

# Vyvlastnění a omezení majetkových práv

Ivana Kyjovská

---

Bakalářská práce  
2012

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
akademický rok: 2011/2012

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Ivana KYJOVSKÁ, DiS.  
Osobní číslo: M09514  
Studijní program: B 6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: Veřejná správa a regionální rozvoj

Téma práce: Vyvlastnění a omezení majetkových práv

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Vymezte legislativní rámec a vývoj právní úpravy vyvlastnění a omezení majetkových práv.
- Charakterizujte podstatu vyvlastnění a podstatu omezení majetkových práv.
- Popište procesní část vyvlastnění a možnosti ochrany a obrany soukromých subjektů.

#### II. Praktická část

- Analyzujte vybraná soudní rozhodnutí týkající se dané problematiky.
- Na základě poznatků získaných analýzou zhodnoťte současnou právní úpravu a formulujte doporučení de lege ferenda.

### Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- [1] AMBRUSOVÁ, E. a ŠROMOVÁ, E. Vyvlastňovací řízení od A do Z. 1. vyd. Olomouc: ANAG, 2009. 232 s. ISBN 978-80-7263-554-2.  
[2] HENDRYCH, D. aj. Správní právo: Obecná část. 7. vyd. Praha: C. H. BECK, 2008. 838 s. ISBN 978-80-7400-049-2.  
[3] JANDERKA, K. Zákon o vyvlastnění: Poznámkové vydání. 1. vyd. Praha: LINDE, 2009. 160 s. ISBN 978-80-7201-774-4.

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Lenka Hanáková  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání bakalářské práce: 2. dubna 2012  
Termín odevzdání bakalářské práce: 18. května 2012

Ve Zlíně dne 2. dubna 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou bakalářskou/diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací.

(1) Vysoká škola nevydávalečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlázení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užitje-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:


(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odjírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybného projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské/diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem bakalářskou/diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 18.5.2012

  
.....

<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo;

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přibližně k větší výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

V bakalářské práci se zabývám tématem vyvlastnění a omezení majetkových práv. Bakalářská práce je rozdělena na část teoretickou a praktickou. V teoretické části charakterizuji vyvlastnění a omezení majetkových práv, legislativní úpravu, procesní část vyvlastnění a možnosti obrany a ochrany soukromých subjektů. V praktické části analyzuji vybraná rozhodnutí, která se týkají dané problematiky, a věnuji se zhodnocení současné právní úpravy.

Klíčová slova: vyvlastnění, omezení majetkových práv, veřejný zájem, vyvlastňovací řízení, obrana a ochrana při vyvlastnění

## **ABSTRACT**

The thesis deals with the issue of expropriation and restrictions on property rights. The thesis is divided into theoretical and practical. The theoretical part describes the expropriation and restrictions on property rights legislation, the process of expropriation and the possibility of defense and protection of private entities. In the practical part analyzes some decisions that relate to the issue, and focuses on evaluation of current legislation.

Keywords: expropriation, restrictions on property rights, public interest, expropriation proceedings, defense and protection of the expropriation

Na tomto místě bych ráda poděkovala Mgr. Lence Hanákové za její odborné vedení a věcné připomínky, které mně poskytla při psaní bakalářské práce. Rovněž děkuji za její ochotu, pochopení a pomoc.

# OBSAH

|                                                                                         |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ÚVOD .....</b>                                                                       | <b>10</b> |
| <b>I TEORETICKÁ ČÁST .....</b>                                                          | <b>11</b> |
| <b>1 LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ A OMEZENÍ MAJETKOVÝCH PRÁV .....</b>               | <b>12</b> |
| 1.1 POČÁTKY PRÁVNÍ ÚPRAVY.....                                                          | 12        |
| 1.2 SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA.....                                                         | 13        |
| 1.2.1 Zákon o vyvlastnění.....                                                          | 13        |
| 1.2.2 Podpůrné zákony pro institut vyvlastnění.....                                     | 14        |
| <b>2 VYVLASTNĚNÍ A OMEZENÍ MAJETKOVÝCH PRÁV .....</b>                                   | <b>17</b> |
| 2.1 VYVLASTNĚNÍ.....                                                                    | 17        |
| 2.1.1 Pozemková úprava.....                                                             | 18        |
| 2.1.2 Vyvlastnění pro účely zajišťování obrany státu .....                              | 18        |
| 2.2 OMEZENÍ MAJETKOVÝCH PRÁV .....                                                      | 19        |
| 2.2.1 Věcná břemena .....                                                               | 19        |
| 2.2.2 Územně plánovací dokumentace .....                                                | 19        |
| 2.2.3 Územní opatření .....                                                             | 20        |
| 2.2.4 Ochranná pásma .....                                                              | 20        |
| 2.2.5 Chráněná území .....                                                              | 21        |
| <b>3 PROCESNÍ ČÁST VYVLASTNĚNÍ A MOŽNOSTI OCHRANY A OBRANY SOUKROMÝCH SUBJEKTŮ.....</b> | <b>22</b> |
| 3.1 POSTUP VE VYVLASTŇOVACÍM ŘÍZENÍ.....                                                | 22        |
| 3.1.1 Podání žádosti vyvlastňovacímu úřadu.....                                         | 23        |
| 3.1.2 Uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení.....                                  | 24        |
| 3.1.3 Ustanovení opatrovníka .....                                                      | 25        |
| 3.1.4 Ustanovení znalce.....                                                            | 25        |
| 3.1.5 Ústní jednání .....                                                               | 26        |
| 3.1.6 Nahlížení do spisu .....                                                          | 27        |
| 3.1.7 Přerušování řízení.....                                                           | 27        |
| 3.1.8 Zastavení řízení .....                                                            | 27        |
| 3.1.9 Vyjádření k podkladům rozhodnutí.....                                             | 28        |
| 3.1.10 Rozhodnutí .....                                                                 | 28        |
| 3.2 NÁHRADY ZA VYVLASTNĚNÍ.....                                                         | 30        |
| 3.2.1 Finanční a věcná náhrada.....                                                     | 30        |
| 3.2.2 Daň za vyvlastnění.....                                                           | 31        |
| 3.3 MOŽNOST OCHRANY A OBRANY SOUKROMÝCH SUBJEKTŮ PŘI VYVLASTNĚNÍ.....                   | 31        |
| 3.3.1 Odvolání.....                                                                     | 31        |
| 3.3.2 Projednání vyvlastnění před soudem.....                                           | 32        |
| 3.3.3 Zrušení vyvlastnění.....                                                          | 33        |
| 3.3.4 Ústavní stížnost .....                                                            | 33        |
| 3.3.5 Ochrana poskytovaná Evropským soudem pro lidská práva .....                       | 34        |
| <b>II PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>                                                          | <b>35</b> |
| <b>4 ROZSUDEK NEJVYŠŠÍHO SOUDU .....</b>                                                | <b>36</b> |



|          |                                                   |           |
|----------|---------------------------------------------------|-----------|
| 4.1      | NEJVYŠŠÍ SOUD ČESKÉ REPUBLIKY .....               | 36        |
| 4.2      | DOVOLÁNÍ.....                                     | 37        |
| 4.3      | ROZSUDEK 21 CDO 3682/2009 .....                   | 38        |
| 4.3.1    | Průběh vyvlastňování pozemku žalobců.....         | 39        |
| 4.3.2    | Žaloba ke Krajskému soudu v Brně .....            | 39        |
| 4.3.3    | Odvolání k Vrchnímu soudu v Olomouci.....         | 41        |
| 4.3.4    | Dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky ..... | 41        |
| 4.4      | ROZSUDEK 28 CDO 691/2010 .....                    | 44        |
| 4.4.1    | Řízení ve správním soudnictví .....               | 45        |
| 4.4.2    | Řízení v občanském soudním řízení.....            | 45        |
| 4.5      | ZÁVĚREČNÉ SHRNU TÍ ANALYZOVANÝCH ROZSUDKŮ .....   | 47        |
| <b>5</b> | <b>DOPORUČENÍ DE LEGE FERENDA.....</b>            | <b>49</b> |
|          | <b>ZÁVĚR .....</b>                                | <b>51</b> |
|          | <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>            | <b>52</b> |
|          | <b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....</b>    | <b>55</b> |

## ÚVOD

Pojem vyvlastnění jako takový je spojen s moderní společností. V současné době se uplatňuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2007. Dřívější právní úprava byla nejednotná a roztržitá v mnoha právních předpisech. Důvodem jakýchkoliv zásahů do vlastnických práv, ve většině případů, byly důvody politické.

V první části bakalářské práce se zabývám legislativní úpravou vyvlastnění a omezení majetkových práv, a to již od počátků právní úpravy vyvlastnění, kdy se první zmínka objevuje v ústavní listině z roku 1920. Dále jejím postupným vývojem, až do současné samostatné právní úpravy institutu vyvlastnění účinné k 1. 1. 2007. V této části se snažím blíže charakterizovat zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě a uvádím další podpůrné zákony.

V další kapitole práce vymezuji pojmy vyvlastnění a omezení majetkových práv jako takové. Jak lze omezit vlastnická práva prostřednictvím věcného břemene, pozemkové úpravy, územně plánovací dokumentace, s tím související územní opatření, ochranná pásma a chráněná území.

V závěrečné části práce se zabývám samotným postupem při vyvlastňovacím řízení. Mou snahou je popsat postup od zahájení vyvlastňovacího řízení až po vydání samotného rozhodnutí správním orgánem. Důležité je také neopomenout možnosti obrany a ochrany soukromých subjektů při vyvlastnění. Ochrana a obrana zahrnuje postup od podání odvolání až po ochranu Evropským soudem pro lidská práva.

Poznatky získané v teoretické části bakalářské práce využiji při analýze vybraných soudních rozhodnutí České republiky.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ A OMEZENÍ MAJETKOVÝCH PRÁV

Právní úprava institutu vyvlastnění je roztržena v několika právních předpisech. Tyto předpisy jsou rozdílné právní síly, zahrnují nejrůznější oblasti státní správy a lidské činnosti. Dnem 1. 1. 2007 vstupuje v účinnost zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě neurychluje vyvlastnění, ale stanovuje přesné podmínky tohoto procesu. Zákon upravuje nejen podmínky pro vyvlastnění, ale také principy náhrady, vyvlastňovací řízení a obsahuje také některé účely pro vyvlastnění.

## 1.1 Počátky právní úpravy

Jednu z prvních zmínek o vyvlastnění nalezneme v ústavní listině z roku 1920, na kterou navazuje Ústava 9. května (č. 150/1948 Sb.). V průběhu 40. a 50. let 20. století došlo k narušení existujícího právního řádu, které se dotklo i institutu vyvlastnění. V rámci režimu dané doby byl majetek znárodňován a přecházel do vlastnictví státu. Některé pozemky a stavby, které nebyly znárodněny a patřily do vlastnictví fyzických osob, byly dány do užívání socialistickým organizacím. Organizace tak získaly užívací právo k pozemkům nebo stavbám. Skutečným vlastníkům pak zůstalo pouhé bezcenné holé vlastnictví, tzn., majetek vlastnili, ale neužívali ho. Institut vyvlastnění se tedy stal pouze dalším prostředkem k tomu, jak dostat majetek do vlastnictví státu a výjimečně dalších socialistických organizací. V 50. letech našel institut vyvlastnění své uplatnění v případech, které nespádaly pod znárodňovací předpisy. Vyvlastnění se užívalo v případech, kdy nemovitost překážela v uskutečnění projektu socialistické výstavby. Dochází k restitucím nemovitého majetku, který byl v roce 1948 v důsledku znárodňovacích opatření a konfiskací převeden z rukou soukromých subjektů do vlastnictví státu. V souvislosti s restitucemi pak nastávají revokace některých vyvlastňovacích rozhodnutí, na jejichž základě vzniká zákon č. 87/1991 Sb., o mimosoudních rehabilitacích a zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnického vztahu k půdě a jinému zemědělskému majetku. (Novák, 2003)

Celospolečenské změny, ke kterým došlo v uplynulých letech, ovlivnily náhled na vlastnictví a jeho ochranu, včetně nazírání na institut vyvlastnění. Následovala nutnost nové právní úpravy tohoto institutu. Právní úprava vyvlastnění obsažená ve stavebním zákoně

vycházela z koncepce navržené již v polovině 70. let. Ta odpovídala potřebám centrálního řízení a plánovaného hospodářství. Na počátku 90. let změnou politického režimu dochází k odstranění privilegovaného postavení společenského a státního vlastnictví a tím i k zrovnoprávnění všech forem vlastnictví. Po roce 1989 proběhly změny, jejichž hlavním cílem bylo odstranit zásadní disproporce vůči novým politickým a hospodářským podmínkám. Došlo ke změnám i na poli vyvlastnění. Vlastnit majetek přestalo být pošlapáváno a začalo být daleko více chráněno. (Parlament České republiky, 2005)

## 1.2 Současná právní úprava

Jedním ze základních vymezení institutu vyvlastnění je článek 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Usnesení stanoví, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Sílu ústavního zákona má i Evropská úmluva na ochranu lidských práv a základních svobod. Konkrétně její článek 6 zakotvující právo jednotlivce na spravedlivý proces a ustanovení čl. 1 dodatkového protokolu č. I., jenž chrání osobní vlastnictví. Úmluva říká, že každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek a nikdo nemůže být tohoto majetku zbaven s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. (Janderka, 2010, s. 71)

Do 1. 1. 2007 byla obecná právní úprava vyvlastňovacího řízení obsažena v ustanovení § 108 - 116 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Zde byl institut upravován obecně pro potřeby výstavby a organizace území. Náhrada za vyvlastňování nemovitostí byla upravena vyhláškou Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, prostorů a práv k nim. Tato vyhláška pozbyla účinnosti dne 1. 1. 2007. Stavební zákon měl z pohledu a rozsahu právní úpravy vyvlastnění nejvýznamnější postavení a býval často považován za obecný vyvlastňovací předpis. Praxe ukázala, že právní úprava v rámci stavebního zákona není dostačující, a proto bylo navrženo vypracovat samostatnou právní úpravu tohoto institutu.

### 1.2.1 Zákon o vyvlastnění

Dne 13. 6. 2005 byl sněmovnou podán návrh na vytvoření samostatného zákona o vyvlastnění a omezení majetkových práv. K vyhlášení zákona došlo 11. 5. 2006 ve sbírce zákonů pod číslem 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Dnem 1. 1. 2007 vstupuje v účinnost spolu s novým stavebním zákonem

č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Ten na rozdíl od stavebního zákona účinného do 1. 1. 2007 již neobsahuje obecnou právní úpravu vyvlastňovacího řízení. Ta je vyčleněna do nového zákona o vyvlastnění. Zákon nahrazuje i zmíněnou vyhlášku č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, prostorů a práv k nim.

Zákon č. 184/2006 Sb. se stal samostatnou a základní úpravou. Neobsahuje zákonné důvody specifikující veřejný zájem na vyvlastnění. Důvody jsou upraveny stavebním zákonem či jinými podpůrnými zákony, jako jsou například zákon o památkové péči, zákon o vodách, energetický zákon, lázeňský zákon a další. Zákon je rozdělen celkem do devíti částí. Část první obsahuje obecná ustanovení, která pozitivně vymezují předmět úpravy zákona, a definuje základní zákonem užívané pojmy. Tato část se týká všech účelů vyvlastnění, pro které je zvláštní zákon přípouští. Pokud existují jiné zvláštní zákony upravující vyvlastnění, nejsou zákonem č. 184/2006 Sb. dotčeny. Druhá část zahrnuje podmínky vyvlastnění. Třetí upravuje práva třetích osob a případy, ve kterých není vyvlastnění přípustné. Výslovně se upravují případy spoluvlastnictví vyvlastnítele a vyvlastňovaného. Část čtvrtá stanovuje náhrady při vyvlastnění. Samotné vyvlastňovací řízení je upraveno v páté části zákona. Zde jsou stanoveny příslušné orgány k řízení a postup při řízení. Část šestá obsahuje zrušení vyvlastnění, sedmá projednání vyvlastnění v řízení před soudem. Osmou část tvoří společná, přechodná a závěrečná ustanovení. Poslední devátá část uvádí účinnost zákona. (Janderka, 2010)

Vyvlastňovací zákon je právní předpis, který přesně stanoví podmínky pro vyvlastnění, stanovuje principy náhrady, řeší otázky spojené s vypořádáním práv třetích osob, upravuje podmínky řízení o vyvlastnění a stanoví možnost soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění.

### **1.2.2 Podpůrné zákony pro institut vyvlastnění**

Princip vyvlastnění je blíže specifikován zákonem č. 40/1964 Sb., občanským zákoníkem. Konkrétně § 128 odst. 2 stanoví, že vlastník je povinen strpět, aby byla použita jeho věc v případě nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu. Na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu. To vše v případě, že nelze dosáhnout účelu jinak a věc lze vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit ve veřejném zájmu. Podle § 151 odst. 3 občanského zákoníku lze zřídit věcné břemeno přístupu ke stavbě nacházející se na cizím pozemku. I to je příklad omezení vlastnického práva, jak jej má na mysli Listina základních práv a svobod. O ochraně majetkových zájmů zahraničních osob při podnikání v České republice hovoří

zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník. Ve svém ustanovení § 25 stanovuje, že majetek zahraniční osoby s podnikáním v České republice a majetek právnické osoby se zahraniční majetkovou účastí může být v České republice vyvlastněn nebo vlastnické právo omezeno jen na základě zákona ve veřejném zájmu, který není možno uspokojit jinak. Mezi zvláštní předpisy řešící účely vyvlastnění patří zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon). Ustanovení § 55a tohoto zákona obsahuje tvrzení, že práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění. Zde mohou být veřejně prospěšnou stavbou na ochranu před povodněmi myšleny poldry a jako veřejně prospěšná musí být vymezena v územně plánovací dokumentaci, dále pak opatření obecné povahy, jímž se příslušný druh této dokumentace vydá. Dále je to zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, kdy § 15 odst. 3 tohoto zákona definuje, že pokud vlastník nemovité kulturní památky, která není majetkem státu, trvale zanedbává své povinnosti a ohrožuje tím její zachování, nebo pokud tuto památku užívá v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem, může mu být vyvlastněna. Je to ustanovení, které prakticky umožňuje přechod kulturní památky na stát. Zvláštní předpis týkající se vyvlastnění je také zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod a přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon). Zde je upraveno omezení vlastnických práv § 33. Vlastnická práva k nemovitostem lze omezit nebo nemovitost lze vyvlastnit pouze ve veřejném zájmu. Veřejný zájem se rozumí zájem na vyhledávání a využití zdroje k léčebným účelům a zájem na ochraně zdrojů v zájmu zachování jejich kvalitativních a kvantitativních vlastností a zdravotní nezávadnosti. V případě, že vlastník těmito činnostem brání, může mu být omezeno vlastnictví či majetek vyvlastněn. Mezi právní předpisy mající podpůrný vztah k zákonu o vyvlastnění patří také zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích). Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon). Tento zákon upravuje podmínky pro provozovatele přenosových soustav, distribučních soustav, přepravních soustav, výrobce plynu, provozovatele podzemních zásobníků plynu a pro držitele licencí na výrobu tepelné energie a rozvod tepelné energie. Dále pak zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon). Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, který v ustanovení § 30a stanoví, že soud může

na základě návrhu provozovatele letiště, které existuje ke dni 31. prosince 2009, rozhodnout o zřízení věcného břemene pro provozování letiště k letištnímu pozemku, na němž se nachází letiště, nebo jeho část za účelem provozování letiště. Zákon tedy stanoví, že jen soudu přísluší rozhodnout o omezení vlastnických práv pro provozování letiště, pokud není dohoda mezi provozovatelem letiště a vlastníkem pozemku možná. Zákon přímo říká, jak se určí náhrada za zásah do práv. Stavební zákon, tedy zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu je jedním z podpůrných zákonů upravujících vyvlastnění. Procesní úprava vyvlastnění byla zcela převedena do zákona o vyvlastnění. Ve stavebním zákoně zůstaly pouze některé účely vyvlastnění v § 170 odst. 3. Stavební zákon stanoví jako podmínku pro možnost využití institutu vyvlastnění, že stavba nebo opatření bude jako veřejně prospěšné vymezeno v územně plánovací dokumentaci. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit, stavební zákon omezuje jen na stavby dopravní a technické infrastruktury. Úplně byla vypuštěna možnost vyvlastnění pro vytvoření ochranného pásma. Podmínky pro možnost využití institutu vyvlastnění, žádosti a celého procesu najdeme v zákoně o vyvlastnění. (Janderka, 2010, s. 81 - 114)



## 2 VYVLASTNĚNÍ A OMEZENÍ MAJETKOVÝCH PRÁV

„Vyvlastnění je institutem, který představuje nejcitelnější zásah státu do majetkových práv, nejčastěji vlastnických práv občanů. Právní teorie vyvlastnění definuje jako zásah do majetkových práv, zvláště do práva vlastnického, ve prospěch obecně prospěšného díla, kterým se práva ruší nebo omezují, pro jiného práva zakládají, a to zpravidla za náhradu.“ (Novák, 2002)

Právní úprava rozlišuje mezi vyvlastněním, tj. přechodem vlastnického práva a omezením vlastnických práv. Definuje ale zároveň vyvlastnění jako pojem zahrnující obě skupiny zásahů. Intenzita zásahu do majetkových práv záleží na jeho obsahu, zda jde o přechod práva nebo o jeho omezení, popřípadě o jaké omezení jde. U omezení práva intenzita zásahu záleží na tom, jak dlouho omezení trvá, zda jde o omezení trvalé či dočasné. Pokud přichází v úvahu více alternativ, měla by být zvolena ta, která je pro vyvlastňovaného nejvýhodnější. (Hendrych, 2009, s. 341)

Účastníci vyvlastňovacího řízení jsou vyvlastňovaný a vyvlastnitel. Vyvlastňovaný je vlastník věci, která má být vyvlastněna. Vyvlastňováním je také ten, kdo k věci, která má být vyvlastněna, má právo odpovídající věcnému břemenu. Vyvlastnitel je ten, komu budou nově svědčit práva z vyvlastňované věci. Je to také ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňované nemovitosti, aby k ní v jeho prospěch bylo zřízeno věcné břemeno, nebo aby věcné břemeno vyvlastňovaného bylo zrušeno. O vyvlastnění ve veřejném zájmu může usilovat prakticky jakýkoli subjekt. Nejčastěji je tímto subjektem stát. (Ambrusová, Šromová 2012, s. 82)

### 2.1 Vyvlastnění

V ustanovení § 2 písm. a) zákona o vyvlastnění se praví, že vyvlastnění je odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Vlastnické právo je nejdůležitější věcné právo, které obsahuje komplex oprávnění vlastníka, tzv. vlastnická triáda. Ta obsahuje právo věc užívat a požívat její plody a užitky, právo s věcí disponovat a právo věc držet. (Janderka, 2010, s. 19)

Ústava vyžaduje pro vyvlastnění splnění tří základních podmínek. Zásah do vlastnických práv je možný pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a jen za náhradu. Veřejný zájem na vyvlastnění, tj. realizaci účelu. Je nutné ho chápat jako zájem, který by bylo možné

označit za obecně prospěšný. Veřejný zájem není právním řádem České republiky obecně definován a definovat ho vzhledem k rozsahu ani nelze. Zahrnuje totiž jevy nebo skutečnosti, které nelze s úspěchem zcela přesně právně definovat. Jejich obsah a rozsah se totiž může měnit podle času a místa aplikace. Veřejný zájem musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Je to neurčitý právní pojem. Podstatné ale je, že se vyvlastnění nelze domáhat ve vlastním zájmu kohokoli. (Burketová, 2005)

Dle Hendrycha (2009, s. 341) „Vyvlastňovací zákon umožňuje přechod nebo omezení práv k pozemkům a stavbám, která jsou potřebná pro dosažení účelu vyvlastnění, a to jen za předpokladu, že veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadního právního stavu. Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení.“ K tomu Janderka (2010, s. 19) uvádí, že: „Vyvlastněním dochází k zásahu do vlastnických práv, a to buďto jejich odnětím nebo omezením. Odnětím vlastnického práva přechází na jinou osobu v celém rozsahu. Jde o úplnou ztrátu vlastnictví původního vlastníka. Omezením se pouze zasahuje do některého z oprávnění vyplývajících z vlastnické triády, a to zejména na dispozice s věcí“.

### **2.1.1 Pozemková úprava**

K nucenému přechodu vlastnického nebo užívacího práva k pozemkům může dojít mimo vyvlastnění také v některých případech při pozemkových úpravách. Pozemkovými úpravami chápeme změny v uspořádání pozemků za účelem vytvoření půdně ucelených hospodářských jednotek. Při pozemkových úpravách dochází k prostorovému a funkčnímu uspořádání pozemků, k jejich scelování nebo dělení, k zabezpečení přístupnosti a využití pozemků a k vyrovnání jejich hranic tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro racionální hospodaření vlastníků půdy. Pozemkovými úpravami se rovněž zajišťují předpoklady pro ochranu a zúrodnění půdního fondu, pro zlepšení životního prostředí a zvýšení ekologické stability krajiny, jakož i pro vodní hospodářství. Pozemkové úpravy se provádějí ve veřejném zájmu. O pozemkových úpravách rozhodují pozemkové úřady. Je to podoba nuceného přechodu nebo nuceného omezení vlastnických práv ze strany nesouhlasících účastníků. (Hendrych, 2009, s. 348 - 349)

### **2.1.2 Vyvlastnění pro účely zajišťování obrany státu**

Právní úpravu vyvlastnění, tedy zákon č. 184/2006 Sb., je možné využít za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu. V tomto případě se uplatňuje jen výjimečně. Je to zvláštní

a specifická právní úprava. Proces vyvlastnění se provádí ve zkráceném vyvlastňovacím řízení. Příslušným je obecní úřad obce s rozšířenou působností. Vyvlastněné věci se stávají majetkem státu. V případě mimo stav ohrožení státu nebo válečný stav se může uplatnit vyvlastňovací titul podle stavebního zákona, a to v souvislosti se zajišťováním potřeb obrany. (Zákon č. 222/1999 Sb., § 45 – 48, 1999)

## **2.2 Omezení majetkových práv**

Omezení majetkových práv se ve většině případů týká oblasti územního omezení. Územní omezení majetkových práv spočívá ve vymezení určitého území. Na tomto území je pak výkon těchto práv modifikován. Obecně se stanovuje způsob využití daného území, které podmiňuje navazující správní činnost. Může to být také zákaz či omezení určitých činností v daném území anebo jejich podmínění zvláštním úředním povolením, popřípadě jako příkaz strpět na daném území určitou správní činnost, která jinde nepřichází v úvahu. Nejtypičtější jsou územní omezení, která vyplývají z institutů územně plánovací dokumentace, územních opatření, ochranných pásem nebo chráněných území. Tyto instituty se zvláště výrazně týkají výkonu vlastnického práva. (Hendrych, 2009, s. 357)

### **2.2.1 Věcná břemena**

Omezení práva se uskutečňuje věcnými břemeny. Ty omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco strpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Věcná břemena nelze spojovat s věcí movitou. (Janderka, 2010, s. 19)

Věcné břemeno je obecně zřizováno podle zákona č. 40/2964 Sb., § 151n a násl. občanského zákoníku. V občanském zákoníku není věcné břemeno přesně vymezeno. Pro praxi je tedy určující vymezení věcného břemene prostřednictvím vydaného rozhodnutí o zřízení věcného břemene.

### **2.2.2 Územně plánovací dokumentace**

Územně plánovací dokumentace je vydávána formou opatření obecné povahy. Vychází ze zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, konkrétně § 36 - 75. Je tvořena zásadami územního rozvoje § 36 - 42, územním plánem § 43 - 60 a regulačním plánem § 61 - 75. Subsidiárně se uplatňuje správní řád. (Ústav územního rozvoje, 2012) Územně plánovací dokumentace ovlivňuje majetková práva k nemovitostem v řešeném území. Závazně stanoví požadavky na využití určitých ploch a koridorů. Vlastník pozná

omezení svých vlastnických práv až v případě, že se rozhodne změnit užívání daného území. Tuto změnu může ale učinit pouze tehdy, je-li v souladu s územně plánovací dokumentací. Rozlišujeme dvě podoby úpravy územně plánovací dokumentace, a to formou územního plánu nebo regulačního plánu. Územní plán se dotýká majetkových práv. Vymezuje zastavitelné plochy a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo k opětovnému využití znehodnoceného území, plochy nebo koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy. Stanoví podmínky pro využití těchto ploch nebo koridorů. Proti návrhům územního plánu mohou podat námitky pouze ti vlastníci nemovitostí, kteří jsou návrhem přímo dotčeni. Regulační plán se dotýká majetkových práv zejména tím, že v řešené ploše stanoví podmínky pro vymezení a podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, především staveb veřejné infrastruktury, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Ve vztahu k jednotlivým pozemkům vymezuje veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření. Vlastníci všech dotčených nemovitostí mohou proti návrhu regulačního plánu brojit námitkami. (Hendrych, 2009, s. 351)

### 2.2.3 Územní opatření

Úprava územních opatření je obsažena ve stavebním zákoně. Rozlišuje se územní opatření o stavební uzávěře a územní opatření o asanaci území. Obě jsou vydávány formou opatření obecné povahy. Územní opatření o stavební uzávěře omezuje nebo zakazuje stavební činnost na vymezeném území, a to v nezbytném rozsahu. Doba trvání stavební uzávěry musí být předem vymezena. Vlastníkovi, kterému vznikne újma touto uzávěrou, náleží náhrada. Proti návrhu stavební uzávěry mohou vlastníci dotčených nemovitostí podat námitky. Územní opatření o asanaci území se vydává pro území postižené živelnou pohromou nebo závažnou havárií, nebo pro zastavěné území, ve kterém se nacházejí závadné stavby. Opatření o asanaci území obsahuje seznam staveb, které musí být odstraněny nebo zabezpečeny. Důležitou roli zde hraje veřejný zájem. Požadavek nápravy asanací musí být odůvodněn veřejným zájmem. Vlastníci dotčených nemovitostí mohou podat proti návrhu námitky. Toto územní opatření pozbývá účinnosti dnem změny či vydání nové územně plánovací dokumentace řešící dané území. (zákon č. 183/2006 Sb., § 100, 2006)

### 2.2.4 Ochranná pásma

Ochranné pásmo je území vymezené v okolí určitého objektu. V tomto území jsou stanoveny zvláštní podmínky, jichž se musí dbát při pořizování územně plánovací dokumentace.

Cílem je chránit tento objekt před nepříznivými vlivy z okolí, nebo s cílem chránit okolí před nepříznivými vlivy, majícími původ v daném objektu. Ochranné pásmo může být vymezeno zákonem, prováděcím právním předpisem, správním aktem, jímž může být specifický institut, nebo územním rozhodnutím podle stavebního zákona. Hranice ochranných pásem bývají vymezovány často určitou vzdáleností od objektu. Vlastníky dotčených nemovitostí zavazují buď zprostředkovaně, nebo přímo. Tyto zákazy a omezení však mohou působit i erga omnes, přímo vůči každému, kdo by mohl na daném území vyvíjet určitou činnost. Krajním případem v tomto ohledu bude zákaz vstupu. Do obsahu správních aktů, jimiž jsou vymezována ochranná pásma, se často promítají požadavky uplatněné v závazných stanoviscích dotčených vykonavatelů veřejné správy. (Hendrych, 2009, s. 353 - 354) Charakteru ochranných pásem by dle Hendrycha (2009, s. 354) „nejspíše odpovídalo vymezovat je formou opatření obecné povahy“.

### **2.2.5 Chráněná území**

Chráněná území se vymezují plošně, například popisem hranic, tedy absolutně, kdežto ochranné pásmo vždy relativně, vůči určitému objektu. Ochranná pásma jsou upravena stavebním zákonem. Naopak institutům chráněných území stavební zákon zázemí neposkytuje. Chráněná území jsou vyhlášována různými formami, od zákona, přes prováděcí právní předpis až po správní akt. Příkladem chráněných území jsou národní parky, chráněné krajinné oblasti, národní přírodní rezervace a další. (Hendrych, 2009, s. 355)

### 3 PROCESNÍ ČÁST VYVLASTNĚNÍ A MOŽNOSTI OCHRANY A OBRANY SOUKROMÝCH SUBJEKTŮ

Je ale důležité dát si pozor na to, že ne vždy se jedná o případ, kdy je možné majetek vyvlastnit. Vyvlastnění je potřebným právním nástrojem, ke kterému lze přikročit, když nejsou jiné možnosti a veřejný zájem na realizaci určitého záměru převažuje nad zájmy dosavadního vlastníka pozemku nebo stavby. K vyvlastnění se přistupuje až k jako krajnímu řešení situace po vyčerpání všech ostatních možných řešení. Pokud je nalezena alternativa, která je jiná než vyvlastnění, a i když je finančně, časově či jinak náročnější, je jí třeba využít nebo se o to alespoň pokusit. Princip ovládající právní úpravu institutu vyvlastnění je skutečnost, že se vyvlastnění neobejde bez řádného provedení řízení. V České republice je jím řízení správní.

Vyvlastňovacímu řízení musí však vždy předcházet pokus o uzavření dohody. Dohoda o získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě musí mimo jiné obsahovat nárok vyvlastňovaného. Jím je osoba, jejíž práva mají být převedena nebo omezena. Nárokem může být navrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření dohody. Častým důvodem odmítnutí návrhu dohody bývá výše finančního vyrovnání za odkup pozemků nebo staveb. Cena, která je v rámci dohody vlastníkovi nabízena, není nikde regulována. Pokud vlastník pozemku nebo stavby dospěje k názoru, že návrh dohody pro něj není výhodný, má možnost usilovat o změnu daného návrhu, nebo návrh odmítne a vyčká na vyvlastnění. Dohody v současné době nejsou v praxi příliš často využívány a ve většině případů dochází k vyvlastňovacímu řízení. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2011)

#### 3.1 Postup ve vyvlastňovacím řízení

V případě vyvlastňovacího řízení se postupuje dle zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění a dále pak dle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád. Obecně pro vyvlastňovací řízení platí správní řád s odchylkami stanovenými zákonem o vyvlastnění. Hendrych (2009, s. 346) uvádí: „Vyvlastnění je spojeno s vydáním správního aktu, tedy s projevem vůle k tomu příslušného vykonavatele veřejné správy“.

Vyvlastnění se provádí na návrh vyvlastnítele. Tím je osoba, která má předmět vyvlastnění využít k účelu, pro který se vyvlastňuje. Může jím být osoba veřejného práva, tj. například stát, kraj nebo obec i osoba soukromého práva, což bude praktické zejména při vytváření

podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě. Vyvlastňovaným je osoba, jejíž práva mohou být převedena nebo omezena. I jím může být osoba práva soukromého a veřejného. Ústavně zakotvená rovnost vlastnictví všech subjektů umožňuje provést vyvlastnění jak vůči fyzickým osobám, tak i vůči státu nebo obci. (Hendrych, 2009, s. 347)

Pokud vyvlastnitel splní zákonem stanovené podmínky, je nezávislý orgán, jímž je vyvlastňovací úřad, oprávněn věc vyvlastnit, odejmout nebo omezit vlastnické právo nebo právo, které odpovídá věcnému břemenu. Podmínky pro vyvlastnění uvedené v Listině základních práv a svobod a v občanském zákoníku jsou společné pro jakékoliv vyvlastňované věci. Zákon o vyvlastnění se vztahuje pouze na nemovitosti, nevztahuje se na věci movité. Dle Listiny základních práv a svobod jsou podmínkami pro vyvlastnění veřejný zájem, zákonná úprava a náhrada. Dle občanského zákoníku musí být navíc uveden účel vyvlastnění, použití vyvlastněné věci jen pro tento účel a musí být splněna podmínka subsidiarity. To znamená, že účelu nelze dosáhnout jinak, než vyvlastněním. Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., § 170 jsou vymezeny účely vyvlastnění. Tyto účely musí být také vymezeny v územně plánovací dokumentaci. Naproti tomu účel vymezený ve vyvlastňovacím zákoně je stanoven tak, že je třeba jej posoudit dle zvláštního zákona, který stanoví, jaký účel pro vyvlastnění musí být dán. Neupravuje tedy žádný konkrétní účel. Pokud je tento účel splněn, může být vyvlastněno podle zákona o vyvlastnění. (zákon č. 184/2006 Sb., § 3 – 5, 2006)

Vyvlastnění nemusí mít vždy dopad na změnu ve využití nebo prostorovém uspořádání území. Často zde však takový dopad nastane, a proto musí být vyvlastnění v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Zpravidla se soulad prokazuje územním rozhodnutím nebo regulačním plánem.

### **3.1.1 Podání žádosti vyvlastňovacímu úřadu**

Vyvlastňovací řízení se zahajuje podáním žádosti vyvlastňovacímu úřadu, který je věcně a místně příslušný. Příslušnost vyvlastňovacích úřadů se určuje dle místa stavby, pozemku nebo podle toho, co určí nadřízený orgán. Vyvlastňovací úřad rozhoduje o vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení. Podle § 15 zákona o vyvlastnění jsou jimi obecní úřady obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistrát územně členěného statutárního města. Působnost vyvlastňovacích úřadů je vykonávána v přenesené působnosti.

Žádost je podána dnem, kdy věcně a místně příslušnému orgánu došla. Vyvlastňovací řízení je tedy zahájeno doručením žádosti o vyvlastnění. Žádost musí splňovat určité náležitosti, stanovené v § 18 vyvlastňovacího zákona:

- náležitosti podání podle správního řádu (kdo ji podává, o co žádá, označení známých účastníků, označení vyvlastňovacího úřadu, jemuž je určena, podpis žadatele)
- označení vyvlastňovaného pozemku či stavby a práv třetích osob na nich váznoucích
- doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění
- údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá
- údaj o lhůtě a způsobu, jak vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění

K žádosti musí vyvlastnitel doložit několik dalších dokumentů, mezi které patří výpis z katastru nemovitostí, kopie katastrální mapy o pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k pozemku nebo stavbě, v případě, že to nelze zjistit z katastru nemovitostí České republiky. Dále pak kopii územního rozhodnutí, je-li vyžadováno jeho vydání pro vyvlastňovací řízení, listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění, tj. že bylo oznámeno vyvlastnění v zákonem stanovené půlroční lhůtě, a že byl učiněn nejméně 6 měsíců předem marný pokus o dohodu. Znalecký posudek potřebný ke stanovení výše náhrady vyhotovený na žádost vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem na žádost vyvlastnítele. Může být přiložen také dokument o tom, že vlastník není znám, že není znám jeho pobyt nebo se nepodařilo doručit na jeho známou adresu v cizině. V případě, že nemovitosti jsou ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnítele, tak doklad o tom, že se nepodařilo dosáhnout zrušení spoluvlastnictví. Podle správního řádu je vyvlastnitel povinen v žádosti označit všechny jemu známé účastníky řízení. (Ambrusová, Šromová, 2009, s. 50 - 52)

### **3.1.2 Uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení**

Pro vyvlastňovací řízení je potřeba určit na straně vyvlastňovacího úřadu úředníka oprávněného k vyřízení věci, tedy osobu oprávněnou k úkonům ve vyvlastňovacím řízení. Na druhé straně musí určit účastníky řízení. (Ambrusová, Šromová, 2009, s. 53) Vyvlastňovací úřad nejprve zkontroluje, zda žádost obsahuje všechny náležitosti dle § 45 správního řádu a § 18 odst. 2 zákona o vyvlastnění. Zda k ní vyvlastnitel připojil dokumenty vyjmenované v § 18 odst. 3 zákona o vyvlastnění. Následně vyvlastňovací úřad musí uvědo-



mit o zahájení vyvlastňovacího řízení jak účastníky řízení, tak dle § 19 odst. 1 zákona o vyvlastnění, příslušný katastrální úřad. Uvědomění o zahájení řízení se doručuje účastníkům řízení do vlastních rukou. Od okamžiku zahájení vyvlastňovacího řízení jsou jakékoliv úkony převodu, pronájmu či jiné zátěže pozemku nebo stavby, kterých se vyvlastnění týká, neplatné. (Ambrusová, Šromová, 2009, s. 53)

### 3.1.3 Ustanovení opatrovníka

V případech stanovených zákonem o vyvlastnění, konkrétně v ustanovení § 17 odst. 4, vyvlastňovací úřad ustanoví účastníkům opatrovníka. Nejčastěji vyvlastňovaným, kteří nejsou známi, jejichž pobyt není znám nebo kterým se nepodařilo doručit na známou adresu v cizině. Dále pak se postupuje při ustanovení opatrovníka dle správního řádu. Ustanovení opatrovníka je důvodem pro přerušování řízení. (zákon č. 184/2006 Sb., § 17 odst. 4) Ustanovení opatrovníka upravuje § 32 správního řádu. Opatrovník může být ustanoven účastníkovi, který nemá zákonného zástupce nebo zmocněnce, účastníkům neznámého pobytu, neznámým účastníkům a osobám postiženým. Opatrovníkem vyvlastňovací úřad ustanoví toho, u koho je osoba, jíž se opatrovník ustanovuje, v péči, anebo jinou vhodnou osobu. Tato osoba je povinna funkci opatrovníka přijmout, pokud jí v tom nebrání závažné důvody. O ustanovení opatrovníka správní orgán rozhoduje usnesením, které se oznamuje pouze tomu, kdo je ustanovován opatrovníkem a opatrovanci. Opatrovníkem nelze ustanovit nikoho proti jeho vůli. Funkce opatrovníka zaniká v okamžiku, kdy zastoupený začal být zastupován zákonným zástupcem nebo nabyl procesní způsobilosti anebo pominuly důvody, pro něž byl opatrovník stanoven. (zákon č. 500/2004 Sb., § 32, 2004)

### 3.1.4 Ustanovení znalce

Znalecký posudek je potřebný pro stanovení výše náhrady a jako důkazní prostředek. Znalecký posudek může být vyhotoven na základě žádosti vyvlastňovaného, nebo na žádost vyvlastnítele s výslovným souhlasem vyvlastňovaného a z důvodu požadavku správního orgánu, tedy vyvlastňovacího úřadu. Znalec pro vyvlastňovací řízení je ustanovován podle § 56 správního řádu a § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění. Na základě usnesení je ustanoven znalec, který je zapsán v seznamu znalců příslušného krajského soudu. Mohou ale nastat okolnosti, při kterých nemůže znalec ze seznamu znalců posudek vypracovat, a proto může být ustanoven znalec, který v tomto seznamu není uveden. Mezi okolnosti patří například nemožnost provedení úkonu znalcem zapsaným v seznamu, pokud by splnění úkonu bylo spojeno s nepřiměřenými obtížemi nebo náklady. Je důležitá odbornost a specializace znal-

ce pro posouzení konkrétní skutečnosti, ale i vzdálenost jeho sídla od vyvlastňovacího úřadu a oceňovaných nemovitostí s ohledem na zásadu procesní ekonomie. Při ustanovení znalce je potřeba zohlednit možnou námitku podjatosti. Pokud taková situace nastane, je znalec povinen odmítnout vyhotovení znaleckého posudku. Kromě toho mohou podat i námitku podjatosti účastníci řízení. Znalec může být tedy vyloučen pro podjatost opět usnesením podle správního řádu. Vyvlastňovací úřad je oprávněn stanovit znalci přiměřenou lhůtu pro vypracování a předložení znaleckého posudku. Může mu také vymezit jeho úkol například formou otázek tak, aby se znalec zabýval pouze skutečnostmi, k jejichž posouzení je třeba jeho odborných znalostí. Znalecký posudek musí obsahovat odůvodnění a způsob, jak bylo výsledku dosaženo. Musí z něj být také zřejmé, z kterých podkladů při stanovení ceny znalec vycházel, a že bylo provedeno porovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné. Proti znaleckému posudku mohou účastníci řízení vznášet námitky. Veškeré náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vyvlastnitel. Vyvlastňovací úřad může, ale nemusí ustanovit znalce pro vypracování revize předloženého znaleckého posudku účastníkem řízení. Tento posudek se pak nazývá revizním znaleckým posudkem, který je hrazený obcí či městem, která má vyvlastňovací úřad. Dále pak nechává vyvlastňovací úřad ustanovit znalce v případě, že znalecký posudek nenechal vypracovat vyvlastňovaný ani nedal souhlas k vypracování posudku vyvlastniteli. Takový posudek hradí vyvlastnitel. (Ambrusová, Šromová, 2009, s. 56 - 60)

### 3.1.5 Ústní jednání

Ústní jednání v rámci vyvlastňovacího řízení je povinné. Vyvlastňovací úřad ho nařídí podle § 49 správního řádu a § 22 zákona o vyvlastnění tak, aby o něm byli účastníci informováni alespoň 30 dnů před jeho konáním. Účastníci jsou na ústní jednání předvoláni. V rámci předvolání k ústnímu jednání upozorní vyvlastňovací úřad účastníky o možnosti podávat námitky, které mohou být uplatněny nejpozději právě při ústním jednání. Dále o důvodech uložení pořádkové pokuty a na právo účastníků nahlížet do spisu a vyjádřit se k věci. (zákon č. 184/2006 Sb., § 22, 2006)

V samotném průběhu ústního jednání se účastník legitimuje průkazem totožnosti. Tím se rozumí doklad, který je veřejnou listinou a je z něj patrné jméno, příjmení, trvalé bydliště, popřípadě bydliště mimo území České republiky účastníka. Zástupce doloží plnou moc k zastupování. Na závěr se o ústním jednání sepiše protokol. (Ambrusová, Šromová, 2009, s. 61)

### 3.1.6 Nahlížení do spisu

Podle § 38 správního řádu mají účastníci a jejich zástupci právo nahlížet do spisu i v případě, že rozhodnutí ve věci již nabylo právní moci. Správní orgán může umožnit nahlížení do spisu i jiným osobám, pokud mají nějaký vážný důvod nebo právní zájem na věci a nepoškodí práva účastníka. S právem nahlížení do spisu je spojeno i právo činit si výpisy a kopie spisu nebo jeho části. Pokud správní orgán zamítne osobě nahlížet do spisu, vydá o tom usnesení, které oznámí pouze té konkrétní osobě. Z nahlížení do spisu musí být vyloučeny ty části, které obsahují utajované informace nebo skutečnosti, na něž se vztahuje zákonem uložená nebo uznaná povinnost mlčenlivosti. (zákon č. 500/2004 Sb., § 38, 2004)

### 3.1.7 Přerušování řízení

Přerušování vyvlastňovacího řízení je možné podle § 23 odst. 1 zákona o vyvlastnění a podle § 64 správního řádu. K přerušování řízení dochází v situaci, kdy správní orgán zjistí překážku věci zahájené. To znamená, že již o dané věci, tj. o stejném pozemku, stavbě nebo věcném břemenu, probíhá jiné vyvlastňovací řízení. Řízení je přerušeno až do doby, než bude dříve zahájené řízení pravomocně skončeno. Dalším důvodem k přerušování řízení může být výzva k odstranění nedostatků žádosti a doba do ustanovení opatrovníka procesně nezpůsobilému účastníkovi. Řízení lze přerušit na dobu nezbytně nutnou. V rámci přerušování řízení účastníci konají úkony, kterých je zapotřebí k odstranění důvodů přerušování řízení. Lhůty týkající se provádění úkonů v řízení neběží. Jakmile řízení začne pokračovat, musí správní orgán vyznamet účastníky a provést záznam do spisu. (zákon č. 184/2006 Sb., § 23, 2006)

### 3.1.8 Zastavení řízení

Zastavení vyvlastňovacího řízení je možné podle § 23 odst. 3 a násl. zákona o vyvlastnění nebo podle správního řádu. Podle zákona o vyvlastnění může správní orgán nařídít zastavení řízení, jestliže již v jiném vyvlastňovacím řízení bylo pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění vůči stejnému pozemku, stavbě nebo věcnému břemenu způsobem, jenž vylučuje provést navrhované vyvlastnění, nebo v průběhu řízení došlo k dohodě o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných k uskutečnění účelu vyvlastnění. Proti rozhodnutí o zastavení řízení se nelze odvolat. (zákon č. 184/2006 Sb., § 23 odst. 3, 2006)

Správní orgán může zastavit vyvlastňovací řízení také dle správního řádu, dle ustanovení § 66 z důvodu:

- žadatel vzal svou žádost zpět

- byla podána žádost zjevně právně nepřipustná, například když ji podá vyvlastnitel, který nemá potřebné oprávnění k uskutečnění účelu vyvlastnění
- žadatel v určené lhůtě neodstranil podstatné vady žádosti, které brání pokračování v řízení
- žadatel zemřel nebo zanikl
- žádost se stala zjevně bezpředmětnou (zákon č. 500/2004 Sb., 2004)

### 3.1.9 Vyjádření k podkladům rozhodnutí

Podle § 36 správního řádu mohou účastníci navrhopvat důkazy a činit jiné návrhy po celou dobu řízení až do vydání rozhodnutí. Správní orgán je ale oprávněn tuto lhůtu na základě usnesení omezit. Oznamí, do jaké doby mohou účastníci činit své návrhy.

Před vydáním rozhodnutí je vyvlastňovací úřad povinen účastníky vyzvat, aby se vyjádřili k podkladům rozhodnutí. Netýká se to žadatele, jehož žádosti se vyhovuje v plném rozsahu, a účastníka, který se práva vyjádření vzdal. (Ambrusová, Šromová, 2009, s. 64)

### 3.1.10 Rozhodnutí

Rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu nelze oznámit ústním vyhlášením. To stanoví ustanovení § 25 odst. 1 zákona o vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad vydá rozhodnutí podle § 24 zákona o vyvlastnění. První možností je rozhodnutí o zamítnutí žádosti vyvlastnitel. V případě, že nejsou splněny podmínky pro vyvlastnění. To dle § 3 znamená, že vyvlastnění je přípustné pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem. Veřejný zájem převyšuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. V případě, že lze práva k pozemku nebo stavbě potřebné pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem, není vyvlastnění přípustné. Pokud vyvlastněním dojde ke změně ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn, lze ji provést, pouze jsou-li v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dle § 5 je vyvlastnění přípustné, jestli vyvlastnitel učinil vše pro to, aby vyvlastňovanému byl po dobu nejméně 6 měsíců znám účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem, nebo v případě, kdy vyvlastňovaný nepřijal včas návrh vyvlastnitel na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě dohodou. Druhý případ rozhodnutí dle § 24 zákona o vyvlastnění je samotné rozhodnutí o vyvlastnění. (Janderka, 2010, s. 49)

Rozhodnutí o vyvlastnění vydá vyvlastňovací úřad v případě, že podmínky dle § 3 a § 5 byly splněny. Vyvlastňovací úřad rozhodne:

- o zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, postačuje-li k naplnění účelu vyvlastnění
- o omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, bude-li tím naplněn účel vyvlastnění
- o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, vyžaduje-li to účel vyvlastnění
- o tom, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou
- o výši náhrady pro vyvlastňovaného
- o výši náhrady pro nájemce oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají
- o lhůtě, ve které má vyvlastnitel zaplatit náhrady a která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí
- o náhradě nákladů, které je vyvlastnitel povinen zaplatit za vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu přiměřenou lhůtu
- o lhůtě a způsobu, kdy a jak je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí
- pokud dojde k dohodě o náhradním pozemku, rozhodnutím se určí, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne také o vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby, včetně lhůty pro poskytnutí plnění, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí
- pokud na pozemku vázla zástavní nebo jiná práva, vyvlastňovací úřad rozhodnutím určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva na úhradu zajištěných pohledávek (Ambrusová, Šromová, 2009, s. 64 - 65)

Podle § 68 správního řádu se obecně rozhodnutí skládá z výroku, odůvodnění a poučení. Výrok je část, která obsahuje konkrétní definici samotného rozhodnutí, jak daný orgán rozhodl. V odůvodnění pak uvádí přesný postup a důvody, proč tak bylo rozhodnuto a v poučení dochází k poučení účastníků, jaké mají další možnosti, zda je přípustné odvolání či jiná možnost obrany. Aktivní obrana, tedy postupy, kterými se vyvlastňovaný brání

proti vyvlastnění, nastává v okamžiku, kdy selže pasivní ochrana. Ta je zakotvena v právním řádu. Tedy konkrétně zakotvení ochrany vlastnických práv v občanském zákoníku č. 40/1964 Sb., § 128. Toto samotné ustanovení vychází z Ústavy a Listiny základních práv a svobod.

Jakmile je rozhodnutí vydáno, nastává fáze doručování. Ve vyvlastňovacím řízení nelze použít doručování formou veřejné vyhlášky, s výjimkou doručování neznámým účastníkům nebo účastníkům neznámého pobytu či sídla. Fyzickým osobám se dle správního řádu doručuje písemnost na adresu pro doručování, nebo na adresu jejího trvalého bydliště, nebo kdekoliv bude tato osoba zastižena. Stejně tak u právnické osoby dochází k doručování rozhodnutí na adresu pro doručování, na adresu jejího sídla nebo sídla její organizační složky, již se řízení týká. K doručování může od 1. 11. 2009 docházet také formou datových schránek, a to dle zákona č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů. Datové schránky jsou povinně zřízeny Ministerstvem vnitra pro podnikající fyzické osoby, právnické osoby a orgány veřejné moci. Dokument je doručen okamžikem přihlášení do datové schránky. Může nastat situace, kdy si adresát uložené písemnosti ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy byla k vyzvednutí připravena, nevyzvedne. Písemnost se tak považuje za doručenou posledním dnem této lhůty. (Ambrusová, Šromová, 2009, s. 69 - 70)

## **3.2 Náhrady za vyvlastnění**

Náhrada za vyvlastnění by měla vyvlastňovanému vyrovnat majetkovou újmu, která mu vznikla vydáním rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení. Měla by také představovat určitou alternativu, jejíž hodnota by umožňovala obstarání obdobné věci. Právo na náhradu má vlastník, ale také třetí osoby, jejíž práva vyvlastněním zanikla. Vyvlastnění by těmto osobám nemělo způsobit škodu.

### **3.2.1 Finanční a věcná náhrada**

Náhrady mohou být poskytovány jak ve finanční formě, tak formou věcného plnění. Peněžní forma náhrady by měla vyvlastněnému být poukázána ve výši obvyklé ceny zjištěné podle cenového předpisu, tj. zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obvyklá cena je definována jako cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Znalec musí při určování ceny vzít v úvahu všechny okolnosti, které by mohly stanovení ceny jakkoliv ovlivnit,

a to s výjimkou mimořádných okolností trhu. Mezi tyto okolnosti může patřit stav tísně jedné strany, nebo důsledky přírodních a průmyslových či jiných kalamit. Dále pak okolnosti osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a ceny zvláštní oblíby. Cena zvláštní oblíby je taková, kterou vlastník přikládá věci z důvodů osobního vztahu k ní. Obvyklou cenu tedy nelze stanovit předem jako přesné číslo. Náhrada musí být uhrazena ve stanoveném termínu a jednorázově. Jinou formou náhrady může být poskytnutí náhradního pozemku nebo stavby, ovšem jen v případě, že se na této variantě vyvlastňovaný a vyvlastnitel dohodnou. Náhrada nákladů, které vzniknou v přímé souvislosti s vyvlastněním, jsou přiznány vyvlastněnému. Další náklady spojené s vyvlastněním uhradí vyvlastnitel, pokud ale vzniknou. To mohou být například náklady spojené se stěhováním vyvlastněného, náklady spojené se změnou podnikání a další. Vyvlastňovaný má pouze povinnost tyto náklady prokázat. To může prokázat formou znaleckého posudku, který hradí vyvlastnitel. Ten hradí také znalecký posudek, který nechává vyhotovit v rámci vyvlastňovacího řízení. (zákon č. 184/2006 Sb., § 10 - 14, 2006)

### **3.2.2 Daň za vyvlastnění**

Při vyvlastnění je nutné zaplatit daň z převodu nemovitosti. Poplatníkem této daně je vyvlastnitel. Základ daně se rovná výši náhrady za vyvlastnění (zákon č. 357/1992 Sb. § 10 odst. 1i), která je stanovena v rozhodnutí o vyvlastnění a sazba daně je stanovena na 3 % z hodnoty náhrady za vyvlastnění. Lhůta pro podání daňového přiznání je do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, v němž se stalo pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění vykonatelným. Pokud se vyvlastňovanému poskytuje současně náhrada v podobě jiné nemovitosti, považují se tyto přechody za jeden. Daň se pak vybere z převodu vyvlastněné nemovitosti.

## **3.3 Možnost ochrany a obrany soukromých subjektů při vyvlastnění**

### **3.3.1 Odvolání**

V první řadě lze proti rozhodnutí o vyvlastnění podat odvolání. Je to základní opravný prostředek. Pokud má rozhodnutí více výroků, může být podáno odvolání vůči více výrokům anebo může směřovat pouze proti některému z nich. Pokud se tak stane, nenabude až na výjimky právní moci celý rozsudek, tedy ani ostatní výroky. Pokud vyvlastnitel není spokojen se stanovenou lhůtou k započetí vyvlastňovaného účelu, lze tuto lhůtu prodloužit samostatným rozhodnutím na jeho žádost, jež podal před jejím uplynutím. Takové pro-

dloužení může být využito pouze jedenkrát s přistoupením závažných okolností a v maximální výši dvou let. Celková doba určená k zahájení vyvlastňovacího účelu nesmí být delší než čtyři roky. Obecné náležitosti odvolání jsou uvedeny ve správním řádu. Odvolání není oprávněna podat osoba, která se vzdala podání odvolání uvedením do protokolu. Pokud účastník vezme podání odvolání zpět, nemůže ho pak opětovně podat. Lhůta pro podání odvolání je 15 dnů ode dne oznámení (doručení). Nejdéle může být odvolání uplatněno do jednoho roku ode dne, kdy bylo rozhodnutí oznámeno posledního účastníkovi, za předpokladu splnění stanovených podmínek. Vyvlastňovací úřad zašle odvolání k vyjádření ostatním účastníkům. Ode dne, kdy má vyvlastňovací úřad k dispozici vyjádření ostatních účastníků, jej do 30 dnů postoupí odvolacímu orgánu. Pokud je odvolání nepřijatelné či není podané ve lhůtě, postoupí se odvolacímu orgánu do deseti dnů. Jestliže odvolací orgán zruší rozhodnutí a vrátí případ k novému projednání, je vyvlastňovací úřad na prvním stupni vázán jeho právním názorem. Důsledkem podání odvolání je, že nelze zahájit kroky potřebné k realizaci stavby do doby nabytí právní moci rozhodnutí. Odvolací orgán může tedy rozhodnutí zrušit, potvrdit nebo také změnit. (Ambrožová, 2010)

### 3.3.2 Projednání vyvlastnění před soudem

Řízení ve věci vyvlastnění podle § 28 zákona o vyvlastnění v prvním stupni přísluší krajskému soudu. Podle občanského soudního řádu je k řízení místně příslušný soud, do jehož obvodu nemovitost náleží, protože se vyvlastňovací řízení před vyvlastňovacím úřadem týkalo práva k nemovitosti. Podle § 244 občanského soudního řádu nastává zajímavá situace. Ustanovení stanoví, že pokud rozhodoval orgán moci výkonné, orgán územního samosprávného celku, orgán zájmové nebo profesní samosprávy, popřípadě smírčí orgán zřízený podle zvláštního předpisu, o právní věci, která vyplývá z občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních vztahů a nabylo-li rozhodnutí správního orgánu právní moci, může být tatáž věc projednána na návrh v občanském soudním řízení. Věnuje se tedy záležitostí soukromoprávním. Problematika vyvlastnění je veřejnoprávním institutem, i když s návazností na vlastnictví jako institut práva soukromého. Od 1. 1. 2007 tedy spadá řízení o žalobě do občanského soudního řízení. Žaloba proti rozhodnutí správního orgánu musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Podáním žaloby se odkládá právní moc a vykonatelnost rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. K podání žaloby je oprávněn každý, kdo se cítí dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu a využil všech řádných opravných prostředků ve věci vyplývající z občanskoprávních, pracovních, rodinných a obchodních vztahů. Náležitosti podání upravuje občanský



soudní řád v ustanovení § 246 odst. 2 a 3, § 42 odst. 4. Soud může žalobu zamítnout, dospěje-li k závěru, že správní orgán rozhodl o sporu nebo o jiné právní věci správně. Pokud ale dospěje k závěru, že o dané věci má být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán, rozhodne ve věci sám rozsudkem. Rozsudek soudu nahrazuje rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu v takovém rozsahu v jakém je rozsudkem soudu dotčeno. Tento následek se uvádí ve výroku rozsudku. Znovu tak rozhoduje i o náhradě nákladů řízení. Proti rozhodnutí krajského soudu je přípustné odvolání i dovolání. O dovolání pak rozhoduje Nejvyšší soud. (Ambrožová, 2010)

### 3.3.3 Zrušení vyvlastnění

Zrušení dřívějšího rozhodnutí je důležitý prostředek k ochraně lidských práv. Můžeme se jeho prostřednictvím domáhat zrušení omezení vlastnických práv až po pravomocném rozhodnutí o vyvlastnění. Nejedná se o opravný prostředek v pravém slova smyslu, o němž rozhoduje soud. Žádost podává původní vlastník vyvlastněné nemovitosti. Ke zrušení rozhodnutí dojde, pokud jsou naplněny podmínky, které jsou taxativně vymezeny v zákoně. Dle § 26 zákona o vyvlastnění vyvlastňovací úřad může rozhodnout o zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v těchto případech. V případě, že vyvlastnitel vyvlastňovanému nezaplatil náhradu za vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí lhůty stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění, nebo nezahájil-li vyvlastnitel uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě stanovené v rozhodnutí nebo prodloužené lhůtě podle § 25 odst. 4. Popřípadě bylo-li ještě před uplynutím této lhůty zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel. O zrušení rozhoduje stavební úřad. Pokud zruší vyvlastňovací rozhodnutí, je vyvlastňovaný povinen vrátit náhradu, jež mu byla poskytnuta za nemovitost, a to do jednoho měsíce po nabytí právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění. Svého práva nabývá vyvlastňovaný dnem nabytí právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění. (Ambrusová, Šromová, 2009, s. 74 - 75)

### 3.3.4 Ústavní stížnost

Ústavní stížnost může podat fyzická i právnická osoba, pokud tvrdí, že bylo porušeno její základní právo nebo svoboda zaručená ústavním pořádkem, a to na základě pravomocného rozhodnutí, opatření nebo jiným zásahem orgánu veřejné moci. Ústavní stížnost může podat také obec nebo vyšší územní samosprávný celek za domněnky, že bylo porušeno právo územního samosprávného celku na samosprávu. Lhůta pro podání ústavní stížnosti je 60 dnů od doručení posledního rozhodnutí. Před podáním ústavní stížnosti musí být ale

vyčerpán opravný prostředek, mimořádný opravný prostředek, kromě návrhu na obnovu řízení a jiného prostředku k ochraně práv, s jehož uplatněním je spojeno zahájení soudního, správního nebo jiného právního řízení. Stížnost lze podat v případě, že byl mimořádný opravný prostředek odmítnut jako nepřipustný. Existují dvě situace, kdy stěžovatel nemusí využít všech opravných prostředků. Je to situace, kdy stížnost podstatně přesahuje vlastní zájmy stěžovatele a k jejímu podání došlo do jednoho roku ode dne, kdy došlo k předmětné skutečnosti. Druhá situace pak nastane, pokud v řízení o podaném opravném prostředku dochází ke značným průtahům a tak stěžovateli vzniká nebo může vzniknout vážná a neodvratitelná újma. (Ambrožová, 2010)

### **3.3.5 Ochrana poskytovaná Evropským soudem pro lidská práva**

Některé státy podepsaly Úmluvu o ochraně lidských práv. Osoba, která se domnívá, že stát porušil tuto úmluvu k jeho újmě základních práv, se může obrátit na Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku. Tento soud ale nemá pravomoc rušit nebo měnit rozsudky orgánů států či se přimluvit ve prospěch stěžovatele. Tento soud se nezabývá stížnostmi proti jednotlivcům, ale jen proti státům, které tuto úmluvu podepsaly. Podmínky přijatelnosti stížnosti jsou uvedeny v článku č. 31 Úmluvy o ochraně lidských práv. Musejí být vyčerpány všechny vnitrostátní opravné prostředky, podle pravidel mezinárodního práva a dodržení šestiměsíční lhůty ode dne přijetí konečného rozhodnutí. Evropský soud pro lidská práva se však nebude zabývat stížnostmi, které jsou anonymní a jsou neslučitelné s ustanovením Úmluvy nebo Protokolů k ní. Stížnost k Evropskému soudu pro lidská práva se podává pouze v písemné formě prostřednictvím poštovního doručovatele. (Ambrožová, 2010)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 4 ROZSUDEK NEJVYŠŠÍHO SOUDU

Nová právní úprava institut vyvlastnění a omezení majetkových práv, která vešla v účinnost k 1. 1. 2007 v podobě zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ovlivnila mnoho již probíhajících soudních řízení, tzn. zahájených do 31. 12. 2006. Níže analyzovaná rozhodnutí jsem si zvolila právě proto, abych přiblížila případ, který může nastat s nástupem nového zákona. Jak se postupuje v situaci překrývání staré a nové právní úpravy. Příkladem a ilustrací této situace jsou rozsudky Nejvyššího soudu České republiky. Rozsudek 21 Cdo 3682/2009 vydaný dne 26. 10. 2010 a rozsudek 28 Cdo 691/2010 vydaný dne 9. 11. 2011.

Spisová značka je jedinečným označením, pod kterým je u soudu vedeno určité řízení. Číslo 21 a 28 značí číslo soudního senátu. V mém případě složeného z předsedy senátu a dvou soudců. Dále pak zkratka Cdo udává druh případu podle soudní agendy. Mnou zvolené rozsudky spadají k Nejvyššímu soudu dovolání v občanskoprávních věcech. 3682 a 691 je běžné číslo, podle toho, kdy byl spis k soudu doručen. Poslední část za lomítkem je ročník, tedy 2009 a 2010.

### 4.1 Nejvyšší soud České republiky

Nejvyšší soud České republiky má sídlo v Brně. Je nejvyšším článkem soustavy obecných soudů České republiky. Soustava obecných soudů je čtyřstupňová. Zahrnuje na nejnižší úrovni soudy okresní, dále krajské, vrchní a na nejvyšší úrovni právě Nejvyšší soud. Nejvyšší soud je vrcholným orgánem ve věcech patřících do pravomoci soudů v občanském soudním řízení a v trestním řízení zajišťuje jednotu a zákonnost rozhodování. Základem rozhodovací činnosti soudu jsou rozhodování o mimořádných opravných prostředcích proti rozhodnutí soudů nižšího stupně. To je dovolání a stížnost pro porušení zákona. Rozhoduje i v jiných případech stanovených zvláštním právním předpisem nebo mezinárodní smlouvou. Nejvyššímu soudu České republiky přísluší také speciální agenda rozhodování, kdy rozhoduje i o uznání vykonatelnosti cizozemských rozhodnutí. Nejvyšší soud sleduje a vyhodnocuje pravomocná rozhodnutí soudů v občanském soudním řízení a v trestním řízení. Na jejich základě v zájmu jednotného rozhodování soudů zaujímá stanoviska k rozhodovací činnosti soudů ve věcech určitého druhu. Ve zvláštních případech vystupuje Nejvyšší soud jako odvolací instituce. To v případě, kdy jako soud 1. stupně rozhodoval vrchní soud. (zákon č. 6/2002 Sb., 2002)

Dle zákona č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích § 15 se Nejvyšší soud skládá z předsedy soudu, místopředsedů soudu, předsedů kolegií, předsedů senátů a dalších soudců. Rozhodovací činnost vykonávají soudci. Nejvyšší soud rozhoduje v podobě senátu nebo ve velkých senátech kolegií. Kolegia se tvoří podle úseku činnosti soudců. Například trestní kolegium, občanskoprávní a obchodní kolegium. Senáty se skládají z předsedy senátu a dvou soudců. Velké senáty se skládají z 9 soudců příslušného kolegia. Jejich počet musí být vždy lichý.

## 4.2 Dovolání

V této části práce bych ráda blíže specifikovala jeden z opravných prostředků, kterým je dovolání. Důvodem těchto teoretických informací je návaznost na analyzovaná rozhodnutí. Dle účinného zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu je dovolání jedním z mimořádných opravných prostředků. K jeho projednání a rozhodnutí je příslušný právě Nejvyšší soud České republiky. Dovolání směřuje pouze proti rozhodnutím soudů odvolacích, tj. soudů krajských a vrchních; v případě, že rozhodovaly o odvolání proti rozhodnutí soudu prvního stupně. Dovoláním napadené rozhodnutí musí být navíc v právní moci. To jsou rozhodnutí, proti nimž nelze uplatnit žádný řádný opravný prostředek podle občanského soudního řádu. Oprávněnou osobou podat dovolání je účastník řízení předchozího řízení. Je to pouze takový účastník řízení, jemuž byla napadeným rozhodnutím způsobena újma. Tato újma bude odstraněna tím, že Nejvyšší soud takové rozhodnutí zruší. Dovolání může být podáno ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozsudku odvolacího soudu. V případě, že účastník podává dovolání k Nejvyššímu soudu, musí být zastoupen advokátem nebo v některých případech i notářem. Výjimku činí účastník fyzická osoba, která má právnické vysokoškolské vzdělání v České republice. Tedy je sama notářem či advokátem. Pro podání dovolání existuje několik důvodů. Mezi ně patří vady řízení, nesprávné právní posouzení věci a nesprávná skutková zajištění. Aby mohlo být o dovolání rozhodnuto, musí soud posoudit jeho přípustnost. Tyto podmínky jsou vymezeny v § 236 - 239 občanského soudního řádu. Dovoláním, které není přípustné, se Nejvyšší soud věcně nezabývá a dovolání odmítne. Pokud účastník podá přípustné dovolání, Nejvyšší soud přezkoumá napadené rozhodnutí jen v takovém rozsahu, v němž toto rozhodnutí napadl odvolatel. Což znamená, že Nejvyšší soud je vázán při svém přezkumu tím, že zkoumá jen to, proti čemu účastník řízení ve svém dovolání brojí. Nejvyšší soud rozhoduje o dovolání v civilním soudním řízení v naprosté většině případů bez jednání. Způsoby, jak může soud rozhodnout, jsou čtyři:

- zastavení řízení
- odmítnutí nepřipustného dovolání
- zamítnutí podaného dovolání
- zrušení a vrácení rozhodnutí k dalšímu řízení

První možností je to, že řízení zastaví. A to v případě, že nejsou naplněny podmínky dovolacího řízení, či vezme-li odvolatel dovolání zpět. Druhou možností je odmítnutí nepřipustného dovolání. Další možnost je zamítnutí podaného dovolání. To v případech, kdy je dovolání přípustné, ale Nejvyšší soud dospěje k závěru, že odvolací soud rozhodl správně, a dovolání tedy není důvodné. Poslední způsob rozhodnutí Nejvyššího soudu je zrušení a vrácení rozhodnutí k dalšímu řízení. Nejvyšší soud tedy dospěl k závěru, že rozhodnutí odvolacího soudu nebylo správné. V této situaci může Nejvyšší soud zrušit zároveň i rozhodnutí soudu prvního stupně, a to tehdy, když důvody, pro které bylo zrušeno rozhodnutí soudu odvolacího, platí i pro rozhodnutí soudu prvního stupně. Originál rozhodnutí se zakládá do spisu a opisy rozhodnutí o dovolání jsou prostřednictvím soudu prvního stupně zaslány účastníkům řízení nebo jejich právním zástupcům. (Nejvyšší soud České republiky, 2010)

### **4.3 Rozsudek 21 Cdo 3682/2009**

Rozsudek byl vydán dne 26. 10. 2010 Nejvyšším soudem České republiky na základě podaného dovolání proti usnesení Vrchního soudu v Olomouci ze dne 8. 4. 2009 č. j. 1 Co 228/2008 - 90. Rozsudek je rozčleněn do tří základních částí. Výrok, odůvodnění a poučení účastníků. Účastníky řízení jsou žalobci, a to čtyři fyzické osoby, dále společnost s. r. o. Ti společně podali dovolání proti rozsudku Vrchního soudu v Olomouci. Nejvyšší soud rozhodoval v senátě složeném z předsedy senátu a dvou soudců o zápis vlastnického práva do katastru nemovitostí vkladem a o dovolání žalobců proti usnesení Vrchního soudu v Olomouci.

Celá situace vznikla na základě podaného návrhu, čtyř fyzických osob, na vklad vlastnického práva k pozemku ve prospěch společnosti s ručením omezeným. Osoby a s.r.o. spolu uzavřely kupní smlouvu na koupi pozemku. Kupovaný pozemek byl na základě geometrického plánu vydělen z celého pozemku čtyř fyzických osob dne 18. 6. 2007. Návrh byl podán na základě kupní smlouvy podepsané 21. 6. 2007, kupní cena byla uhrazena při jejím podpisu. Návrh na vklad byl podán 27. 8. 2007. Podotýkám, že v této době byla již v platnosti nová právní úprava vyvlastnění, zákon č. 184/2006 Sb. Katastrální úřad návrh

na vklad bohužel zamítl. Důvodem bylo zjištění, že pozemek byl již ke dni 31. 7. 2003 vyvlastněn stavebním úřadem (Městský úřad Otrokovice), za účelem uskutečnění veřejně prospěšné stavby Silnice I/55 - Otrokovice obchvat severovýchod. Vyvlastnění a řízení o něm se v této době řídilo, kromě předpisů upravujících správní řízení, zákonem č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. Ten byl s účinností od 1. 1. 2007 nahrazen již zmiňovaným zákonem o vyvlastnění.

#### **4.3.1 Průběh vyvlastňování pozemku žalobců**

V této části bych chtěla přiblížit situaci průběhu vyvlastňování pozemku, o jehož vklad do katastru nemovitostí žalobci usilovali. Vyvlastňování bylo zahájeno v roce 2003 Městským úřadem v Otrokovicích na žádost Ředitelství silnic a dálnic České republiky. Jednalo se o pozemek ve vlastnictví žalobců, kteří o zahájení vyvlastňovacího řízení byli uvědomeni. O vyvlastnění bylo rozhodnuto dne 31. 7. 2003, ale toto rozhodnutí bylo změněno v části náhrady Krajským úřadem Zlínského kraje, odborem územního plánování a stavebního řádu ke dni 24. 11. 2003. Toto rozhodnutí bylo rozsudkem Krajského soudu v Brně 31. 10. 2006 zrušeno a vráceno k dalšímu řízení odboru územního plánování. Proti rozsudku byla podána kasační stížnost, o níž nebylo rozhodnuto do 1. 1. 2007. Tedy do doby, kdy začal platit nový zákon upravující institut vyvlastnění. Řízení tedy pořád probíhalo.

#### **4.3.2 Žaloba ke Krajskému soudu v Brně**

Žalobci podali dne 27. 8. 2007 návrh na povolení vkladu vlastnického práva ve prospěch společnosti s.r.o. na základě kupní smlouvy z 21. 6. 2007. V této době byla již v platnosti právní úprava vyvlastnění. A to zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

Sporná situace nastala v okamžiku, kdy katastrální úřad ve Zlíně zamítl vklad vlastnického práva fyzickými osobami ve prospěch s.r.o. s odkazem na platnost zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 19 odst. 3., kdy veškeré právní úkony, které vyvlastňovaný učiní po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, ať se jedná o převod, pronájem nebo jiné zatěžování pozemku nebo stavby, jsou neplatné. Což znamená, že výše zmíněné čtyři fyzické osoby nesmí pozemek prodat společnosti s. r. o. A také dle § 31 zákona o vyvlastnění, který stanovuje, že řízení zahájená před účinností tohoto zákona, budou rozhodnuta právě dle této nové právní úpravy.

V roce 2003, kdy byly čtyři fyzické osoby uvědomeny o zahájení vyvlastňovacího řízení pozemku v jejich vlastnictví, nebyla zakotvena žádná právní úprava nakládání s pozemkem nebo stavbou v době zahájení řízení o vyvlastnění. Proto osoby pozemek prodaly a žádaly o vklad do katastru nemovitostí.

Žalobci, fyzické osoby, spolu se společností s. r. o. podali žalobu ke krajskému soudu v Brně dne 31. 12. 2007 a domáhají se vyhovění žádosti na vklad ve prospěch společnosti s. r. o. s tím, že vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení z března 2003 neobsahuje poučení o následcích právních úkonů učiněných po doručení oznámení. Podle názoru žalobců výklad ustanovení § 19 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., provedený katastrálním úřadem, znamená pravou zpětnou retroaktivitu. Žalobci byli upozorněni o následcích zahájeného vyvlastňovacího řízení po změně právní úpravy přípisem ze dne 22. 10. 2007. V době, kdy žádali o vklad, upozorněni ještě nebyli. Platilo tedy oznámení o zahájení z března 2003. Obchodní společnost s. r. o. se ztotožnila s obsahem žaloby a navrhla, aby bylo žalobě vyhověno. Katastrální úřad ale názor žalobců odmítá.

Krajský soud v Brně žalobu rozsudkem ze dne 18. 4. 2008 zamítl. Odkazuje na to, že právní úprava vykazuje jistou právní mezeru v přechodných ustanoveních. Co se týká zakotvení v platné právní úpravě účinné od 1. 1. 2007 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění § 19 odst. 3, ten stanoví: „Právní úkony, kterými vyvlastňovaný po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení převádí, pronajímá nebo jinak zatěžuje pozemek nebo stavbu, kterých se vyvlastnění týká, jsou neplatné. Při vyvlastnění se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. O tomto následku musí být vyvlastňovaný poučen v uvědomění o zahájení řízení.“ V porovnání s právní úpravou do 1. 1. 2007, kdy obdobné ustanovení nezakotvovala. „V případech zahájených před 1. 1. 2007 je oznámení o zahájení řízení z podstaty věci právně nemožné a nesplnitelné.“ (rozsudek 21 Cdo 3682/2009, 2010) Proto ustanovení § 19 odst. 3 o neplatnosti právních úkonů činěných s vyvlastňovaným pozemkem nebo stavbou dopadá i na posuzovaný případ. Opačný výklad je dle Krajského soudu v Brně pouze výkladem účelovým a směřuje k obcházení zákona a snahu využít mezery v zákoně. Žalobci také nesplnili podmínky vyžadované pro vklad vlastnického práva ustanoveními § 5 odst. 1 písm. e) a f) zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. To znamená, že účastníci jsou oprávněni nakládat s předmětem právního úkonu dle § 5 odst. 1 písm. e) a účastník řízení není omezen právním předpisem, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právní-



ho úkonu dle § 5 odst. 1 písm. f). Tyto podmínky nebyly splněny, protože pozemek byl zatížen zahájeným vyvlastňovacím řízením z roku 2003.

#### **4.3.3 Odvolání k Vrchnímu soudu v Olomouci**

Po takovém verdiktu Krajského soudu v Brně nemohlo následovat nic jiného, než využití dalšího opravného prostředku, jímž bylo právě odvolání k Vrchnímu soudu v Olomouci. Vrchní soud svým rozsudkem ze dne 8. 4. 2009 potvrdil rozsudek soudu prvního stupně a rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů odvolacího řízení. Své stanovisko zdůvodnil podobně jako krajský soud v Brně. Z důvodu vyvlastňovacího řízení ke spornému pozemku se na všechny žalobce vztahuje zákaz nakládání s vyvlastňovaným pozemkem, pod sankcí neplatnosti takového úkonu. Podle vrchního soudu žalobci jednali v rozporu s tímto tvrzením, jestliže vyvlastňovanou parcelu dne 18. 6. 2007 rozdělili a na oddělenou část parcely uzavřeli dne 21. 6. 2007 kupní smlouvu. Návrh na vklad musel být tedy s ohledem na ustanovení § 5 odst. 1 písm. e) a f) zákona č. 265/1992 Sb., o zápisích vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem ve znění pozdějších předpisů zamítnut.

#### **4.3.4 Dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky**

Proti rozsudku Vrchního soudu v Olomouci žalobci podali dovolání. Jak již bylo zmíněno, k Nejvyššímu soudu lze podat pouze mimořádný opravný prostředek, jímž právě dovolání je. Žalobci namítají, že soudy nepřeklenuly právní mezeru v zákoně č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Potvrzují, že v březnu 2003 obdrželi oznámení o zahájení řízení o vyvlastnění, ale to nebylo oznámením neboli uvědoměním ve smyslu ustanovení § 19 odst. 3 zákona o vyvlastnění. Teprve až oznámení ze dne 22. 10. 2007 mělo náležitosti požadované tímto ustanovením a návrh na vklad byl podán již dne 27. 8. 2007. Tedy ještě před novým oznámením o zahájení vyvlastňovacího řízení. Dále pak namítají, že katastrálnímu úřadu nepřísluší posuzovat platnost či neplatnost kupní smlouvy, natož pak o ní rozhodovat. Při výkladu § 31 zákona o vyvlastnění, řízení zahájené přede dnem účinnosti tohoto zákona a dosud pravomocně neskončené, se projednají a rozhodnou podle právní úpravy účinné ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona. Dle žalobců je třeba dát přednost takovému výkladu, který nejvíce šetří podstatu a smysl základních lidských práv. Tzn., není v rozporu s rovností účastníků vyvlastňovacího řízení zahájených před a po dni 1. 1. 2007. Žalobci navrhuje, aby dovolací soud zrušil rozsudky soudů obou stupňů (krajského a vrchního)

a aby věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení. Účastníci obchodní společnosti s. r. o. uvedli, že k dovolání nemají žádné námitky, že se s ním ztotožňují.

Nejvyšší soud jako soud dovolací projednal věc dle zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění účinném do 30. 6. 2009. To z toho důvodu, že dovolání bylo podáno proti rozsudku odvolacího soudu vydaného do 1. 7. 2009. Po tomto datu nahrazuje zákon č. 99/1963 Sb. zákon č. 7/2009 Sb.

Nejprve musel Nejvyšší soud zkoumat včasnost podaného dovolání. To znamená, že dovolání bylo podáno v zákonem stanovené lhůtě. Podmínka byla dle Nejvyššího soudu splněna.

Další podmínkou je přípustnost dovolání. Dovoláním lze napadnout pravomocná rozhodnutí odvolacího soudu vydaná v řízení o věcech, o nichž bylo rozhodnuto jiným orgánem, pokud to zákon připouští dle § 236 odst. 1 občanského soudního řádu. Podmínky přípustnosti jsou obsaženy v ustanovení § 237 občanského soudního řádu. Rozsudku, který jsem zvolila, se týká přímo § 237 odst. 1 písm. c) dovolání žalobců proti rozsudku odvolacího soudu může být přípustné, pokud dospěje dovolací soud k závěru, že napadené rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam. Podle Nejvyššího soudu bylo v posuzovaném případě významné to, za jakých předpokladů platí ustanovení § 19 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. To zejména při převodu, pronájmu nebo jiném zatížení pozemku nebo stavby, byla-li žádost o vyvlastnění podána v době přede dnem 1. 1. 2007 a nebylo-li do té doby vyvlastňovací řízení pravomocně skončeno. Uvedená právní otázka nebyla dosud v rozhodování dovolacího soudu vyřešena, a proto dovolací soud dospěl k závěru, že rozhodnutí má ve věci samé po právní stránce zásadní význam a dovolání žalobců je tedy přípustné.

Poslední podmínkou pro fakt, aby se dovolací soud podaným dovoláním zabýval, je jeho opodstatněnost. Po přezkoumání rozsudku odvolacího soudu, tedy Vrchního soudu v Olomouci, které provedl bez jednání dle § 243a odst. 1 věta první občanského soudního řádu, dospěl k závěru, že dovolání je opodstatněné. Podané dovolání tedy splnilo podmínky včasnosti, přípustnosti a také opodstatněnosti.

Z hlediska skutkové podstaty dovolací soud v projednávané věci zjistil, že Ředitelství silnic a dálnic podalo dne 20. 9. 2002 u stavebního úřadu (Městského úřadu Otrokovice) žádost o vyvlastnění pozemku ve vlastnictví žalobců. Stavební úřad oznámil zahájení vyvlastňovacího řízení žalobcům v březnu 2003 a rozhodnutím ze dne 31. 7. 2003 rozhodl

o vyvlastnění tohoto pozemku a o stanovení náhrady za vyvlastnění vlastnického práva. Krajský úřad Zlínského kraje rozhodnutím z 24. 11. 2003 jako odvolací orgán změnil rozhodnutí stavebního úřadu pouze v části o výši náhrady za vyvlastnění. Jinak zůstalo rozhodnutí nezměněno. Krajský soud v Brně rozsudkem ze dne 31. 10. 2006 rozhodnutí odvolacího orgánu zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení. Následně Krajský úřad Zlínského kraje rozhodnutím ze dne 27. 9. 2007 zrušil rozhodnutí stavebního úřadu ze dne 31. 7. 2003 a věc vrátil vyvlastňovacímu úřadu Městského úřadu Otrokovice k dalšímu řízení.

Žalobci uzavřeli dne 21. 6. 2007 s obchodní společností s. r. o. kupní smlouvu, kterou jí prodali pozemek, jež byl předmětem vkladu do katastru nemovitostí, vymezený na základě geometrického plánu. Návrh na vklad vlastnického práva podali dne 27. 8. 2007.

Nejvyššího soudu České republiky zdůvodnil rozhodnutí faktem, že vyvlastnění a řízení o něm probíhalo dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádk. Ten byl, jak správně uvedly soudy, nahrazen zákonem č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Nejvyšší soud nesouhlasí s tím, že zde dochází k jakékoliv právní mezeře v přechodných ustanoveních a odůvodňuje to tím, že z ustanovení § 31 zákona o vyvlastnění, kdy řízení zahájena před 1. 1. 2007 budou rozhodována dle nové platné právní úpravy, lze dovodit následující. Právní úprava nevykazuje jakoukoliv mezeru ani ve vztahu k účinkům zahájení vyvlastňovacího řízení a oznámení zahájení vyvlastňovacího řízení všem účastníkům. Vzhledem k tomu, že ve vyvlastňovacím řízení po 1. 1. 2007 nebylo možné pokračovat podle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádk, ale bylo potřebné projednat a rozhodnout danou věc dle nové právní úpravy, která nabyla účinnosti právě 1. 1. 2007, a to zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Dle stanoviska Nejvyššího soudu měly být po 1. 1. 2007 neprodleně provedeny všechny potřebné úkony vyžadované novým platným zákonem včetně ustanovení § 19 tohoto zákona. Tedy § 19 odst. 1 stanovující, že o zahájení vyvlastňovacího řízení je vyvlastňovací úřad povinen uvědomit písemně účastníky řízení i příslušný katastrální úřad. § 19 odst. 2 udává doručení oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení do vlastních rukou a § 19 odst. 3 již dříve uváděnou neplatnost právních úkonů při již zahájeném vyvlastňovacím řízení. V neposlední řadě také § 19 odst. 4, za omezení podle odst. 3 téhož paragrafu je vyvlastnitel povinen poskytnout vyvlastňovanému náhradu v prokázané výši újmy způsobené tímto omezením. Závěr Nejvyššího soudu vycházející z těchto stanovisek byl takový, že pokud neprovede příslušný správní orgán v rozporu se zákonem řádkně a včas všechny potřebné

úkony, nelze úspěšně dovozovat, že by tu byla jistá právní mezera v přechodných ustanoveních.

Nejvyšší soud potvrdil tvrzení žalobců o uplatnění zpětné retroaktivity zákona ze strany jak Krajského soudu v Brně, tak Vrchního soudu v Olomouci. Žalobci byli o zahájení vyvlastňovacího řízení v roce 2003 vyrozuměni. V této době nestanovila právní úprava neplatnost právních úkonů, kterými by vyvlastňovaný zatěžoval pozemek nebo stavbu, po doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. A proto nelze s doručením takového vyrozumění spojovat ty právní následky, které vešly v platnost s účinností zákona č. 184/2006 Sb. Což znamená, že úkonu byl přičítán účinek dle pozdější právní úpravy, ale tento účinek neměl v době, kdy byl učiněn.

Žalobci byli tedy o zahájení vyvlastňovacího řízení již podle nové právní úpravy zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění vyrozuměni v říjnu 2007. Teprve po doručení tohoto oznámení nemohli převádět, pronajmout nebo jinak zatěžovat pozemek, kterého se týká vyvlastnění. Což by znamenalo neplatnost těchto právních úkonů. Žalobci s nemovitostí nakládali ještě před doručením tohoto uvědomění. Kupní smlouvu uzavřeli již v červnu 2007 a návrh na vklad podali v srpnu 2007. S přihlédnutím k ustanovení § 5 odst. 1 věty druhé zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, kdy katastrální úřad zkoumá překážky vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí ke dni podání návrhu na vklad. Nejvyšší soud uvedl, že nic nebránilo vyhovění návrhu vkladu ze strany žalobců.

Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci byl tedy nesprávný, protože byla nesprávně posouzena právní věc. Výrok Nejvyššího soudu na základě uvedených důvodů zněl následovně: „Rozsudek vrchního soudu se zrušuje a věc se vrací Vrchnímu soudu v Olomouci k dalšímu řízení.“ (rozsudek 21 Cdo 3682/2009, 2010)

V poučení účastníkům řízení bylo uvedeno, že proti rozsudku Nejvyššího soudu v Brně není přípustný opravný prostředek.

#### **4.4 Rozsudek 28 Cdo 691/2010**

Rozsudek byl vydán dne 9. 11. 2011 Nejvyšším soudem České republiky na základě podaného dovolání proti rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 3. 9. 2009 č. j. 11 Cmo 41/2009 - 76. Rozsudek je rozčleněn do tří částí, které jsou základními náležitostmi rozsudku. Výrok, odůvodnění a poučení účastníků. Účastníky řízení jsou žalobci, a to pět fy-

zických osob, za účasti Ředitelství silnic a dálnic ČR. Nejvyšší soud rozhodoval v senátě složeném z předsedy senátu a dvou soudců o nahrazení rozhodnutí správního orgánu, vedeném u Městského soudu v Praze a o dovolání žalobců proti rozsudku Vrchního soudu v Praze.

#### 4.4.1 Řízení ve správním soudnictví

V roce 2005 došlo k vyvlastňovacímu řízení. Vyvlastňovaným byly fyzické osoby, označené jako A, B, C, D, E. Vyvlastnitelem bylo Ředitelství silnic a dálnic ČR. Došlo ke stanovení výše náhrady za vyvlastnění pozemků a jejího rozdělení mezi osoby A, B, C, D, E, podle výše spoluvlastnického podílu. Osoby A, B, C, D, E se domáhaly zrušení vyvlastňovacího rozhodnutí s tím, že nesouhlasí se způsobem stanovení výše náhrady. Nejprve se odvolaly ke Krajskému soudu v Brně. Bohužel zde neuspěly a podaly kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu.

Důvodem podání kasační stížnosti je to, že proti rozhodnutím krajských soudů nelze podat řádný opravný prostředek, ale pouze mimořádný opravný prostředek k Nejvyššímu správnímu soudu a tím je právě zmiňovaná kasační stížnost. Kasační stížnost může být podána proti rozhodnutí ve věci samé i proti rozhodnutím procesním. Tzn. zamítnutí nebo odmítnutí návrhu a z dalších důvodů vymezených zákonem. (Nejvyšší správní soud, 2012)

Kasační stížnost byla Nejvyšším správním soudem zamítnuta. Důvodem bylo ustanovení § 46 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního. Ustanovení říká, že soud může odmítnout kasační stížnost v případě, domáhá-li se navrhovatel přezkoumání rozhodnutí ve sporu nebo jiné věci, o kterém má jednat soud v občanském soudním řízení, anebo jímž správní orgán rozhodl v mezích své zákonné pravomoci v soukromoprávní věci. Navrhovatel musí být v odmítnutí návrhu upozorněn, že ve lhůtě jednoho měsíce od právní moci usnesení může podat žalobu k věcně příslušnému soudu. Z čehož tedy vyplývá, že žalobci se obrátili na špatný orgán. O věci měl rozhodovat soud v občanském soudním řízení.

#### 4.4.2 Řízení v občanském soudním řízení

Osobám A, B, C, D, E bohužel nezbylo nic jiného, než podat odvolání k věcně a místně příslušnému soudu. Jím v občanském soudním řízení byl Městský soud v Praze. Zde žalobci A, B, C, D, E neuspěli a podali odvolání k Vrchnímu soudu v Praze. Žalobci nesouhlasili se způsobem stanovení výše náhrady za vyvlastnění pozemků. Do 30. 6. 2007 se

výše náhrady za vyvlastnění určovala podle § 111 odst. 2. zákona č. 50/1976 Sb., stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení se výše náhrady řídila právním předpisem. Konkrétně vyhláškou č. 122/1984 Sb., která byla zrušena k 1. 1. 2007 zákonem č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Vyhláška č. 122/1984 Sb., delegovala způsob určení výše ceny za vyvlastněný pozemek dle zákona č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky ke zmíněnému zákonu č. 540/2002 Sb. Výše náhrady byla stanovena dle ceny úřední. To byla cena, která nebyla ovlivněna vývojem na trhu s pozemky a stavbami. Tedy cena bez možnosti správního uvážení. Vrchní soud v Praze s tímto tvrzením žalobců ale nesouhlasil, a proto potvrdil rozsudek Městského soudu ze dne 3. 11. 2008. S odůvodněním, že správní orgán, dle výše uvedených ustanovení určujících výši náhrady, rozhodl správně.

Proti rozsudku Vrchního soudu v Praze podaly osoby A, B, C, D, E dovolání. Jedná se o mimořádný opravný prostředek právě proti rozhodnutím odvolacích soudů. A to krajských a vrchních. Jako důvod dovolání žalobců je uváděno nesprávné právní posouzení věci. Podle žalobců právní otázkou zásadního významu byl způsob stanovení výše náhrady za vyvlastnění v době před účinností zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. A zda neměla být aplikována nová právní úprava, tj. zákon o vyvlastnění. A to za situace, že na dané vyvlastňovací řízení by mělo být pohlíženo jako na pravomocně neskončené. Žalobci se odvolávají na to, že Nejvyšší správní soud rozhodl o kasační stížnosti již po nabytí účinnosti zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Zda by se nemělo tedy postupovat dle ustanovení § 31 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Toto ustanovení stanoví, že řízení zahájená před účinností tohoto zákona budou rozhodnuta právě dle této nové právní úpravy. Dovolatelé tedy žádali, aby dovolací soud zrušil rozsudek odvolacího soudu a věc vrátil tomuto soudu k dalšímu řízení.

Dovolací soud, tedy Nejvyšší soud České republiky, nejprve zkoumal včasnost podaného dovolání. Dle § 240 odst. 1 a § 241 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu žalobci podali dovolání ve dvouměsíční lhůtě od doručení rozhodnutí odvolacího soudu a byli zastupováni advokátem. Podmínka včasnosti byla splněna. Další podmínkou je přípustnost dovolání. Tu Nejvyšší soud České republiky hodnotil na základě ustanovení § 237 odst. 1 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, na něž se odkazovali žalobci. Toto ustanovení říká, dovolání je přípustné, pokud rozsudek vydal odvolací soud a tímto rozsudkem potvrdil rozhodnutí soudu prvního stupně. A pokud Nejvyšší soud shledá v napadeném rozhodnutí po právní stránce zásadní význam. Podmínka přípustnosti byla tedy také splněna. Poslední podmínkou je důvodnost dovolání. Zde žalobci odkazova-

li na ustanovení § 241a odst. 2 písm. b) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu. Ustanovení stanoví důvod dovolání v případě, že rozhodnutí spočívá na nesprávném právním posouzení věci. Dle Nejvyššího soudu je dovolání nedůvodné. Podmínka důvodnosti není tedy splněna.

Odůvodnění Nejvyšším soudem je následující. „K námitce odvolatelů o nepravomocnosti vyvlastňovacího řízení a s tím spojené nutnosti vycházet při určování náhrady za vyvlastnění z ceny obvyklé (tedy podle současné právní úpravy § 31 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění), je třeba uvést, že není opodstatněná.“ (rozsudek 28 Cdo 691/2010, 2011) Ustanovení říká, že řízení zahájená před účinností tohoto zákona budou rozhodnuta právě dle této nové právní úpravy. Nejvyšší soud také zdůrazňuje, že soudní řízení správní, v němž byla žaloba dovolatelů proti rozhodnutí správního orgánu projednávána, není pro daný případ relevantní, a proto není možné přihlížet k jeho průběhu v rámci občansko-právního řízení. Nejvyšší správní soud totiž již v předešlém řízení rozhodl o tom, že Krajský soud není pravomocný k projednávání takové věci. Nedůvodnost dovolání Nejvyšší soud dokládá také ustanovením § 73 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního. To stanovuje, že žaloba proti rozhodnutí správního orgánu nemá odkladný účinek, a proto rozhodnutí o vyvlastnění nabylo právní moci ke dni 26. 9. 2005. Při stanovení výše náhrady za vyvlastnění nemovitosti tak bylo nutno vycházet z předpisů platných a účinných k tomuto datu. V posuzované věci tedy ze zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění do 30. 6. 2006. Ten umožňoval přiznat vyvlastňovanému pouze cenu vypočítanou na základě obecně závazných předpisů, tj. cenu úřední bez možnosti správního uvážení.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že uplatňovaný dovolací důvod nebyl naplněn, odvolací soud rozhodl ve věci správně a Nejvyšší soud proto dovolání žalobců zamítl. Proti rozsudku Nejvyššího soudu není přípustný opravný prostředek podle občanského soudního řádu.

#### **4.5 Závěrečné shrnutí analyzovaných rozsudků**

Analýza jednotlivých rozsudků Nejvyššího soudu České republiky je zaměřena na návaznost a plynulost přechodu na novou právní úpravu v průběhu již zahájeného řízení, týkajícího se dané problematiky. U obou rozsudků lze vidět odlišný právní názor s ohledem na účinnost nového zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Důležitou roli pro hodnocení podaných dovolání hraje i běh lhůt.

V prvním případě u rozsudku spisové značky 21 Cdo 3682/2009 byl mezník termín oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení, již po nabytí účinnosti nové právní úpravy institutu vyvlastnění, tedy 1. 1. 2007. Správní orgán byl povinen upozornit účastníky a katastr nemovitostí o zahájení vyvlastňovacího řízení. A to ihned, když se o situaci dověděl. Správní orgán tak ale neučinil, a to mělo důsledek na určení platnosti vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí. Ten předcházel zmíněnému oznámení o zahájení. Stěžejním ustanovením je v tomto případě § 19 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Ustanovení stanovuje platnost právních úkonů spojených s pozemkem či stavbou. Provedené úkony se stavbou či pozemkem, po doručení oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení, jsou neplatné. Právě toto ustanovení je účinné až od 1. 1. 2007. Před tímto datem nebylo zakotveno v právní úpravě, a proto žalobci mohli prodat řešený pozemek. Tedy činit právní úkony, aniž by pozbyly platnosti. Proto bylo dovolacím soudem rozhodnuto ve prospěch žalobců. Význam rozsudku je především pro hodnocení podobných situací a případů, které mohou nastat s nabytím účinnosti nové právní úpravy u již zahájených řízení. Celá situace by nemusela nastat, pokud by správní orgán jednal okamžitě a účastníky informoval neprodleně.

V druhém rozsudku naopak bylo rozhodnuto v neprospěch žalobců. I v tomto případě šlo o situaci plynulého přechodu na novou právní úpravu institutu vyvlastnění. Žalobci nesouhlasili se způsobem stanovení výše náhrady za vyvlastněný pozemek, která byla stanovena dle ceny úřední. Důležitým usnesením byl § 73 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního. Říká, že žaloba proti rozhodnutí správního orgánu nemá odkladný účinek, a proto rozhodnutí o vyvlastnění nabylo právní moci ke dni 26. 9. 2005. Tím, že se žalobci odvolali k nesprávnému soudu, nepřestala běžet lhůta pro nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění a s ním související výši náhrady. Proto Nejvyšší soud potvrdil rozhodnutí Vrchního soudu a potvrdil způsob určení výše náhrady za správný. Výše ceny nemohla být určována dle nové právní úpravy zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Důležité je tedy hodnotit danou situaci podle doby, kdy bylo řízení zahájeno, jaká právní úprava v dané době byla platná. A také se nesmí opomenout běh lhůt, které mohou ovlivnit celý výsledek řízení. Součástí zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, jsou přechodná a závěrečná ustanovení. Konkrétně § 31 upravující plynulost přechodu na novou účinnou právní úpravu. Toto ustanovení stanoví, že řízení zahájená před účinností tohoto zákona budou rozhodnuta právě dle nové právní úpravy. V obou rozsudcích je toto ustanovení uplatněno.



## 5 DOPORUČENÍ DE LEGE FERENDA

Od 1. 1. 2007, kdy se stal účinným právní předpis zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, nedošlo k žádné jeho novelizaci ani jiné úpravě. I přesto, že byla vytvořena samostatná právní úprava tohoto institutu, s postupem času se přichází v rámci přezkoumávání rozhodnutí o vyvlastnění na určité nedostatky.

Proto došlo k tomu, že dne 12. 6. 2011 poslal ministr pro místní rozvoj Kamil Jankovský návrh novely zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění předsedovi vlády Petru Nečasovi. Stěžejní a stále problematickou situací je způsob určování náhrady za vyvlastnění. Což uvádím i jako příklad u analyzovaného rozsudku 28 Cdo 691/2010. Dále je to způsob projednání vyvlastnění v řízení před soudem a v neposlední řadě možná dohoda před samotným vyvlastněním. (Úřad vlády České republiky, 2012)

Aby nemuselo docházet k institutu vyvlastnění, bylo by v mnoha případech lepší upravit podmínky pro stanovení dohody. K tomu došlo v návrhu novely, kdy § 5 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění (navrhovaná novela) stanoví, že vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo stavbě, potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému. V zákoně č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění je stanoveno, že lhůta nesmí být kratší než 60 dnů. Mělo by tedy dojít k jejímu prodloužení a tím se rozšíří možnosti pro uzavření dohody. Delší lhůta pro jednání o dohodě může mít kladný dopad na počet zahajovaných řízení o vyvlastnění. Pokud budou stanoveny výhodnější a lepší podmínky pro možnosti dohody, dá se předpokládat, že četnost vyvlastňovacích řízení bude nižší.

Způsob stanovení náhrady za vyvlastnění je také jedním z problémů. Příkladem je mnou analyzovaný rozsudek 28 Cdo 691/2010. Současná právní úprava se posunula ve způsobu stanovení náhrady kupředu. Nejprve se cena stanovovala na základě ceny úřední. S účinností zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, došlo k úpravě a výše náhrady se určuje dle ceny obvyklé u pozemku nebo stavby. To je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke dni ocenění. (Janderka, 2010, s. 29) Navrhovanou novelou by se výše náhrady měla stanovovat na základě ceny obvyklé, ale ta se bude

určovat na základě skutečného stavu a způsobu užívání ke dni ocenění stavby nebo pozemku, a to bez zřetele na jejich zhodnocení nebo znehodnocení. Cena se tedy stanoví na základě oceňovacího předpisu platného v době rozhodování o vyvlastnění. (Úřad vlády České republiky, 2012) Nový způsob stanovení výše náhrady může tedy přispět ke snadnější možné dohodě a také k rychlejšímu a snadnějšímu průběhu vyvlastnění. Vyvlastňovaný se nemusí obávat nízké ceny za jeho vyvlastňovaný majetek.

Novelou zákona bylo také navrženo rozdělení výroku rozhodnutí o vyvlastnění na dvě části. Část týkající se samotného vyvlastnění a část týkající se výše náhrady. Bylo navrhováno vrátit se k ústavní dualitě soudní ochrany. S tím, že pokud bude o vyvlastnění rozhodovat vyvlastňovací úřad, rozhoduje ve veřejnoprávní věci, a proto je dána pravomoc správním soudům. Pravomoc civilním soudům by byla dána v rámci sporů o výši náhrady za tyto veřejnoprávní akty. (Úřad vlády České republiky, 2012) S tímto návrhem novelizace ale nesouhlasím. Předpokládám, že by došlo k velké roztržičnosti v rámci kontroly řízení o vyvlastnění, prodloužení doby délky řízení, tedy k celkovým průtahům. Myslím, že by to byl krok zpět v rámci rozvoje úpravy institutu vyvlastnění v právním řádu České republiky a narušení konzistentnosti soudní kontroly. Současná úprava, kdy řízení spadá do oblasti občanského soudního řízení, v rámci kontroly a možnosti obrany je dostatečná.

Navrhovaná novela zákona, předkládaná Ministerstvem pro místní rozvoj, byla projednávána na třinácti jednáních vlády. Prozatím poslední jednání vlády proběhlo 28. 3. 2012. Novela zákona ještě není schválena, a proto nebyla zveřejněna ve sbírce zákonů.

Budoucí vývoj institutu vyvlastnění by mohl být také sledován z pohledu ekonomického. K vyvlastnění se přistupuje jako ke krajnímu řešení. I tak se jedná o nepříjemné řízení. Pokud by obce či kraje měly dostatek finančních prostředků, prostřednictvím kterých by mohly vykoupovat od majitelů jejich pozemky či stavby, mohla by celá situace být vyřešena na základě dohody, či kupní smlouvy a k institutu vyvlastnění by nemuselo vůbec docházet.

## ZÁVĚR

V rámci bakalářské práce jsem uvedla základní právní úpravu dané problematiky, a to jak předchozí tak současné. Vymezila jsem pojem vyvlastnění a omezení majetkových práv, popsala proces vyvlastňovacího řízení, možnosti obrany a ochrany v rámci vyvlastnění. V neposlední řadě jsem analyzovala vybrané rozsudky Nejvyššího soudu České republiky. Ty mají návaznost na přechod z původní právní úpravy institutu vyvlastnění na právní úpravu současnou, účinnou od 1. 1. 2007 a způsob stanovení náhrady za vyvlastnění.

Institut vyvlastnění má ve společnosti své neodmyslitelné zastoupení. Vyvlastnění je právně opodstatněno tím, že napomáhá rozvoji a realizaci zamýšlených projektů, které slouží společnosti jako celku. Protože je institut vyvlastnění velkým zásahem do vlastnických práv, je nutná jeho právní úprava a existence přesně stanovených podmínek. Na základě těchto podmínek je pak vyvlastnění možné. Mírnější formou je možnost omezení vlastnického práva. V těchto případech je vlastník pouze v mezích zákona omezen ve výkonu vlastnických práv. Jeho právo vlastnit mu zůstává, ale s určitou mírou omezení.

Pohled na vyvlastnění je ze strany vyvlastňovaného a vyvlastnítele různý. Pro vyvlastnítele můžeme brát vyvlastnění jako nějakou výhodu, zisk. Ale naopak pro vyvlastňovaného je to újma. I přes zásah do vlastnických práv jednotlivce je v institutu vyvlastnění zakotveno mnoho jistot, které brání jeho zneužívání. Příkladem může být dostatečné množství způsobů obrany pro vyvlastňovaného. Možnost zvolení znalce vyvlastňovaným, který vypracuje znalecký posudek, na jehož základě se stanovuje výše náhrady za vyvlastnění. Postavení vyvlastňovaného a vyvlastnítele by mělo být na stejné úrovni.

Důležitá a významná je i efektivní, ucelená a účinná soudní kontrola při vyvlastnění a omezování majetkových práv. S tím je spojen fakt, zda řízení před soudem lze rozdělit mezi pravomoc správních soudů a soudů civilních, nebo ponechat celé řízení v pravomoci občanského soudního řízení.

Každá právní norma prochází určitým vývojem. Objevují se různé nedostatky a úskalí. To se týká i zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. S novými nabytými zkušenostmi, ať už kladnými či zápornými, je potřeba „dokonalosti“ právní úpravy a k tomu napomůže jen a pouze praxe a novelizace právních norem.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Knižní zdroje

- [1] AMBRUSOVÁ Eva a ŠROMOVÁ Eva, 2009. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. Olomouc: Anag. ISBN 978-80-7263-554-2.
- [2] HENDRYCH, Dušan, 2009. *Správní právo. Obecná část*. Praha: C. H. Beck. ISBN 978-80-7400-049-2.
- [3] JANDERKA, Karel, 2010. *Zákon o vyvlastnění – Poznámkové vydání*. Praha: Linde. ISBN 978-80-7201-793-5.

### Internetové zdroje

- [4] AMBROŽOVÁ, Andrea. *Vyvlastnění a ochrana základních lidských práv*. [online]. 2010. 52 s. Bakalářská práce. Masarykova univerzita, Právnická fakulta. Vedoucí práce JUDr. Ilona Jančářová, PhD. [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <[http://is.muni.cz/th/101875/pravf\\_b/Bakalarska\\_prace\\_-\\_vyvlastneni\\_a\\_ochrana\\_zakladnich\\_lidskych\\_prav.pdf](http://is.muni.cz/th/101875/pravf_b/Bakalarska_prace_-_vyvlastneni_a_ochrana_zakladnich_lidskych_prav.pdf)>.
- [5] BURKETOVÁ, Radka. *Zákon o vyvlastnění neomezuje vlastnická práva*. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2005/Zakon-o-vyvlastneni-neomezuje-vlastnicka-prava>>.
- [6] Ministerstvo pro místní rozvoj. *Novela umožní vyvlastnění transparentní a bez spekulací*. [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2011 [cit. 2012-02-12]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2011/Novela-umozni-vyvlastneni-transparentni-a-bez-spek>>.
- [7] Nejvyšší soud České republiky. *Řízení o dovolání podle občanského soudního řádu*. [online]. Nejvyšší soud, 2010 [cit. 2012-03-10]. Dostupné z: <[http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS\\_new/ns\\_web.nsf/web/Rozhodovacicinnost~Pruvodcerize-nim~Rizeni\\_o\\_dovolani\\_podle\\_obcanskeho\\_soudniho\\_radu~?openDocument&lng=CZ](http://www.nsoud.cz/JudikaturaNS_new/ns_web.nsf/web/Rozhodovacicinnost~Pruvodcerize-nim~Rizeni_o_dovolani_podle_obcanskeho_soudniho_radu~?openDocument&lng=CZ)>.
- [8] Nejvyšší správní soud. *Opravné prostředky proti rozhodnutím správních soudů*. [online]. Nejvyšší správní soud, 28. 3. 2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z:

<<http://www.nssoud.cz/Opravne-prostredky-proti-rozhodnutim-spravnich-soudu/art/496?menu=316>>.

- [9] NOVÁK, Antonín. *Několik slov k právní charakteristice institutu vyvlastnění a jeho odlišnosti od podobných právních institutů*. [online]. Epravo.cz, 2002 [cit. 2012-02-05]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nekolik-slov-k-charakteristice-pravniho-institutu-vyvlastneni-a-jeho-odlisnosti-od-podobnych-pravnich-institutu-19625.html>> ISSN 1213-189X.
- [10] NOVÁK, Antonín. *Právní úprava institutu vyvlastnění mezi lety 1948 - 1989 a její odraz v restitučních předpisech*. [online]. Epravo.cz, 2003 [cit. 2012-02-09]. Dostupné z: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/pravni-uprava-vyvlastneni-mezi-lety-1948-1989-a-jeji-odraz-v-restitucnich-predpisech-21970.html>> ISSN 1213-189X.
- [11] Parlament České republiky. Poslanecká sněmovna. *Vládní návrh zákona na vydání zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)*. [online]. Parlament České republiky, Poslanecká sněmovna, 2005 [cit. 2012-02-05]. Dostupné z: <<http://www.psp.cz/sqw/text/tiskt.sqw?O=4&CT=1015&CT1=0>>.
- [12] Knihovna připravované legislativy. [online]. Úřad vlády České republiky, 2012 [cit. 2012-05-02]. Dostupné z: <<http://eklep.vlada.cz/eklep/page.jsf>>.
- [13] Ústav územního rozvoje. [online]. Portál územního rozvoje, 2012 [cit. 2012-02-09]. Dostupné z: <<http://portal.uur.cz/nastroje-uzemniho-planovani-v-ceske-republice/upp-pur-upd.asp>>.

### Právní předpisy

- [14] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě
- [15] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- [16] Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- [17] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [18] Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní
- [19] Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
- [20] Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem

- [21] Zákon č. 6/2002 Sb., o soudech a soudcích
- [22] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- [23] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě
- [24] Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád
- [25] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník
- [26] Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky
- [27] Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů
- [28] Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči
- [29] Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod a přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů
- [30] Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví
- [31] Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů

#### Judikatura

- [32] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 10. 2010, sp. zn. 21 Cdo 3682/2009
- [33] Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 9. 11. 2011, sp. zn. 28 Cdo 691/2010

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

|       |               |
|-------|---------------|
| č.    | číslo         |
| č. j. | číslo jednací |
| čl.   | článek        |
| násl. | následující   |
| odst. | odstavec      |
| s.    | strana        |
| Sb.   | sbírky        |
| tj.   | to je         |
| tzn.  | to znamená    |
| tzv.  | takzvaný      |