jimi původně vlastněné jsou jim vyměněny za pozemky jiné. Nově nabídnuté pozemky pak musí splňovat požadavky § 10 tak, že odpovídají přiměřenou cenou, výměrou a vzdáleností a podle možností i druhem původnímu pozemku. Jakékoli nedodržení těchto kritérií je možní jen se souhlasem vlastníka. Projednání zpracovaného návrhu je oznámeno na úřední desce, účastníci řízení se o něm vyrozumí a návrh je vystaven v obci. Účastníci se mohou k návrhu vyjádřit podáním námítky nebo připomínky. Vyhoví-li pozemkový úřad námítce či připomínce a pozmění tak návrh, je třeba si opět vyžádat vyjádření dotčených vlastníků. Pak je teprve svoláno závěrečné jednání, na kterém jsou s návrhem všichni obeznámeni.

Výsledkem řízení o pozemkových úpravách jsou dvě na sebe navazující autoritativní rozhodnutí<sup>86</sup>. Prvním je rozhodnutí o schválení návrhu pozemkových úprav, a jakmile nabude právní moci, stává se závazným podkladem pro druhé rozhodnutí, které upravuje nově vzniklá vlastnická práva k pozemkům.

Pozemkový úřad vydá rozhodnutí o schválení návrhu v okamžiku, kdy s ním vysloví souhlas vlastníci mající výměru tři čtvrtin pozemků zařazených do pozemkové úpravy. Rozhodnutí je doručováno všem vlastníkům a je oznamováno veřejnou vyhláškou, čímž je zajištěna ochrana práv osob dotčených pozemkovou úpravou. Rozhodnutí o schválení návrhu je ve svém důsledku rozhodnutím o vyvlastnění pro tu část vlastníků nemovitostí, kteří nedali souhlas s návrhem. Proti rozhodnutí o návrhu pozemkových úprav je přípustné odvolání, o němž rozhoduje Ústřední pozemkový úřad. Právní mocí rozhodnutí o schválení nastávají všechny účinky vyvlastnění, tedy zejména nucený

---

<sup>86</sup> Viz: DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. Praha: Eva Roztoková - IFEC, 2007. str. 109 a násl

přechod či omezení vlastnického práva, který se uskutečňuje za předpokladu splnění podmínek daných Listinou základních práv a svobod. Zásah do vlastnického práva se uskutečňuje na základě zákona, kterým je zákon o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, za náhradu spočívající v poskytnutí náhradního pozemku, odpovídajícímu kvalitativně pozemku původnímu, a ve veřejném zájmu. Veřejný zájem je pak přímo upraven v § 2 zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech, když zahájení řízení o pozemkových úpravách přísluší pozemkovému úřadu, který zkoumá veřejný zájem právě na provedení úpravy na konkrétním území. Malou výjimkou je situace, kdy řízení je zahájeno k návrhu vlastníků nadpoloviční výměry zemědělských pozemků v katastrálním území. Stejně je zde ale prokazatelný veřejný zájem, protože vlastníci pozemků cítí potřebu uspořádat pozemky racionálněji, aby mohlo dojít k efektivnějšímu hospodářskému využití, čímž je naplněn účel zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech.

Realizačním rozhodnutím je nazýváno navazující rozhodnutí pozemkového úřadu, které způsobuje výměnu nebo přechod vlastnického práva. Realizační rozhodnutí se vydává až po právní moci rozhodnutí o návrhu pozemkových úprav a po prověření, že nebyla podána proti rozhodnutí žaloba u příslušného soudu. Pravomoc je dána soudům ve správním soudnictví, když v rozhodnutí není rozhodováno o samém vlastnickém právu, nýbrž předmětem řízení je přezkum rozhodnutí o přechodu vlastnických práv, tedy rozhodnutí o založení byt' i jen zčásti nových, od původního stavu odlišných práv. Právě právní titul, kterým je tu realizační rozhodnutí a nikoli vlastnické právo způsobí, že pravomoc k rozhodování je dána správnímu soudnictví<sup>87</sup>. Účastníci řízení byli dostatečně seznámeni s návrhem pozemkových úprav, většina účastníků souhlasila s navrhovaným uspořádáním vlastnických vztahů, a tak proti realizačnímu rozhodnutí již není odvolání přípustné. Účastníci řízení měli v dřívějších fázích dostatečný prostor k ochraně svých práv, kdy mohli podávat námitky a připomínky a jimi ovlivňovat realizační rozhodnutí. Realizační rozhodnutí je uloženo u pozemkového úřadu a obecního úřadu, kde je možnost do něj nahlédnout a na žádost je možné vyhotovit jeho ověřený opis. Pravomocné rozhodnutí je pak postoupeno katastrálnímu úřadu, aby provedl změny založené realizačním rozhodnutím.

---

<sup>87</sup> Usnesení zvláštního senátu ze dne 4. 2. 2005, sp. zn. Konf 108/2004

Posledním krokem pozemkových úprav je jejich skutečné provedení, spočívající ve stanovení postupu při realizaci společných zařízení a dalších opatřeních vyplývajících z návrhu pozemkové úpravy. Současně je na pozemkovém úřadě, aby zajistil vytyčení pozemků a jejich označení v terénu.

Náklady na provedení pozemkových úprav jsou hrazeny ze státního rozpočtu, přesto není vyloučeno, aby se na jejich uhrazení podíleli i osoby, které mají zájem na provedení pozemkové úpravy. Je-li potřeba pozemkové úpravy vyvolána stavební činností, hradí náklady vždy stavebník, v tom rozsahu, ve kterém stavba zasahuje do dotčeného území.

Skutečnost, že pozemkové úpravy se zahajují vždy z moci úřední a vlastníci dotčených pozemků nedisponují právními prostředky, jak se nepodřítit tzv. realizačnímu rozhodnutí, lze konstatovat, že z tohoto pohledu se jedná o nucený zásah do pozemkového vlastnictví ze strany státního orgánu, i když zásah představuje pouze výměnu vlastnického práva k jednomu pozemku za jiný.



## **KAPITOLA 3. PRAMENY PLATNÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY VYVLASTNĚNÍ**

Právní úprava vyvlastnění je spojena s právními předpisy upravujícími vlastnické právo, což vyplývá z provázanosti obou právních institutů. Na poli mezinárodního práva je právní úprava vyvlastnění pojata velice obecně, neboť se předpokládá, že každý demokratický stát ji bude blíže upravovat v právních normách jemu bližších. Na našem území se s problematikou vyvlastnění setkáme jednak na úrovni ústavní, která stanoví základní rámec, a pak na úrovni zákonné, která již detailně problematiku vyvlastnění rozvíjí.

Právní úprava vyvlastnění je na našem území koncipována tak, že není upravena komplexně (tj. včetně účelů) v jednom právním předpise. Prvním samostatným vyvlastňovacím právním předpisem je zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), který plní funkci obecného vyvlastňovacího předpisu, když upravuje podmínky vyvlastnění a vyvlastňovací řízení, ale pro účel vyvlastnění je využito odkazu na zvláštní předpisy (§ 1 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění). Výjimkou je zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, který obsahuje zcela specifickou právní úpravu zkráceného vyvlastnění za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu, a jež není zákonem o vyvlastnění dotčen.

### **Oddíl 1. Protokol č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod**

Na poli mezinárodního práva se problematice vyvlastnění věnuje Protokol č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod (publikován ve Sbírce zákonů pod č. 209/1992<sup>88</sup>), kde je ochrana vlastnického práva obsažena pouze v čl. 1, který stanovuje, že: „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku, s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Toto ustanovení nebrání státům přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecnými zájmy a zajistily placení daní

---

<sup>88</sup> Původně Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod

a jiných poplatků nebo pokut.“ Z uvedeného ustanovení vyplývá, že Protokol č. 1 vyvlastnění podmiňuje veřejným zájmem a dodržáním podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Každý zásah do vlastnického práva státním orgánem musí být podložen zákonnou úpravou, aby byl v souladu s ustanoveními Protokolu č. 1.

Protokol č. 1 je založen na systému tří právních norem, jež obsahují základní principy pro úpravu vlastnického práva (norma první, tj. věta první) a podmínky pro vyvlastnění (norma druhá a třetí, tj. věta druhá a třetí). Ratifikující státy Protokolu č. 1 se zavázaly, že jediný zásah do vlastnického práva je přípustný jen ve veřejném zájmu a na základě zákona, který stanoví podmínky tohoto zásahu.

Třetí norma je obsažena ve druhém odstavci a dává smluvním státům možnost upravit užívání majetku v souladu s obecným zájmem, k čemuž by mělo dojít skrze přijímání zákonů. Druhá a třetí norma spolu tvoří nedílný celek a jako takové musí být interpretovány ve vzájemné souvislosti a vazbou na normu první.

Na dodržování Protokolu č. 1 dohlíží dle čl. 19 Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku, jehož rozhodnutí zavazuje smluvní státy k uvedení právního stavu do souladu s rozhodnutím Evropský soud pro lidská práva, čímž poskytuje právní jistotu. Problematiku náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva Protokol č. 1 výslovně neřeší, a proto byla častým předmětem rozhodovací činnosti Evropského soudu pro lidská práva. Evropský soud pro lidská práva judikoval, že je nezbytné, aby byla zachována spravedlivá rovnováha mezi požadavky obecného zájmu a práva na ochranu majetku na straně druhé<sup>89</sup>. Je-li rovnováha mezi uvedenými požadavky narušena neposkytnutím přiměřené náhrady, popřípadě absencí náhrady, pouze výjimečně okolnosti mohou tento nepoměr ospravedlnit<sup>90</sup>. Za omezení nebo odnětí vlastnického práva lze považovat i situace, kdy vlastnické právo zůstává

---

<sup>89</sup> Srov.: Hubálková, Eva. Evropská úmluva o lidských právech a Česká republika: Judikatura a řízení před evropským soudem pro lidská práva. Praha: Linde Praha, a. s., 2003. s. 314., Sudre, Frédéric. Mezinárodní a evropské právo lidských práv. 2. upr. a rozš. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1997. s. 216., Rozsudek ESLP ze dne 5. listopadu 2002 ve věci Pinc a Pincová proti České republice, č. podání 36548/97.

<sup>90</sup> Rozsudek ESLP ze dne 9. prosince 1994 ve věci Svaté kláštery proti Řecku. Č. podání 13092/87 a 13984/88.

formálně nedotčeno, jeho výkon je ovšem ze strany státu buď zcela, nebo minimálně zčásti, prakticky znemožněn<sup>91</sup>.

## **Oddíl 2. Mezinárodní úmluvy**

Mezinárodní smlouvy, jimiž je Česká republika vázána, se nemusí týkat širokého okruhu osob, ale pouze blíže vymezeného okruhu osob či majetku. Problematika vyvlastnění je zcela odlišně řešena pro majetek cizích diplomatických a konzulárních misí, případně pro osoby požívajících výsad a imunit dle mezinárodního práva, a pro majetek mezinárodních organizací. Příkladem těchto mezinárodních smluv je Vídeňská úmluva o konzulárních stycích<sup>92</sup>, která kromě jiného stanoví, že za vyvlastněné předměty musí být vyplacena okamžitá, přiměřená a efektivní náhrada<sup>93</sup>. Obdobné má ustanovení i Vídeňská úmluva o diplomatických stycích<sup>94</sup>, kdy předměty diplomatické mise nemohou být předmětem prohlídky, rekvizice, zabavení či exekuce<sup>95</sup>. Majetku mezinárodních organizací se týká Dohoda o výsadách a imunitách Organizace spojených národů<sup>96</sup>.

V mezinárodním obchodu je uzavřena celá řada mezinárodních smluv upravujících ochranu majetku cizích osob pro obchodní činnosti na území jiného státu. Mezi nejvýznamnější jsou řazeny Českou republikou a Evropskou investiční bankou<sup>97</sup> či Evropskou bankou pro obnovu a rozvoj<sup>98</sup>, kde se Česká republika zavázala, že majetek banky nebude podléhat prohlídkám ani vyvlastnění.

Zcela zvláštní skupinou jsou mezinárodní smlouvy na podporu a ochranu investic, kterých bylo uzavřeno několik desítek. Tyto dohody většinou umožňují vyvlastnění

---

<sup>91</sup> Viz.:Rozsudek ESLP z 23. září ve věci Sporrang a Lönnroth proti Švédsku, č. podání 7151/75 a 7152/75.

<sup>92</sup> Vyhláška ministra zahraničních věcí č. 32/1969 Sb., o Vídeňské úmluvě o konzulárních stycích

<sup>93</sup> Článek 31 odst. 4, Vídeňské úmluvy o konzulárních stycích

<sup>94</sup> Vyhláška ministra zahraničních věcí č. 157/1964 Sb., o Vídeňské úmluvě o diplomatických stycích

<sup>95</sup> Článek 22 odst. 3, Vídeňské úmluvy o diplomatických stycích

<sup>96</sup> Vyhláška ministra zahraničních věcí č. 52/1956 Sb., o přístupu Československé republiky k Úmluvě o výsadách a imunitách Organizace spojených národů

<sup>97</sup> Rámcová dohoda mezi Českou republikou a Evropskou investiční bankou

<sup>98</sup> Sdělení ministerstva zahraničních věcí č. 309/1997 Sb., o Dohodě a založení Evropské banky pro obnovu a rozvoj

jen ve veřejném zájmu, pro taxativně stanovené účely vyvlastnění a za okamžitou náhradu, která bude odpovídat skutečné hodnotě provedené investice.

### **Oddíl 3. Listina základních práv a svobod**

Základním právním východiskem vyvlastnění se stala Listina základních práv a svobod<sup>99</sup>, která skrze ochranu vlastnického práva vymezila základní předpoklady a podmínky vyvlastnění. Zásah do základních lidských práv v podobě odnětí nebo omezení vlastnického práva je přípustný jen na základě právního předpisu stejné právní síly, tedy v našem právním řádu ústavním zákonem nebo mezinárodní smlouvou. Listina základních práv a svobod jako právní předpis na ústavní úrovni<sup>100</sup> zakotvuje institut vyvlastnění v hlavě druhé: Lidská práva a základní svobody, oddílu prvním: Základní lidská práva a svobody, do článku 11 odstavce 4.

Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu, čímž jsou stanoveny na ústavní úrovni požadavky a limity vyvlastnění.

Zákonodárce zvolil legislativní zkratku vyvlastnění, pod kterou jsou ukryty jak odnětí vlastnického práva, tak jeho pouhé omezení. Listina základních práv a svobod od sebe odlišuje tyto dva právní pojmy a společně s ustanovením čl. 4 odstavce 4 Listiny základních práv a svobod se odvozuje, že je třeba vždy šetřit podstaty a smyslu používání ustanovení o mezích a limitech základních práv a svobod. Zákonodárce pak oba pojmy od sebe důkladně odlišuje na zákonné úrovni. Stále platí, že postačuje-li omezení vlastnického práva, nelze použít zásahu větší intenzity, tedy odnětí vlastnického práva. Odstavec čtvrtý je natolik konkrétní, aby spolehlivě vymezil čtyři základní podmínky vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva, na druhou stranu je i dostatečně abstraktní tím, jaké zvolil pojmy pro vymezení podmínek.

Záruka, že vyvlastnění nebo omezení nebude sloužit k uspokojení zájmů soukromých, je poskytnuta v naplnění a prokázání veřejného zájmu ve vyvlastňovacím řízení. Byl-li by veřejný zájem vyjádřen přímo v zákoně, tak aby byl aplikovatelný

---

<sup>99</sup> Zákon č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku

<sup>100</sup> Listina základních práv a svobod je dle čl. 3 ústavního zákona č. 1/1993 Sb., Ústavy České republiky, součástí ústavního pořádku.

na všechny případy vyvlastnění, byl by tento postup shledán protiústavním<sup>101</sup>. Vyvlastnění se uskutečňuje na základě zákona, čímž je garantována právní jistota, že k odnětí či omezení vlastnického práva nedojde přímo ze zákona<sup>102</sup>, což zamezuje použití znárodnovacích zákonů, které znamenají odnětí či omezení vlastnického práva v konkrétním případě na základě deklarovaného veřejného zájmu. Listina základních práv a svobod nespécifikuje předmět vyvlastnění, to je ponecháno na zákonné právní úpravě. Poskytnutí náhrady představuje neoddelitelný prvek vyvlastnění, neboť vlastník byl v zájmu veřejném zbaven nebo omezen ve výkonu vlastnického práva a s ohledem na princip rovnosti, je třeba kompenzovat vlastníkovu újmu, jež vznikla v zájmu veřejném. Na druhou stranu je Ústavním soudem dovozováno, že „zákon může obecně stanovit meze vlastnického práva, aniž by takovéto omezení bylo spojeno s právem na náhradu“<sup>103</sup>. Z ústavní ochrany vlastnického práva vyplývá a je dovozováno<sup>104</sup>, že nelze přistoupit k vyvlastnění, pokud by bylo možné pouhé omezení vlastnického práva.

#### **Oddíl 4. Občanský zákoník a obchodní zákoník**

Občanský zákoník<sup>105</sup> se jako základní právní předpis soukromého práva zabývá problematikou vyvlastnění v části týkající se věcných práv, z nichž je nejvýznamnější právo vlastnické. V § 128 odst. 2 je stanoveno, že ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu. Citované ustanovení občanského zákoníku rozeznává mezi vyvlastněním (expropriací) a omezením vlastnického práva jen pro určitý účel. Vyvlastnění je pak v rovině občanského práva chápáno jako nucené

---

<sup>101</sup> Srov.: Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. PL. ÚS 24/04, publikován pod č. N 130/37 SbNU 641, Nález Ústavního soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. PL. ÚS 24/08, nepublikován

<sup>102</sup> Srov.: Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. PL. ÚS 24/04, publikován pod č. N 130/37 SbNU 641, nebo nález Ústavního soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. PL. ÚS 24/08, nepublikován

<sup>103</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. PL. ÚS-st 27/09, nepublikován

<sup>104</sup> In: Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06, nepublikován, srov.: Nález Ústavního soudu ze dne 13. 8. 2002, sp. zn. PL. ÚS 3/02, nepublikován, nebo nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2006, sp. zn. PL. ÚS 38/04, publikován pod č. N 125/41 SbNU 551

<sup>104</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

<sup>105</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník

odnětí vlastnického práva, jež je právním důvodem zániku vlastnického práva, na rozdíl od omezení, které nezpůsobuje zánik vlastnického práva, ale omezení výkonu vlastnických oprávnění<sup>106</sup>. Podmínky pro vyvlastnění jsou na rozdíl od Listiny základních práv a svobod omezeny, a to konkrétně použitím vyvlastnění jen nelze-li účelu vyvlastnění dosáhnout jinak, princip tzv. subsidiarity. Kdyby totiž bylo dosažení účelu možné jiným způsobem nežli vyvlastněním, musí být dána přednost takovému řešení, i kdyby bylo spojeno s nepoměrně vyššími náklady či delší časovou náročností.

K přímé aplikaci ustanovení § 128 odst. 2 občanského zákoníku nedochází. Je tomu tak proto, že jeho užití brání základní zásada soukromého práva vyjádřená již v § 2 odst. 2 občanského zákoníku, kde se stanoví, že účastníci občanskoprávních vztahů mají rovné postavení v těchto vztazích, kdežto při vyvlastnění je postavení účastníků nerovné. Význam má toto ustanovení zejména teoretický, ale při problematice vyvlastnění vždy autory zmiňovaný<sup>107</sup>. Kromě výše uvedeného je vyvlastnění upraveno v samostatném zákoně (zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě), který je ve vztahu k občanskému zákoníku v poměru speciality, což znamená, že dle zásady *lex specialis derogat generali*, je možné použít ustanovení občanského zákoníku jenom podpůrně, nebude-li speciální zákon obsahovat úpravu zvláštní. S ohledem na komplexní právní úpravu obsaženou v zákoně o vyvlastnění je tak faktická aplikace občanského zákoníku prakticky vyloučena a jeví se jako nadbytečná s ohledem na právní úpravu vyvlastnění na úrovni ústavní vyvlastnění obsaženou v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod<sup>108</sup>.

Obchodní zákoník<sup>109</sup> není vyvlastňovacím předpisem, neboť předpokládá existenci zvláštního zákona, na základě kterého by se vyvlastnění uskutečnilo, ale definuje odchylky od obecné právní úpravy. Obchodní zákoník upravuje vyvlastnění pouze pro úzkou skupinu subjektů, čímž jsou zahraniční osoby v § 25. Zahraniční

---

<sup>106</sup> Viz: ŠVESTKA, Jiří, et al. *Občanské právo hmotné 1*. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009. s. 295 a násl.

<sup>107</sup> Srov.: KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné: 1. 4. dopl. a akt.vyd.* Praha: ASPI, a. s., 2005. *Vlastnické právo*, s. 330 a násl., nebo FIALA, Josef, et al. *Občanské právo*. Praha: ASPI, a. s., 2006. *Vlastnické právo*, s. 77 a s. 91.

<sup>108</sup> Srov.: ŠVESTKA, Jiří, et al. *Občanský zákoník. Komentář*. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. s. 729, názor opačný zastává doc. JUDr. Ivana Průchová, CSc. in PEKÁREK, Milan et al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Aleš Čeněk, 2010. s. 84.

<sup>109</sup> Zákon č. 513/1991 Sb., *Obchodní zákoník*

osobou nazývá obchodní zákoník takovou osobu, která má buď bydliště, to je fyzická zahraniční osoba, nebo sídlo, potom se jedná o právnickou zahraniční osobu, mimo území České republiky<sup>110</sup>. Majetek zahraniční osoby, který je spojen s podnikáním zahraniční osoby, lze vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, pokud by tak bylo stanoveno zákonem, a stalo by se tak pro uspokojení veřejného zájmu, jež nelze uspokojit jinak. Zajímavé na tomto ustanovení je, že se poskytuje stejná právní ochrana zahraničním osobám jako osobám tuzemským bez ohledu na vzájemnost a proporcionalitu, což je zcela v souladu s Listinou základních práv a svobod, která nerozlišuje mezi tuzemskými a zahraničními osobami v poskytování ochrany základním lidským právům<sup>111</sup>. Poněkud neobvyklá je poslední věta prvního odstavce, kde je stanoveno, že zahraniční osoby se mohou bránit proti rozhodnutí o vyvlastnění před soudem. V současné době je tato ochrana stanovena výslovně v zákoně o vyvlastnění<sup>112</sup>, ale před přijetím tohoto zákona tomu tak nebylo. Zahraniční osoby měly možnost využít soudního řízení ke zvrácení rozhodnutí, ale osoby tuzemské nikoli.

Náhrada za vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva je zaručena druhým odstavcem, kdy náhrada musí být poskytnuta bezodkladně, a ve výši plné hodnoty majetku, který je předmětem vyvlastnění nebo omezení vlastnických práv, což zakládá značnou nerovnost mezi zárukami pro zahraniční osoby a osoby tuzemské. Zatímco tuzemské osoby mají zaručenu pouze náhradu metodou oceňování podle cenových předpisů<sup>113</sup>, osoby zahraniční mají nárok na náhradu v plné výši zjištěnou na podkladě ceny tržní. Náhrada musí být vyplacena v takové měně, která je volně převoditelná do zahraničí. Požadavek na směnitelnost měny měl praktický význam v okamžiku, kdy česká koruna nebyla volně směnitelnou. Náhrada poskytovaná zahraničním osobám v plné výši je značně diskutabilní, neboť zakládá nerovný přístup k poskytovaným náhradám obecného vyvlastňovacího předpisu a zvýhodňuje zahraniční osoby.

---

<sup>110</sup> Viz. § 21 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

<sup>111</sup> Srov.: Čl. 11 odst. 1, zákona č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku

<sup>112</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

<sup>113</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

Úprava obsažená v Obchodním zákoníku je aplikovatelná jenom tehdy, pokud není vztah upraven mezinárodní smlouvou. Jedná se zejména o uzavřené dvoustranné dohody na ochranu investic, které poskytují smluvním stranám vyšší standart právní ochrany týkající se dodatečných podmínek výše a způsobu vyplacení náhrady.

Ke střetu Obchodního zákoníku se zákonem o vyvlastnění nedochází, neboť zákon o vyvlastnění neobsahuje právní úpravu vyvlastnění zahraničních osob a naopak Obchodní zákoník existenci vyvlastňovacího předpisu předpokládá.

## Oddíl 5. Zákon o vyvlastnění

Základním právním předpisem, který upravuje obecně problematiku vyvlastnění, je zákon o vyvlastnění<sup>114</sup>, který nahradil od 1. 1. 2007 dřívější právní úpravu obsaženou ve stavebním zákoně<sup>115</sup>. Důvodová zpráva k tomuto zákonu<sup>116</sup> uvádí, že důvodem pro přijetí nové právní úpravy je vývoj společnosti po roce 1989 v oblasti ochrany vlastnického práva, kdy stavební zákon vycházel politiky centrálního řízení a plánování hospodaření, čemuž odpovídala právní úprava vyvlastnění ve stavebním zákoníku a i když stavební zákoník byl přímo či nepřímo několikrát měněn, je třeba formulovat novou koncepci úpravy stavebního zákoníku a v tom případě se nejeví svým posláním a významem právní úprava vyvlastnění jako organická součást stavebního zákona<sup>117</sup>. Přijetí zákona o vyvlastnění neproběhlo zcela hladce, když prezident republiky využil možnosti článku 50 Ústavy České republiky zákon neodepsat a zákon musel jít znovu do poslanecké sněmovny, kde poslanecká sněmovna na přijetí zákona o vyvlastnění setrvala a usnesením č. 185/2006 Sb., ze dne 25. dubna 2006 byl zákon proti vůli prezidenta přijat. Zákon o vyvlastnění zvolil zcela novou koncepci ve vztahu k účelům vyvlastnění, když sám obsahuje obecnou úpravu institutu vyvlastnění ve vztahu k účelům vyvlastnění a nevyžaduje ke svému provedení žádný prováděcí předpis. Současně s jeho přijetím byla spojena změna velké části právních předpisů souvisejících

---

<sup>114</sup> Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí a omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

<sup>115</sup> § 108 a násl. zákona č. 50/1976 sb., o územním plánování a stavebním řádu, zrušen k 31. 12. 2006

<sup>116</sup> In: Sněmovní tisk č. 1015, Vládní návrh na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

<sup>117</sup> Sněmovní tisk č. 1015, Vládní návrh na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), s. 17.



se stavebním zákonem<sup>118</sup>. Zákon o vyvlastnění plně koresponduje s právní úpravou vyvlastnění obsaženou v LZPS, respektuje zásady Ústavy České republiky i mezinárodní úmluvy, kterými je Česká republika vázána.

Zákon o vyvlastnění představuje obecný vyvlastňovací předpis, který vyžaduje pro svou realizaci použití zvláštních právních předpisů upravujících účely vyvlastnění. Cílem zákonodárce bylo upravit podmínky vyvlastnění, práva třetích osob váznoucích na vyvlastňované nemovitosti, náhrady za vyvlastnění, jakožto i procesní stránku vyvlastnění. Účel vyvlastnění je upraven v řadě zvláštních právních předpisů, které na zákon o vyvlastnění odkazují a naopak. Vyvlastnění může proběhnout jenom tehdy, podaří-li se prokázat, že účel vyvlastnění upravený zvláštním právním předpisem je ve veřejném zájmu, což musí být prokázáno v rámci vyvlastňovacího řízení jako základní podmínka vyvlastnění, neboť bez prokázání vzájemné souvislosti mezi těmito dvěma instituty nemůžeme zasáhnout do vlastnického práva.

Zákon o vyvlastnění představuje tedy obecnou právní úpravou vyvlastnění, když upravuje současně podmínky vyvlastnění, obecnou procesní úpravu vyvlastňovacího řízení a určování náhrad spojených s vyvlastněním nemovitostí. Zákon o vyvlastnění pokračuje v trendu zavedeném na našem území a totiž, že neobsahuje problematiku vyvlastnění komplexně, ale počítá s použitím zvláštních právních předpisů upravujících účely vyvlastnění, které mají svůj základ v řadě platných zvláštních zákonů.

## **Oddíl 6. Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky**

Zákon o zajišťování obrany České republiky<sup>119</sup> upravuje zvláštní úpravu vyvlastnění neboli zkrácené vyvlastňovací řízení, jež může nastat pouze za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu<sup>120</sup>. Právní úprava předpokládá, že je povinností státu chránit obyvatele a bránit území, k čemuž pokud je to nutné budou sloužit vyvlastňované nemovité a movité věci a práva k nim.

---

<sup>118</sup> Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění

<sup>119</sup> Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

<sup>120</sup> Viz: čl. 43 odst. 1 Ústavy České republiky a § 7 odst. 1 zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky

Vyvlastnění podle zákona o zajišťování obrany České republiky umožňuje výjimečně za stavu ohrožení státu nebo válečného stavu vyvlastnění nezbytných nemovitých i movitých věcí a práv k nim, nelze-li tyto věci získat jinak. Návrh na zahájení zkráceného vyvlastňovacího řízení je oprávněn podat pouze správní úřad. Příslušným správním úřadem k podání návrhu je obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu se nachází nemovitost nebo v jehož obvodu má trvalé bydliště fyzická osoba či sídlo osoba právnická. V návrhu musí být označen objekt vyvlastnění, důvody vyvlastnění a odůvodnění, proč není možné věci získat jinak, a dále musí být označeni účastníci, jichž se vyvlastnění týká. Pokud by návrhovátelem nebylo Ministerstvo obrany, musí být doloženo potvrzení Ministerstva obrany, že se vyvlastňuje pro potřeby obrany státu (účel). Vyvlastňovací řízení musí být ukončeno ve lhůtě sedmi dnů od zahájení řízení vydáním rozhodnutí, přičemž odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění nemá odkladný účinek. Za vyvlastněné věci náleží vyvlastněnému náhrada, nárok na poskytnutí náhrady se nepromlčuje.

Zákon o zajišťování obrany České republiky plní funkci speciálního vyvlastňovacího předpisu, který je aplikovatelný pouze v době stavu ohrožení státu nebo válečného stavu, čemuž odpovídá i úprava objektu vyvlastnění v takto mimořádné situaci.

## KAPITOLA 4. PRÁVNÍ REŽIM VYVLASTNĚNÍ PODLE ZÁKONA Č. 184/2006 SB.

Specifické vlastnosti pozemku způsobují, že pozemek se stává předmětem sporů ve společnosti. Společnost vnímá pozemek nejenom jako zdroj obživy, ale jako prostor, na kterém je možné realizovat ekonomickou (průmyslovou) činnost. S rostoucími potřebami společnosti a konstantní rozlohou půdy, vyvstala potřeba zabezpečit pro realizaci veřejných či obecných zájmů možnost získat pozemek proti vůli vlastníka, což se stalo prostřednictvím institutu vyvlastnění, jež existuje právě dvě stě let.

### Oddíl 1. Vývoj právní úpravy vyvlastnění

První zmínka o institutu vyvlastnění se na našem území pojí s § 365 Obecného zákoníku občanského<sup>121</sup>, kde bylo zakotveno, že „žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci postoupiti“, který měl funkci všeobecného vyvlastňovacího ustanovení a jehož znění v neměnné podobě platilo na našem území až do konce roku 1950. Předmětem vyvlastnění je nejenom vlastnické právo k věci, ale ze slov „i úplné vlastnictví“ bylo dovozováno, že vyvlastnit je možné i omezení vlastnického práva zřízením věcných práv, v té době služebností<sup>122</sup>. V roce 1867 byla přijata tzv. prosincová ústava<sup>123</sup>, jež upravila vyvlastnění na úrovni ústavní. Všeobecný vyvlastňovací předpis na našem území nebyl přijat, ale právní úpravy vyvlastnění byly rozptýleny do řady zvláštních právních předpisů, jež upravují jednotlivé druhy vyvlastnění<sup>124</sup>. Tyto zvláštní právní předpisy byly považovány judikaturou i právními teoretiky za sporné, až na zákon č. 30/1878 ř. z., který byl

---

<sup>121</sup> Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský, srov.: RANDA, Antonín. Právo vlastnické v pořádku systematickém. Praha: ASPI, 2008 (reprint původního vydání z roku 1923). Expropriace, s. 126-131.

<sup>122</sup> Viz.: HOETZEL, Jiří, et. al. Slovník veřejného práva československého. Sv. 5. Brno: Rovnost, 1948. s. 494.

<sup>123</sup> Základní zákon státní č. 142/1867 ř. z., o obecných právech občanů státních v královstvích a zemích v radě říšské zastoupených

<sup>124</sup> Např. zákon č. 250/1852 ř. z., lesní zákon, zákon č. 146/1854 ř. z., horní zákon, zákon č. 30/1897 ř. z. patentní zákon, zákon č. 438/1919 Sb., o soustavné elektrisaci, zákon č. 33/1922 Sb., o užití dopravních cest a nemovitostí pro telegrafy atd.

v českých zemích nazván zákon železniční, a současně bylo všeobecně přijímáno, že zásady uvedené v zákoně železničním, je možné použít i v ostatních případech<sup>125</sup>.

Zákon č. 30/1878 ř. z., se týkal vyvlastnění pro účely stavby železnic a provozování jízdy na těchto železnicích. Vyvlastnění podle železničního zákona mělo buď trvalé, nebo přechodné účinky, jak stanovil § 2. Přechodné účinky mělo vyvlastnění tehdy, bylo-li třeba použít pozemky pro stavbu železnice a její provozování. Náhrada škody byla upravena v § 4 a 5 zákona č. 30/1878 ř. z., když provozovatel poskytoval kompenzaci vlastníku pozemku a třetím osobám (nájemci a pachtěři) za škodu způsobenou vyvlastněním. Stavby nacházející se na vyvlastněném pozemku přecházely dle zásady superficies solo cedit na vyvlastnítele automaticky bez dalšího řízení. Zákon č. 30/1868 ř. z., byl novelizován zákonem č. 86/1937 Sb., o dráhách (železniční zákon), což nezměnilo jeho postavení obecného vyvlastňovacího předpisu.

Po první světové válce bylo vyvlastnění na ústavní úrovni upraveno Ústavní listinou Československé republiky z roku 1920<sup>126</sup>, která v § 109 odst. 2 stanovila, že „vyvlastnění je možné jen na základě zákona a za náhradu, pokud zákonem není nebo nebude stanoveno, že se náhrada dáti nemá“. Ústavní listina Československé republiky z roku 1920 platila na našem území prakticky až do skončení druhé světové války, kdy byla nahrazena Ústavou Československé republiky ze dne 9. května 1948<sup>127</sup>, jež ovšem převzala doslovně podmínky vyvlastnění z Ústavní listiny Československé republiky z roku 1920.

V roce 1951 byl nahrazen Obecný zákoník občanský občanským zákoníkem č. 141/1950 Sb., který stanovil v § 114 obecný rámec pro přechod vlastnického práva, ke kterému mohlo dojít ze zákona anebo výrokem soudu, úřadu nebo orgánu veřejné správy, pokud tak stanovil zvláštní zákon. Občanský zákoník obsahoval tedy pouze vyvlastňovací klauzuli tím, že dovoľoval vyvlastnění za podmínek stanovených zvláštním zákonem. Společně s občanským zákoníkem byl v roce 1951 přijat i zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, který zrušil předchozí právní úpravu vyvlastnění ve stavebních předpisech, jež byly na našem území často měněny a platily jen na určitém území, ale ponechal například v platnosti

---

<sup>125</sup> Viz.: Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky sp. zn. RII 450/23 (Vážný 3233)

<sup>126</sup> Zákon č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky

<sup>127</sup> Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky a § 9 odst. 2 ústavního zákona č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky

železniční zákon (zákon č. 30/1878 ř. z.) nebo zákon o soustavné elektrizaci (zákon č. 438/1919 Sb.), a nahradil ji novou právní úpravou, jež byla začleněna do právního režimu územního plánování a výstavby<sup>128</sup>. Vyvlastnění nemovitostí a práv mohlo být provedeno pro potřebu uskutečnění jednotného hospodářského plánu, podrobného nebo zastavovacího plánu a pro provedení asanace, nedošlo-li k dohodě. Vyvlastněním bylo možné dosáhnout přechodu vlastnického práva k nemovitostem, zřízení služebnosti a jiných věcných k nemovitostem, trpění opatření, která omezují výkon vlastnického práva nebo jiného práva na nemovitosti, anebo postoupení, omezení nebo zrušení jiného věcného práva než vlastnického (§ 20 odst. 2 zákona č. 280/1949 Sb.). Vyvlastnitelé byli omezeni účelem vyvlastnění a ta to tak, že vyvlastnění bylo umožněno neomezeně ve prospěch státu, svazků lidové správy, státních, národních a komunálních podniků, podniků určených nebo zřízených k provozování zahraničního obchodu a mezinárodního zasilatelství nebo lidových družstev (§ 20 odst. 4 zákona č. 280/1949 Sb.). Ve prospěch jiných osob mohlo být vyvlastněno jenom tehdy, jednalo-li se o stavbu zařazenou do jednotného hospodářského plánu nebo o asanační úpravu. Zákon č. 280/1949 Sb., byl v roce 1959 nahrazen dvěma zákony: zákonem č. 84/1958 Sb., o územním plánování a zákonem č. 87/1958 Sb., o stavebním řádu, který obsahoval úpravu vyvlastnění v § 18 až 22. Vyvlastnění nemovitosti bylo přípustné pro uskutečňování úkolů stanovených státním plánem rozvoje území, uskutečnění stavby a jejího používání nebo provedení asanace, jen pokud převažoval zájem na uskutečnění či používání stavby nebo provedení asanace nad jiným oprávněným zájmem dosavadního vlastníka nebo jiného oprávněného. Změnou oproti předchozí právní úpravě bylo i omezení rozsahu vyvlastnění na nezbytnou míru a co nejmenší zásah do práv třetích osob (§18 odst. 2 zákona č. 87/1958 Sb.) za podmínky souladu se záměry a cíli územního plánování. Uvedené změny posílili právní postavení vlastníka nemovitosti, bohužel většinou pouze v teoretické rovině, neboť vládnoucí strana neměla zájem na ochraně vlastnického práva a naopak potlačovala a omezovala vlastníky ve výkonu jejich práv.

---

<sup>128</sup> Srov.: GOGOVÁ, Martina, BUDJACĚ, Milan. Historický kontext formovania inštitútu vyvlastnenia a jeho reflexia de lege lata. *Pravny obzor*. 2008, roč. 91, č. 1, s. 47-71.

Právní úprava vyvlastnění byla od přijetí Ústavy z roku 1960 (ústavní zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky) upravena pouze na úrovni zákonné, když občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v původním znění, připustil možnost vyvlastnění, resp. trvalé omezení práva osobního vlastnictví. V § 131 odst. 2 občanského zákoníku v původním znění bylo stanoveno, že vyvlastnění věci v osobním vlastnictví je možné jen v důležitém zájmu společnosti, a to na základě zákona a za náhradu. Totéž platilo i pro trvalé omezení osobního vlastnictví k věci. Již v té době byla právní úprava pouhou proklamací, neboť tyto zásady vyvlastnění obsažené pouze v zákonné normě mohly být porušeny dle pravidla *lex posterior derogat priori*.

Právní úprava vyvlastnění byla na zákonné úrovni upravena ve stavebním zákoně č. 50/1976 Sb., jenž byl sice ke dni 31. 12. 2006 pro Českou republiku zrušen, ale který je stále platný na Slovensku a který byl bezmála třicet let obecným vyvlastňovacím předpisem a který navázal na předpisy stavebního práva. Ve svém původním znění byla úpravě vyvlastnění věnována část čtvrtá, která stanovila účely vyvlastnění v § 108 odst. 2 písm. a)-g) zejména za účelem výstavby a organizace území, přičemž bylo připuštěno, aby účel vyvlastnění byl upraven i v jiném zvláštním zákoně. Vyvlastnit bylo možné pro uskutečnění stavby, která byla úkolem státního plánu rozvoje národního hospodářství, pro uskutečnění stavby významné pro rozvoj obce, kraje nebo okresu nebo pro bytovou výstavbu či stavby rodinných domů na pozemcích k tomu určených, dále pro provedení asanace sídelního útvaru a vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem. V těchto případech nebylo stavebním zákonem v roce 1976 vyžadováno prokázání převahy zájmu nad zájmy dosavadního vlastníka popřípadě třetích osob, neboť převaha zájmu se předpokládala ze zákona. Vyvlastnění pro provedení terénních úprav, těžebních a jiných podobných prací, za účelem umístění informačních, reklamních a propagačních zařízení a z důvodu vytvoření podmínek pro řádné užívání pozemku nebo stavby, vyžadovalo prokázání převahy zájmu ve vyvlastňovacím řízení. Vyvlastněné nemovitosti a práva nabýval vždy pouze stát a stavebníkům bylo zřizováno jen určité právo například osobního užívání, společného užívání či trvalého užívání, přičemž vyvlastnění nebo omezení či zřízení věcného břemene nebylo připuštěno k národnímu majetku (§ 109 odst. 2, zákona č. 50/1976 Sb., ve znění roku 1976).

Vyvlastnění mohlo být zcela nebo zčásti zrušeno k návrhu vyvlastněného (§ 116 odst. 1), pokud nebylo započato s využíváním pozemku k účelu, pro který byl vyvlastněn. Zvláštní důvod, pro který nebylo možné vyvlastnit pozemek nebo jeho část, byl uveden v § 113 odst. 4, když vlastník pozemku, jenž byl určen k výstavbě rodinných domů, namítl, že na pozemku bude stavět rodinný dům on sám nebo jeho příbuzní v řadě přímé, popřípadě sourozenec, a je schopen postavit dům ve lhůtě a za podmínek stanovených v seznamu pozemků.

Po roce 1989 byl stavební zákon pozměněn několika novelami tak, že právní úprava vyvlastnění v § 108 až 116 v podstatě odpovídala principům dnes obsažených v zákoně o vyvlastnění (zákon č. 184/2006 Sb.). Důvodem pro přijetí samostatného zákona upravujícího problematiku vyvlastnění, je dle slov zákonodárce ta skutečnost, že: „svým posláním a významem se otázky vyvlastnění nejeví jako zcela organická součást stavebního zákona.“<sup>129</sup>, přesto byly zachovány principy a zásady, jež se osvědčily. Změny spojené s přijetím nové právní úpravy vyvlastnění v zákoně o vyvlastnění se týkají zejména otázky poskytovaných náhrad za vyvlastnění a procedurální stránky vyvlastnění. Nově byla agenda vyvlastnění odňata stavebním úřadům a byly zřízeny vyvlastňovací úřady, jejichž počet je nižší. Nezbytnou otázkou spojenou s vyvlastněním je i poskytování náhrad v takové výši, aby korespondovaly s cenou obvyklou. Nová právní úprava zákona o vyvlastnění neupravuje jednotlivé účely vyvlastnění, to je ponecháno zvláštním zákonům. Nová právní úprava klade větší požadavky na osobu vyvlastnítele, který má informační povinnost vůči vyvlastňovanému, když musí zajistit, aby vyvlastňovanému byl znám účel vyvlastnění nejméně 6 měsíců předem a povinnost nabídnout dohodu vyvlastňovanému o převodu práv. Zákon o vyvlastnění výslovně upravuje práva třetích osob, zakazuje dispozici s majetkem vyvlastňovaného po oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení a upravuje možnosti zrušení (revokace) vyvlastnění z důvodu nezaplacení náhrady za vyvlastnění aj. Zároveň úprava respektuje principy již zavedené stavebním zákoníkem, kam mimo jiné patří podmínka převahy zájmu na dosažení účelu nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, soulad s úkoly a cíli územního plánování a nezbytný rozsah a intenzita zásahů do práv vyvlastňovaného.

---

<sup>129</sup> Viz: Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě ze dne 14. června 2005

Vedle zákona o vyvlastnění existuje i zvláštní právní úprava vyvlastnění nemovitostí ve speciálním zkráceném řízení, jež je celistvě upravena zákonem č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, přičemž v režimu tohoto zákona je možné vyvlastnit jak nemovité, tak movité věci a práva k nim. Účinky vyvlastnění mohou nastat vůči některým subjektům i v souvislosti s prováděním pozemkových úprav<sup>130</sup>, jež jsou založeny na principu výměny vlastnických práv k jinému pozemku a nikoli odnětí či omezení vlastnického práva, jak jsem již zmínila v kapitole 2 bodu 6.

## Oddíl 2. Předmět vyvlastnění

Zákon o vyvlastnění ve svém prvním odstavci formuluje obecnou definici vyvlastnění jako odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a přechod vlastnického práva nebo nabytí vlastnického práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem<sup>131</sup>. Z této obecné definice lze dovodit dva předměty vyvlastnění, přímý a nepřímý. Přímým předmětem vyvlastnění jsou práva a povinnosti subjektů vyvlastnění, která budou vyvlastněním dotčena. Jedná se o okruh dvou druhů práv a povinností, a to práva vyplývající z hmotně právních norem (vlastnické právo) a práva, jež mají účastníci vyvlastňovacího řízení k ochraně svých zájmů a jež jsou právy procesními. Procesními právy a povinnostmi se zabývá samostatná kapitola týkající se vyvlastňovacího řízení.

Přímým předmětem vyvlastnění je vlastnické právo, které dosavadní vlastník pozbývá, je-li rozhodnuto o odnětí nebo je-li vlastnické právo omezeno zřízením věcného břemene. Vedle vlastnického práva může být předmětem vyvlastnění i právo odpovídající věcnému břemenu, když osoba oprávněná z věcného břemene práva věcného břemene pozbude nebo bude zúžen rozsah práva vyplývajících z věcného břemene. V souvislosti se zásahem do vlastnického práva (přímého předmětu) je třeba mít na paměti, že vyvlastnění je realizováno k dosažení účelu, ale současně se do existujících práv zasahuje pouze v nezbytném rozsahu a co nejmenší intenzitě. Je-li možné realizovat účel vyvlastnění aniž by bylo nutné odejmout vlastnické právo

---

<sup>130</sup> Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech

<sup>131</sup> § 1 odst. 1 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)



dosavadnímu vlastníku, nesmí být vlastnické právo odňato, ale pouze omezeno. Shodně platí, že nelze vyvlastnit celý pozemek, postačuje-li k realizaci účelu pouze jeho část (výjimkou je ustanovení § 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění). Přímým předmětem nemohou být práva třetích osob<sup>132</sup>, jež váznou na nemovitosti a jejichž existence je odvozena od vlastnického práva, neboť není cílem vyvlastnění zánik těchto práv, ale tato práva jsou dotčena následkem vyvlastnění spočívajícím v odnětí nebo omezení vlastnického práva či práva věcného břemene původnímu vlastníku nemovitosti. Vlastnické právo přechází na vyvlastněného dnem právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, kde je zároveň uvedeno, která práva zanikají a která budou trvat i nadále.

Vyvlastněním jsou dotčeny věci nemovité, tedy zejména pozemky a stavby, nebo movité, jež jsou nepřímým předmětem vyvlastnění. Předmět vyvlastnění není upraven na ústavní úrovni, ale z ustanovení Listiny základních práv a svobod dovozujeme, že se připouští vyvlastnění věcí nemovitých, movitých i jiných majetkových hodnot<sup>133</sup>. Zákon o vyvlastnění upravuje nepřímý předmět vyvlastnění v § 1 odstavci 1 písm. a), tedy pozemky a stavby, jejichž okruh není již dále specifikován, přesto není pochyb o tom, že zákon o vyvlastnění neumožňuje rozšířit předměty vyvlastnění. Co se rozumí stavbou, definuje § 2 odst. 3 a 4 stavebního zákona<sup>134</sup>, co se rozumí pozemkem, definuje § 2 odst. 1 písm. a) a odst. 3 zákona o katastru nemovitostí České republiky<sup>135</sup>. Výjimkou jsou pozemky a stavby, jejichž vlastnictví je omezeno na vybrané subjekty, jak vyplývá z čl. 11 odst. 2 Listiny základních práva a svobod nebo shodně z § 125 odst. 2 občanského zákoníku, příkladem jsou pozemky na území vojenských újezdů dle § 31 odst. 1 zákona č. 222/1999 Sb., o zajištění obrany České republiky nebo pozemky na území národních parků a národních přírodních rezervací dle § 23 odst. 1 a § 32 a § 35 odst. 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

---

<sup>132</sup> Viz: § 151n a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 89

<sup>133</sup> Viz: PAVLÍČEK, Václav, et al. Ústava a ústavní řád České republiky: komentář. 2. doplněné a podstatně rozšířené vyd. Praha: Linde, 2002. Str. 126

<sup>134</sup> Zákon č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>135</sup> Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Pro vyvlastnění je určující občanskoprávní definice stavby. Stavba se stává samostatnou věcí v okamžiku, kdy je jednoznačně patrné minimálně dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží. Do okamžiku než je patrná dispozice prvního nadzemního podlaží je stavba součástí pozemku, tedy sdílí jeho právní režim, což znamená, že je-li vyvlastněn pozemek, je současně vyvlastněna i tato rozestavěná stavba. Z § 120 odst. 2 občanského zákoníku vyplývá zásada, že stavba není součástí pozemku, a proto je-li vlastník pozemku současně vlastníkem stavby, jedná se o dvě vlastnická práva ke dvěma předmětům jednoho subjektu<sup>136</sup>. Přímým předmětem vyvlastnění by pak byla dvě nezávislá vlastnická práva jednoho vlastníka.

Pokud se bude jednat o stavbu, jež nebude spojena se zemí pevným základem, tedy nepůjde o nemovitost ve smyslu § 119 odst. 2 občanského zákoníku, půjde o věc movitou. V tomto okamžiku bude na místě použít ustanovení § 120 odst. 1 občanského zákoníku týkající se příslušenství věci, kdy bude nutné určit, zdali se jedná o stavbu jako součást pozemku, nebo nikoli. O stavbu movitou se bude jednat v případech, kdy stavba není funkčně nebo fyzicky spojena s pozemkem a je možné stavbu od pozemku oddělit, aniž by byl pozemek znehodnocen<sup>137</sup>. Vyvlastnění movitých věcí podle zákona o vyvlastnění by pak bylo teoreticky možné v okamžiku, kdy by vyvlastnitel požádal či navrhl vyvlastnění i této movité věci, což bude málo pravděpodobné, a to zejména s ohledem na možnost přemístit stavbu na jiné místo, kde stavba může sloužit ke svému účelu či na možnost uzavření dohody týkající se movitých věcí. Proto cílem vyvlastnění není získat práva ke stavbě, ať již movité či nemovité, ale k pozemkům, na nichž se stavby nacházejí a jež jsou potřebné pro realizaci účelu vyvlastnění a práva k nim nelze získat jiným způsobem<sup>138</sup>. Půda totiž vykazuje určité zvláštnosti, jež ji činí nenahraditelnou a nezastupitelnou, zároveň ji lze využívat v jednom okamžiku k více funkcím, aniž by jednotlivé funkce

---

<sup>136</sup> Viz: KNAPPOVÁ, Marta, et al. *Občanské právo hmotné: 1. 4. dopl. a aktualiz. vyd.* Praha: ASPI, a. s., 2005. str. 229

<sup>137</sup> Viz: Nález Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl ÚS 16/93, publikován pod č. 131/94 Sb.

<sup>138</sup> Srov: DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání.* Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 89, PEKÁREK, Milan, et al. *Pozemkové právo.* Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 85

byly omezovány<sup>139</sup>. Současně je rozloha pozemků v čase neměnná a omezená, což způsobuje kolizi poptávky s nabídkou, když vyvstává potřeba opatřit si půdu pro ekonomickou či celospolečensky prospěšnou činnost. Právě proto, aby mohly být potřeby společnosti uspokojeny, i přes neochotu vlastníků půdy půdu prodat existuje institut vyvlastnění, jehož prostřednictvím dochází k přerozdělování půdy. Vzhledem k výše uvedenému nezbyvá než konstatovat, že půda je pro zvláštnosti příčinou a zároveň předmětem (objektem) vyvlastnění.

### **Oddíl 3. Předpoklady vyvlastnění**

Užití institutu vyvlastnění je vázáno na kumulativní splnění předpokladů vyžadovaných různými právními normami. Na prvním místě musí existovat zákonem předpokládaný účel vyvlastnění současně s existencí a prokázáním veřejného zájmu na uskutečnění tohoto účelu a následným poskytnutím náhrady. Účel vyvlastnění je předpokladem k určení a prokázání veřejného zájmu, nestojí mimo veřejný zájem či vedle něj. Zákonodárce ponechal právní úpravu účelů vyvlastnění ve zvláštních zákonech, na něž odkazuje zákon o vyvlastnění a naopak veřejný zájem je právním pojmem neurčitým, který se neustále vyvíjí a který není možné kodifikovat. Pod pojmem veřejný zájem je v nejobecnější rovině ukryt takový zájem, který převyšuje nad zachováním dosavadních zájmů jednotlivce ve prospěch většího celku. Vyvlastnění není možné provést bez vzácného prokázání a naplnění těchto dvou základních předpokladů.

Další právní předpisy (občanský zákoník a zákon o vyvlastnění) pak předpoklady vyvlastnění dále rozvíjí o zásadu subsidiarity, vyjádřenou prostřednictvím slovního spojení „cíle vyvlastnění nelze dosáhnout jinak“, zákon o vyvlastnění doplňuje zásadou přiměřenosti zásahu do existujících práv (vyvlastnění v nezbytném rozsahu a intenzitě), zásadou souladu s úkoly a cíli územního plánování a zásadou revokace vyvlastnění<sup>140</sup>.

Objeví-li se ve zvláštních právních předpisech jiné odchylky, je třeba dát těmto odchylkám přednost s ohledem na postavení zákona o vyvlastnění jako obecného

---

<sup>139</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 38 ve spojení se str. 85, PEKÁREK, Milan, et al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 14

<sup>140</sup> In: PEKÁREK, Milan, et al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 85

vyvlastňovacího předpisu modifikovaného právě zvláštními zákony. To se týká nejen účelu vyvlastnění, ale i podmínek vyvlastnění, včetně vyvlastňovacího řízení jako je tomu v případě zkráceného vyvlastňovacího řízení dle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

## **1. Veřejný zájem**

Veřejný zájem je pojmem, který je intuitivně jasný, ale přesto nikdo nedokáže přesně vyjádřit, co znamená, což je typické pro kategorii tzv. neurčitých právních pojmů, jež jsou nesebné pro aplikaci a interpretaci. Veřejný zájem je snadno zaměnitelný za obsahově blízké pojmy, jakými je například kolektivní či společenský zájem. Bylo by mylné se domnívat, že pojem veřejný zájem je shodný s pojmem kolektivní zájem. Ne každý kolektivní zájem je totiž možné označit za zájem veřejný, k tomu F. A. Hayek uvádí, že „často se mylně naznačuje, že všechny kolektivní zájmy jsou obecnými zájmy společnosti; avšak v mnoha případech může být uspokojování kolektivních zájmů jistých skupin s obecnými zájmy společnosti v naprostém rozporu“<sup>141</sup>. Shodně i Ústavní soud judikoval, že „ne každý kolektivní zájem lze označit jako veřejný zájem společnosti“ a že „pojem veřejný zájem je třeba chápat jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný či obecně prospěšný zájem“<sup>142</sup>.

Veřejný zájem je pojem obsahově široký, ale jeho rozsah je v zákoně o vyvlastnění omezen a limitován účelem, jenž je stanoven zvláštními právními normami, jak vyplývá z § 3 odstavce 1, přesto nestačí jen na tento účel odkázat. Konkrétní účel vyvlastnění stanovený ve zvláštním zákoně limituje a vymezuje veřejný zájem vždy ve vztahu k tomuto účelu a veřejný zájem musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení, jak požaduje § 4 odst. 2 zákona o vyvlastnění. Rozhodující tedy je, že zvláštní zákon upravuje účel, pro něhož je možné vyvlastnit. K prokázání veřejného zájmu na vyvlastnění musí existovat účel stanovený zvláštním právním předpisem a současně musí být ve vyvlastňovacím řízení dokázáno, že veřejný zájem převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, jak stanovil § 3 odstavec 1 zákona

---

<sup>141</sup> In: HAYEK, Friedrich August. Právo, zákonodárství a svoboda: Nový výklad liberálních principů spravedlnosti a politické ekonomie. 2. vyd. Academia: Praha, 1994. s. 14.

<sup>142</sup> In: Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95, publikován pod. č. N 23/5 SbNU 193

o vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad se musí vypořádat se všemi námitkami účastníků tak, aby převaha veřejného zájmu nad zájmy dosavadních vlastníků byla odůvodněna takovým způsobem, který umožňuje přezkoumání. Za zcela nevyhovující je považováno pouhé konstatování, že rozhodnutí je v souladu s veřejným zájmem nebo že se jedná o ochranu veřejného zájmu<sup>143</sup>.

V současné době byly snahy prohlásit zákonem určitý zájem za zájem veřejný, aby nebyl potom tento veřejný zájem předmětem dokazování ve vyvlastňovacím řízení<sup>144</sup>. Tato cesta není ovšem cestou správnou, jak dokazuje judikatura Ústavního soudu<sup>145</sup>, z níž vyplývá, že veřejný zájem nemůže být pro konkrétní případ upraven zákonem, neboť by se jednalo o zásah do řízení vedeného jednotlivými správními orgány, které by nemohly posoudit jednotlivé zájmy, zejména by nemohly určit, zdali je veřejný zájem na řešení konkrétní otázky. Zvláštní zákony upravující účely vyvlastnění upravují v obecné rovině veřejný zájem, jímž je ochrana životního prostředí. Veřejný zájem je ale stanoven tak obecně, že jeho výklad musí být vždy proveden v rámci aplikace zvláštního zákona, což splňuje bez výhrady podmínky aplikace veřejného zájmu v konkrétním případě.

## **2. Účel vyvlastnění**

Zákon o vyvlastnění plní sice funkci obecného vyvlastňovacího předpisu, ale neupravuje komplexně problematiku vyvlastnění nemovitostí, neboť neobsahuje právní tituly (účely) vyvlastnění a využívá odkazu dle § 1 odst. 1 písm. a) na zvláštní předpisy. Domnívám se, že zákonodárce přistoupil k této právní úpravě proto, že vyvlastnění jako právní institut funguje již dvě stě let a podmínky pro vyvlastnění jsou téměř neměnné, na rozdíl od účelů vyvlastnění a konkrétního veřejného zájmu, jež jsou v čase proměnlivé, a jejich promítnutí do právní normy by znamenalo častou změnu zákona o vyvlastnění. S ohledem na právní konstrukci je nezbytným

---

<sup>143</sup> Viz: Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, publikován pod č. N 130/37 Sb NU 641

<sup>144</sup> Srov. zákon č. 168/2001 Sb., o dálničním obchvatu Plzně, shodně též zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R-24L letiště Praha Ruzyně

<sup>145</sup> Viz: Nález Ústavního soudu ze dne 28.6.2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, publikován pod č. N 130/37 Sb NU 641, shodně též Nález Ústavního soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08, publikován pod č. 124/2009 Sb.

předpokladem pro vyvlastnění nemovitostí zvláštní předpis upravující konkrétní účel vyvlastnění, který doplní obecný vyvlastňovací předpis tj. zákon o vyvlastnění<sup>146</sup>. Bez existence zvláštního předpisu není možné při současné právní úpravě vyvlastnění provést.

Účely vyvlastnění můžeme rozdělit na účely „obecné“, jejichž úprava je obsažena v § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákoník), které sledují zabezpečení potřeb společnosti v oblasti výstavby a zajišťování trvale udržitelného rozvoje v území, a účely „ostatní“ obsažené v jednotlivých zvláštních předpisech upravující vždy určitou problematiku<sup>147</sup>.

Vyvlastnění je možné uskutečnit, jen pokud prokážeme, že uskutečnění určitého účelu je ve veřejném zájmu. Limity pro přípustnost vyvlastnění jsou dány jednak účelem stanoveným zvláštním zákonem, jež stanoví meze pro veřejný zájem a který pro realizaci účelu převyší nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného<sup>148</sup>.

## **2.1. Zákon č. 183/2006 Sb., stavební zákon**

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), upravuje „obecné“ účely vyvlastnění pro uskutečňování staveb nebo jiných opatření v území. Účely vyvlastnění obsažené ve stavebním zákoníku mají význam nejenom z historického hlediska, kdy stavební zákony plnily funkci obecných vyvlastňovacích předpisů, ale zejména proto, že upravuje územní plánování, s jehož záměry a cíli musí být vyvlastnění v souladu (§3 odstavec 2 zákona o vyvlastnění). Po přijetí zákona o vyvlastnění zůstaly účely vyvlastnění jediným spojením stavebního zákona s problematikou vyvlastnění.

Účely vyvlastnění jsou taxativně stanoveny ve stavebním zákoně v § 170. Odejmout vlastnické právo nebo jej omezit podle stavebního zákona, je možné pouze za předpokladu, že vlastnické právo brání k uskutečnění staveb nebo jiných

---

<sup>146</sup> DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 87

<sup>147</sup> PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 84

<sup>148</sup> § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě

veřejně prospěšných opatření podle stavebního zákona, a že stavby nebo jiná veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejně prospěšná stavba je vymezena § 2 odst. 1 písmene l jako stavba určená pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezenou ve vydané územně plánovací dokumentaci. Veřejně prospěšnou infrastrukturu pak definuje stavební zákon jako dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, jež jsou vedení a stavby a s nimi provozně související zařízení technického vybavení. Stavební zákon poskytuje demonstrativní výčet, a tak dává možnost zařadit pod tyto pojmy i jiná zařízení, která budou svojí povahou pod uvedený účel spadat.

Za veřejně prospěšné opatření je považováno opatření spočívající ve snižování ohrožení povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví. Veřejně prospěšné opatření je definováno § 2 odst. 1 písm. m) stavebního zákona jako opatření nestavební povahy, jež slouží ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.

Stavební zákon sem zařazuje i stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, kam by spadaly stavby vojenského zařízení či stavby sloužící složkám Policie ČR. Možnost vyvlastnění je vázána na dobu míru, neboť jakmile je vyhlášen stav ohrožení státu nebo válečný stav, použije se pro vyvlastnění zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky.

Účelem vyvlastnění může být i asanace (ozdravení) území<sup>149</sup>. Tento účel vyvlastnění bude využitelný pouze za situace, kdy území bylo postiženo živelnou pohromou či havárií, při které došlo k podstatnému zásahu do využití území a následně je třeba upravit podmínky pro odstranění dopadů pro další využití území.

Odejmutí nebo omezení vlastnického práva je možné také pro zajištění přístupu, řádného užívání stavby nebo příjezdu k pozemku či stavbě. Prakticky se bude jednat o situace, kdy vlastník nemovitosti nebude mít v důsledku změny vlastnického práva na některém ze sousedících pozemků, umožněn vstup na pozemek vlastní. Nejprve se bude muset vlastník pokusit dohodnout na právu vstupu, v případě

---

<sup>149</sup> § 97 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

neúspěchu dohody, pak může být vyvlastněním zřízeno věcné břemeno, které postačuje k naplnění účelu, čímž je zpřístupnění pozemku. Účel vyvlastnění pak slouží zejména k prosazení zájmu individuálního, kdy se jedná o vyvlastnění ve prospěch fyzické osoby, která je sama schopna realizovat účel vyvlastnění<sup>150</sup>.

## **2.2. Zákon o státní památkové péči**

Omezení nebo odejmutí vlastnického práva je umožněno § 15 zákona o státní památkové péči<sup>151</sup>. Zákon pracuje s pojmem kulturní památky, za kterou považuje movité nebo nemovité věci, které jsou významné z hlediska lidského vývoje, životního způsobu nebo mající přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem<sup>152</sup>. Pro vyvlastnění nemovitostí, jež jsou kulturními památkami, stanoví odst. 3 podmínku, dle které se k vyvlastnění přistoupí v okamžiku, kdy vlastník kulturní památky trvale zanedbává své povinnosti a současně tím ohrožuje zachování kulturní památky, nebo užívá-li kulturní památku rozporu s jejím významem. K vyvlastnění dojde za předpokladu, že není možná dohoda s vlastníkem nemovité kulturní památky o prodeji kulturní památky státu a vyvlastnění by bylo ve společenském zájmu. Nutno poznamenat, že vyvlastnění z důvodů stanovených zákonem o státní památkové péči je opravdu krajním a výjimečným řešením nastalé situace.

K podání návrhu na vyvlastnění kulturní památky je příslušný obecní úřad obce s rozšířenou působností, pro národní kulturní památku musí být návrh podán krajským úřadem. Zákon o státní památkové péči upravuje pouze subjekt, který je příslušný k podání žádosti o vyvlastnění, v ostatním se vyvlastňovací řízení provede dle zákona o vyvlastnění.

Pro vytvoření ochranného pásma podle § 17 zákona o státní památkové péči je možné pozemky a stavby vyvlastnit, za předpokladu neschopnosti dosáhnout dohody s vlastníkem nemovité kulturní památky, popřípadě národní kulturní památky.

Omezením vlastnického práva není podle rozhodovací praxe Ústavního soudu samotné prohlášení nemovitosti za kulturní památku, i když tu není žádná kompenzace

---

<sup>150</sup> Viz: Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. května 1998, sp.zn. 10 Ca 65/1998 nebo rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. října 2000, sp. zn. 31 Ca 82/2000

<sup>151</sup> Zákon číslo 20/1987 Sb., o státní památkové péči

<sup>152</sup> Viz.: § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči



ze strany prohlašujícího orgánu<sup>153</sup>. Vlastník je při nakládání s kulturní památkou značně omezen, náklady spojené se zachováním a údržbou kulturní památky musí nést zpravidla sám, i když je tu možnost příspěvku, na který však není žádný právní nárok<sup>154</sup>. Sám Ústavní soud zpochybnil omezení daná zákonem o státní památkové péči a jejich soulad s Listinou<sup>155</sup>. Prohlášení nemovitosti za kulturní památku způsobí určité omezení vlastnických práv stejně jako omezení vlastnického práva při vyvlastnění. I když se tedy fakticky nejedná o vyvlastnění ve všech důsledcích, přikláním se k názoru, že vlastníku kulturní památky by měla náležet určitá kompenzace za omezení. Spravedlivou by byla kompenzace ve výši nákladů, které by měl vlastník kulturní památky vynaložit na údržbu nemovitosti nad rozsah běžné údržby.

### **2.3. Zákon o elektronických komunikacích**

Podle zákona o elektronických komunikacích<sup>156</sup> není možné vyvlastnění, ale zákon využívá omezení vlastnického práva formou zřízení věcných břemen. Zřízení věcného břemene k pozemku je připuštěno pro provozování nadzemního nebo podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě, veřejné telefonní budky, přípojných komunikačních vedení veřejné komunikační sítě<sup>157</sup> a pro anténní stožáry. Základním znakem je, že omezení vlastnického oprávnění se tu děje vždy jen pro veřejnou komunikační síť a její příslušenství. Stejně tak je možné omezení vlastnického práva přímo na nemovitosti z důvodu umístění a provozování vnitřního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě a anténních stožárů nebo nosičů<sup>158</sup>.

Pro podnikatele, který zajišťuje veřejnou komunikační síť, je stanovena povinnost uzavřít s vlastníkem nemovitosti písemnou smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení

---

<sup>153</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 23.6.1994, sp.zn. I.ÚS 35/94, publikováno pod č. N 36/1 Sb.NU 259

<sup>154</sup> § 16 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči

<sup>155</sup> Nález Ústavního soud ze dne 10.3.1999, sp.zn. Pl. ÚS 25/98, publikováno pod č. N 38/13 Sb. NU 269

<sup>156</sup> Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

<sup>157</sup> Viz.: § 104 odst. 1 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

<sup>158</sup> Viz.: § 104 odst. 2 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

věcného břemene k dotčené části pozemku nebo stavby<sup>159</sup>. Po ukončení výstavby je podnikatel povinen uzavřít s vlastníkem nemovitosti smlouvu o zřízení věcného břemene ke skutečně využití části nemovitosti, kde je současně stanovena výše jednorázové náhrady za omezení vlastnického práva určená podle zákona o oceňování majetku<sup>160</sup>. Na návrh podnikatele je možné uzavřít i jinou písemnou smlouvu s vlastníkem dotčené nemovitosti. Až v případě, že nedojde k písemné dohodě s vlastníkem nemovitosti nebo je-li podnikatelem prokázáno, že vlastník nemovitosti není znám, je nedosažitelný, nečinný nebo je-li vlastnické právo k nemovitosti sporné, rozhodne o návrhu podnikatele na zřízení věcného břemene vyvlastňovací úřad<sup>161</sup>. Do doby vykonatelnosti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu nemůže podnikatel rušit ve výkonu práv dosavadního vlastníka. Omezení vlastnického práva nesmí být ve větším rozsahu, než je pro dosažení účelu stanoveného zákonem nezbytné. Toto ustanovení je shodné s ustanovením zákona o vyvlastnění<sup>162</sup>.

#### **2.4. Zákon o pozemních komunikacích**

Vyvlastnění podle zákona o pozemních komunikacích<sup>163</sup> je možné za účelem stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace. Zřízením věcného břemene k pozemku nebo ke stavbě v souladu s § 110 odst. 2 písm. a stavebního zákona získává stavebník právo výstavby bez dalšího. V případě nesouhlasu vlastníka nemovitosti je možné věcné břemeno zřídit pouze rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu.

Odst. 2 § 17 pamatuje na případy, kdy byla postavena dálnice, silnice nebo místní komunikace na cizím pozemku, aniž by došlo k majetkoprávnímu vypořádání s vlastníkem pozemku. Na návrh vlastníka stavby je poté oprávněn speciální stavební úřad zřídit věcné břemeno k pozemku. Speciální stavební úřad je v tomto případě shodný se speciálním vyvlastňovacím úřadem. Speciálním stavebním úřadem

---

<sup>159</sup> Viz.: § 104 odstavec 3 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích)

<sup>160</sup> § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

<sup>161</sup> § 15 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

<sup>162</sup> Srov.: § 104 odst. 5 zákona č. 127/2005 Sb., zákona o elektronických komunikacích a § 4 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., zákona o vyvlastnění

<sup>163</sup> Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích

pro dálnice a rychlostní komunikace je Ministerstvo dopravy<sup>164</sup>, pro silnice první třídy krajský úřad a pro ostatní typy komunikací je příslušným úřadem obecní úřad s rozšířenou působností<sup>165</sup>.

## **2.5. Zákon o dráhách**

Zákon o dráhách<sup>166</sup> umožňuje omezení vlastnického práva jen za účelem umístění sítě technického vybavení<sup>167</sup>. Umístit sítě technického vybavení je možné jen na základě písemné smlouvy mezi vlastníkem dráhy a vlastníkem sítě technického vybavení za úhradu. Není-li takováto dohoda možná, lze omezit vlastnická práva pouze rozhodnutím speciálního stavebního úřadu. Speciálním stavebním úřadem je zde Drážní úřad<sup>168</sup>.

Další omezení podle zákona o dráhách jsou stanovena pro vlastníky nemovitostí přilehlých k tramvajové nebo trolejbusové dráze. Omezení spočívá v povinnosti strpět na nezbytně nutnou dobu v nutných případech umístění a provozování trakčních, signalizačních nebo zabezpečovacích zařízení<sup>169</sup>. Za vzniklé omezení náleží vlastníku nemovitosti jednorázová úhrada. Příslušným úřadem je i tady Drážní úřad.

V nezbytných případech ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu je možné omezit i vlastníka nemovitosti nacházející se v ochranném pásmu dráhy. Omezení je možné jen v nezbytné míře a za poskytnutí náhrady<sup>170</sup>.

## **2.6. Lázeňský zákon**

Vyvlastnění z důvodu vyhledávání přírodního léčivého zdroje a omezení vlastnického práva z důvodu využívání nebo ochrany přírodního léčivého zdroje

---

<sup>164</sup> Viz.: § 17 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky

<sup>165</sup> Dle § 15 odst. 1 písm. c stavebního zákona ve spojení s § 16 odst. 1 a s § 40 zákona o pozemních komunikacích

<sup>166</sup> Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách

<sup>167</sup> Viz.: § 5a odst. 2 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách

<sup>168</sup> Dle § 15 odst. 1 písm. b stavebního zákona ve spojení s § 54 zákona o dráhách

<sup>169</sup> § 9 odst. 4 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách

<sup>170</sup> § 9 odst. 3 zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách

a ochrany zdroje přírodní minerální vody, stanoví lázeňský zákon<sup>171</sup> ve svém § 33. Lázeňský zákon tedy stanoví dva důvody, přičemž pro první z nich je možné vyvlastnění nemovitosti, pro důvod druhý přichází v úvahu pouhé omezení vlastnického práva. Vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, který je zde definován zcela odlišně od jiných právních předpisů. Veřejným zájmem nazývá lázeňský zákon zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům<sup>172</sup>. Ochranou zdrojů se rozumí zájem na zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zájem na zachování zdravotní nezávadnosti zdroje. Návrh na vyvlastnění nebo omezení je oprávněno podat ministerstvo zdravotnictví<sup>173</sup>.

Pro vlastníky nemovitostí vyplývají z lázeňského zákona i určité povinnosti, jejichž plnění sice omezuje vlastníka, ale jež jsou zcela v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny. Vlastník nemovitosti je povinen strpět přesně definovaný zásah, žádná činnost z jeho strany není vyžadována, a jestliže vznikne při plnění povinností vlastníku nemovitosti újma, je kompenzována náhradou<sup>174</sup>. Zde se objevuje významný rozdíl oproti zákonu o státní památkové péči.

## **2.7. Zákon o ochraně přírody a krajiny**

Zákon o ochraně přírody a krajiny<sup>175</sup> stanoví velmi obecně možnost vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva. Při vyvlastnění odkazuje na zvláštní právní úpravu, tedy na zákon o vyvlastnění. Vyvlastnění nebo omezení je možné za účelem ochrany přírody a krajiny<sup>176</sup>. Formulace účelu vyvlastnění je dle mého názoru nedostatečně určitá, a proto bude praktické využití účelu vyvlastnění fakticky nemožné.

---

<sup>171</sup> Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon)

<sup>172</sup> Viz.: § 33 odst. 1 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon

<sup>173</sup> Dle § 33 odst. 3 lázeňského zákona ve spojení s § 10 zákona o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů

<sup>174</sup> § 34 zákona č. 164/2001 Sb., lázeňský zákon

<sup>175</sup> Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

<sup>176</sup> § 60 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Zákon o ochraně přírody a krajiny ukládá vlastníkům nemovitostí různá omezení prostřednictvím opatření, která musí být v zájmu ochrany přírody a krajiny strpěna, a při vzniklé újmě zakotvuje i právo na poskytnutí náhrady za vzniklou újmu<sup>177</sup>.

## **2.8. Vodní zákon**

Zákon o vodách<sup>178</sup> se zmiňuje o vyvlastnění ve dvou svých ustanoveních. První zmínku nalezneme v § 11 odst. 4, kdy vodoprávnímu úřadu je umožněno, aby uložil povinnost oprávněnému z povolení k nakládání s vodním dílem či zařízením k povolenému nakládání s vodou, aby umožnil využití vodního díla nebo zařízení k povolenému nakládání s vodou jiné fyzické či právnické osobě, kterou vodoprávní úřad určí za podmínek, že je povolené nakládání s vodami nezbytně třeba ve veřejném zájmu, oprávněný své povolení nevyužívá v celém rozsahu. Povinnost může být oprávněnému uložena jen na dobu nezbytně nutnou nebo pouze do doby rozhodnutí o vyvlastnění nebo omezení vlastnického práva, za něž bude poskytnuta oprávněnému přiměřená náhrada. Účelem zákona o vodách je chránit povrchové a podzemní vody, stanovit podmínky pro hospodárné využívání vodních zdrojů a pro zachování a zlepšení jakosti povrchových a podzemních vod, dále vytváření podmínek pro snižování nepříznivých účinků povodní a such, zajištění bezpečnosti vodních děl v souladu s právem Evropské unie a přispívání k ochraně vodních ekosystémů a na nich přímo závislých suchozemských ekosystémů. Účel vyvlastnění v § 11 odst. 4 vyžaduje ke své aplikaci spojení s § 1 odst. 1, aby byl úplný. Takto definovaný účel vyvlastnění není zákonodárcem přesně specifikován, jako v jiných zvláštních právních předpisech, a k jeho aplikaci bude stěží docházet.

Odnětí nebo omezení vlastnického práva podle zákona o vodách lze pak zejména za účelem ochrany veřejně prospěšných staveb před povodněmi. Takovými stavbami se rozumí stavby určené ke vzdouvání, případně akumulaci vod, včetně pozemků souvisejících s těmito stavbami. Omezení vlastnického práva pak bude přicházet v úvahu ve vztahu k pozemkům, na kterých budou vody při povodních zadržovány. Pozemky takto získané jsou pak považovány za pozemky určené k řízeným rozlivům

---

<sup>177</sup> § 58 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

<sup>178</sup> Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon)

povodní a škody způsobené rozlitými vodami jsou pak vlastníkům pozemků státem nahrazovány.

Účel vyvlastnění pro zřizování staveb nebo ochrany před povodněmi je účelem přesně definovaným zvláštním zákonem, tak jak je vyžadováno, na rozdíl od ustanovení § 11 odst. 4, kde není účel vyvlastnění stanoven, a tak se jedná pouze o odkaz na vyvlastnění.

## **2.9. Horní zákon**

Z horního zákona<sup>179</sup> vyplývá možnost nabytí nemovitostí nebo práv k nemovitostem vyvlastněním nebo zřízením užívacího práva<sup>180</sup> za účelem plnění jakékoli povinnosti související s dobýváním výhradního ložiska. Co se skrývá pod pojmem výhradní nerost je stanoveno v § 3 ve spojení s § 4 a 6. Za výhradní ložisko je považováno objevení vyhrazeného nerostu v množství a jakosti, které umožňují důvodně očekávat jeho nahromadění. Ministerstvo životního prostředí vydá o výhradním ložisku osvědčení.

Samotného účelu pro vyvlastnění je možné použít jen za použití účelu horního zákona, tak jak na něj odkazuje § 31 odst. 4, když stanoví, že nabývání nemovitostí nebo práv k nemovitostem je možné jen pro plnění úkolů stanovených tímto zákonem. Za účel zákona je pak považováno stanovení zásad ochrany a hospodárného využívání nerostného bohatství, které se uplatní zejména při vyhledávání a průzkumu, otvírce, přípravě a dobývání ložisek nerostů, úpravě a zušlechťování nerostů prováděných v souvislosti s jejich dobýváním, jakož i při bezpečnosti provozu a ochrany životního prostředí při těchto činnostech. K nabývání nemovitostí a práv spojených s nemovitostmi je oprávněna na základě rozhodnutí o vyvlastnění organizace, jež je právnickou či fyzickou osobou, která v rámci své podnikatelské činnosti vyhledává, prozkoumává nebo dobývá výhradní ložiska nebo jinou hornickou činnost, za splnění podmínek daných právními předpisy, zejména Obchodním zákoníkem nebo zákonem o živnostenském podnikání. Účel vyvlastnění je pak naplněn relativně úzkým okruhem subjektů na přesně vymezených objektech.

---

<sup>179</sup> Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

<sup>180</sup> § 31 odst. 4 písm. b zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon)

## 2.10. Zákon o geologických pracích a Českém geologickém úřadu

Zákon o geologických pracích a Českém geologickém úřadu<sup>181</sup> upravuje v § 14 možnosti, jak omezit vlastníka pozemka ve výkonu jeho vlastnických práv. Při provádění geologických prací je nutné mít přístup k pozemku, přičemž je nejprve uložena povinnost organizacím vykonávajícím geologický výzkum před vstupem na pozemek si zajistit souhlas vlastníka pozemku, případně nájemce pozemku, není-li vlastník znám. Co se skrývá pod pojmem geologické práce je upraveno v § 2 a organizace, jež mohou tyto geologické práce provádět, jsou vymezeny v § 3 odstavci 1. Organizací se rozumí fyzické a právnické osoby, které splňují podmínky stanovené právními předpisy, když geologické práce řídí a za výkon zodpovídá fyzická osoba s osvědčením odborné způsobilosti pro projektování, provádění a vyhodnocování těchto geologických prací. Pakliže není uzavřena dohoda o přístupu k pozemku, je příslušný na návrh organizace rozhodnout krajský úřad o omezení výkonu vlastnických práv k pozemku uložením povinnosti vlastníku pozemku strpět provedení geologických prací. Rozhodnutí krajského úřadu může být vydáno jenom v případě, že omezení výkonu vlastnického práva je ve veřejném zájmu, který nesmí být v rozporu se státní surovinovou politikou, v nezbytném rozsahu, na dobu určitou a za náhradu a pokud zákon o geologických pracích nestanoví jinak, pro uskutečnění geologických prací, jež jsou vyjmenovány pod písmeny a) až i). Řízení, jehož výsledkem je rozhodnutí krajského úřadu, bude podléhat režimu právní úpravy vyvlastnění, což je nutné dovozovat z odkazu na zvláštní zákon, jímž byl zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Organizace odpovídají za škodu, jež je způsobena jejich činnostmi a musí nemovitosti po skončení činnosti uvést do původního stavu, jak stanoví § 16 odstavec 1 a 2.

Účelem zákona o geologických pracích a Českém geologickém úřadu je stanovit podmínky pro projektování, provádění a vyhodnocování geologických prací, jejich koordinaci a kontrolu a využití takto získaných výsledků v národním hospodářství, ve vědě a v technice. V zájmu realizace tohoto účelu je pak možné při splnění podmínek daných tímto zákonem, omezit ve výkonu vlastnického práva vlastníka pozemku ve prospěch organizace, jež jsou vymezené v § 3 odst. 1.

---

<sup>181</sup> Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a Českém geologickém úřadu

## 2.11. K problematice účelů vyvlastnění

Vše, co bylo doposud napsáno o účelu vyvlastnění, je popřeno v následujících několika výjimečných případech, kdy byl zákonem prohlášen jeden jediný záměr zákonodárce za veřejný zájem. Zákonodárce tím porušil všechny právní principy a ochranné mechanismy poskytující právní jistotu při vyvlastnění.

Zákonem č. 168/2001 Sb., o dálničním obchvatu Plzně, bylo zcela jednoznačně prohlášeno veřejným zájmem stavba dálničního obchvatu Plzně dle závazné části územního plánu. Předkladatelé tohoto zákona argumentují, že situace v městě Plzni je dlouhodobě neúnosnou, a proto že je třeba ji urychleně vyřešit<sup>182</sup>. Veřejný zájem se již nikde nikdy nebude prokazovat, postačí odkaz na zákon o dálničním obchvatu Plzně. Všechny lhůty vyžadované správním řízením byly zkráceny na polovinu a byly omezeny možnosti přerušování řízení. Veřejný zájem se pak nebude prokazovat v žádném vyvlastňovacím řízení, jak je stanoveno v § 1 zákona o obchvatu Plzně. Další zásah je do principu subsidiarity použití vyvlastnění, když navrhovatel vyvlastnění je zbaven povinnosti prokázat odmítnutí dohody druhou stranou ještě před zahájením vyvlastňovacího řízení a není pro něj ani překážkou, že vyvlastňování nesouhlasí s výší poskytnuté náhrady. Postačí, když navrhovatel prokáže doručení návrhu na uzavření dohody, obsahujícím návrh náhrady za vyvlastnění v minimální výši stanovené znaleckým posudkem a uplynutí lhůty třiceti dnů, ve které nebyl návrh druhou stranou akceptován. Dále všechna probíhající řízení, i když byla zahájena za účinnosti jiné právní úpravy, se účinností zákona o obchvatu Plzně podřídí právnímu režimu tohoto zákona. Přesně takto vypadá retroaktivní působení zákona, proti kterému nemají účastníci řízení jakoukoli možnost obrany.

Zcela podobně se snažili zákonodárci obejít veřejný zájem v případě zákona č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R-24L letiště Praha Ruzyně, když za veřejný zájem je ad hoc prohlášena výstavba jedné letové dráhy. Důvodem, proč je třeba obejít veřejný zájem je ekonomický prospěch civilního letectví a obava, že při vyvlastnění se budou uměle zvyšovat ceny pozemků potřebných pro výstavbu letové a přistávací dráhy, což zvýší náklady pro pořízení stavby. Tady v tomto případě snad už ani nelze hovořit o veřejném zájmu, když už více nemůže být patrný zájem jedné

---

<sup>182</sup> Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o dálničním obchvatu Plzně, publikováno pod č. 168/2001 Sb.



společnosti na získání pozemků potřebných pro vlastní ekonomický růst. Přijetím zákona tak byl jednoznačně určen veřejný zájem, pro jehož prokázání postačí odkaz na zákon o výstavbě letové a přistávací dráhy 06R-24L letiště Ruzyně, zkrácení lhůt v řízení na polovinu, taxativní výčet důvodů, pro které lez řízení přerušit, popření principu subsidiarity vyvlastnění a nakonec aplikaci tohoto zákona na všechna již probíhající řízení. Uvedený zákon byl ale napaden u Ústavního soudu skupinou sedmnácti senátorů, který ve svém nálezu ze dne 17. 3. 2009<sup>183</sup>, zákon v celém rozsahu zrušil pro protiústavnost. Veřejný zájem není totiž možné dle slov Ústavního soudu a priori stanovit v konkrétní věci, ale je třeba jej nalézt v procesu rozhodování o určité otázce. Zjišťování, zdali byl veřejný zájem v konkrétní věci naplněn, je tak třeba ponechat na moci výkonné a nikoli na moci zákonodárné, která se domnívala, že k prokázání veřejného zájmu postačí odkázat na právní předpis. Ústavní soud dále zrušil zákon v celém rozsahu, neboť po zrušení ustanovení týkající se veřejného zájmu, by zbytek právní úpravy ztrácel rozumný smysl a nebylo by možné ji aplikovat.

Pokusy o obcházení ústavních principů by měly být v případě vyvlastnění vždy neúspěšnými, neboť zásah do vlastnického práva by měl být zásahem velice ojedinělým a nemělo by být ustupováno od splnění podmínek potřebných k uskutečnění vyvlastnění. Pokud by se podařilo zákonodárci prosadit zájmy jednotlivce za zájem veřejný, byla by tu důvodná obava o ztrátu rovnosti subjektů, ochrany jejich práv a princip právní jistoty.

### **3. Cíl vyvlastnění**

Cílem vyvlastnění je získat určitá věcná práva k pozemku, případně stavbě, jež se na určitém pozemku nachází, tak aby mohl být na pozemku uskutečněn vyvlastnitelův záměr, který musí být podřazen pod jeden ze zákona vymezených účelů vyvlastnění. Cílem vyvlastnění je tedy získat vlastnická práva k pozemkům nebo docílit omezení vlastnických práv zřízením věcného břemene či naopak omezení vlastnického práva ve formě věcného břemene omezit či zrušit, a to vše vždy ve prospěch vyvlastnitele. Vyvlastniteli je ze zákona uložena povinnost, aby se nejprve pokusil s vlastníkem pozemku nebo stavby dohodnout či získat práva k pozemkům či stavbě jiným způsobem, aby nemuselo být přistoupeno k vyvlastnění jako k subsidiárnímu právnímu

---

<sup>183</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. 24/08, publikován pod č. 124/2000 Sb.

prostředku<sup>184</sup>, když cíle vyvlastnění by bylo možné dosáhnout jinak - prioritou dohody nebo jiného způsobu získání pozemků a staveb. Pokus o dohodu je stanoven jako nezbytný předpoklad pro přistoupení k vyvlastnění dle § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění, kdy nebylo možné získat práva k pozemku dohodou nebo jiným způsobem, např. dle § 151o odst. 3 občanského zákoníku.

Realizování účelu vyvlastnění není bez omezení, protože zasahovat do existujícího vlastnického práva může jen v co nejmenší intenzitě a rozsahu, tedy nesmí překračovat meze, jež postačují k realizaci účelu vyvlastnění. Jinými slovy postačuje-li pouhé omezení vlastnického práva k dosažení účelu vyvlastnění, nelze vlastnické právo odejmout. Shodně se tento princip aplikuje i na rozsah zásahu do pozemku, neboť bude-li postačovat v konkrétním případě vyvlastnění části výměry pozemku, nemůžeme vyvlastnit pozemek či stavbu celou. Výjimkou je možnost, kterou je prolomen princip nezbytnosti, protože zákon umožňuje vyvlastnění rozšířit na žádost vyvlastňovaného i na tu část pozemku nebo stavby, kterou sice vyvlastnitel neoznačil v žádosti o vyvlastnění, ale tato část nemovitosti nemůže být vyvlastňovaným dále užívána nebo její užívání je spojeno se značnými obtížemi (§ 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění), i když to není pro dosažení účelu vyvlastnění nezbytné. Rozsah a intenzitu vyvlastnění uvádí vyvlastnitel v žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení, jak vyplývá z § 18 odstavce 2 písmena c) zákona o vyvlastnění.

Cíle vyvlastnění je možné dosáhnout jedním ze tří způsobů upravených zákonem o vyvlastnění – odnětím vlastnického práva, omezením vlastnického práva a zrušením nebo omezením práva věcného břemene. Odnětí vlastnického práva dosavadnímu vlastníku je nejzávažnějším a nejzazším řešením a vlastnické právo přechází v plném rozsahu na vyvlastnitele. Vyvlastniteli pak svědčí vlastnické právo k nemovitosti, je ale vázán účelem jeho využití, jež je upraven zvláštním zákonem, a lhůtou, do kdy je nutné zahájit uskutečňování účelu dle § 24 odst. písm. g) zákona o vyvlastnění. V ostatních případech, kdy může být cíle vyvlastnění dosaženo pouhým omezením vlastnického práva zřízením věcného břemene k nemovitosti nebo kdy bude postačovat, že zrušíme existující věcné břemeno, čímž bude odstraněna překážka pro realizaci účelu

---

<sup>184</sup> Viz: DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 89, PEKÁREK, Milan, et al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 87

vyvlastnění<sup>185</sup>, musíme dbát základní zásady, že vyvlastnění může být skutečně jen v nezbytném rozsahu a intenzitě do vlastnického práva (§ 4 zákona o vyvlastnění).

Cílem vyvlastnění je získat práva či oprávnění k pozemku nebo stavbě, naopak důsledkem vyvlastnění je zánik nebo omezení vlastnického práva dosavadního vlastníka či oprávněného z věcného břemene. Z pohledu subjektů vyvlastnění je cílem vyvlastnitele získat práva či oprávnění k pozemku nebo stavbě. Ztráta nebo omezení těchto práv je pro vyvlastněného důsledkem vyvlastnění.

V pozici vyvlastňovaného či vyvlastnitele se může vždy ocitnout jak fyzická, tak právnická osoba, stát nevyjímaje<sup>186</sup>.

### **3.1. Věcná břemena**

Jedním z cílů vyvlastnění je zřízení, omezení či zrušení práv odpovídajícím věcnému břemenu. Věcné břemeno, je charakteristický a specifický způsob omezení vlastníků pozemků, neboť věcné břemeno se může zřídit pouze k nemovitostem. Věcná břemena souvisí zejména s polyfunkčností pozemků, kde je možné pozemek užívat současně k různým účelům a funkcím více subjekty, proto je nutné upravit mezi uživateli jejich vztahy, když jeden uživatel vystupuje jako uživatel hlavní a ostatní uživatelé jako vedlejší, stejně jako při právní úpravě sousedských vztahů<sup>187</sup>. Věcná břemena jsou omezením pro vlastníka nemovitosti, neboť mu ukládají povinnost, aby něco strpěl, něčeho se zdržel, anebo naopak, aby něco konal ve prospěch osoby oprávněné z věcného břemena. Oprávnění plynoucí z věcných břemen by mělo pouze v nezbytné míře zatěžovat vlastníka nemovitosti, nelze jimi zcela znemožnit užívání nemovitosti vlastníku, neboť by tím byl porušen smysl a podstata věcných břemen. Na druhou stranu, v čem je vlastník omezen při výkonu svého vlastnického práva, to se stává oprávněním třetí osoby, jež tímto realizuje svoje práva k cizí nemovitosti. Právní úprava věcných břemen je obsažena v § 151n, 151o a 151p občanského zákoníku.

---

<sup>185</sup> DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 89, PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 85

<sup>186</sup> Viz: MIKEŠ, Jiří, et al. Věcný záměr právní úpravy vyvlastnění. Stavební právo. 2000, 4, str. 7

<sup>187</sup> Viz: PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 70

Právní úprava řadí věcná břemena do kategorie práv k cizím věcem, když věcné břemeno vždy omezuje vlastníka nemovitosti, neboli se může vztahovat jen na nemovitosti. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď se samotnou nemovitostí (ad rem), nebo s určitou osobou (ad personam). Váže-li se věcné břemeno na nemovitost, zavazuje každého vlastníka nemovitosti, takže převod vlastnického práva není na újmu osoby oprávněné z věcného břemene, neboť působí i proti novému vlastníku. Je-li věcné břemeno vázáno na osobu, pak se jedná o právo ryze osobní povahy, které je nepřevoditelné a nepřechází na právního nástupce. Subjektem věcných břemen jsou vlastníci nemovitostí, ať už jsou fyzickými nebo právnickými osobami, stejně tak stát. Osobou oprávněnou z věcného břemene může být rovněž jakákoli osoba.

Při vyvlastnění se můžeme setkat s problematikou věcných břemen ve dvou rovinách. V první je věcné břemeno přímým předmětem vyvlastnění, tedy vyvlastnění se provádí s cílem omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene nebo zrušením již existujícího věcného břemene či jeho rozšíření, aby bylo možné realizovat účel, pro který se vyvlastňuje. Ve druhé rovině se vyvlastnění projevuje na věcném břemeni tak, že zanikne. Vyvlastněním nezanikají taková věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění zatěžovala nadále pozemek nebo stavbu (§ 8 zákona o vyvlastnění), což musí být výslovně uvedeno v rozhodnutí o vyvlastnění dle § 24 odst. 2 písm. b) zákona o vyvlastnění. V případě zániku věcného břemene v důsledku vyvlastnění náleží oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny těchto práv<sup>188</sup>.

#### **4. Podmínky vyvlastnění**

K vyvlastnění je možné přistoupit pouze tehdy, jsou-li kumulativně splněny následující podmínky: existující zákonem stanovený účel vyvlastnění, veřejný zájem na realizaci zákonem upraveného účelu vyvlastnění a poskytnutí náhrady za vyvlastnění, zásada subsidiarity a přiměřenosti zásahu do práv vyvlastňovaného, soulad s úkoly a cíli územního plánování a konečně zásada revokace vyvlastnění. Stanovením podmínek upravených v § 3 až 5 zákona o vyvlastnění a naplněním všech

---

<sup>188</sup> Viz: § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

základních zásad a specifických požadavků poskytuje zákon o vyvlastnění záruky, že vyvlastnění nebude zneužito ve prospěch zájmů soukromých a subjektivní práva všech osob vyvlastněním dotčených budou chráněna.

Klíčovou podmínkou pro vyvlastnění je **veřejný zájem** na realizaci účelu vyvlastnění. Veřejný zájem představuje zájem společnosti, která přestože respektuje vlastnická práva jednotlivých vlastníků, potřebuje (opět v zájmu společnosti) uskutečnit určitý účel, kterého nelze dosáhnout jinak, nežli vyvlastněním. Veřejný zájem není zákonem definován, protože to není ani možné, neboť je třeba jej nalézt v každém jednotlivém případě při poměrování jednotlivých zájmů a po zvážení všech kladů a záporů. V zákoně o vyvlastnění je rozsah veřejného zájmu limitován především zákonem stanoveným účelem a dále pak prokázanou převahou zájmu vyvlastnítele nad vyvlastňovaným v každém individuálním případě, což musí být prokázáno ve vyvlastňovacím řízení (§ 3 odstavce 1 ve spojení s § 4 odstavcem 2 zákona o vyvlastnění). Pro prokázání veřejného zájmu je určující účel vyvlastnění, který je upraven ve zvláštním zákoně a který umožňuje vyvlastnění, a současně prokázání převahy tohoto veřejného zájmu nad zachováním dosavadních práva vyvlastňovaného ve vyvlastňovacím řízení. Veřejný zájem je tedy prokazován ve vyvlastňovacím řízení, kde vyvlastňovací úřad zkoumá konkrétní okolnosti případu a šetří, zdali na realizaci konkrétního účelu dopadá veřejný zájem, což musí být prokázáno subjektem, v jehož prospěch má být vyvlastnění realizováno, což shodně vyplývá i z judikatury Ústavního soudu, který se tímto pojmem opakovaně zabýval a výsledkem je jednoznačné zjištění, že veřejný zájem není možné v konkrétní věci dopředu stanovit a že současně zákonodárný proces neobsahuje takové nástroje, které by umožňovaly posoudit okolnosti každého případu, a proto je třeba zjišťování veřejného zájmu ponechat v pravomoci orgánů moci výkonné<sup>189</sup>.

Vyvlastnění je v našem právním řádu pojato jako krajní řešení, z čehož vyplývá, že nejprve je třeba se **pokusit uzavřít dohodu**. Pokus dohodnout se s vlastníkem nemovitosti je jedním z nezbytných předpokladů pro zahájení, případně pokračování ve vyvlastňovacím řízení, jak upravuje § 5 odstavec 1 zákona o vyvlastnění.

---

<sup>189</sup> Nález ÚS 327/2005 Sb., ve věci zrušení § 3a zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, shodně nález ÚS č. 124/2009 Sb., ve věci zrušení zák. č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R-24L letiště Praha Ruzyně

Pro vyvlastnění je typické, že vlastník musí být seznámen s účelem vyvlastnění nejméně šest měsíců před podáním žádosti. Vyvlastnění musí předcházet zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění, nelze vyvlastňovat zpětně. Doba šesti měsíců je obecně považována za dostatečně dlouhou dobu k jednání a následnému uzavření smluvní dohody. Navrhovatel musí písemně navrhnout vlastníku nemovitosti podmínky pro uzavření kupní smlouvy nebo dohody o zřízení věcného břemene. Podstatnou náležitostí oferty je i stanovení výše, splatnosti a způsobu úhrady kupní ceny, případně náhrady. Lhůta, kterou navrhovatel stanoví pro přijetí nabídky, nesmí být kratší šedesáti dnů (§ 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění). V dohodě je povinen navrhovatel uvést dle § 5 odst. 2 zákona o vyvlastnění, že vyvlastněný má nárok na vrácení převedených práv, nebude-li s účelem vyvlastnění započato do 3 let od uzavření dohody<sup>190</sup>. Zákon o vyvlastnění pamatuje i na situaci, kdy je nemovitost ve vlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnítele. K vyvlastnění může v případech spoluvlastnictví dojít jenom tehdy, nelze-li jej zrušit soudem. Nemožnost dohodnout se s vlastníkem nemovitosti, je důkazem příkládajícím se k žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení dle § 18 odst. 3 písm. d) zákona o vyvlastnění. Neunesení tohoto důkazního břemene je procesně právní překážkou vyvlastňovacího řízení. Zvláštní právní úpravu týkající se pokusu o dohodu, obsahuje zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, který umožňuje poskytnout vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění ve výši tržní ceny obvyklé v daném místě a čase<sup>191</sup>, pokud je cena pozemku nebo stavby nebo věcného břemene zjištěná jiným způsobem ocenění podle zvláštního právního předpisu nižší. Toto ustanovení má význam v situacích, kdy je nabyvatelem (vyvlastnítelem) stát, protože nahrazuje ustanovení zák. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, kdy byl stát limitován obvyklou cenou dle zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, neboť zákon o urychlení výstavby dopravní infrastruktury je právě zákonem speciálním, jehož právní úprava má přednost. Zákonodárce přijetím tohoto zákona nedůvodně zvýhodnil při určování ceny

---

<sup>190</sup> DROBNÍK, Jaroslav. *Základy pozemkového práva*. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 90, PEKÁREK, Milan, et al. *Pozemkové právo*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 88

<sup>191</sup> § 3 odst. 5 zákona č. 416/2009 Sb., zákon o urychlení výstavby dopravní infrastruktury ve spojení s § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně jiných předpisů (zákon o oceňování majetku)

náhrady vlastníky pozemků, jež zamýšlí použít k výstavbě dopravní infrastruktury, pokud bude uzavřena dohoda. Aplikací zákona o vyvlastnění v praxi bylo zjištěno, že zákon o vyvlastnění klade neúměrné požadavky na informovanost vyvlastňovaného, aniž by byla vyloučena účelová obrana právního nástupce vyvlastňovaného. Domnívám se, že by bylo vhodné pouze uložit povinnost vyvlastniteli učinit návrh dohody vyvlastňovanému společně se zasláním příslušné smlouvy včetně navrhované kompenzace.

**Podmínka subsidiarity** spočívá v tom, že existuje-li spolehlivé zjištění, že není možné dosáhnout cíle vyvlastnění dohodou nebo jinak (§ 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění), pak teprve můžeme přistoupit k vyvlastnění (za kumulativního splnění dalších podmínek). Vyvlastnění je subsidiárním právním prostředkem, kterým se zasahuje do ústavou garantovaných práv, a proto je tu eminentní zájem na tom, aby bylo využito všech dostupných právních prostředků umožňujících dosažení stejného cíle jako při vyvlastnění i za cenu, že uvedená cesta bude časově i finančně náročnější. Dohoda, která by upravila vztahy mezi subjekty, musí obsahovat pouze dle § 5 odstavce 2 zákona o vyvlastnění nárok vyvlastněného na vrácení předmětu vyvlastnění, pokud nebude do tří let započato s účelem, pro který byla dohoda uzavřena. Za jiný způsob, jak získat práva k nemovitosti, je považována právní úprava zrušení spoluvlastnictví soudem dle § 142 občanského zákoníku nebo zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníka stavby spočívající v právu cesty přes přilehlý pozemek dle ustanovení § 151o odstavce 3 občanského zákoníku. Úprava občanského zákoníku se týká případu, kdy vlastník stavby nemá zajištěn přístup přes přilehlý pozemek a neřeší otázku přístupu vlastníka pozemku k němu ani jiných osob oprávněných z věcného břemene. Pro tyto případy se použije úprava vyvlastnění obsažená ve stavebním zákoně<sup>192</sup>. Podmínka subsidiárního použití je vyjádřena na zákonné úrovni nejenom v § 128 odst. 2 občanského zákoníku<sup>193</sup>, ale její zakotvení na úrovni ústavní chybí.

Vyvlastnění je přípustné, jen je-li **v souladu s cíli a úkoly územního plánování** (§ 3 odst. 2 zákona o vyvlastnění), jestliže je vyvlastněním sledována změna ve využití

---

<sup>192</sup> § 170 odst. 2, zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon

<sup>193</sup> Shodně i § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., zákona o vyvlastnění nebo v § 25 Obchodního zákoníku

nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn<sup>194</sup>. Vyvlastnění se děje na základě účelů stanovených v řadě zvláštních právních předpisů, přesto však je nejvýznamnějším předpokladem pro vyvlastnění účel stanovený v územně plánovací dokumentaci. Územně plánovací dokumentace představuje budoucí uspořádání a vývoj určitého prostředí a prostředí v něm, a právě v tomto smyslu reprezentuje veřejný zájem. Územní plánování soustavně a komplexně řeší problematiku trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území s důrazem kladeným na ochranu životního prostředí<sup>195</sup>. Soulad s cíli územního plánování se ve vyvlastňovacím řízení prokazuje kopií územního rozhodnutí nebo regulačního plánu, jak je vyžadováno v § 18 odst. 3 písm. c) zákona o vyvlastnění. V případech, kdy není územní rozhodnutí vydáváno, se soulad zkoumá v rámci vyvlastňovacího řízení. Závazná část územně plánovací dokumentace stanoví, k jakému využití je určena konkrétní část nemovitostí. Nebude-li účel vyvlastnění v souladu s cíli závazné části územně plánovací dokumentace, nelze pro takovýto účel vyvlastnit nemovitosti. V situaci, kdy územní plán určí, které pozemky jsou zastavitelné a které nikoli, nelze toto rozhodnutí samo o sobě považovat za zásah do vlastnických práv. Vlastnická práva se přijetím územního plánu nemění. K zásahu do vlastnických práv by mohlo dojít až v případě realizace územního plánu, teprve poté jsou práva vlastníků nemovitostí chráněna LZPS a dalšími právními předpisy. Vždy půjde zejména o to, zdali navrhovatel prokáže dostatečný veřejný zájem na uskutečnění účelu stanoveného územním plánem (srov. § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění).

Vyvlastnit lze jen v rozsahu a intenzitě nezbytné pro dosažení účelu, který je specifikován ve zvláštním zákoně, jak vyplývá z § 4 odst. 1 zákona o vyvlastnění, jinak **princip přiměřenosti**. Bylo-li by tedy možné namísto vyvlastnění jen omezit vlastnická práva, což představuje zásah menší intenzity nežli vyvlastnění, musí být dána tomuto řešení přednost. Za omezení vlastnického práva je typicky považováno zřízení věcného břemene nebo zjednání takového oprávnění, které zatíží nemovitost ve prospěch navrhovatele. Zachování vlastnického práva je převažující i v případě, kdy dojde k odnětí pouze části nemovitosti, když samo odnětí již postačuje k naplnění

---

<sup>194</sup> Viz: § 76 a násl. zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>195</sup> DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 27 a násl., PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 120 a násl.



účelu vyvlastnění. Výjimkou z této zásady je možnost, aby na žádost vyvlastňovaného bylo rozšířeno vyvlastnění dle § 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění, i na zbývající část nemovitosti či věcného břemene, pokud by bylo jejich užívání nemožné nebo by bylo možné jen s nepřiměřenými obtížemi. V takovém případě by bylo na základě žádosti rozhodnuto o rozšíření vyvlastnění na nemovitosti nebo věcná břemena, i když by to nebylo nezbytné pro dosažení účelu vyvlastnění. Žádost může být podána kdykoli v průběhu vyvlastňovacího řízení. Z výše uvedeného se pak dovozuje, že princip přiměřenosti se skládá ze dvou složek, a to intenzitou, s jakou je do existujícího práva zasahováno, a rozsahem, jež má být uskutečněn v nezbytné míře.

Vyvlastněním dochází k zásahu do vlastnického práva ve prospěch jiné osoby nežli vlastníka, a proto je vlastníku vždy poskytnuta **kompensace v podobě náhrady**. Poskytnutí náhrady za vyvlastnění je podmínkou, jež je zakotvena na ústavní úrovni, a sice v čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, a jež odlišuje vyvlastnění od jiných zásahů do vlastnického práva (např. rekvizice). Náhrada se poskytuje primárně v penězích dle § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění, za pozemky a stavby ve výši obvyklé ceny, stanovené znaleckým posudkem. Na základě dohody mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem umožňuje § 11 zákona o vyvlastnění poskytnutí namísto finanční kompenzace jiný pozemek nebo stavbu. Pokud jsou vyvlastněním dotčena vlastnická práva zřízením věcného břemene nebo naopak bylo věcné břemeno odňato či omezeno, poskytuje se náhrada ve výši ceny práva odpovídající věcnému břemeni.

**Rozhodnutí o vyvlastnění je možno zrušit (revokace rozhodnutí)** na návrh vyvlastňovaného dle § 26 zákona o vyvlastnění, nezaplatil-li vyvlastnitel ani do třiceti dnů ode dne uplynutí lhůty stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění (§ 24 odst. 2 písm. c) zákona o vyvlastnění) náhradu za vyvlastnění vyvlastňovanému, nebo jestliže ve lhůtě stanovené rozhodnutím o vyvlastnění pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnitel nezapočal s realizací účelu, nebo jestliže pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel, a to ve lhůtě, která je stanovena pro započatí realizace účelu vyvlastnění. Pouze zdůrazňuji, že se jedná o dispoziční oprávnění vyvlastňovaného, zdali návrh na zrušení vyvlastnění podá k příslušnému vyvlastňovacímu úřadu spolu s odůvodněním tohoto návrhu, nebo svého práva nevyužije.

## **Oddíl 4. Náhrada za vyvlastnění**

Při vyvlastnění dochází k omezení nebo odnětí vlastnického práva, což je důvodem pro poskytnutí kompenzace<sup>196</sup>. Náhrada za vyvlastnění v průběhu svého vývoje posílila postavení vyvlastňovaného, což je nejlépe patrné z přechodu od ceny administrativní, tj. ceny určené podle cenových předpisů, k ceně obvyklé stanovené na základě objektivního posouzení stavu. Posoudit objektivní stav by měly znalecké posudky, které jsou obligatorní součástí vyvlastňovacího řízení dle § 20 zákona o vyvlastnění.

Náhrada za vyvlastnění může mít dvojí podobu, nejčastěji se poskytuje v penězích dle § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění, ale zákon o vyvlastnění také dává možnost poskytnutí náhrady formou jiného pozemku nebo stavby podle § 11 zákona o vyvlastnění, obě ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění. Náhrada poskytnutá v penězích se odvíjí od ceny stanovené znaleckým posudkem a měla by vyjadřovat majetkovou újmu, která se projeví jako důsledek vyvlastnění. Náhrada se skládá ze dvou složek.

První složkou je obvyklá cena pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, jsou-li i tato příslušenství odňata, pokud není cena podle cenového předpisu vyšší, jak bude zmíněno níže. Obvyklá cena<sup>197</sup> je cena, kterou bychom dostali, pokud bychom prodávali stejný nebo obdobný majetek. Při tom je nutno do obvyklé ceny zahrnout všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do obvyklé ceny se ale nepromítají osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího, ani jakékoli vlivy zvláštní obliby. Za osobní poměry se považují vztahy majetkové, rodinné nebo osobní vztahy mezi prodávajícím či kupujícím. Pod pojem zvláštní obliba se zahrnuje zvláštní hodnota, jež vyplývá z osobního vztahu k majetku. Pokud bych shrnula, co je myšleno obvyklou cenou, je to cena, která je objektivní, nezátížená jakoukoli pozitivní či negativní iracionální vazbou. Pokud by ale obvyklá cena neodpovídala ceně zjištěné podle cenového předpisu, obdrží vyvlastňovaný cenu vyšší, tzn. cenu stanovenou

---

<sup>196</sup> PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 90 a násl.

<sup>197</sup> Viz.: § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

cenovým předpisem<sup>198</sup>. Problém při stanovení ceny pozemku může nastat v případě poskytnutí náhrady dle cenového předpisu, neboť pro oceňování pozemků je určující jejich poloha v územním obvodu obce s příslušným počtem obyvatel, což může způsobit neodůvodněné rozdíly v poskytnutých náhradách a zkreslit hodnotu pozemku<sup>199</sup>. Cena stanovená na základě cenového předpisu vykazuje oproti ceně tržní stabilitu. Cena tržní kolísá s ohledem na nabídku a poptávku trhu, který v případě zemědělských pozemků v podstatě neexistuje, a tak by poskytovaná náhrada nevyvážila újmu, jež vznikne vyvlastňovanému s odnětím vlastnického práva. Cena staveb se odvíjí od druhu stavby a jejího užití, pro movité stavby platí stejný způsob ocenění jako pro stavby nemovité totožného užití.

Druhou složkou je oceňování práv odpovídajícím věcným břemenům, pokud bylo právo odpovídající věcnému břemeni zřízeno nebo naopak došlo-li k odnětí nebo omezení takového práva, jak stanovuje zákon o vyvlastnění v § 10 odst. 1 písm. b). Obdobně jako obvyklá cena je i oceňování práv odpovídajících věcnému břemeni upraveno zvláštním zákonem<sup>200</sup>. Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje pomocí výnosového způsobu na základě ročního užítku. Pokud je právo odpovídající věcnému břemeni uplatňováno po delší dobu, násobí se roční užitek počtem let užívání práva, maximálně však číslem pět nebo deset, je-li takové právo uděleno na dobu života určité osoby. Nelze-li zjistit podle zvláštního zákona cenu, oceňuje se právo odpovídající věcnému břemeni částkou 10 tisíc Kč.

Jako součást náhrady je považována i částka, která se poskytuje jako náhrada za náklady spojené se stěhováním, se změnou místa podnikání, a další náklady, které jsou přímo a účelně spojeny s vyvlastněním podle § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění. Požadavek kompenzovat tyto náklady vyplývá z Protokolu č. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a z judikatury Evropského soudu

---

<sup>198</sup> Vyhl. č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

<sup>199</sup> § 29 odst. 2 vyhl. č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)

<sup>200</sup> Viz: § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

pro lidská práva<sup>201</sup>, které judikoval, že majetkové poměry vyvlastňovaného se nemají vyvlastněním změnit, vyvlastněný by si měl teoreticky obstarat za poskytnutou náhradu obdobnou věc, jež mu byla vyvlastněním odňata. Vyvlastňovaný je ovšem povinen výši nákladů prokázat, jinak mu náhrada nebude poskytnuta.

Druhou podobou náhrady je poskytnutí jiného pozemku nebo stavby, jestliže se na tom vyvlastňovaný i vyvlastnitel dohodnou, což umožňuje zákon o vyvlastnění v § 11. Dohoda je soukromoprávní úkon, kterým se vyvlastňovaný rozhodne o dispozici se svým majetkem a projeví vůli vypořádat se s vyvlastnitelem cestou náhradní nemovitosti. Přesto však má nárok na dorovnání rozdílu mezi obvyklou cenou a cenou náhradního pozemku nebo stavby.

V případě, že na nemovitost vázla zástavní či zajišťovací práva, poskytne vyvlastnitel náhradu ve výši neuhrazené zajištěné pohledávky včetně příslušenství přímo věřiteli vlastníka dotčené nemovitosti. Náhrada poskytovaná vyvlastněnému se poníží o částku poskytnutou věřiteli. V praxi se objevily potíže s vypořádáním práv třetích osob v případech, kdy je nárok věřitele zajištěn souborem nemovitostí a vyvlastňovaná nemovitost je pouze jednou z nich či v případě souběhu nároků různých věřitelů a kdy nemá vyvlastňovací úřad nástroje ke zjišťování skutečného stavu plnění pohledávek. Řešením by mohlo být složení celé náhrady do soudní úschovy, pokud nebude předložena dohoda o rozdělení náhrady mezi vyvlastňovaným a věřiteli.

Nelze opomenout zvláštní právní úpravu podle § 25 Obchodního zákoníku, kde je zahraničním osobám poskytována náhrada v plné hodnotě majetku dotčeného vyvlastněním v době, kdy bylo vyvlastnění uskutečněno, jak jsem již upozornila výše.

Přestože je zde značný pokrok v poskytování náhrad spojených s vyvlastněním, není právní úprava zcela dokonalá, když zákon o vyvlastnění neupravuje situace, kdy změnou bydliště či sídla v důsledku vyvlastnění narostou životní náklady či se sníží zisk a kdy je za současného právního stavu nedořešena otázka náhrady staveb dopravní infrastruktury.

---

<sup>201</sup> Viz.: Rozsudek ESLP z 23. září 1982 ve věci Sporrang a Lönnroth proti Švédsku, č. podání 7151/75 a 7152/75

## **Oddíl 5. Revokace vyvlastnění v souvislostech vyvlastňovacího řízení**

Celé vyvlastňovací řízení je vázáno na splnění podmínek stanovených v zákoně a to i po vydání rozhodnutí o vyvlastnění. Pro zrušení rozhodnutí o vyvlastnění jsou tři důvody dle § 26 zákona o vyvlastnění. První z nich spočívá v nezaplacení náhrady za vyvlastnění. Náhrada za vyvlastnění musí být zaplacena do lhůty stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění podle § 24 odst. 2 písm. c) zákona o vyvlastnění, a pokud není zaplacena ani do třiceti dnů po uplynutí této lhůty, je nezaplacení náhrady důvodem pro zrušení vyvlastnění.

Druhým důvodem pro zrušení rozhodnutí o vyvlastnění je skutečnost, že vyvlastňované nemovitosti nezačaly být ve lhůtě užívány k účelu, pro který byly vyvlastněny, respektive nebylo zahájeno uskutečňování účelu, jak upravuje § 24 odst. 2 písm. g) zákona o vyvlastnění. Lhůtou se tu rozumí nejenom lhůta dvouletá stanovená v rozhodnutí o vyvlastnění, ale pokud vyvlastnitel požádal o prodloužení lhůty, bere se v úvahu lhůta prodloužená, která byla stanovena samostatným rozhodnutím k žádosti vyvlastnítele na základě § 25 odst. 4 zákona o vyvlastnění. Oba dva důvody zrušení vyvlastnění vychází ze samé podstaty vyvlastnění, kdy je proti vůli vlastníka odebíráno nebo omezováno jeho vlastnické právo právě z důvodu realizace určitého záměru vycházejícího z účelu vyvlastnění a veřejného zájmu, když podmínky vyvlastnění jsou splněny v určité době, a nikoli například deset let poté. Vyvlastnění se děje z podnětu vyvlastnítele a ten by z důvodu svého zájmu na vyvlastňovaných nemovitostech měl mít zájem i o jejich brzké využití k danému účelu.

Poslední důvod spočívá v pozbytí platnosti územního rozhodnutí ve lhůtě, ve které má být započato s využíváním pozemku nebo stavby pro účel, pro který proběhlo vyvlastnění (§ 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění). K zrušení vyvlastnění nedojde z moci úřední, tzn., že sám úřad nemá povinnost sledovat, zdali je s využíváním vyvlastňované nemovitosti započato ve lhůtě, a ani vyvlastnitel nemůže podat žádost o zrušení rozhodnutí o vyvlastnění, ale vždy z podnětu vyvlastňovaného. Na žádost vyvlastňovaného pak vyvlastňovací úřad rozhodne, zdali rozhodnutí o vyvlastnění ponechá v platnosti nebo ho zruší.

Pokud je vyvlastňovací rozhodnutí zrušeno, právní mocí rozhodnutí o zrušení vyvlastnění se vyvlastněnému obnoví veškerá práva, která měl k vyvlastněným

nemovitostem (§ 26 odst. 2 zákona o vyvlastnění). Neobnoví se ovšem zástavní a podzástavní práva, ani práva osob oprávněných ze zajišťovacího převodu práva, protože jejich pohledávky se staly splatnými a byly uhrazeny v rámci poskytování náhrad za vyvlastnění, stejně tak byly vypořádány práva nájemců a osob oprávněných z věcných břemen.

Rozhodnutí o zrušení vyvlastnění má ještě jeden rozměr a to ve vztahu k náhradám, které byly poskytnuty jako protihodnota při vyvlastnění. Zrušením rozhodnutí o vyvlastnění dochází k tomu, že plnění poskytnuté jako náhrada za vyvlastnění se stává bezdůvodným obohacením a je tudíž právní nárok na jeho vrácení. Zákon o vyvlastnění v § 26 odstavci 3 dává vyvlastňovanému lhůtu jednoho měsíce od právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění, ve které má vyvlastniteli vrátit náhrady za vyvlastnění, včetně náhrady stěhovacích nákladů a ostatních účelně vynaložených nákladů spojených s vyvlastněním, ale pouze ve výši, jež nebyla doposud skutečně vynaložena. Jestliže jako náhrada za vyvlastnění byl dohodou poskytnut pozemek nebo stavba, přechází takto poskytnutý pozemek zpět do vlastnictví původního vlastníka.

I když bylo rozhodnutí o vyvlastnění zrušeno, nezbavuje to vyvlastnitelovy povinnosti zaplatit vzniklou škodu a jinou újmu, která vznikla v souvislosti s vyvlastněním, ledaže by byla vznikla i jinak, jak stanovil § 27 zákona o vyvlastnění.

## **Oddíl 6. Vyvlastňovací řízení**

Vyvlastňovací řízení je upraveno odlišně od řízení vedeného podle správního řádu<sup>202</sup>, přesto se správní řád použije všude tam, kde zákon o vyvlastnění danou problematiku buď neupravuje vůbec, nebo mu úprava částečně chybí<sup>203</sup>. Správní řád je tedy v tomto vztahu podpůrnou právní normou<sup>204</sup>.

Vyvlastňovací řízení je speciálním správním řízením, které upravuje postup správního orgánu, jehož účelem je vydání správního rozhodnutí, jímž se zakládají, mění nebo ruší práva nebo povinnosti osob v rozhodnutí uvedených nebo jímž se v dané

---

<sup>202</sup> Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů

<sup>203</sup> Srov.: KLIKOVÁ, Alena, et al. Stavební právo: Praktická příručka. 2. přepr. a dopl. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. Vyvlastnění a další stavebněprávní instituty. s. 216

<sup>204</sup> Viz: HENDRYCH, Dušan, et. al. Správní právo: Obecná část. 7. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 340 a násl.

věci prohlašuje, že osoba v rozhodnutí uvedená určitá práva či povinnosti má či nemá (§9 správního řádu). Správní řízení je procesem, jehož výsledkem je správní akt neboli akt aplikace práva, v němž se osoby rozhodnutím dotčené podílejí na řízení a ovlivňují tvorbu rozhodnutí pomocí procesních práv a povinností. Proces vydání rozhodnutí má směřovat především k vydání správného a spravedlivého rozhodnutí. I když není vztah mezi účastníky rovný, je vždy na správním orgánu, aby účastníků řízení byla poskytnuta náležitá pomoc k ochraně jejich práv. Správní orgán pak při tvorbě rozhodnutí musí spravedlivě vyvážit zájmy soukromé a veřejné. Správnímu orgánu není dána možnost, aby při rozhodování zaměnil účel právní úpravy nebo nahradil veřejný zájem zájmem jiným. Veřejný zájem by pak měl být v každém jednotlivém rozhodnutí formulován ve vztahu ke konkrétně řešené problematice. Výše uvedené vychází ze základních zásad činnosti správních orgánů, tak jak jsou formulovány v § 2 až 8 správního řádu, a které jsou bezpochyby použitelné i pro řízení vyvlastňovací. Nedodržení těchto zásad by vedlo k vadám v řízení a mohlo by způsobit nesprávné rozhodnutí.

Nejlépe je právní vztah poměru speciality zákona o vyvlastnění k ustanovením správního řádu demonstrován na úpravě doručování veřejnou vyhláškou, což je obvyklé pro správní řízení a naopak je výslovně zakázáno ve vyvlastňovacím řízení doručovat veřejnou vyhláškou (§29 zákona o vyvlastnění). Veřejnou vyhláškou je možné doručit pouze účastníkovi, jenž není znám, nebo účastníkovi, u kterého není známo místo jeho pobytu nebo sídla.

## **1. Účastníci vyvlastňovacího řízení**

Zákon o vyvlastnění neobsahuje vyčerpávající úpravu okruhu účastníků vyvlastňovacího řízení, aplikuje se obecná právní úprava obsažená ve správním řádu<sup>205</sup>. Zákon o vyvlastnění speciálně upravuje postavení účastníků vyvlastňovacího řízení. Subjekty vyvlastnění jsou osoby, jimž svědčí práva či mají povinnosti k pozemkům a stavbám (k nepřímým předmětům vyvlastnění) a osoby, jež by práva k nemovitostem chtěly získat. Pro subjekty vyvlastnění je charakteristický jejich nerovný vztah. Na jedné straně stojí vlastník pozemku nebo osoba oprávněná z věcného břemene

---

<sup>205</sup> § 29 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

a na straně druhé osoba, na kterou při splnění všech zákonných podmínek vlastnické právo přejde nebo v jejíž prospěch bude vlastník omezen. Zcela mimo tyto dvě strany se vyvlastňovacího řízení účastní orgán moci veřejné - úřad, který dohlíží na splnění zákonných podmínek a vydá rozhodnutí, kterým se změní dosavadní vlastnická práva a povinnosti. Zákon o vyvlastnění používá pro vlastníka nemovitostí pojmu vyvlastňovaný, pro osobu snažící se změnit dosavadní právní vztahy vyvlastnitel a konečně úřad, který je nazýván vyvlastňovacím úřadem.

V ustanovení § 17 jsou za účastníky řízení označeni: vyvlastnitel, vyvlastňovaný, zástavní věřitel, podzástavní věřitel, oprávněný z práva o práva odpovídající věcnému břemenu váznoucí na dotčené nemovitosti, nájemce pozemku nebo stavby, jež jsou nepřímým předmětem vyvlastnění, a oprávněný ze zajišťovacího převodu práva. Zástavní věřitel, podzástavní věřitel, osoba oprávněná ze zajišťovacího převodu práva a nájemce pozemku, ale subjekty vyvlastnění nejsou. Domnívám se tomu tak proto, že jejich práva nejsou cílem vyvlastnění, ale že jsou pouze vyvlastněním dotčena<sup>206</sup>, a tak je jim zákonem přiznáno procesní postavení vedlejšího účastníka řízení, aby se mohli bránit proti výši náhrady jim poskytnuté ve výroku rozhodnutí o vyvlastnění dle § 24 odst. 1 písmena e) zákona o vyvlastnění. Postavení účastníků řízení je výše uvedeným osobám přiznáno přímo v zákoně, což vylučuje pochybnosti o tom, komu je právo účastníka řízení přiznáno a komu nikoli, ale na druhou stranu nenechává prostor, aby se účastníky řízení staly osoby, jež mají například předkupní právo k nemovitostem, i když se nepochybně o jejich právech rozhoduje.

Nájemce bytu není označen za účastníka řízení z toho důvodu, že nájem bytu vyvlastněním nezaniká a právo nájemce bytu není vyvlastněním dotčeno. Nájemce bytu se nestává účastníkem řízení ani v situaci, kdy je zřejmé, že nájem bytu zanikne z důvodu, že užívání bytu nájemcem brání účel vyvlastnění. Důvodem je skutečnost, že právní úprava nájmu bytu je podrobně upravena v ustanoveních občanského zákoníku, kde je nájemci bytu přiznáno právo na bytovou náhradu<sup>207</sup>.

Zákon o vyvlastnění v § 17 odstavci 3 výslovně zmiňuje, že účastníkem řízení se stává i správce dědictví a není-li ho pak dědici zůstavitele, případně stát,

---

<sup>206</sup> § 29 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve spojení s § 27 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

<sup>207</sup> PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 89



a to za předpokladu, že v průběhu vyvlastňovacího řízení zemře kterýkoli z účastníků řízení a předmětem dědického řízení se stane vyvlastňovaný pozemek či nemovitost. Zákon přiznává potenciálním dědicům postavení účastníka řízení, ale dále jejich postavení neupravuje, což může vést k situacím, kdy potenciální dědici mohou požadovat znovu informace k účelu vyvlastnění či nový návrh na uzavření dohody, což vede k neúměrnému zatěžování vyvlastnítele a zejména k prodloužení řízení.

## **1. Vyvlastňovaný**

Za osobu vyvlastňovanou je považován vlastník pozemku či stavby, případně ten, kdo má práva odpovídající věcným břemenům, tedy práva, která mají být vyvlastněním dotčena, ať už omezením nebo úplným odnětím jak upravuje § 2 písm. b) zákona o vyvlastnění.

Vyvlastňovaným může být jak osoba fyzická, tak osoba právnická, ať se již jedná o osobu práva soukromého, či osobu práva veřejného, typicky obec, kraj a stát. Pokud by se vyvlastňovanou osobou stal stát, kraj či obec, měli by stejná práva a povinnosti jako fyzické osoby a vystupovali by v tomto postavení jako osoby práva soukromého, tedy nikoli jako nositelé veřejné moci.

Stát – Česká republika je právnickou osobou, která z titulu své právní subjektivity může nabývat pozemky. Jeli stát vlastníkem pozemků, je vázán stejnými právními předpisy jako ostatní právnické osoby, tedy Listinou základních práv a svobod a občanským zákoníkem, na něž navazují zvláštní právní předpisy. Obecným zákonem, pro úpravu majetkových vztahů, kde vlastníkem je Česká republika, je zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky, který je ve vztahu k občanskému zákoníku právě v postavení zákona zvláštního. Nemovitosti ve vlastnictví státu jsou spravovány organizačními složkami státu nebo státem zřízenými organizacemi. Je-li předmětem vyvlastnění nezemědělská nemovitost ve vlastnictví státu, pak právo vystupovat v právních vztazích jménem státu má vždy ta organizační složka, jíž svědčí právo hospodaření. Rozdíl mezi organizačními složkami státu a státem zřízenými organizacemi byl rozebrán v první kapitole při zaměření se na subjekty, jímž je přiznáno právo vlastnické. Není-li k hospodaření příslušná žádná z organizačních složek, hospodaří s majetkem státu a zastupuje stát v řízení před soudy, správními

úřady a jinými orgány Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových<sup>208</sup> (dle § 11 odst. 2 zákona o majetku České republiky).

Zvláštním zákonem, kterým byla založena zvláštní právnická osoba je zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky. Státem zřízenou organizací ve vztahu k pozemkovému (zemědělskému a lesnímu) vlastnictví je dle § 17 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, Pozemkový fond České republiky<sup>209</sup>. Zákon č. 229/1991 Sb. pozitivně vymezil v § 1 odstavci 1 nemovitý majetek, který je svěřen do správy Pozemkového fondu, a to pozemky náležející do tzv. zemědělského půdního fondu, některé pozemky určené k plnění funkcí lesa a pozemky zastavěné stavbami sloužícími k zemědělské a lesní výrobě. Pozemkový fond se stal dle § 17 zákona o půdě (zákon č. 229/1991 Sb.) správcem pozemků tam uvedených a to v souvislosti se zánikem práva hospodaření. Pozemkový fond má poněkud odlišné právní postavení, neboť je nadán právem vlastnit majetek, jak vyplývá z čl. 1 bodu 3 Statutu Pozemkového fondu, který uvádí, že: „Pozemkový fond vlastní majetek převedený z Fondu národního majetku ČR, jak vyplývá ze zákonů č. 92/1991 Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby a č. 171/1991 Sb. o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky,“. Pozemkový fond tedy není státní organizací, protože ty nejsou způsobilé vlastnit majetek, podobá se tedy spíše nestátnímu subjektu<sup>210</sup>. V pozici vyvlastňovaného se tak ocitne nikoli Česká republika, ale Pozemkový fond České republiky, jemuž je svěřeno nakládání s pozemky<sup>211</sup>.

Stát může vlastnit pozemky, které nejsou součástí pozemkového půdního fondu a tak mohou být svěřeny k hospodaření státnímu podniku<sup>212</sup>. Státní podnik je právnická osoba, která provozuje podnikatelskou činnost s majetkem státu a na vlastní odpovědnost. Majetek státního podniku je majetkem státu, ke kterému má státní podnik

---

<sup>208</sup> Zákon č. 201/2002 Sb., o Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových

<sup>209</sup> Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky

<sup>210</sup> Viz: HAVLAN, Petr, et al. Majetek státu v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha a.s., 2010. str. 79 a násl.

<sup>211</sup> Viz: HAVLAN, Petr, et al. Majetek státu v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha a.s., 2010. str. 47 a násl., PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 45 a násl.

<sup>212</sup> Zákon č. 77/1997 Sb., o státním podniku

pouze právo hospodaření. Státní podnik je vždy založen státem, ale zakladatelskou funkci za stát vykonává to ministerstvo, jehož věcná působnost souvisí s předmětem podnikání státního podniku. Státní podnik hospodaří s majetkem dle zákona o majetku České republiky<sup>213</sup> a právní úkony, kterými disponuje s majetkem, musí být schváleny zakladatelem (ministerstvem), jinak jsou od počátku neplatné. V případě, že by se v pozici vyvlastňovaného ocitl státní podnik, bude třeba ke každému úkonu zajištění schválení úkonu ministerstvem. V opačném případě by bylo vyvlastňovací řízení stíženo vadou, jež by měla za následek absolutní neplatnost rozhodnutí o vyvlastnění.

V případě, že je vlastníkem nemovitosti obec či kraj, bude vyvlastňovaným přímo tato obec či kraj, neboť jsou veřejnoprávními korporacemi a vystupují v právních vztazích svým jménem<sup>214</sup>. Za obec je jednáním pověřen starosta a za kraj hejtman, přičemž jsou obce i kraje vázány zvláštní právní úpravou týkající se hospodaření s majetkem obce a některé právní úkony budou podléhat schválení zastupitelstvem.

V postavení vyvlastňovaného se může ocitnout i zahraniční osoba, což je pojem používaný v § 25 Obchodního zákoníku. Zahraniční osobou nazývá obchodní zákoník takovou osobu, která má buď bydliště, to je fyzická zahraniční osoba, nebo sídlo, potom se jedná o právnickou zahraniční osobu, mimo území České republiky<sup>215</sup>. Zahraniční osoby v postavení vyvlastňovaného nepožívají speciálních výhod v ochraně práv, ale z Obchodního zákoníku mají odchýlnou právní úpravu týkající se poskytování náhrad dle § 25 odstavce 2, a to bezodkladně a v plné výši.

V pozici vyvlastňovaného se může ocitnout i spoluvlastník vyvlastnitel, a to tehdy, není-li možné dosáhnout účelu vyvlastnění zrušením tohoto spoluvlastnictví dle § 5 odstavce 4 zákona o vyvlastnění. Toto ustanovení zákona koresponduje se základními zásadami zákona o vyvlastnění, kdy vyvlastnění má být použito jenom v krajním případě (§ 3 odstavce 1 zákona o vyvlastnění).

Od okamžiku zahájení vyvlastňovacího řízení, respektive od doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, nesmí vyvlastňovaný činit pod sankcí absolutní neplatnosti žádné právní úkony, kterými by převedl, pronajal či jinak zatížil

---

<sup>213</sup> Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky

<sup>214</sup> Viz. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) a zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení)

<sup>215</sup> Viz. § 21 zákona č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

vyvlastňované nemovitosti. Pokud vyvlastňovaný prokáže, že mu tímto zákazem byla způsobena újmu, má nárok na náhradu této újmy po vyvlastniteli<sup>216</sup>.

Vyvlastnění se dotýká i práv váznoucích na nemovitostech ve prospěch třetích osob (dle § 6 zákona o vyvlastnění), některá zanikají či se zužují, jiná přechází na vyvlastnítele, a proto v případě, že na vyvlastňované nemovitosti vázla práva třetích osob, jsou tyto třetí osoby také účastníky řízení. Účastníkem řízení se nestane nájemce bytu, protože jeho právo nájmu mu zůstává ze zákona zachováno, jak upravuje § 17 odst. 1 zákona o vyvlastnění. V případě, kdy byla stavba nebo pozemek použity k zajišťovacímu převodu práva, stávají se účastníky řízení i věřitel a dlužník zajišťovacího převodu práva.

Pokud v průběhu vyvlastňovacího řízení dojde k úmrtí některého z účastníků řízení, nastupuje na jeho místo správce dědictví a není-li ho, tak dědicové zůstavitele, popřípadě stát, měl-li by mu majetek připadnout (§ 17 odst. 3 zákona o vyvlastnění). Tím může dojít ke změně počtu účastníků i v průběhu vyvlastňovacího řízení a je na vyvlastňovacím úřadu, aby vyhledal a oslovil případné účastníky. V opačném případě by se jednalo o závažnou procesní vadu.

Poslední osobou, se kterou bychom se mohli setkat ve vyvlastňovacím řízení, je opatrovník, který by byl ustanoven účastníku řízení, jež by nebyl znám, jehož pobyt by nebyl znám, nebo kterému by se nepodařilo doručit na uvedenou adresu do ciziny, aby chránil práva vyvlastňovaného (§ 17 odst. 4 zákona o vyvlastnění). Opatrovník není účastníkem řízení, neboť jedná jménem a činí úkony za účastníka řízení, aniž by bylo rozhodováno o jeho právech či povinnostech.

## **2. Vyvlastnitel**

Vyvlastnění se provádí na návrh osoby, která usiluje o to, aby na ni přešlo vlastnické právo k pozemku či stavbě jiného vlastníka, anebo aby v její prospěch bylo zřízeno věcné břemeno k pozemku či stavbě jiného vlastníka, nebo k nemovitostem jiného vlastníka bylo zrušeno nebo omezeno právo vlastníka odpovídající věcnému břemenu. Osoba je nazývána § 2 písmenem c) zákona o vyvlastnění vyvlastnitelem. Vyvlastnitelem může být každá osoba, jež je schopna realizovat naplnění účelu

---

<sup>216</sup> § 19 odstavec 3 a 4, zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

ve veřejném zájmu a prokáže ve vyvlastňovacím řízení splnění všech podmínek vyžadovaných zákonem o vyvlastnění (§ 3 až 5 a § 18 zákona o vyvlastnění)<sup>217</sup>. Zákon o vyvlastnění nerozlišuje, zdali je vyvlastnitelem stát, kraj či obec nebo naopak fyzická osoba. Na vyvlastniteli leží povinnost předložit vyvlastňovacímu úřadu všechny potřebné doklady prokazující splnění podmínek dle § 18 zákona o vyvlastnění. V případě neúspěchu pak nese náklady spojené s újmou, která vznikla vyvlastňovanému v souvislosti se zákazy nakládání s majetkem, pokud je újma prokázána (§27 zákona o vyvlastnění). Důsledkem vyvlastnění je pro vyvlastnitele kromě přechodu práva v určitém slova smyslu i povinnost, užívat vyvlastňovaný pozemek či stavbu k účelu, pro které byly vyvlastněny. Nesplnění této povinnosti může mít pak za následek „zpětný“ přechod vlastnického práva (neboli revokaci vyvlastnění) na vyvlastňovaného podle § 26 zákona o vyvlastnění, pokud o to vyvlastňovaný požádá. Při splnění podmínek má vyvlastňovaný na revokaci vyvlastnění právní nárok.

Často probíraným tématem v souvislosti s vyvlastnění je otázka, zdali je vyvlastnění subjektivním právem vyvlastnitele či nikoli. V praxi převládá spíše názor, že při vyvlastnění nejde až na výjimky o subjektivní práva vyvlastnitele. K tomuto názoru se rovněž kloním, když minimálně účel stanovený zvláštními právními předpisy a veřejný zájem by těžko mohli svědčit subjektivnímu právu jednotlivce vynutitelnému proti vůli ostatních subjektů. K obraně vyvlastňovaného slouží především ústní projednání ve věci spojené s koncentrací řízení a možnost revokace vyvlastnění.

### **3. Vyvlastňovací úřad**

Problematika vyvlastnění je poměrně náročnou činností, co do kontroly splnění podmínek i rozhodování, a právě proto zákon o vyvlastnění v § 15 odst. 1 taxativně stanoví okruh správních úřadů, kterým je svěřeno vyvlastňovací řízení. Vyvlastňovací řízení je vykonáváno jako přenesená působnost<sup>218</sup>. Vyvlastňovací řízení na základě

---

<sup>217</sup> Viz: DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. str. 92, PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. str. 91 a násled.

<sup>218</sup> Viz: HENDRYCH, Dušan, et al. Správní právo: Obecná část. 6. vyd. Praha: C. H. Beck, 2009. s. 152

své věcné působnosti provede buď obecní úřad obce s rozšířenou působností<sup>219</sup>, nebo magistrát územně členěného statutárního města<sup>220</sup>. Vyvlastňovacím úřadem může být i Magistrát hlavního města Prahy<sup>221</sup> a to s ohledem na své výsadní postavení dané zákonem o hlavním městě Praze. Ve statutárních městech, která se člení na jednotlivé městské části nebo obvody, se nemohou zastupitelé statutárního města dohodnout, že působnost vyvlastňovacího úřadu bude vykonávat městská část (§ 15 odst. 2 zákona o vyvlastnění). Zákon o vyvlastnění výslovně upravil postavení vyvlastňovacího řízení proto, že výsledkem vyvlastňovacího řízení má být kvalifikované rozhodnutí a pro vydání kvalifikovaného rozhodnutí je třeba určitých odborných znalostí při posuzování veřejného zájmu, které nelze vyžadovat po každém správním úřadu.

Místně příslušný<sup>222</sup> je vždy ten vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu se nachází vyvlastňovaná stavba nebo pozemek, jak upravil § 16 odst. 1 zákona o vyvlastnění. V případě sporu o správní obvod, ve kterém se nachází vyvlastňovaná nemovitost, platí obecné pravidlo, že rozhoduje nejbližše společně nadřízený správní orgán usnesením, kterým určí příslušný správní úřad (§ 16 odst. 2 zákona o vyvlastnění). Zákon o vyvlastnění tak obsahuje odlišnou úpravu místní příslušnosti od správního řádu týkající se možnosti alternativního určení místní příslušnosti<sup>223</sup>. Správní řád totiž zcela výjimečně připouští situace, kdy by muselo být vydáno usnesení společně nadřízeným orgánem, který určí místní příslušnost.

V situaci, kdy by vyvlastňovaným nebo vyvlastnitelem byl obecní úřad, který je současně příslušným k provedení vyvlastňovacího řízení, musí být krajským úřadem pověřen usnesením jiný obecní úřad nacházející se ve správním obvodu krajského úřadu (§16 odst. 3 zákona o vyvlastnění). Není tudíž téměř možné, aby zde došlo ke střetu zájmu. Obdobně se postupuje i v případě, kdy se jedná o krajský úřad nebo o Magistrát

---

<sup>219</sup> Viz: Příl. 2 zákona č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů, § 66 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

<sup>220</sup> Viz: § 4 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

<sup>221</sup> Viz: § 81 odst. 3 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů

<sup>222</sup> Srov.: HORZINKOVÁ, Eva, NOVOTNÝ, Vladimír. Správní právo procesní. 1. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2006. s. 49.

<sup>223</sup> § 11 odst. 2, zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

hlavního města Prahy, pouze s tím rozdílem, že usnesením rozhodne ústřední správní úřad, kterým je Ministerstvo pro místní rozvoj<sup>224</sup>.

#### **4. Zahájení řízení**

Jsou-li splněny všechny podmínky vyvlastnění, jak podle zákona o vyvlastnění, tak podle zvláštních zákonů, je na žádost vyvlastnítele možné zahájit vyvlastňovací řízení (§ 18 zákona o vyvlastnění). Žádost, kterou se zahajuje vyvlastňovací řízení, je nutné hodnotit jako žádost podanou podle správního řádu<sup>225</sup>.

Před podáním žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení musí vyvlastnitel učinit vše pro to, aby byl vyvlastňovanému znám po celou dobu, nejméně však po dobu šesti měsíců, účel vyvlastnění (§ 18 odst. 2 písm. b) zákona o vyvlastnění). Účel vyvlastnění je vždy obsažen ve zvláštním zákoně, který musí existovat a musí být platný nejméně po uvedenou dobu šesti měsíců před podáním žádosti. V praxi se toto ustanovení zákona dá interpretovat tak, že vyvlastnitel doručí vyvlastňovanému písemné sdělení, ve kterém poukáže na v zákoně uvedený účel vyvlastnění a sdělí vyvlastňovanému další informace o účelu vyvlastnění. Vyvlastnitel musí nabídnout vyvlastňovanému návrh smlouvy, kterým by vyvlastňovaný převedl na vyvlastnítele potřebná práva k nemovitostem. Návrh se bude řídit ustanoveními občanského zákoníku, a musí být sepsán tak, aby byl při jejím podpisu zajištěn přechod práva bez dalšího, a zároveň v něm musí být stanovena rozvazovací podmínka, že pokud nebude realizován účel vyvlastnění do tří let, budou práva převedena zpět (§ 5 odst. 2 zákona o vyvlastnění). Zákon o vyvlastnění stanovil, že lhůta pro přijetí návrhu nesmí být kratší než šedesát dnů. Pro urychlení je praktické, aby vyvlastnitel učinil oba kroky zároveň, tj. aby učinil vyvlastňovanému návrh spolu s poskytnutím informací o účelu vyvlastnění. V situaci, kdy vyvlastňovaný na dohodu nepřistoupí, bude na základě žádosti zahájeno vyvlastňovací řízení.

Žadatel musí správně označit obecné náležitosti zejména podrobně označit nemovitosti, kterých se vyvlastnění týká, jakož i práva třetích osob ke zmíněným nemovitostem (§ 18 odst. 3 písm. b) zákona o vyvlastnění). Označení práv třetích osob

---

<sup>224</sup> § 14 zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky

<sup>225</sup> § 45 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád

je důležité z toho hlediska, zdali se jedná o práva, která vyvlastněním zaniknou nebo naopak budou trvat dále. Vyvlastněním zanikají zástavní a podzástavní práva, zajišťovací převody práva, nájmy pozemků nebo staveb, i věcná břemena váznoucí na vyvlastňovaných nemovitostech. Zániku těchto práv se dá předejít tak, že v rozhodnutí o vyvlastnění budou výslovně uvedena práva, která nezanikají ani přechodem vlastnického práva na nabyvatele. Z praxe vyplynulo, že právní úprava práv třetích osob je v případě sporů natolik problematická, že je nad rámec pracovníků vyvlastňovacích úřadů o těchto právech rozhodovat. Z tohoto zjištění by mohlo dojít ke změně právní úpravy do podoby původního znění stavebního zákona č. 50/1976 Sb., kde bylo stanoveno, že zanikají všechna práva třetích osob, pokud v rozhodnutí o vyvlastnění stanoveno jinak, čímž by se vyvlastňovací řízení zkrátilo.

V žádosti musí být doloženy všechny skutečnosti potvrzující, že byly splněny podmínky vyvlastnění stanovené v zákoně o vyvlastnění<sup>226</sup>, což představuje zejména označení pozemku a stavby, jichž se vyvlastnění týká, důkazy o splnění povinnosti vyvlastnitelem, dále se vyvlastnitel musí vyjádřit, zdali žádá o odnětí vlastnického práva nebo o jeho omezení a konečně musí uvést, jakým způsobem a v jaké lhůtě zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění (§ 18 odst. 2 zákona o vyvlastnění). Pokud by žadatel v žádosti nesprávně uvedl míru a rozsah intenzity zásahu, nepůsobí to zamítnutí žádosti, ale vyvlastňovací úřad sníží míru a rozsah zásahu, což se projeví v rozhodnutí o vyvlastnění. Povinností vyvlastňovacího úřady je totiž vždy zkoumat, zdali je navrhovaný zásah přiměřený vzhledem k naplnění účelu vyvlastnění. Poslední vyžadovanou náležitostí zákona o vyvlastnění je údaj o lhůtě, ve které vyvlastnitel začne s užíváním pozemku pro účel, pro který se vyvlastňuje.

K žádosti je nutné připojit výpis z katastru nemovitostí, ze kterého vyplývá vlastnické právo k vyvlastňované nemovitosti. Pokud by vlastnické právo nebylo možné prokázat výpisem z katastru nemovitostí, je nutné doložit listiny, které vlastnické právo bez pochyb prokáží (§ 18 odst. 3 písm. a) zákona o vyvlastnění). Pro některé účely vyvlastnění je nutné mít územní rozhodnutí, v těchto případech je kopie územního rozhodnutí přílohou žádosti o vyvlastnění (§ 18 odst. 3 písm. c) zákona o vyvlastnění). Územní rozhodnutí je vyžadováno zejména ve spojení se zvláštními právními předpisy,

---

<sup>226</sup> § 3 až 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)



kde dochází k prolínání zájmů soukromých se zájmy veřejnými, například v rozhodnutí o ochranném pásmu<sup>227</sup>, kde jsou podmínky ochrany stanoveny i v zákoně o dráhách<sup>228</sup> nebo v zákoně o pozemních komunikacích<sup>229</sup>. Kopii územního rozhodnutí je nutné dodat v okamžiku, kdy stavební úřad, který vydal územní rozhodnutí, není úřadem vyvlastňovacím. Žadatel musí listinami prokázat i skutečnost, že vyvlastňovaný nepřijal jeho návrh na získání nemovitostí dohodou a že učinil vše pro to, aby byl vyvlastňovanému znám účel vyvlastnění obsažený ve zvláštním zákoně (§ 3 až 5 zákona o vyvlastnění). Pro určení výše náhrady za vyvlastnění se připojuje znalecký posudek, jenž byl vyhotoven z podnětu vyvlastnítele.

## **5. Průběh řízení**

### **5.1. Postup v řízení**

Vyvlastňovací úřad musí o zahájení řízení informovat nejenom účastníky řízení, ale i katastrální úřad, jak je upraveno v § 19 zákona o vyvlastnění. Jakmile se katastrální úřad dozví o vyvlastňovacím řízení, zapíše o něm poznámku do Katastru nemovitostí České republiky<sup>230</sup>. Oznámení se doručuje do vlastních rukou a to zejména proto, že od okamžiku doručení jsou jakékoli právní úkony zatěžující či převádějící nemovitost, která je předmětem vyvlastňovacího řízení, neplatné. Na předkupní nebo smluvní práva týkající se vyvlastňované nemovitosti není brán zřetel. Vyvlastňovaný musí být v oznámení poučen o následku neplatnosti právního úkonu, kterým by zatížil nemovitost, jinak se neplatnosti nelze domáhat. Vyvlastnitel je povinen nahradit vyvlastňovanému újmu vzniklou omezením převodu nebo zatížením nemovitosti v případě neúspěchu vyvlastňovacího řízení.

### **5.2. Ústní jednání**

Ústní jednání je obligatorní částí vyvlastňovacího řízení, což je upraveno v § 22 zákona o vyvlastnění. Zákon nedává možnost vyhnout se ústnímu jednání,

---

<sup>227</sup> § 83 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

<sup>228</sup> Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách

<sup>229</sup> Zákon č. 13/1997 SB., o pozemních komunikacích

<sup>230</sup> Viz: § 9 zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

a proto pokud by se tak stalo, bylo by to nepochybně důvodem k použití opravného prostředku.

Nejméně 30 dnů přede dnem konání ústního jednání se o ústním jednání musí účastníci a další potřebné osoby vyrozumět. V této třicetidenní denní lhůtě mají účastníci možnost promyslet si námitky, které mají ohledně vyvlastnění, a obstarat si pro ně důkazy. Námitky mohou být uplatněny nejpozději právě při ústním jednání. Ve vyvlastňovacím řízení se uplatňuje koncentrace řízení spočívající v tom, že k později uplatněným námitkám se nepřihlíží. Zmeškání lhůty nelze prominout, pakliže jsou o tom účastníci poučeni.

### **5.3. Přerušování a zastavení vyvlastňovacího řízení**

K přerušování vyvlastňovacího řízení musí dojít ve chvíli, kdy vyvlastňovací úřad zjistí souběžně probíhající vyvlastňovací řízení vedené jiným vyvlastňovacím úřadem (§ 23 odst. 1 zákona o vyvlastnění). Aby bylo vyvlastňovací řízení přerušeno, musí být totožný předmět vyvlastňování a jiné vyvlastňovací řízení musí být zahájeno dříve. Dokud nebude dřívější řízení pravomocně skončeno, nelze pokračovat. Za pravomocné skončení se považuje okamžik, kdy poslednímu z účastníků uplynula lhůta k podání odvolání.

Pro zastavení vyvlastňovacího řízení existují tři důvody podle § 23 odstavce 2 zákona o vyvlastnění. Prvním důvodem je pravomocně skončené dřívější vyvlastňovací řízení, kterým byly vyvlastněny předmětné nemovitosti. V takovém případě vydá vyvlastňovací úřad rozhodnutí o zastavení řízení.

V průběhu vyvlastňovacího řízení může dojít k dohodě mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem ohledně nemovitostí. V takovém případě zákon o vyvlastnění dává přednost této dohodě a vyvlastňovací úřad musí řízení zastavit. Proti rozhodnutí o zastavení není přípustné odvolání. Dohoda je projevem vůle účastníků v soukromoprávní sféře a správní orgán nemá pravomoc do této sféry zasahovat.

Velice podobný je i třetí případ zastavení vyvlastňovacího řízení, ke kterému dojde v okamžiku zpětvzetí žádosti o vyvlastnění. Vzhledem k tomu, že vyvlastňovací řízení je zahajováno na návrh, nezbývá vyvlastňovacímu úřadu jiná možnost než řízení zastavit. V tomto jediném případě má ovšem vyvlastňovaný nárok na náhradu škody

a jiné újmy, jež mu byla způsobena podáním žádosti a ke které by jinak nedošlo (§ 23 odst. 4 zákona o vyvlastnění).

Se zastavením souvisí i výmaz poznámky z katastru nemovitostí<sup>231</sup>, aby bylo možné s nemovitostí volně nakládat. K výmazu poznámky z katastru nemovitostí dojde bezodkladně po právní moci rozhodnutí o zastavení vyvlastňovacího řízení. Povinnost oznámit katastru nemovitostí zastavení vyvlastňovacího řízení má správní orgán (§ 23 odst. 5 zákona o vyvlastnění).

## **6. Rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení**

Neprokáže-li vyvlastnitel před vyvlastňovacím úřadem, že splnil všechny podmínky stanovené zákonem o vyvlastnění, zejména neprokáže-li veřejný zájem, bude to pro něj znamenat neúspěch, který se projeví zamítnutím žádosti k zahájení vyvlastňovacího řízení (§ 24 odst. 1 zákona o vyvlastnění). Po zamítnutí žádosti je nutné uvědomit katastrální úřad, aby zrušil poznámku u nemovitostí, které měly být předmětem vyvlastnění. Poznámka bude vymazána v okamžiku nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti. Jestliže vznikla podáním žádosti vyvlastňovanému škoda nebo nějaká újma spojená s podáním žádosti, má nárok na její uhrazení žadatelem.

Rozhodnutí o vyvlastnění je vydáno vyvlastňovacím úřadem, když je prokázáno splnění všech podmínek. Kromě samotného výroku rozhodnutí, kterým se fakticky vyvlastní nemovitosti, jsou v rozhodnutí upraveny všechny právní vztahy, které se vázaly k nemovitosti a v nichž se již nebude pokračovat. Jedná se o meritorní rozhodnutí konstitutivní povahy.

Ve výroku rozhodnutí se stanoví, bude-li vlastnické právo omezeno zřízením věcného břemene a současně se stanoví jeho obsah, či zda se věcné břemeno ruší, což bude postačovat k naplnění účelu vyvlastnění, nebo zdali dojde k odnětí vlastnického práva, nelze-li dosáhnout účelu vyvlastnění jinak.

V rozhodnutí o vyvlastnění se současně stanoví, která práva třetích osob zanikají právní mocí rozhodnutí o vyvlastnění a která budou trvat nadále (§ 24 odst. 2 písm. b) zákona o vyvlastnění). V § 6 zákona o vyvlastnění je výslovně řečeno, že zanikají práva zástavní a podzástavní, zajišťovací převod práva, nájem pozemku nebo stavby a to at' jen části nebo zcela, a věcná břemena. Tato práva vznikla z právních úkonů

---

<sup>231</sup> Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

vlastníka v rámci jeho vlastnického práva, a pokud dochází k vyvlastnění, není tu již důvod, proč by měly zatěžovat nemovitost jiného. Pouze pro nájem nemovitosti a pro věcná břemena je dána možnost vyvlastňovacímu úřadu, aby v rozhodnutí tato oprávnění upravit odchylně od dikce zákona. Pro zástavní a podzástavní práva a zajišťovací převod práva má rozhodnutí o vyvlastnění za následek splatnost takto zajištěné pohledávky dle § 9 zákona o vyvlastnění. Pro nájemce bytu nemá rozhodnutí o vyvlastnění žádný význam, protože nájem bytu vyvlastněním nezaniká. Po právní moci rozhodnutí o vyvlastnění má pronajímatel kromě obecných důvodů pro výpověď z nájmu bytu<sup>232</sup> ještě jeden důvod pro výpověď. Tímto důvodem je účel, pro který se vyvlastňovala a který teď brání užívání bytu nájemcem, jak stanovil § 7 odst. 2 zákona o vyvlastnění.

V rozhodnutí nesmí chybět část zabývající se náhradami za odnětí nebo omezení vlastnického práva. Právní nárok na náhradu vůči vyvlastniteli má nejenom vyvlastňovaný, ale v případě nájmu, který zaniká, i nájemce pozemku nebo stavby. Pokud zaniká zástavní nebo podzástavní právo, nárok na náhradu má i zástavní a podzástavní věřitel. Nárok na náhradu mají rovněž osoby oprávněné ze zajišťovacího převodu práva. Náhradu musí zaplatit vyvlastnitel do šedesáti dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, což vyplývá z § 24 odst. 2 písm. c) zákona o vyvlastnění.

Při dohodě, že vyvlastňovanému bude poskytnut jiný pozemek nebo stavba, musí být v rozhodnutí specifikováno, která stavba nebo pozemek přechází na vyvlastňovaného (§ 24 odst. 2 písm. d) zákona o vyvlastnění). Při případném dorovnání rozdílu, musí být tento rozdíl specifikován v rozhodnutí. Lhůta šedesáti dnů po právní moci rozhodnutí pro poskytnutí plnění zde zůstala zachována.

Důležitou součástí rozhodnutí je určení lhůty, ve které má vyvlastnitel povinnost začít využívat nemovitosti k účelům a způsobem, pro které byly vyvlastněny dle § 24 odst. 2 písm. g) zákona o vyvlastnění. Lhůta nesmí být delší než dva roky od právní moci rozhodnutí, přičemž může být samostatným rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu na žádost vyvlastnítele jedenkrát prodloužena, a to nejdéle o další dva roky podle § 25 odst. 4 zákona o vyvlastnění. To znamená, že pokud vyvlastnitel podá žádost ještě před uplynutím lhůty dvou let, je na správním

---

<sup>232</sup> § 711 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

uvážení<sup>233</sup> vyvlastňovacího úřadu, zdali lhůtu ještě jednou prodlouží či nikoli. V krajním případě má tedy vyvlastnitel čtyři roky na to, aby započal s užíváním území k účelu a způsobem, který byl stanoven v rozhodnutí o vyvlastnění.

Poslední částí rozhodnutí o vyvlastnění je poučení (§ 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění). Řízení o vyvlastnění je řízením dvouinstanční, a tedy účastníkům řízení je vždy dána možnost podat odvolání k nadřízenému správnímu orgánu. V poučení vyvlastňovací úřad uvede, za jakých podmínek je možné rozhodnutí o vyvlastnění zrušit, lhůtu k odvolání proti rozhodnutí se současným uvedením správního orgánu, ke kterému úřadu je možné odvolání podat a který správní orgán odvolací řízení povede. Kromě možnosti odvolání je třeba poučit účastníky vyvlastňovacího řízení o podmínkách, při kterých je možné projednat vyvlastnění před civilními soudy v občanském soudním řízení<sup>234</sup>. V poučení se uvádí i situace, při kterých dojde ke složení náhrady za vyvlastnění do úschovy soudu, popřípadě u soudního komisaře, který provádí úkony v řízení o dědictví. Pokud bude odvolání podáno i jen pouze proti jednomu výroku rozhodnutí, nemohou nabýt právní moci ani ostatní výroky (§ 25 odst. 3 zákona o vyvlastnění). To ovšem neplatí, pokud by se odvolatel odvolával pouze co do výše poskytnuté náhrady stanovené dohodou nebo proti nákladům, které musel vynaložit na vyhotovení znaleckého posudku, popřípadě jen proti výroku o náhradě nákladů za provedené řízení. Odvolání proti odnětí či omezení vlastnického práva, nebo proti právům, která zanikají, nebo proti zřízení či zrušení věcného břemene, může mít odkladný účinek. Odkladný účinek odvolání nemůže být vyloučen (§ 25 odst. 2 zákona o vyvlastnění).

Odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění se podává prostřednictvím orgánu, jehož rozhodnutí je napadáno. V řízení se postupuje podle § 81 a násl. správního řádu. Prvoinstanční orgán může využít institutu tzv. autoremedury, což znamená, že v plném rozsahu vyhová odvolání a vydá nové rozhodnutí. V případě vydání nového rozhodnutí, nepostupuje odvolání nadřízenému orgánu. Nevyhoví-li odvolání, musí rozhodnutí postoupit. Nadřízený správní orgán přezkoumá soulad rozhodnutí s právními předpisy z úřední povinnosti. Neuvede-li účastník, které výroky jsou napadány, dovozuje se, že se domáhá zrušení celého rozhodnutí. V opačném případě se zabývá správní orgán

<sup>233</sup> Viz: HENDRYCH, Dušan, et al. Správní právo: Obecná část. 6. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, s. 84

<sup>234</sup> § 244 až § 250l zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu

možností, mohou-li odvoláním nenapadnuté výroky nabýt samostatně právní moci. Odvolací řízení pak končí vydáním rozhodnutí, kterým se zamítá odvolání a napadené rozhodnutí se zároveň potvrzuje, nebo napadené rozhodnutí je změněno, nebo napadené rozhodnutí je zrušeno a věc je zároveň se závazným právním názorem vrácena vyvlastňovacímu úřadu k novému projednání.

Nabytím právní moci rozhodnutí o vyvlastnění dochází k přechodu práv na vyvlastnítele, začínají běžet lhůty stanovené pro realizaci účelu vyvlastnění a pro poskytnutí náhrad za vyvlastnění. Katastr nemovitostí k tomuto datu zapíše změnu vlastnických a jiných práv do katastru nemovitostí, pokud se evidují.

## **Oddíl 7. Soudní ochrana**

Při vyvlastňování pozemků a staveb podle předchozí právní úpravy obsažené ve stavebním zákoně, nemohlo dojít k přezkoumání rozhodnutí o vyvlastnění vydané stavebním úřadem zejména z toho důvodu, že rozhodnutí o vyvlastnění nebylo považováno za rozhodnutí ve věci vyplývající ze soukromoprávních vztahů ve smyslu § 7 OSŘ<sup>235</sup>. V usnesení zvláštního senátu bylo judikováno, že vlastnické právo je sice právem soukromým a absolutním, ale rozhodně není právem neomezeným<sup>236</sup>. Vlastnické právo je pojmově omezeno, jednak může jít o omezení vnitřní (pojmová) nebo omezení vnější, daná zákonem či správním nebo soudním rozhodnutím, jakož i právním úkonem vlastníka. Z toho by bylo poté nesprávně vyvozováno, že rozhodování o vyvlastnění nebo nuceném omezení vlastnického práva je rozhodování o vlastnickém právu, protože pak by se jakýkoli zásah do vlastnického práva musel přezkoumávat v civilním soudnictví, i kdyby k zásahu došlo správním aktem. Po celou dobu platnosti předešlého stavebního zákona pak převažoval názor, že rozhodující je povaha zásahu do vlastnického práva. Je-li napadáno rozhodnutí správního orgánu o vyvlastnění nebo nuceném omezení vlastnického práva, nejedná se o samotný zásah do vlastnického práva, ale je třeba bránit se proti správnímu rozhodnutí, a tudíž ve správním soudnictví. Jinak to ovšem bylo s náhradami

---

<sup>235</sup> Viz. Usnesení zvláštního senátu ze dne 8.6.2007, č.j. Konf 4/2007-6

<sup>236</sup> Srov. Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12.10.2004, č.j. 4 As 47/2003, publikován pod č. 448/2005 ve Sbírce rozhodnutí NSS, rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 24.3.2005, č.j. 5 As 11/2003, publikován pod č. 630/2005 ve Sbírce rozhodnutí NSS

za vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva, protože jejich povaha je ryze soukromoprávní, které jsou povinny řešit civilní soudy. Podporou pro toto tvrzení byla i skutečnost, že účastníky řízení zde byly vyvlastnitel a vyvlastňovaný, jakožto osoby soukromého práva v rovném postavení, a nikoli stavební úřad. Existoval tedy dualismus v mechanismu bránění se proti rozhodnutí o vyvlastnění nebo nucenému omezení vlastnických práv.

Nová právní úprava vyvlastnění podle zákona č. 184/2006 Sb., změnila pravomoc soudů a odkazuje v § 28 ve spojení s § 30 zákona o vyvlastnění na použití páté části Občanského soudního řádu. Soudy pak v řízení podle části páté občanského soudního řádu mají pravomoc přezkoumat rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu v plném rozsahu, tedy i posouzení, zdali na realizaci účelu je či není veřejný zájem a zdali veřejný zájem převažuje nad dosavadními právy vlastníka. „Při soudní kontrole správního aktu nejde o to, zda úřad dospěl k výroku rozhodnutí správnými či nesprávnými cestami“, uvedl Nejvyšší správní soud, „nýbrž o to, zda rozhodnutí úřadu je ve shodě se zákonem. Ke zrušení rozhodnutí může soud dospět jen pro jeho nezákonnost a nikoli proto, že úřad nešel správnou cestou.“<sup>237</sup> Není zde ponechán žádný prostor pro správní přezkoumání rozhodnutí cestou správního soudnictví. Novému režimu přezkoumání podle části páté jsou vystaveny i taková rozhodnutí, která byla vydána před datem účinnosti nové právní úpravy vyvlastnění, s odkazem, že podstatný je právní stav v době podání návrhu<sup>238</sup>.

Nastává tu tedy zvláštní situace, pokud rozhodnutí o vyvlastnění je vydáno správním orgánem, který vykonává tuto činnost jako přenesenou působnost dle § 15 odst. 3 zákona o vyvlastnění, ale přezkoumání rozhodnutí je svěřeno namísto správního civilnímu soudnictví. Soudy jsou pak vázány právní úpravou Občanského soudního řádu<sup>239</sup> a principy uplatňovanými v civilním řízení. Právní úprava části páté Občanského soudního řádu je aplikována při projednávání sporů nebo jiných právních věcí, o kterých bylo sice rozhodnuto orgánem moci výkonné, ale které se týkají občanskoprávních, pracovněprávních, rodinných nebo obchodněprávních vztahů.

---

<sup>237</sup> In: Rozhodnutí NSS Boh A 938/42

<sup>238</sup> Viz. Usnesení zvláštního senátu ze dne 8.7.2008, č.j. Konf 14/2008-5, srov. Usnesení zvláštního senátu ze dne 8.7.2008, č.j. Konf 4/2008-11, Usnesení zvláštního senátu ze dne 21.5.2008, č.j. Konf 34/2007-15, Usnesení zvláštního senátu ze dne 8.6.2007, č.j. 4/2007-6

<sup>239</sup> § 244 až § 255 zákona č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád

Dle části páté tedy není možné projednávat záležitosti práva veřejného, kam se však bezpochyby vyvlastnění zařazuje. Ústavní soud se zabýval ústavností ustanovení § 28 a § 30 zákona o vyvlastnění, když judikoval, že „to, že se zákonodárce odchýlí při tvorbě úpravy některého právního institutu od toho, jak na něj již ustáleně pohlíží právní praxe, nezakládá bez dalšího rozpor takové úpravy s ústavním pořádkem“<sup>240</sup>.

Z mého pohledu musí posouzení současné právní úpravy vycházet ze samotné povahy institutu vyvlastnění. Rozhodnutí o vyvlastnění je individuální správním aktem, jenž zasahuje do soukromoprávní sféry subjektu a nelze pominout jeho mocenský charakter. Nezpochybnitelné je, že vyvlastnění je veřejnoprávním zásahem, a proto by měly být k projednání příslušné soudy, jež jsou pověřeny k projednání dle § 92 Ústavy České republiky ve spojení s § 4 soudního řádu správního. Výjimky z tohoto principu zakládají pochybnosti o právní jistotě, která je v případě zásahu do základních práv jednotlivců zcela zásadní.

Mohu se pouze domnívat, ale řešení soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění, vychází pravděpodobně z pojetí, že nejdůležitější při odnětí nebo omezení vlastnického práva je poskytnutí dostatečné kompenzace. Podporou pro tuto moji domněnku je i důvodová zpráva k zákonu o vyvlastnění, kde se celá jedna pasáž zabývající se principy právní úpravy vyvlastnění týká zejména poskytování náhrad<sup>241</sup>.

---

<sup>240</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 7. 4. 2009, sp. zn. PL. ÚS 26/08, nepublikován

<sup>241</sup> Sněmovní tisk č. 1015, Vládní návrh na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), s. 16.



## **KAPITOLA 5. VYVLASTNĚNÍ PODLE ZÁKONA O ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY ČESKÉ REPUBLIKY**

Vyvlastnění je dle zákona o vyvlastnění déle trvajícím procesem, při kterém nemá vyvlastnitel zaručeno, že bude úspěšný. V určitých mimořádných situacích je však třeba, aby vyvlastnění nemovitostí proběhlo co nejrychleji v zájmu zachování právního státu. Zákon o zajišťování obrany České republiky<sup>242</sup> upravuje objekt (nepřímý předmět), podmínky řízení, ve kterém bude v kratším časovém úseku rozhodnuto o vyvlastnění, tzv. vyvlastnění ve zkráceném řízení.

Zákon o zajišťování obrany České republiky upravuje zcela odlišně od zákona o vyvlastnění objekt, kterým jsou jak věci nemovité, tak věci movité a práva k nim<sup>243</sup>. Rozšíření nepřímých předmětů vyvlastnění je odůvodněno mimořádnou situací, jež vyžaduje operativnost, čímž se dostáváme k základní podmínce pro použití zákona o zajišťování obrany České republiky pro vyvlastnění, kterou je vyhlášení stavu ohrožení státu nebo válečného stavu, který vyhláší Parlament<sup>244</sup>. Stav ohrožení státu je vyhlášen při bezprostředním ohrožení svrchovanosti státu nebo jeho územní celistvosti nebo jeho demokratických základů a válečný stav v okamžiku napadení České republiky či při plnění mezinárodních závazků o společném postupu proti napadení. V § 45 je stanoveno, že k vyvlastnění může být přistoupeno pouze výjimečně za účelem zajištění obrany státu, za předpokladu, že věc nelze získat jinak. Podmínka subsidiarity zůstala i ve zkráceném řízení zachována. Vyvlastnit lze dle zákona věc, ale vždy za poskytnutí náhrady.

Zkrácené vyvlastňovací řízení je zahajováno na návrh, k jehož podání je oprávněn pouze správní úřad. Navrhovatel má za povinnost přesně označit, jaké věci se vyvlastnění týká, musí v návrhu odůvodnit, proč je k vyvlastnění přistoupeno i proč nelze věc získat jinak, a označí účastníky řízení. Zákon o zajišťování obrany České republiky předpokládá, že navrhovatelem bude Ministerstvo obrany. Nebude-li tomu tak, je třeba k návrhu doložit potvrzení Ministerstva obrany, že jde o vyvlastnění k zajišťování obrany státu<sup>245</sup>.

---

<sup>242</sup> Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

<sup>243</sup> § 45 odst. 1 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

<sup>244</sup> Čl. 43 odst. 1 Ústavy České republiky

<sup>245</sup> § 46 odst. 2 zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

Vyvlastňovacím úřadem je obecní úřad obce s rozšířenou působností. Je-li předmětem vyvlastnění nemovitost, pak je příslušným vyvlastňovacím úřadem obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jejímž obvodu se nemovitost nachází. Pro vyvlastnění movitých věc ve zkráceném vyvlastňovacím řízení je to obecní úřad obce s rozšířenou působností, v jehož obvodu má vlastník věci trvalý pobyt či právnická osoba sídlo společnosti.

Zkrácené vyvlastňovací řízení je zahájeno dnem podání návrhu na vyvlastnění příslušnému obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností. O zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí bezodkladně účastníky obecní úřad obce s rozšířenou působností a stanoví jim v oznámení nejméně třídní lhůtu k vyjádření se. Vyvlastňovací úřad v této lhůtě provede místní šetření a ocení věc, jež je předmětem vyvlastnění.

Rozhodnutí (vyvlastňovací výměr) ve zkráceném vyvlastňovacím řízení musí být vydáno do sedmi dnů ode dne zahájení řízení. Vyvlastňovací výměr obsahuje výrok, odůvodnění, rozhodnutí o náhradě a poučení o odvolání. V poučení o odvolání je stanovena lhůta k odvolání a je uveden příslušný správní úřad, ke kterému je odvolání adresováno. Odvolání je možné podat ve lhůtě patnácti dnů od doručení vyvlastňovacího výměru, ale ze zákona je vyloučen jeho odkladný účinek. Při řízení o odvolání se použije správní řád.

Náhrada za vyvlastnění je vyplacena Ministerstvem financí na základě návrhu příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který jej podá do šesti měsíců ode dne nabytí právní moci vyvlastňovacího výměru. Nárok na náhradu za předmět vyvlastnění se nepromlčuje.

Zákon o zajišťování obrany České republiky obsahuje i jeden účel vyvlastnění aplikovatelný v případech nově vznikajících vojenských újezdů, když stanoví, že vojenské újezdy mohou být pouze ve vlastnictví státu a majetek nacházející se na území vojenského újezdu rovněž ve vlastnictví státu podle čl. 11 odst. 2 Listiny. Vlastnické právo lze odejmout všem ostatním subjektům odlišujícím se od státu. K vyvlastnění všech nemovitostí i jiných věcných práv nacházejících se na území vojenského újezdu by došlo při zřízení vojenského újezdu podle obecných předpisů o vyvlastnění, tudíž podle zákona o vyvlastnění ve spojení s § 170 odst. 1 písm. c stavebního zákona. Příslušným úřadem k projednání vyvlastnění zde není obecní úřad

obce s rozšířenou působností, ale příslušný újezdni úřad, který vykonává státní správu na území újezdu<sup>246</sup>.

---

<sup>246</sup> Viz.: § 35 odst. 1, zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky

## KAPITOLA 6. PROBLEMATIKA VYVLASTNĚNÍ VE VYBRANÝCH STÁTECH

### Oddíl 1. Právní úprava vyvlastnění ve Slovenské republice

Právní úprava vyvlastnění ve Slovenské republice je ovlivněna mezinárodními smlouvami. Slovenská republika je členem Rady Evropy, který ratifikoval Úmluvu o ochraně lidských práv a základních svobod, jejíž součástí je i Protokol č. 1, jenž se promítl do právní úpravy vyvlastnění.

Na ústavní úrovni je vyvlastnění upraveno v článku 20 odstavci 4 Ústavy Slovenské republiky<sup>247</sup> (dále jen „Ústava SR“) a v článku 11 odstavci 4 Listiny základních práv a svobod Slovenské republiky<sup>248</sup> (dále jen „Listina SR“). Článek 11 odst. 4 Listiny SR obsahuje totožné znění s Listinou základních práv a svobod, když stanoví, že: „vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“, na rozdíl však od článku 20 odstavce 4 Ústavy SR, který podmínky vyvlastnění již upřesňuje: „vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné pouze v nevyhnutelné míře a ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za přiměřenou náhradu“. Ústava SR tak na ústavní úrovni zakotvuje, že vyvlastnění je možné jen v nezbytném rozsahu a poskytnutá náhrada musí být přiměřená.

Nezbytný rozsah vyvlastnění vyplývá i z ostatních článků Ústavy SR a Listiny SR, když nemůže být vlastnictví odňato, pokud postačí pouhé jeho omezení. Podobně je tomu i s poskytováním přiměřené náhrady, která je dovozována z českého ekvivalentu ustanovení judikaturou českého Ústavního soudu, aniž by byla takto explicitně její přiměřenost vyjádřena.

Na zákonné úrovni obsahuje nejobecnější právní úpravu shodně s právní úpravou České republiky § 128 odst. 2 Občanského zákoníku<sup>249</sup>. Na území Slovenské republiky platí i shodný Obchodní zákoník<sup>250</sup> jako na území České republiky, což znamená,

---

<sup>247</sup> Ústavní zákon č. 460/1992 Zb., Ústava Slovenské republiky

<sup>248</sup> Ústavní zákon č. 23/1991 Zb., kterým se uvozuje Listina základních práv a svobod jako ústavní zákon

<sup>249</sup> Zákon 40/1964 Zb., Občanský zákoník

<sup>250</sup> Zákon č. 513/1991 Zb., Obchodní zákoník

že znění § 25 obsahuje speciální subjekt vyvlastnění, jímž jsou zahraniční osoby, kterým je poskytována plná náhrada za vyvlastněný majetek v době vyvlastnění.

Obecným vyvlastňovacím předpisem je ale na Slovensku stále platný zákon č. 50/1976 Zb., o územním plánování a stavebním pořádku (dále jen stavební zákon SR), který byl na území České republiky nahrazen dne 1. 1. 2007 zákonem o vyvlastnění, který však již několikrát novelizován.

Pro vyvlastnění je použije právní úprava obsažená v § 108 až 116 stavebního zákona SR, kde jsou vymezeny podmínky vyvlastnění jak formálního, tak materiálně administrativně právního charakteru<sup>251</sup>. Vlastnické právo k pozemku nebo stavbě je možné odejmout nebo rozhodnutím stavebního úřadu omezit jen pro účel stanovený v § 108 odst. 2 stavebního zákona SR, jestliže cíle vyvlastnění nelze dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem, ve veřejném zájmu, v nezbytném rozsahu a za náhradu, což vyplývá z § 108 odst. 1 stavebního zákona SR ve spojení s § 110 odst. 1 a 3 a § 111 odst. 1 stavebního zákona SR. V § 108 odst. 2 se objevuje taxativní výčet staveb a opatření, pro které je možné přímo ze zákona uskutečnit vyvlastnění či omezení vlastnického práva, což při srovnání s českou právní úpravou, která disponuje pouze obecným odkazem na zvláštní zákon v § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění, se jeví jako legislativně promyšlenější právní úprava.

Vyvlastnění je možné na Slovensku uskutečnit pro dvě kategorie účelu. První skupina má účel vyvlastnění stanovený přímo ve stavebním zákoně SR v § 108 odst. 2, kdy je možné vyvlastnění pro zřízení veřejně prospěšných staveb schválených v územně plánovací dokumentaci. Pod pojmem veřejně prospěšné stavby se skrývaly stavby sloužící veřejně prospěšným službám nebo pro veřejně technické vybavení území. Dále je ve stavebním zákoně SR účelem vyvlastnění vytvoření hygienických, bezpečnostních a jiných ochranných pásem a chráněných území, stejně jako zajištění jejich ochrany, provedení asanace území, pro zřízení nezbytného přístupu k pozemku nebo stavbě, umístění a řádný provoz státní pozorovací sítě pro monitorování stavu životního prostředí. Rozdíl mezi právní úpravou stavebního zákona SR a nového českého stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) spočívá v tom, že český stavební zákon upravuje účely vyvlastnění v § 170 odst. 1 spojené

---

<sup>251</sup> In: GOGO VÁ , Martina, BUJDAČ, Milan. Historický kontext formování institutu vyvlastnění a jeho reflexe de lege lata. Právní obzor. 2008, roč. 91, č. 1, s. 59.

pouze s uskutečňováním staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle stavebního zákona a vymezených ve vydané územně plánovací dokumentaci, a v § 170 odst. 2 k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě, čímž zúžil účely vyvlastnění.

Ve druhé kategorii je vyvlastnění možné uskutečnit pro účel, jež je stanovený ve zvláštních právních předpisech, tedy pro výstavbu a správu dálnic, cest a městských komunikací včetně zřízení jejich ochranných pásem podle zvláštních předpisů<sup>252</sup>, pro výstavbu energetického díla na výrobu nebo rozvod elektřiny podle zvláštních předpisů<sup>253</sup>, pro výstavbu plynárenských zařízení podle zvláštních předpisů<sup>254</sup>, pro výstavbu vojenských objektů a vojenských prostorů zvláštního určení podle zvláštních předpisů<sup>255</sup>, pro účely dobývání ložisek nerostů podle zvláštních předpisů<sup>256</sup>, pro výstavbu nebo provozování vodohospodářských děl podle zvláštních předpisů<sup>257</sup>, pro stavbu dráhy a pro výkon činností v obvodě dráhy a v ochranném pásmu dráhy podle zvláštních předpisů<sup>258</sup>, pro zachování a řádné užívání kulturní památky podle zvláštních předpisů<sup>259</sup>, pro výstavbu potrubí pro pohonné látky a ropu podle zvláštních předpisů<sup>260</sup> a pro uskutečnění staveb, které jsou významnou investicí podle zvláštních předpisů<sup>261</sup>.

Za zmínku stojí naposledy zmíněný účel vyvlastnění pro uskutečnění staveb, jež jsou významnou investicí podle zvláštních právních předpisů. Za významnou investicí je považována stavba určená k výrobě, jež musí být provedena právnickou osobou

---

<sup>252</sup> Zákon č. 135/1961 Zb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů

<sup>253</sup> Zákon č. 79/1957 Zb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrizační zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>254</sup> Zákon č. 67/1960 Zb., o výrobě, rozvodu a využití výhřevných plynů (Plynárenský zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>255</sup> Zákon č. 169/1949 Zb., o vojenských obvodech, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 40/1961 Zb., o obraně Československé socialistické republiky, ve znění pozdějších předpisů

<sup>256</sup> Zákon č. 44/1988 Zb., o ochraně a využití nerostného bohatství (banský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 51/1988 Zb., o báňské činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů

<sup>257</sup> Zákon č. 138/1973 Zb., o vodách (vodný zákon), ve znění pozdějších předpisů

<sup>258</sup> Zákon č. 51/1964 Zb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů

<sup>259</sup> Zákon č. 27/1987 Zb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

<sup>260</sup> Vládní nařízení č. 29/1959 Zb., o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu, ve znění pozdějších předpisů

<sup>261</sup> Zákon číslo 175/1999 Z.z., o některých opatřeních týkajících se přípravy významných investic

se sídlem na území Slovenské republiky. Vláda může rozhodnout, že uskutečnění stavby, jež splní všechna kritéria zákona o ochraně investic uvedené v § 1, je ve veřejném zájmu. Ministerstvo hospodářství Slovenské republiky poté vydá osvědčení o tom, že se jedná o významnou investici.

Rozhodnutí vlády o veřejném zájmu investice je zcela zásadní, protože v sobě ukrývá nemožnost prokazování veřejného zájmu před stavebním úřadem. Stavební úřad v případě, že mu bude předloženo rozhodnutí vlády, nesmí zkoumat veřejný zájem. Vláda v tomto případě nahradila kompetenci stavebního úřadu, aniž by tuto kompetenci měla ze zákona nebo z ústavních předpisů. Rozhodnutí vlády není možné přezkoumat před soudem nebo jiným správním úřadem řádným ani mimořádným opravným prostředkem.

Vyvlastňovací řízení má podobný průběh jako v České republice. Řízení se zahajuje na návrh podaný k příslušnému stavebnímu úřadu dle § 112 stavebního zákona SR. Rozdíl je pouze v délce některých lhůt, které vyvlastňovací řízení provází. Například lhůta k přijetí návrhu na získání práv potřebných k účelu vyvlastnění je stanovena na 15 dní, kdežto v České republice nesmí být kratší šedesáti dnů.

Výše náhrady poskytované za vyvlastnění je stanovena rovněž na základě znaleckého posudku, ale určující je tržní cena stejného nebo srovnatelného pozemku ve stejném čase a místě, jak stanovil § 111 odst. 1 stavebního zákona SR, tedy nikoli cena obvyklá, jak ji známe z českého právního předpisu.

Celkově se právní úprava vyvlastnění ve Slovenské republice významně neliší od naší současné právní úpravy, až na některá ustanovení zákona o některých opatřeních týkajících se přípravy významných investic, která naráží dle mého názoru na principy vyžadované Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod a na odlišný způsob výpočtu náhrady za vyvlastněnou nemovitost.

## **Oddíl 2. Právní úprava vyvlastnění Spolkové republiky Německo**

Právní úprava vyvlastnění vychází i ve Spolkové republice Německo z Protokolu č. 1 a čl. 1 Úmluvy. Právní úprava vyvlastnění je obsažena v Německé spolkové ústavě<sup>262</sup> (dále jen GG), kde se nachází i právní úprava ochrany vlastnického práva. Vyvlastnění je přípustné pouze ze zákona nebo na základě zákona,

---

<sup>262</sup> Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1)

který zároveň upraví způsob a míru odškodnění, a za předpokladu, že vyvlastnění bude provedeno k obecnému prospěchu. Za vyvlastnění je považováno jak odnětí vlastnického práva, tak jeho omezení v podobě zřízení věcného břemene případně odnětí části vlastnických práv. Článkem 14 odst. 1 je zaručeno vlastnictví i dědění a k omezení obsahu těchto práv může dojít pouze zákonem.

Základ právní úpravy vyvlastnění je zaznamenán v článku 14 odstavci třetím, kde jsou stanoveny pro vyvlastnění podmínky. První podmínkou je stanoveno vyvlastnění jen pro dobro veřejnosti. I když se jedná o dobro veřejnosti, musí být vyvlastňováno jen prostřednictvím zákona nebo na jeho základě, protože v zákoně se stanoví rozsah a způsob náhrady za vyvlastnění. Požadavek zákonné úpravy je spojen s garancí zachování hodnoty majetku. Pro stanovení výše náhrady je důležitý poměr mezi zájmy veřejnosti a zájmy zúčastněných stran na vyvlastnění, náhrada je pojata jako spravedlivá rovnováha. Pokud nedojde k dohodě mezi stranami, rozhodne o výši náhrady soud, na který se strany mohou obrátit. Spojení vyvlastnění s úpravou náhrady má dvojí funkci: nejprve slouží k tomu, aby zásah do vlastnických práv probíhal v řádném řízení, poté vyjadřuje spravedlivou náhradu, aby byla zachována hodnota majetku.

Při srovnání s právní úpravou vyvlastnění v České republice se podmínky vyvlastnění dané Německou spolkovou ústavou od čl. 11 Listiny až tolik neliší, když je vyvlastnění přípustné pouze tehdy, nelze-li účelu dosáhnout jinak a to pouze v rozsahu, jež postačuje k realizaci účelu vyvlastnění. Německá právní úprava obsahuje rovněž možnost tzv. zpětného vyvlastnění, kdy není nemovitost užívána ve stanovené lhůtě k účelům, pro něž byla vyvlastněna. Přesto bych však ráda upozornila na pojem obecné blaho, který může mít širší obsah než pojem veřejný zájem. V německé právní úpravě je totiž kladen hlavní důraz na spravedlivost poskytnuté náhrady ve výši kupní (tržní) ceny.

Právní úprava vyvlastnění v zákonech náleží do pravomoci zákonodárných sborů jednotlivých spolkových zemí, z nichž většina přijala model obecného vyvlastňovacího právního předpisu, na který odkazují zvláštní zákony obsahující účely vyvlastnění<sup>263</sup>.

---

<sup>263</sup> Viz: Allgemeines Eisenbahngesetz, 27. 12. 1993 (BGBl. I S. 2378), TILSCH, Horst, ARLOTH, Frank. Deutsches Rechts-Lexikon. Band 1. 3. Aufl. München : Beck, 2001. Enteignung, s. 1329.



Dále bych se zaměřila na právní úpravu obsaženou ve stavebním zákoníku Baugesetzbuch, 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), dále jen „BauGB“. Vyvlastnění je přípustné dle § 87 odst. 1 BauGB<sup>264</sup>, pokud si jej vyžaduje dobro veřejnosti a nelze dosáhnout účelu vyvlastnění jinak, což je shodné s českou právní úpravou obsaženou v zákoně o vyvlastnění<sup>265</sup>. Vyvlastněním se pak rozumí dle § 86 odst. 1 BauGB odnětí nebo omezení vlastnického práva, nebo odnětí nebo omezení jiných práv, jež souvisí s předmětem vyvlastnění.

Vyvlastnění pozemku je možné na základě BauGB pouze pro účely jeho využití podle vydaného územního plánu nebo za účelem přípravy k takovému využití, pro účely uzavření stavebních proluk nebo pro uspokojení nároků na odškodnění formou náhradního pozemku. Dalším důvodem pro vyvlastnění je skutečnost, že vlastník pozemku pozemek nezastaví nebo stavbu nepřizpůsobí příkazu vydaného stavebním úřadem, nebo v případě, kdy se nachází stavba v oblasti, pro kterou je prováděcím právním předpisem stanoveno, že je nezbytné stavbu zachovat a ochraňovat<sup>266</sup>. Tyto taxativně uvedené urbanistické účely v §85 odst. 1 BauGB nevylučují dále vyvlastnění podle jiných zákonných ustanovení za podmínky, že sledují vedle urbanistických cílů i jiné účely (§ 85 odst. 2 BauGB). Význam tohoto ustanovení lze tedy interpretovat tak, že účely vyvlastnění mimo §85 BauGB nelze podle tohoto zákona sledovat. Musí tedy existovat minimálně jeden z účelů vyvlastnění dle §85 BauGB a další předpoklady dle §86 až 88 BauGB, aby bylo možné k vyvlastnění dle BauGB přistoupit.

Za vyvlastnění se poskytuje náhrada, jejíž podoba je odvislá od předmětu vyvlastnění. Jednak se může jednat o náhradu za ztrátu práv nebo v druhém případě se poskytuje náhrada za majetkové znevýhodnění dle §93 odst. 1 a 2 BauGB. Náhrada za vyvlastnění se poskytuje jako jednorázové plnění, pokud není podána žádost, aby náhrada byla poskytnuta formou opakujícího se plnění.

---

<sup>264</sup> § 87 odst. 1 BauGB: „Die Enteignung ist im Einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann.“

<sup>265</sup> Srov.: § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

<sup>266</sup> Viz: § 85 odst. 1 BauGB

Vyvlastňovací řízení je zahajováno na návrh, který je oprávněna podat každá fyzická nebo právnická osoba, která má zájem na vyvlastnění. Žádost se podává u obce, v jejímž správním obvodu se vyvlastňovaná nemovitost nachází. Obec postoupí návrh do jednoho měsíce nadřízenému úřadu (§105 BauGB), který je vyvlastňovacím úřadem (§ 104 odst. 1 BauGB). Obligatořně se nařizuje ústní jednání dle §108 odst. 1 BauGB, jehož termín musí být oznámen všem účastníkům nejméně jeden měsíc předem. Vyvlastňovací úřad se má snažit, aby mezi účastníky došlo k dohodě, kterou by zaznamenal do protokolu, který je podepsán všemi účastníky (§ 110 odst. 1 ve spojení s §110 odst. 2 BauGB). Takto uzavřená dohoda je považována dle §110 odst. 3 BauGB za nenapadnutelné rozhodnutí o vyvlastnění. V případě, že se účastníci vyvlastňovacího řízení nedohodnou, rozhodne po ústním jednání o žádosti vyvlastňovací úřad. Je-li žádost o vyvlastnění přípustná, je v rozhodnutí současně stanoveno, která práva zůstávají zachována a která se právní mocí rozhodnutí ruší, popřípadě kterými právy bude zatížen předmět vyvlastnění nebo náhradní pozemek. Je-li náhradou za vyvlastnění poskytován náhradní pozemek, rozhodne vyvlastňovací úřad o přechodu vlastnického práva k tomuto pozemku nebo o vyvlastnění náhradního pozemku (§112 odst. 3 BauGB).

Rozhodnutí o vyvlastnění může být přezkoumáno a nahrazeno soudním rozhodnutím do jednoho měsíce od podání žádosti o přezkoumání, která se podává prostřednictvím vyvlastňovacího úřadu ve lhůtě jednoho měsíce od vydání rozhodnutí (§217 odst. 1 a 2 BauGB).

Ráda bych poznamenala, že právní úprava vyvlastnění je řešena jednak na spolkové úrovni, kde platí právě napsané, ale v jednotlivých spolkových zemích mohou platit speciální právní předpisy, což by ovšem vydalo na samostatnou práci. Po nastíněném právním základu úpravy vyvlastnění ve Spolkové republice Německo je zřejmá podobnost s právní úpravou českou.

### **Oddíl 3. Právní úprava vyvlastnění ve Spolkové republice Rakousko**

Právní úprava vyvlastnění v Rakousku vychází z čl. 1 Protokolu č. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod stejně jako většina právních úprav evropských států. V Rakousku se na ústavní úrovni vyvlastnění věnuje pouze jeden článek, a sice čl. 5 Základního zákona státního o obecných právech občanů státních

v královstvích a v radě říšských zastoupených<sup>267</sup> (dále jen StGG). Rakouská spolková ústava<sup>268</sup> (dále B-VG) právní problematiku vyvlastnění neřeší.

V čl. 5 StGG je zakotvena zásada, že vlastnictví je nedotknutelné a vyvlastnění proti vůli vlastníka je možné pouze v případech a způsobem, jež stanoví zákon. To v praxi znamená, že konkrétní podmínky, způsob a rozsah je na uvážení zákonodárce vyjádřený prostřednictvím zákona. Přesto není zákonodárci ponechán neomezený prostor, protože i on je limitován čl. 1 Protokolu č. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.

K přijímání zákonů v oblasti vyvlastnění jsou dle B-VG<sup>269</sup> oprávněny zemské zákonodárné sbory jednotlivých spolkových zemí<sup>270</sup>. Z toho vyplývá, že existuje právní úprava vyvlastnění na úrovni jednotlivých spolkových zemí, jež se může mezi jednotlivými zeměmi lišit, a na úrovni spolkové.

Nejobecnější zákonná úprava vyvlastnění je na spolkové úrovni obsažena v § 365 Obecného zákoníku občanského (dále jen ABGB)<sup>271</sup>. Text § 365 ABGB je od přijetí ABGB neměnný, při jeho tvorbě je patrná značná inspirace Prohlášením práv člověka a občana, a je z historického pohledu jediným ustanovením upravujícím problematiku vyvlastnění na spolkové úrovni. Na našem území platila stejná právní úprava až do roku 1950.

Z dnešního pohledu na nás ze znění § 365 ABGB<sup>272</sup> dýchá historie, když stanoví, že: „žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné

---

<sup>267</sup> Staatsgrundgesetz RGBL. 142/1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrath vertretenen Königreiche und Länder

<sup>268</sup> Bundesverfassungsgesetz BGBl. 202/1922

<sup>269</sup> Čl. 10 odst. 1 ve spojení s čl. 15 odst. 9 B-VG

<sup>270</sup> Viz.: DITTRICH, Robert, TADES, Helmuth. Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch mit DienstnehmerhaftpflichtG, EheG, EKHG, Europäischem Vertragstatut-Übk, Internationalem PrivatrechtsG, 1. Euro-Justiz-BegleitG, KonsumentenschutzG, MietrechtsG, ProdukthaftungsG, WohnungseigentumsG 2002, WohnungsgemeinnützigkeitsG. 21. völlig neubearbeitete Aufl. Wien : Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2005. s. 143.

<sup>271</sup> Kaiserliches Patent, JGS 946/1811, Kundmachung des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches

<sup>272</sup> § 365 ABGB: „Wenn es das allgemeine Beste erheischt, muß ein Mitglied des Staates gegen eine angemessene Schadloshaltung selbst das vollständige Eigentum einer Sache abtreten.“, dále viz: RANDA, Antonín. Právo vlastnické v pořádku systematickém. Praha: ASPI, 2008 (reprint původního vydání z roku 1923). Expropriace, s. 126-131.

vlastnictví věci postoupiti“. Z ustanovení tedy vyplývá, že odnětí nebo omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu a za náhradu.

Předmětem vyvlastnění může být každé soukromé majetkové právo a každá věc, jež nelze podřadit pod osobu a může sloužit lidské potřebě, jak je stanoveno § 285 ABGB<sup>273</sup>.

Pro jednotlivé specifické účely jsou i na spolkové úrovni přijaty zvláštní zákony<sup>274</sup>, které mohou být prováděny jednotlivými zákonodárnymi sbory na úrovni jednotlivých spolkových zemí. Vyvlastnění je přípuštěno zejména pro výstavbu železnic<sup>275</sup>, pro výstavbu silnic<sup>276</sup>, vodních děl<sup>277</sup>, pro účely lesního hospodářství<sup>278</sup> nebo pro účely letecké dopravy<sup>279</sup>.

Právní úprava vyvlastnění je na spolkové a zemské úrovni roztržštěná do jednotlivých zvláštních zákonů a může být odlišná pro každý jednotlivý účel vyvlastnění. S tímto ohledem se zaměřím na právní úpravu vyvlastňovacího řízení obsaženou v zákoně o vyvlastnění za účelem výstavby železnic<sup>280</sup>, na kterou často výslovně odkazují i jiné zvláštní zákony (na úrovni zemské i spolkové) upravující účely vyvlastnění, abych poukázala na určité zásadní odlišnosti od současné právní úpravy vyvlastnění České republiky.

Příslušným vyvlastňovacím úřadem je v případě výstavby železnic stejně jako v úpravě české speciální vyvlastňovací úřad (§ 11 odst. 2 EisbEG). Vyvlastňovací řízení je zahajováno na návrh vyvlastnítele (§ 12 odst. 1 EisbEG), kde je jeho povinností označit vyvlastňovaného i předmět vyvlastnění. V případě pozemku evidovaném v pozemkové knize je třeba přesně specifikovat vklad do pozemkové

---

<sup>273</sup> § 285 ABGB: „Alles, was von der Person unterschieden ist, und zum Gebrauche der Menschen dient, wird im rechtlichen Sinne eine Sache genannt.“

<sup>274</sup> Viz: DITTRICH, Robert, TADES, Helmuth. Das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch mit DienstnehmerhaftpflichtG, EheG, EKHG, Europäischem Vertragstatut-Übk, Internationalem PrivatrechtsG, 1. Euro-Justiz-BegleitG, KonsumentenschutzG, MietrechtsG, ProdukthaftungsG, WohnungseigentumsG 2002, WohnungsgemeinnützigkeitsG. 21. völlig neubearbeitete Aufl. Wien : Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2005. s. 143.

<sup>275</sup> Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz, BGBl. 71/1954

<sup>276</sup> Bundesstraßengesetz, BGBl. 286/1971

<sup>277</sup> Wasserrechtsgesetz, BGBl. 215/1959

<sup>278</sup> Forstgesetz, BGBl. 440/1975

<sup>279</sup> Luftfahrtgesetz, BGBl. 253/1957

<sup>280</sup> Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz, BGBl. 71/1954

knihy. V návrhu je nutné označit i katastrální úřad, v jehož území se pozemky nachází, celkový rozměr pozemků spolu se způsobem využití a celkovou plochu pozemků (§ 12 odst. 2 EiszEG). Obligatorní součástí vyvlastňovacího řízení je ústní jednání, kde se vymezí rozsah, předmět vyvlastnění a výše náhrady, která se odvíjí od skutečných poměrů a se zohledněním konečného výsledku vyvlastnění (§ 11 odst. 1 EiszEG). Vyvlastňovací řízení je skončeno písemným rozhodnutím o vyvlastnění, kde je stanoven předmět a rozsah vyvlastnění spolu s náhradou, kterou je nutno poskytnout do lhůty určené v rozhodnutí (§ 17 odst. 1 a 2 EiszEG).

Proti rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení je možné podat odvolání ke správnímu orgánu. Nelze však podat odvolání proti výroku o náhradě poskytované za vyvlastnění, jak je upraveno v § 18 odst. 1 EiszEG, protože to je považováno za otázku soukromoprávní. Rozhodování o výši náhrady přísluší civilnímu zemskému soudu, ke kterému se mohou vyvlastňovaný a vyvlastnitel obrátit ve lhůtě tří měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Přestože je podán návrh na určení výše náhrady soudu, nebrání to právní moci rozhodnutí o vyvlastnění v ostatních výrocích dle § 18 odst. 2 EiszEG.

Zásadní rozdíl oproti české právní úpravě rozhodnutí o vyvlastnění je ve výrocích rozhodnutí, kdy každá část rozhodnutí je posuzována podle své soukromoprávní nebo veřejnoprávní povahy a přísluší tak k rozhodnutí civilnímu soudu nebo správnímu orgánu. Rakouská právní úprava tímto postupem vyřešila problém s odvoláním pouze co do výše náhrady, kdy rozhodnutí o vyvlastnění nabývá právní moci nezávisle na podaném odvolání a vlastnictví přechází na vyvlastnitel. Rozdělení výroků v rozhodnutí o vyvlastnění je logickým krokem, neboť pokud se vyvlastňovaný odvolá pouze do výše náhrady za vyvlastnění, může vyvlastnitel již volně nakládat s předmětem vyvlastnění, v čemž spatřuji výrazný krok kupředu oproti naší právní úpravě.

#### **Oddíl 4. Právní úprava vyvlastnění ve Spojených státech amerických**

Vyvlastnění je upraveno V. a XIV. Dodatkem k Ústavě Spojených států amerických<sup>281</sup>, které společně zakládají tzv. eminent domain neboli výsostné právo,

---

<sup>281</sup> The National Archives and Records Administration : Bill of Rights [online]. [cit. 2009-05-17]. Dostupný z WWW: <[http://www.archives.gov/exhibits/charters/bill\\_of\\_rights.html](http://www.archives.gov/exhibits/charters/bill_of_rights.html)>.

což je chápáno jako oprávnění státu odejmout vlastnické právo pro tzv. public use, volně přeloženo ve veřejném zájmu. V. Dodatek zakládá výsostné právo pro federální vládu, ale XIV. Dodatkem je výsostné právo rozšířeno i na vlády jednotlivých států.

Základní podmínky pro užití eminent domain z V. Dodatku pro vyvlastnění jsou dvě: veřejný zájem a poskytnutí náhrady za vyvlastnění. Podoba veřejného zájmu je v podstatě trojí: ekonomický rozvoj (economic development), například pro potřeby veřejně prospěšného projektu nebo zvýšení příjmů z daní (enhancing tax revenue), anebo na základě žádosti soukromé osoby, je-li to ve veřejném zájmu (transferring private property to another private entity)<sup>282</sup>. Účely, pro které je možno vyvlastnit v tom smyslu, jak je známe z evropských právních úprav, americká právní úprava nezná. S jistou nadsázkou by se dalo říci, že veřejný zájem nahrazuje účel vyvlastnění.

Vzhledem k angloamerickému právnímu systému, vyvolalo rozruch ve federálních státech rozhodnutí Nejvyššího soudu Spojených států amerických,<sup>283</sup> kde bylo potvrzeno užití eminent domain podle V. Dodatku za účelem ekonomického rozvoje a zvýšení příjmů z daní. Rozhodnutí znamená, že vyvlastnit je možné majetek, který brání uskutečnění projektu ekonomického významu, ale vyvlastnit lze i takový majetek, jenž není užíván řádně, a tudíž nevede k maximálnímu ekonomickému výnosu, ze kterého by měl stát větší příjem na daních.

Vynesení tohoto rozsudku mělo za následek změnu legislativy v jednotlivých státech ve způsobu užití eminent domain. První kategorie zcela zakazuje užití eminent domain pro ekonomický účel, pro potřeby zvyšování daní z příjmů nebo na žádost soukromé osoby. Druhá kategorie definuje jednotlivé pojmy, zejména veřejný zájem, vlastnictví nebo veřejný podnik či veřejná organizace. Třetí kategorie omezuje eminent domain na zanedbaný majetek a definici zanedbaného majetku s důrazem na veřejné zdraví a bezpečnost. Čtvrtá kategorie se zabývá poskytováním informací veřejnosti, ústním jednáním a jednáním v dobré víře s majiteli pozemků. Pátá kategorie se zaměřila na výši poskytované náhrady v těch případech, kdy se jedná o sídlo subjektu. Šestá kategorie představuje zákaz užití eminent domain za účelem ekonomického

---

<sup>282</sup> Viz: National Conference of State Legislatures : Eminent Domain [online]. 2009 [cit. 2009-05-17]. Dostupný z WWW: <<http://www.ncsl.org/programs/natres/EMINDOMAIN.htm>>.

<sup>283</sup> The U.S. Supreme Court's decision in *Kelo vs. New London* on June 23, 2005

rozvoje. Sedmá poslední kategorie pak předpokládá vytvoření legislativních komisí k vytvoření analýzy na danou problematiku<sup>284</sup>.

Dle V. dodatku Ústavy Spojených států amerických jsou stanoveny obecné podmínky vyvlastnění závazné pro všechny federální státy, doprovodné podmínky se pak liší v jednotlivých zemích v závislosti na tom, jakou kombinaci jednotlivých kategorií zákonodárci jednotlivých zemí přijali.

## Oddíl 5. Právní úprava vyvlastnění ve Velké Británii

Ve Velké Británii je právní úprava vyvlastnění značně roztržena, což znamená, že neexistuje obecný vyvlastňovací právní předpis. Ve Velké Británii existuje pět různých zákonů, jež upravují vyvlastnění neboli nucený prodej a systém kompenzací: zákon o nabytí půdy (The Acquisition Act 1981), upravuje proces vydání nařízení o nuceném prodeji, zákon o nuceném prodeji (The Compulsory Purchase Act 1965), upravuje proces zabránění vyvlastňovaného majetku po vydání nařízení o nuceném prodeji, zákon o nuceném prodeji (The Compulsory Purchase Act 1981), upravuje jiný proces než předchozí zákon, a dva zákony o kompenzaci za zabrané pozemky (Land Compensation Act 1961 a 1973). Kromě této zákonné úpravy je mnoho důležitých součástí vyvlastňovacího řízení upraveno precedenty soudů v jednotlivých případech a existují i „vyvlastňovací klausule“ v dalších zákonech, které se vztahují k individuálním oblastem, například zákon o bydlení (1985), dálniční zákon (1980) a zákon o vzdělání (1996). S vyvlastněním staveb se ve Velké Británii nesetkáme, neboť platí zásada, že stavba je součástí pozemku a není tedy samostatnou věcí.

Nejobecnější podmínky pro nucený prodej, neboli vyvlastnění jsou součástí preambule zákona o nabývání pozemků z roku 1946<sup>285</sup>. Vyvlastnění je možné pouze pro účely, které jsou stanoveny platnými právními předpisy, jež mají pravomoc vydat úřady, které vyvlastnění požadují, při splnění podmínky naléhavého případu pro jejich vydání. Každý úřad může žádat o provedení vyvlastnění, má-li tuto pravomoc danou zákonem, ve kterém je uvedeno k jakým účelům a za jakých podmínek

---

<sup>284</sup> Viz: National Conference of State Legislatures : State Legislative Response to Kelo, Annual Meeting 2006 [online].2009[cit.2009-05-17].Dostupný z WWW: <<http://www.ncsl.org/programs/natres/annualmtgupdate06.htm>>.

<sup>285</sup> Acquisition of Land 1946

je vyvlastnění přípustné. Ze zákona o nabytí pozemků zůstala pouze tato preambule a právní základ pro vyvlastnění nám upravuje zákon o nabytí půdy z roku 1981<sup>286</sup>, který upravuje postup při vydávání nařízení o nuceném prodeji. Nuceným prodejem se zde rozumí obligatorní prodej pozemků, který je schválen na základě účinného zákona, nebo nucený prodej podle vyjmenovaných zákonů<sup>287</sup>.

Oprávnění k nucenému prodeji musí být uděleno nařízením, které vydává příslušný ministr. Ministr může k vydání nařízení zmocnit úřad, jemuž vydá potvrzení o oprávnění k vydání nařízení. Nařízení je přezkoumatelné soudem v případě, že se původní vlastník domnívá, že byla překročena působnost příslušného ministra, nebo že došlo k procesnímu pochybení. Ke kvalifikovanému ohodnocení kompenzace slouží stejně jako u nás znalecký posudek<sup>288</sup>. Kromě znaleckého posudku může být nařízeno ministrem místní šetření<sup>289</sup>. Oznámení o nařízení k nucenému prodeji se doručuje vlastníku půdy do vlastních rukou na řádnou adresu nebo může být ponecháno na poště<sup>290</sup>.

Proces zabránění vyvlastňovaného majetku po vydání nařízení o nuceném prodeji upravuje zákon o nuceném prodeji<sup>291</sup>. Za vlastníka pozemku se považuje pro nucený prodej taková osoba, která je oprávněna prodat a převést pozemek<sup>292</sup>. Lhůta pro vyvlastnění je stanovena na 3 roky od účinnosti nařízení o nuceném prodeji, po jejím uplynutí není možné realizovat nucený prodej<sup>293</sup>. Na základě nařízení je vydána úřadem vyhláška, která obsahuje podrobnosti o pozemcích podléhajících nucenému prodeji, o účelech, pro které se uskuteční nucený prodej, a specifikuje úřad příslušný k řízení a výši kompenzace<sup>294</sup>. Během 21 dnů od zveřejnění vyhlášky má osoba považovaná za vlastníka možnost podat návrh na přezkoumání nároků úřadu, podjatosti a výši kompenzace k pozemkovému soudu (Lands Tribunal)<sup>295</sup>.

---

<sup>286</sup> Acquisition of Land Act 1981

<sup>287</sup> Viz: Part 1 Acquisition of Land Act 1981

<sup>288</sup> Part 4 Acquisition of Land Act 1981

<sup>289</sup> Part 5 Acquisition of Land Act 1981

<sup>290</sup> Part 6 Acquisition of Land Act 1981

<sup>291</sup> The Compulsory Purchase Act 1965

<sup>292</sup> Part 3 The Compulsory Purchase Act 1965

<sup>293</sup> Part 4 The Compulsory Purchase Act 1965

<sup>294</sup> Part 5 The Compulsory Purchase Act 1965

<sup>295</sup> Part 6 The Compulsory Purchase Act 1965



Kompenzace za nucený prodej je poskytována jako dvousložková<sup>296</sup>. První složku tvoří kompenzace za pozemek, který podléhá nucenému prodeji. Druhou složkou je kompenzace za újmu způsobenou nuceným prodejem. Od nikoho nemůže být požadováno, aby prodal pouze část domu, budovy, továrny nebo sadu a zahrady, pokud je ochoten prodat celý dům, budovu, továrnu, sad nebo zahradu, pokud pozemkový soud nerozhodne, že část, která zůstane po nuceném prodeji, může být bez vážné újmy dále používána<sup>297</sup>. Jestliže je zbývající část pozemku menší než 1 akr, může vlastník této části požádat úřad, aby byl nucený prodej rozšířen i na tuto část. Podat žádost ovšem nemůže, pokud by vlastnil ještě další pozemky s tímto zbytkem spojené. Zástavní práva na pozemcích, které jsou předmětem nuceného prodeje, mohou být odkoupeny úřadem.

Kompenzace za nucený prodej je řešena samostatným zákonem o kompenzaci za zabrané pozemky<sup>298</sup>. Pro kompenzaci jsou stanovena pravidla<sup>299</sup>, která v první řadě říkají, že za povinný prodej náleží vždy odškodné. Hodnota pozemku je stanovena tržní cenou. Do tržní ceny se nepromítnou závady v podobě omezení ve způsobu užití daná úřadem.

Z právní úpravy vyvlastnění je patrné, že se jedná pouze o nejjobecnější rámec a vše ostatní je tudíž dotvářeno soudní judikaturou. I přes to, že většina právní úpravy je průměrně 35 let stará, obsahuje všechny podmínky moderního pojetí vyvlastnění.

---

<sup>296</sup> Part 7 The Compulsory Purchase Act 1965

<sup>297</sup> Part 8 The Compulsory Purchase Act 1965

<sup>298</sup> Land Compensation Act 1961

<sup>299</sup> Part 2 Land Compensation Act 1961

## ZÁVĚR

Vyvlastnění je natolik úzce spjato a provázáno s ochranou vlastnického práva, že jejich samostatná existence není prakticky možná. Vlastnické právo ani jeho ochrana nemohou být absolutní, a proto je tedy vyvlastnění přímým důsledkem ochrany vlastnického práva. Důsledně je však třeba odlišovat vyvlastnění od jiných zásahů do vlastnického práva, neboť vyvlastnění má plnit funkci mimořádného právního prostředku, jehož cílem je získání práv k pozemkům za účelem realizování určitého záměru ve veřejném zájmu. Předmětem zájmu nejsou stavby, ale pozemky přesněji půda, kterou je možné využít nejenom nad povrchem ale i pod ním, a to nikoli pouze k jednomu způsobu užití. Půda je nenahraditelnou a nepostradatelnou složkou životního prostředí, bez které není možné realizovat téměř žádnou lidskou činnost, a proto se stala objektem vyvlastnění.

Vyvlastnění je krajním právním prostředkem, proto je jeho časté používání z povahy tohoto institutu vyloučeno. Pokud dojde k vyvlastnění, je celý proces svázán přísnými podmínkami, jež jsou na něj kladeny právními předpisy. Za vyvlastnění považujeme jen takový autoritativní zásah, který způsobuje nucené odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemeni, jež se děje ve veřejném zájmu pro účel stanovený zvláštními právními předpisy a za něž je vždy poskytována dotčenému subjektu kompenzace. Vyvlastnění nemusí nutně znamenat přímo odnětí vlastnického práva, když bude postačovat pouhé omezení vlastníka ve výkonu jeho vlastnických oprávnění. Cílem vyvlastnění je přechod vlastnického práva nebo získání práv k pozemku či stavbě ve vlastnictví jiného subjektu, abychom mohli realizovat účel vyvlastnění. Vyvlastnění je možné jen pro účely obsažené ve zvláštních zákonech, což limituje veřejný zájem, a současně pokud je prokázáno, že jejich naplnění je ve veřejném zájmu. Bez prokázání veřejného zájmu ve vyvlastňovacím řízení se vyvlastnění nemůže uskutečnit, neboť by se jednalo o zájem soukromý, který nepřipouští zásah do základních lidských práv. V rámci celého řízení nesmíme zapomenout, že vyvlastnění je vždy mimořádným zásahem do vlastnického práva, i kdyby byl veřejný zájem a účel vyvlastnění sebeušlechtlejší.

Vyvlastnění bylo dlouhou dobu prováděno dle díkce stavebního zákona z roku 1976, což již neodpovídalo potřebám společnosti a vedlo k přijetí nové právní úpravy zabývající se komplexně problematikou vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění plní funkci

prvního obecného vyvlastňovacího právního předpisu propojeného se zvláštními zákony prostřednictvím účelů vyvlastnění. Bohužel propojení zákona o vyvlastnění a ostatních zvláštních zákonů neráží na odlišnou terminologii a doposud nedošlo k odstranění některých nejasností.

Vyvlastnění probíhá v rámci speciálního správního řízení vedeného vyvlastňovacím úřadem, jehož výsledkem je vydání autoritativního individuálního správního aktu konstitutivní povahy, neboli rozhodnutí o vyvlastnění, pokud bylo prokázáno splnění všech zákonných podmínek. Proti rozhodnutí o vyvlastnění je přípustné odvolání, které bude podrobeno přezkoumání příslušnými civilními soudy, jež se řídí pátou částí Občanského soudního řádu.

Institut vyvlastnění je bezpochyby součástí právního řádu každého demokratického státu, který v právní úpravě vyvlastnění respektuje a chrání lidská práva a svobody ratifikovanými mezinárodními úmluvami, na druhou stranu uznává potřebu použití vyvlastnění v krajních situacích. Na našem území bude vždy na vyvlastnění pohlíženo s velkou nedůvěrou, neboť v minulosti byl tento mocenský zásah do vlastnického práva mnohokrát zneužíván. Jeho potřeba se ale projevuje v moderní společnosti dnes a denně, proto by mělo být v zájmu společnosti položit si otázku nikoli, zdali vyvlastňovat, ale jakým způsobem a jak zajistit, aby institut již nebyl zneužíván. Je zřejmé, že právní úprava se bude časem měnit v závislosti na potřebách společnosti, ale základní principy ochrany subjektivních práv je třeba zachovat. Oddělení právní úpravy vyvlastnění od úpravy stavebního zákona se jeví jako velký krok kupředu. Právní úprava je jednotná a systematická, jediný otazník se vznáší nad soudním přezkumem rozhodnutí o vyvlastnění, jež je svěřeno civilním soudům. I když judikatura vysvětluje, že se nejedná přeci o „čínskou zeď“ mezi právem soukromým a veřejným“ a že civilní soudnictví je schopno poskytnout stejnou míru ochrany subjektivním právům, mělo by být přinejmenším ponecháno přezkoumání rozhodnutí o vyvlastnění na správním soudnictví. Problematika vyvlastnění se bude nepochybně vyvíjet, třeba to bude právě tímto směrem.

## POUŽITÉ ZDROJE

### Literatura

#### Monografie

- BAŽIL, Zdeněk. Neurčité právní pojmy a uvážení při aplikaci norem správního práva: se zvláštním zřetelem na judikaturu bývalého čl. nejvyššího správního soudu. Praha: Karolinum, 1993. 78 s.
- BERNHARD, Rudolf, et al. Encyclopedia of Public International Law. Vol. 2. Amsterdam: North-Holland Publishing Company, 1995. 1510 s.
- DITTRICH, Robert, TADES, Helmuth. Das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch mit DienstnehmerhaftpflichtG, EheG, EKHG, Europäischem Vertragstatut-Übk, Internationalem PrivatrechtsG, 1. Euro-Justiz-BegleitG, KonsumentenschutzG, MietrechtsG, ProduktshaftungsG, WohnungseigentumsG 2002, WohnungsgemeinnützigkeitsG. 21. völlig neubearbeitete Aufl. Wien : Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 2005. 1031 s
- DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. Praha: Eva Roztoková - IFEC, 2007. 178 s.
- DROBNÍK, Jaroslav. Základy pozemkového práva. 3. aktualizované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství Eva Roztoková Publishing, 2010. 199 s.
- FIALA, Josef, et al. Občanské právo. 1.vyd. Praha: ASPI, a. s., 2006. 963 s.
- FIALA, Josef, et al. Občanský zákoník: poznámkové vydání s judikaturou a literaturou. Praha: Linde, 2006. 849 s.
- GERLOCH, Aleš. Teorie práva. 3. rozš. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2004. 343 s.
- HAVLAN, Petr, et al. Majetek státu v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha a.s., 2010. 503 s.
- HAVLAN, Petr. Veřejné vlastnictví v právu a společnosti. 1 vyd. Praha: C. H. Beck, 2008. 306 s.
- HAYEK, Friedrich August. Právo, zákonodárství a svoboda: Nový výklad liberálních principů spravedlnosti a politické ekonomie. 2. vyd. Praha: Academia, 1994. 415 s.
- HENDRYCH, Dušan, a kolektiv. Právnícký slovník. 3. podstatně rozš. vyd. Praha: C.H.Beck, 2009. 1459 s.

- HENDRYCH, Dušan, et al. Správní právo: Obecná část. 6. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006, 861 s.
- HORZINKOVÁ, Eva, NOVOTNÝ, Vladimír. Správní právo procesní. 1. vyd. Praha: Linde Praha a. s., 2006. 287 s.
- HOETZEL, Jiří, et. al. Slovník veřejného práva československého. Sv. 5. Brno: Rovnost, 1948. 1098 s.
- HUBÁLKOVÁ, Eva. Evropská úmluva o lidských právech a Česká republika: Judikatura a řízení před evropským soudem pro lidská práva. Praha: Linde Praha, a. s., 2003. 743 s.
- HURDÍK, Jan, et. al. Úvod do soukromého práva. 2. rozš. a upr. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002. 158 s.
- JURNÍKOVÁ, Jana, et al. Správní právo: Zvláštní část. 5. dopl. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2004. 399 s.
- KINCL, Jaromír, URFUS, Valentin, SKŘEJPEK, Michal. Římské právo. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 1995. 386 s.
- KLIKOVÁ, Alena, et al. Stavební právo: Praktická příručka. 2. přepr. a dopl. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2008. 228 s.
- KNAPP, Viktor, et al. Občanské právo hmotné 1. Praha: ASPI, a.s., 2005. 524 s.
- KNAPPOVÁ, Marta, et al. Občanské právo hmotné: 1. 4. dopl. a aktualiz. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2005. 523 s.
- KUKLÍK, Jan, et al. Vývoj Československého práva 1945-1989. Praha: Linde, 2009. 727 s.
- KUKLÍK, Jan. Znárodněné Československo: od znárodnění k privatizaci - státní zásahy do vlastnických a dalších majetkových práv v Československu a jinde v Evropě. Praha: Auditorium, 2010. 444 s.
- LESTER, Lord of Herne Hill. Vyvlastnění a Evropská úmluva o lidských právech. Právník. 1996, roč. 135, č. 9, s. 789-796.
- MIKEŠ, Jiří, WINTEROVÁ, Alena, ZOULÍK, František. Problémy nové části páté O.S.Ř.. In VOPÁLKA, Vladimír. Nová úprava správního soudnictví. 1. vyd. Praha: ASPI Publishing, s. r. o., 2003. s. 199-218.
- MOHR, Franz. Bürgerliches Recht. 29. Aufl. Wien : LexisNexis, 2004. 693 s.

- PAVLÍČEK, Václav, et al. Ústava a ústavní řád České republiky: Komentář. 2. doplněné a podstatně rozšířené vyd. Praha: Linde, 2002. 1164 s.
- PAVLÍČEK, Václav, et al. Ústavní právo a státověda. Díl 2. : Ústavní právo České republiky. Praha: Linde, 2004. 241 s.
- PEKÁREK, Milan, et al. Pozemkové právo. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. 334 s.
- PRŮCHA, Petr; POMAHAČ, Richard. LEXIKON - SPRÁVNÍ PRÁVO. Ostrava: Nakladatelství Jiří Motloch - Sagit, 2002. 683 s
- PRŮCHA, Petr. Základní pojmy a instituty správního práva. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1998. 420 s.
- RANDA, Antonín. Právo vlastnické v pořádku systematickém. Praha: ASPI, 2008 (reprint původního vydání z roku 1923). 340 s.
- SKULOVÁ, Soňa. Správní uvážení: základní charakteristika a souvislosti pojmu. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2003. 241 s.
- SLÁDEČEK, Vladimír. Obecné správní právo. 2. aktualiz. a přepr. vyd. Praha: ASPI, a. s., 2009. 463 s.
- SUDRE, Frédéric. Mezinárodní a evropské právo lidských práv. 2. upr. a rozš. vyd. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 1997. 364 s.
- ŠVESTKA, Jiří, et al. Občanské právo hmotné 1. Praha: Wolters Kluwer ČR a.s., 2009. 460 s.
- ŠVESTKA, Jiří, et al. Občanský zákoník. Komentář. 10. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. 1491 s.
- ŠVESTKA, Jiří, et al. Občanský zákoník. Komentář. 2. vydání. Praha: C.H.Beck, 2009. 2528 s.
- TILSCH, Horst, ARLOTH, Frank. Deutsches Rechts-Lexikon. Band 1. 3. Aufl. München: Beck, 2001. 1749 s.
- VESELÝ, František Xaver. Všeobecný slovník právní. Sv. 1. Praha: nákladem vlastním, 1896. 640 s.
- WINTEROVÁ, Alena, et al. Civilní právo procesní. 4. aktualiz. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2006. 729 s.

- WINTEROVÁ, Alena. Soudní ochrana při vyvlastnění. In ČERNÁ, Stanislava. Pocta Stanislavu Plívovi k 75. narozeninám: aktuální otázky soukromého práva na počátku nového tisíciletí. Praha: ASPI-Wolters Kluwer, 2008. s. 350-356.

### Články v odborných časopisech

- In: DROBNÍK, Jaroslav, MIKEŠ, Jiří. Vyvlastnění: Náměty na legislativní změny. Stavební právo. 2000, č. 1, s. 11.
- Důvodová zpráva k vládnímu návrhu zákona o dálničním obchvatu Plzně, publikováno pod č. 168/2001 Sb.
- Důvodová zpráva k návrhu zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě ze dne 14. června 2005
- Důvodová zpráva k zákonu č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R-24L letiště Praha Ruzyně
- GOGOVÁ, Martina, BUJDAČ, Milan. Historický kontext formování institutu vyvlastnění a jeho reflexe de lege lata. Právny obzor. 2008, roč. 91, č. 1, s. 47-71.
- HANDRLICA, Jakub. Zřizování věcných břemen na základě rozhodnutí stavebního úřadu ve vyvlastňovacím řízení (podle energetického a telekomunikačního zákona). In Správní právo. 3. vyd. [s. l.] : [s. n.], 2007. s. 129-144.
- HUBÁLKOVÁ, Eva. Stručná rukojeť českého advokáta k Evropské úmluvě o lidských právech. In Bulletin advokacie. Praha: Česká advokátní komora, 2008. s. 103-109.
- HORÁK, Ondřej. Konfiskace, vyvlastnění, zábor. Právní rádce. 2005, č. 9. s. 48-50.
- MIKEŠ, Jiří, et al. Věcný záměr právní úpravy vyvlastnění. Stavební právo. 2000, 4, s. 3-18.
- Návrh věcného záměru zákona o vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám: Návrh věcného řešení. Stavební právo., roč. 2002, č. 1, s. 3-12.
- PRŮCHOVÁ, Ivana. Právně-historické souvislosti restituce a narovnání vlastnických vztahů k zemědělským pozemkům a jejich vliv na privatizaci a transformaci zemědělství České republiky. Časopis Evropské a mezinárodní právo. 1993, II., 3, s. 3-8.
- RYŠKA, Michal. Žaloby ve věcech vyvlastnění a příslušnost soudu. Právní rozhledy. 2008, roč. 16, č. 20, s. 731-733.

- SEDLÁČKOVÁ, Vladimíra. Nová právní úprava problematiky vyvlastnění. Stavební právo: bulletin. 2006, č. 4, s. 9.
- Sněmovní tisk č. 1015, Vládní návrh na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), s. 16.

### **Elektronické články**

- KOVÁČECHOVÁ, Eva. Vlastnické právo a problém vyvlastnění-právní analýza. Slovenské národní středisko pro lidská práva [online]. 2005 [cit. 2005-09-09]. Dostupný z WWW: <vyvlastnenie.sk>.
- National Conference of State Legislatures : State Legislative Response to Kelo, Annual Meeting 2006 [online]. 2009[cit.2009-05-17]. Dostupný z WWW: <<http://www.ncsl.org/programs/natres/annualmtgupdate06.htm>>.
- National Konference of State Legislatures : Eminent Domain [online]. 2009 [cit. 2009-05-17]. Dostupný z WWW: <<http://www.ncsl.org/programs/natres/EMINDOMAIN.htm>>.
- The National Archives and Records Administration : Bill of Rights [online]. [cit. 2009-05-17]. Dostupný z WWW: <[http://www.archives.gov/exhibits/charters/bill\\_of\\_rights.html](http://www.archives.gov/exhibits/charters/bill_of_rights.html)>.
- VOZÁR, Jozef. Vyvlastnění ve veřejném zájmu?. Hnonline.sk [online]. 2008 [cit. 2008-09-19]. Dostupný z WWW: <hnonline.sk>.

### **Rozhodnutí**

#### **Rozhodnutí Evropského soudu pro lidská práva**

- Rozsudek ESLP z 23. září 1982 ve věci Sporrang a Lönnroth proti Švédsku, č. podání 7151/75 a 7152/75
- Rozsudek ESLP ze dne 9. prosince 1994 ve věci Svaté kláštery proti Řecku, č. podání 13092/87 a 13984/88
- Rozsudek ESLP ze dne 23. února 1995 ve věci Gasus Dosierund Fördertechnik GmbH proti Nizozemí, č. podání 15375/89
- Rozsudek ESLP ze dne 5. ledna 2000 ve věci Beyeler proti Itálii, č. podání 33202/96



- Rozsudek ESLP ze dne 19. června 2001 ve věci Zwierzyński proti Polsku, č. podání 34049/96
- Rozsudek ESLP ze dne 12. července 2001 ve věci Kníže Hans-Adam II. Lichtenštejnský proti Německu, č. podání 42527/98
- Rozsudek ESLP ze dne 5. listopadu 2002 ve věci Pinc a Pincová proti České republice, č. podání 36548/97

### **Rozhodnutí Ústavního soudu České republiky**

- Nález Ústavního soudu ze dne 24. 5. 1994, sp. zn. Pl. ÚS 16/93, publikován pod č. 131/94 Sb.
- Nález Ústavního soudu ze dne 23. 6. 1994, sp. zn. I. ÚS 35/94, publikován pod č. N 36/1 SbNU 259
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 3. 1996, sp. zn. I. ÚS 198/95, publikován pod č. N 23/5 SbNU 193
- Nález Ústavního soudu ze dne 10. 3. 1999, sp. zn. Pl. ÚS 25/98, publikován pod č. N 38/13 SbNU 269
- Nález Ústavního soudu ze dne 9. 6. 1999, sp. zn. II. ÚS 395/97, publikován pod č. N 87/14 SbNU 229
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 8. 2002, sp. zn. PL. ÚS 3/02, nepublikován
- Nález Ústavního soudu ze dne 11. 11. 2003, sp. zn. IV. ÚS 525/02, publikován pod č. N 131/31 SbNU 173
- Nález Ústavního soudu ze dne 9. 3. 2004, sp. zn. Pl. ÚS 2/02, publikován pod č. N 35/32 SbNU 331
- Nález Ústavního soudu ze dne 14. 7. 2004, sp. zn. I. ÚS 185/04, publikován pod č. N 94/34 SbNU 19
- Nález Ústavního soudu ze dne 16. 6. 2005, sp. zn. I. ÚS 353/04, publikován pod č. N 124/37 SbNU 563
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04, publikován pod č. N 130/37 SbNU 641 a pod č. 327/2005 Sb.
- Nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2006, sp. zn. PL. ÚS 38/04, publikován pod č. N 125/41 SbNU 551
- Nález Ústavního soudu ze dne 9. 1. 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06, nepublikován

- Nález Ústavního soudu ze dne 17. 3. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 24/08, publikován pod č. 124/2009 Sb.
- Nález Ústavního soudu ze dne 7. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS 26/08, nepublikován
- Nález Ústavního soudu ze dne 28. 4. 2009, sp. zn. Pl. ÚS-st 27/09, nepublikován

#### **Rozhodnutí zvláštního senátu zřízeného podle zákona č. 131/2002 Sb.**

- Usnesení zvláštního senátu ze dne 4.2.2005, sp. zn. Konf 108/2004
- Usnesení zvláštního senátu ze dne 8. 6. 2007, sp. zn. Konf 4/2007
- Usnesení zvláštního senátu ze dne 21. 5. 2008, sp. zn. Konf 34/2007
- Usnesení zvláštního senátu ze dne 8. 7. 2008, sp. zn. Konf 4/2008
- Usnesení zvláštního senátu ze dne 8. 7. 2008, sp. zn. Konf 14/2008
- Usnesení zvláštního senátu ze dne 20. 9. 2007, sp. zn. Konf 22/2006

#### **Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu**

- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2004, č. j. 4 As 47/2003, publikován pod č. 448/2005 ve Sbírce rozhodnutí NSS
- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 3. 2005, č. j. 5 As 11/2003, publikován pod č. 630/2005 ve Sbírce rozhodnutí NSS
- Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, č.j. Boh A 938/1942

#### **Rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky**

- Rozsudek Nejvyššího soudu Československé republiky, sp. zn. R II 450/23 (Vážný č. 3233)
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 1. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1305/1996
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 30. 9. 1998, sp. Zn. 33 Cdo 111/98
- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 28. 2. 2006, sp. zn. 30 Cdo 3109/2005

- Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky ze dne 27. 6. 2007, sp. zn. 22 Cdo 2271/2006

### **Jiná rozhodnutí**

- Rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 20. května 1998, sp. zn. 10 Ca 65/1998
- Rozsudek Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 31. října 2000, sp. zn. 31 Ca 82/2000
- The U. S. Supreme Court's decision in Kelo vs. New London on June 23, 2005

### **Mezinárodní smlouvy**

- Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms
- Dohoda o výsadách a imunitách Organizace spojených národů ze dne 13. 2. 1946
- Všeobecná deklarace lidských práv ze dne 10. 12. 1948
- Vídeňská úmluva o konzulárních stycích ze dne 24. 4. 1963
- Vídeňská úmluva o diplomatických stycích ze dne 18. 4. 1961
- Rámcová dohoda mezi Českou republikou a Evropskou investiční bankou
- Dohoda o založení Evropské banky pro obnovu a rozvoj

### **Právní předpisy**

#### **Česká republika**

- Císařský patent č. 946/1811 Sb. z. s., Obecný zákoník občanský
- Zákon č. 250/1852 ř.z., lesní zákon
- Zákon č. 146/1854 ř.z. horní zákon
- Základní zákon státní č. 142/1867 ř. z., o obecných právech občanů státních v královstvích a zemích v radě říšské zastoupených
- Zákon č. 30/1878 ř.z. zákon železniční
- Zákon č. 38/1919, o obstavení velkostatků
- Zákon č. 215/1919, o zabránění velkého majetku pozemkového
- Zákon č. 330/1919, o Pozemkovém úřadě

- Zákon č. 81/1920 Sb., o přidělu zabrané půdy a úpravě právních poměrů k ní
- Zákon č. 121/1920 Sb., kterým se uvozuje ústavní listina Československé republiky
- Zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový
- Dekret prezidenta republiky č. 5/1945 Sb., o neplatnosti některých majetkově-právních jednání z doby nesvobody a o národní správě majetkových hodnot Němců, Maďarů, zrádců a kolaborantů a některých organizací a ústavů
- Dekret prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa
- Dekret prezidenta republiky č. 28/1945 Sb., o osídlení zemědělské půdy Němců, Maďarů a jiných nepřátel státu českými, slovenskými a jinými slovanskými zemědělci
- Dekret prezidenta republiky č. 100/1945 Sb., o znárodnění soukromých dolů
- Dekret prezidenta republiky č. 101/1945 Sb., o znárodnění některých podniků průmyslu potravinářského
- Dekret prezidenta republiky č. 103/1945 Sb., o znárodnění soukromých pojišťoven
- Dekret prezidenta republiky č. 108/1945 Sb., o konfiskaci nepřátelského majetku a Fondech národní obnovy
- Zákon č. 55/1947 Sb., o pomoci zemědělcům při uskutečňování zemědělského výrobního plánu
- Zákon č. 90/1947 Sb., o provedení knihovního pořádku stran konfiskovaného nepřátelského majetku a o úpravě některých právních poměrů vztahujících se na přidělený majetek
- Zákon č. 139/1947 Sb., o úpravě dělení zemědělských podniků v pozůstalostním řízení a o zamezení drobení zemědělské půdy
- Zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy
- Vládní nařízení č. 194/1947 Sb., o soupisu pozemkového majetku pro revizi první pozemkové reformy a o jejím vyznačení ve veřejných knihách
- Vládní nařízení č. 1/1948 Sb., kterým se provádějí některá ustanovení zákona o revizi první pozemkové reformy
- Zákon č. 46/1948 Sb., o nové pozemkové reformě (trvalé úpravě vlastnictví k zemědělské a lesní půdě)

- Zákon č. 118/1948 Sb., o organizaci velkoobchodní činnosti a znárodnění velkoobchodních podniků
- Zákon č. 120/1948 Sb., o znárodnění velkoobchodních podniků s 50 nebo více činnými osobami
- Zákon č. 121/1948 Sb., o znárodnění ve stavebnictví
- Zákon č. 122/1948 Sb., o organizaci a znárodnění cestovních kanceláří
- Zákon č. 123/1948 Sb., o znárodnění polygrafických podniků
- Ústavní zákon č. 150/1948 Sb., Ústava Československé republiky
- Zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí
- Zákon č. 141/1950 Sb., Občanský zákoník
- Zákon č. 65/1951 Sb., o převodech nemovitostí a pronájmech zemědělské lesní půdy
- Zákon č. 49/1959 Sb., o Jednotných zemědělských družstvech
- Zákon č. 100/1960 Sb., Ústava Československé socialistické republiky
- Zákon č. 99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, zrušen k 31. 12. 2006
- Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči (ve znění zákona ČNR 425/1990 Sb.), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích a o Českém geologickém úřadu
- Zákon č. 298/1990 Sb., o úpravě některých majetkových vztahů řeholních řádů a kongregací a arcibiskupství olomouckého
- Zákon č. 403/1990 Sb., o zmírnění následků majetkových křivd
- Zákon č. 427/1990 Sb., o převodech vlastnictví státu k některým věcem na jiné právnické nebo fyzické osoby
- Zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích
- Zákon č. 92/1991 Sb., o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby
- Zákon č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky

- Zákon č. 172/1991 Sb., o převodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí
- Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon České národní rady č. 232/1991 Sb. ze dne 22. 5. 1991 o podmínkách a způsobu navrácení majetkových práv vyplývajících ze zákona č. 173/1990 Sb., kterým se zrušuje zákon č. 68/1956 Sb., o organizaci tělesné výchovy, a kterým se upravují některé další vztahy týkající se dobrovolných tělovýchovných organizací
- Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky
- Zákon č. 243/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související se zákonem č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku
- Zákon č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů
- Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb. (Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod)
- Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Usnesení Předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky
- Zákon České národní rady č. 10/1993 Sb., ze dne 19. 12. 1992 o státním rozpočtu České republiky
- Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 219/1995 Sb., devizový zákon
- Zákon č. 289/1995 Sb., zákon o lesích
- Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 77/1977 Sb., o státním podniku
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona 569/1991 Sb., o Pozemkovém

fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a zákona 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů

- Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích
- Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 168/2001 Sb., o dálničním obchvatu Plzně
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 131/2002 Sb., o rozhodování některých kompetenčních sporů
- Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech
- Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů
- Vyhláška Ministerstva zemědělství č. 545/2002 Sb., o postupu při provádění pozemkových úprav a náležitostech návrhu pozemkových úprav
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 544/2005 Sb., o výstavbě vzletové a přistávací dráhy 06R-24 L letiště Praha Ruzyně
- Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

- Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů souvisejících s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění
- Vyhl. č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)
- Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník
- Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury

### **Slovenská republika**

- Zákon č. 169/1949 Zb., o vojenských obvodech, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 79/1957 Zb., o výrobě, rozvodu a spotřebě elektřiny (elektrizační zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Vládní nařízení č. 29/1959 Zb., o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 67/1960 Zb., o výrobě, rozvodu a využití výhřevných plynů (Plynárenský zákon), v znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1961 Zb., o obraně Československé socialistické republiky, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 135/1961 Zb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 40/1964 Zb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 51/1964 Zb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 138/1973 Zb., o vodách (vodný zákon), ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 50/1976 Zb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 27/1987 Zb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 44/1988 Zb., o ochraně a využití nerostného bohatství, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 51/1988 Zb., o báňské činnosti, výbušninách a o státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 513/1991 Zb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů



- Ústavní zákon č. 460/1992 Zb., Ústava Slovenské republiky
- Zákon č. 129/1996 Z. z., o některých opatřeních na urychlení přípravy výstavby dálnic a cest pro motorová vozidla, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 164/1996 Z. z., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákona č. 143/1998 Z. z., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 175/1999 Z. z., o některých opatřeních týkajících se přípravy významných investic, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 442/2002 Z. z., o veřejných vodovodech a veřejných kanalizacích, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 364/2004 Z. z., o vodách, ve znění pozdějších předpisů
- Zákon č. 666/2004 Z. z., o ochraně před povodněmi, ve znění pozdějších předpisů

### **Spolková republika Německo**

- Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland, 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1)
- Baugesetzbuch, 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)
- Allgemeines Eisenbahngesetz, 27. 12. 1993 (BGBl. I S. 2378)

### **Spolková republika Rakousko**

- Kaiserliches Patent, JGS 946/1811, Kundmachung des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches
- Staatsgrundgesetz RGBl. 142/1867, über die allgemeinen Rechte der Staatsbürger für die im Reichsrath vertretenen Königreiche und Länder
- Bundesverfassungsgesetz, BGBl. 202/1922
- Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetz, BGBl. 71/1954
- Luftfahrtgesetz, BGBl. 253/1957
- Wasserrechtgesetz, BGBl. 215/1959
- Starkstromwegegesezt, BGBl. 70/1968
- Bundesstraßengesetz, BGBl. 286/1971
- Forstgesetz, BGBl. 440/1975
- Telekommunikationsgesetz, BGBl. 40/2003

### **Velká Británie**

- Acquisition of Land 1964
- Acquisition of Land Act 1981
- Land Compensation Act 1961
- The Compulsory Purchase Act 1965

### **Internetové zdroje**

- European Court of Human Rights [online]. 2002 [cit. 2009-06-27]. Dostupný z WWW: <[www.echr.coe.int](http://www.echr.coe.int)>.
- NALUS : Vyhledávání rozhodnutí Ústavní soudu [online]. 2006 [cit. 2009-06-27]. Dostupný z WWW: <[nalus.usoud.cz](http://nalus.usoud.cz)>.

### **Jiné zdroje**

- Prohlášení práv člověka a občana z roku 1789
- Sněmovní tisk č. 1015, Vládní návrh na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění)

## SUMMARY

My thesis would like to describe expropriation as an institute of contemporary legal regulation. I decided to write about the expropriation from the view of the land law, because of the object of expropriation.

This thesis is focuses on expropriation as interference of power in which the state agency issuing the constitutive act establishing the property right to the person completely different from the previous owner. On the basis of the Act of Expropriation is possible to expropriate immovable assets, for movable assets are possibility in the distress time only using things of the other owners.

The constitutional bases of expropriation are contained in the Bill of Fundamental Rights and Freedoms and in the Convention for the Protection of Human Rights and Fundamental Freedoms. Some provisions are laid down in the Czech Civil Code and the Commercial Code. For the procedure of the expropriation is ruled in the Act on Expropriation with subsidiary use of the Code of Administrative Procedure.

In the Act of Expropriation is making differences between the meanings of the word expropriation. The term expropriation is used for the deprivation or limitation of the property right or the creation of easement right. The expropriation procedure is started by the application one person called expropriator, who would like to gain the property right, and the owner, the expropriated. The authority in the end of the procedure is issuing an administrative act, especially the decision on expropriation or dismissal of the expropriation. The decision could be done only in presence the public interest, in according with law and bound in law as exercise of the executive power.

The purpose of my thesis is to define expropriation, try to interpret the law provisions, its position in the legal system of the Czech Republic and make a small confrontation by the legal regulations of foreign countries.

I started my thesis with the short division of the constitutional bases of the institute property concentrating on land and expropriation, its legal conditions and emphasize differences from the others interferences with the property right in history. The aim of the expropriation is specified in the special law provisions, so I introduce the main ones.

In the middle part of my thesis is situated the detail analysis of the substantive law and the procedural law provisions contained in the Act of Expropriation. The competence of the courts and the real procedure by the courts against the decision on expropriation is refilling the process of expropriation in the mutual circumstances.

The last part of my work is focused on the legal regulations in the foreign countries which I chose. For this thesis was necessary to obtain the information about the continental law and also Anglo-Saxon law system and their relationships to the institute expropriation. I tried to introduce the main points and in the conclusion and evaluate the legal regulation.

It is necessary awake to the main aim of the expropriation which is to obtain property rights for the person who realize the purpose of expropriation in public interest. The expropriation is admissible only in the case if the principle of subsidiarity and proportionality are fulfilled. The compensation for the property right damage is also inevitably connected. The compensation provides the essential component of expropriation, because without providing compensation it could be not used like expropriation but like the other interference with property right.

Vyvlastnění pozemků, veřejný zájem, účel vyvlastnění, náhrada za vyvlastnění

The Land Expropriation, public interest, purpose of expropriation, compensation of expropriation