

Vyvlastňování pozemků

Platná právní úprava

Čl. 11 odst. 4 LZPS – vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné jen ve veřejném zájmu , na základě zákona a za náhradu

O vlastnictví se zde hovoří v té nejobecnější rovině bez konkrétnějšího vztahu k předmětu (objektu) vlastnic tví.

Také se zde nehovoří o vyvlastnění jiných práv než vlastnictví.

Vyvlastňování – pokrač.

- **§ 128 odst. 2 OZ**
- **Ve veřejném zájmu lze vyvlastnit nebo omezit vlastnické právo, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu.**
- **OZ již, pokud jde o předmět vlastnictví, hovoří o věci.**
- **Nerozlišuje však věci movité a nemovité, nehovoří ani o jiném než vlastnickém právu.**

Vyvlastňování – pokrač.

- **Zákon č. 184/2006 Sb. o odnětí a omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)**
- **Vyvlastnění = odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.**
- **Rozšiřuje předmět i na věcná břemena,**
- **z věcí pak je omezuje na pozemky a stavby.**
-

Vyvlastňování – pokrač.

- Předpoklady (podmínky) vyvlastnění:
 - - účel připuštěný stanovený zvl. zákonem
 - - veřejný zájem na dosažení tohoto účelu, který musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného – musí být prokázán v řízení
 - - není možné práva k pozemku nebo stavbě potřebná k realizaci účelu získat dohodou nebo jiným způsobem
 - - je-li účelem provedení změny ve využití území nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování
 - - jen v rozsahu nezbytném pro dosažení účelu
- Vyvlastňovaný má práva žádat vyvlastnění i zbytku pozemku či práva, jestliže je nelze užívat bez vyvlastňovaného pozemku –přiměřenost zásahu
- - Vyvlastnitel musí zajistit (a prokázat), aby vyvlastněnému byl nejméně 6 měsíců předem znám účel vyvlastnění, a
- - vyvlastňovaný nepřijal včas návrh vyvlastnitel na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě dohodou, - lhůta na uzavření dohody nesmí být kratší než 60 dnů a musí obsahovat nárok vyvlastňovaného na vrácení práv, nebude-li zahájeno s uskutečňováním účelu do 3 let od uzavření dohody. To neplatí, jestliže vyvlastňovaný není znám, není znám jeho pobyt, nebo se mu nepodařilo doručit na známou adresu v cizině.
- Jde-li o spoluvlastnictví, je vyvlastnění možné jen nelze-li práv k pozemku dosáhnout zrušením (a vypořádáním) tohoto spoluvlastnictví.

Vyvlastňování – pokrač.

- Zanikají-
- - zástavní a podzástavní práva
- - zajišťovací převod práva,
- - nájem pozemku, stavby a jejich části-
- výjimkou je nájem k bytu; může však
- následovat výpověď z nájmu
- Nájem pozemku nebo nebytového
- prostoru nebo věcné břemeno nezaniká,
- vyžaduje-li to veřejný zájem.

Vyvlastňování – pokrač.

- **Náhrady –**
- **Ve výši obvyklé ceny, včetně všech součástí a příslušenství,**
- **Ve výši ceny práva odpovídajícími věcnému břemenu**
- **Dále vyvlastňovanému přísluší**
- **- náhrada stěhovacích nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaložil v důsledku vyvlastnění.**
- **Náhrady se stanoví tak a v takové výši, aby se rovnaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Jestliže obvyklá cena by byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, má nárok na cenu zjištěnou.**
- **Náhradou lze poskytnout i jiný pozemek nebo stavbu, jestliže se na tom vyvlastňovatel a vyvlastňovaný dohodnou. Právo na cenové vyrovnání není dotčeno.**

Vyvlastňování-pokrač.

- **Vyvlastňovací řízení**
- **Vede – vyvlastňovací úřad**
- - **obecní úřad s rozš. působností**
- - **Magistrát hl.m. Prahy –může delegovat**
- **na m. části nebo obvody**
- - **magistrát územně členěného statut.**
- **města – nemůže delegovat**

- **Příslušnost – ú., v jehož obvodě je dotčená nemovitost**
- - **nachází.li se v působnosti více obvodech, rozhodne o**
- **příslušnosti jejich společně nadř. správní orgán**
- - **je-li vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem obce, jejíž úřad je**
- **příslušný k řízení, KÚ pověří jiný úřad ve svém správ. obvodu.**
- **Obdobně, je-li vyvlastňovatelem práv. osoba, jejímž zřizovatelem je obec**
- **nebo kraj.**
- - **je-li vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem kraj, jehož**
- **krajský úřad je odvolacím orgánem, je příslušným odvolacím orgánem**
- **ústřední orgán – MMR.**
-

Vyvlastňování – pokrač.

- Účastníci řízení
- - vyvlastnitel,
- - vyvlastňovaný
- - zástavní věřitel,
- - podzástavní věřitel,
- - oprávněný z věcného břemene
- - nájemce (s výjimkou nájemce bytu)
- - oprávněný a povinný z práva zajištěného převodem vlastnictví
- - v případě neskončeného dědického řízení správce dědictví a nebyla-li správa dědictví zřízena, pak dědici zůstavitele, případně stát (odúmrt').
- Neznámým účastníkům vyvlast. úřad ustanoví opatrovníka.

Vyvlastňování – pokrač.

- Řízení
- A) zahájení – jen na návrh (žádost)
• vyvlastnítele
- Náležitosti návrhu:
 - - označení pozemku nebo stavby
 - - doložení skutečností svědčících o splnění předpokladů vyvlastnění,
 - - čeho se vyvlastnitel domáhá,
 - - údaj o lhůtě a způsobu započetí s realizací účelu.
- Přílohy žádosti:
 - - výpis z KN a kopie kat. mapy,
 - - listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k nemovitostem, jichž se vyvlastnění týká, nelze-li je zjistit z KN (?)
 - - kopie územního rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvl. předpis (stav.zákon)
 - - znalecký posudek určující výši náhrad.
- B) Řízení je zahájeno doručením žádosti Úřadu.
 - Zahájení řízení Úřad oznámí – písemně – účastníkům
 - - kat. úřadu
 - Oznámení se doručuje do vlastních rukou.
- Po uvědomění vlastníka o zahájení řízení učiněné úkony –
 - - převody vlastnictví, nájemní smlouvy, zatěžující předmětné nemovitosti – jsou neplatné.
 - - Neuplatní se ani předkupní právo – ani smluvní, ani zákonné.
 - O těchto důsledcích musí být vlastník informován (poučen) v oznámení.

Vyvlastňování- pokrač.

- C) Ústní jednání
- Musí být nařízeno nejméně 30 dnů před jeho konáním.
- Zásada koncentrační – na tomto jednání
- nejpozději být uplatněny námitky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání. K později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží.
- O tom musí být účastníci poučeni v uvědomění o zahájení řízení.

- Zmeškání lhůty nelze prominout !!!

Vyvlastňování – pokrač.

- Přerušeni a zastavení řízení
- Přerušeni
- Jediný důvod - probíhá-li již o stejné nemovitosti jiné vyvlastňovací řízení (do doby jeho skončení)

- Zastavení
- Důvody
- - v jiném vyvlast. řízení již bylo pravomocně rozhodnuto,
- - v průběhu řízení došlo k dohodě o získání práva k nemovitosti umožňující realizaci daného účelu
- - na základě zpětvzetí žádosti – vyvlastnitel je povinen nahradit vyvlastňovanému škody a jinou újmu, která mu v souvislosti s řízením vznikla, ledaže by ke škodě (újmě) došlo i jinak.
-
-

Vyvlastňování – pokrač.

- **Rozhodnutí**
- **A) zamítnutí návrhu – jestliže vyvlastnitel**
- **neprokáže splnění všech podmínek pro**
- **vyvlastnění**
- **B) rozhodnutí o vyvlastnění**
- **- o zrušení práva odpovídajícího**
- **věcnému břemeni, nebo o**
- **- zřízení věcného břemene, stačí-li k realizaci**
- **účelu, nebo o**
- **- odnětí vlastnického práva a jeho přechodu na**
- **vyvlastnitele.**
- **Dále rozhodne (další výroky)**
- **- která práva spojená s nemovitostí nezaniknou,**
- **- určí výši náhrady pro vyvlastňovaného, případně pro nájemce a**
- **oprávněného z věcného břemene, jejichž práva zanikají,**
- **a stanoví vyvlastniteli lhůty k zaplacení náhrad (nesmí být delší jak 60 dnů**
- **od právní moci),**
- **- dojde-li k dohodě o náhradě v pozemku nebo stavbě, určí, který pozemek**
- **nebo stavby přechází do vlastnictví vyvlastňovaného a event. o vyrovnání**
- **v obvyklé ceně, včetně lhůty k poskytnutí plnění (ne delší 60 dnů),**
- **- určí, jaká část z náhrady za vyvlastnění případně zástavnímu věřiteli nebo**
- **oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu zajišťovaných**
- **pohledávek,**
- **- uloží vyvlastniteli povinnost nahradit vyvlastňovanému náklady vynaložené**
- **jím na vyhotovení znaleckého posudku,**
- **- stanoví vyvlastňovateli lhůtu pro zahájení realizace účelu. Může být úřadem**
- **před uplynutím původně stanovené lhůty na žádost vyvlastnitele**
- **prodloužena – jen jednou a nejdéle o další 2 roky.**

Vyvlastňování – pokračován.

- Zrušení vyvlastnění
- Vyvlastňovací úřad své rozhodnutí zruší –
- - na návrh vyvlastněného
- - z důvodů v zákoně jmenovitě
- uvedených:
- - vyvlastnitel do 30 dnů od uplynutí lhůty stanovené v rozhodnutí nezaplatit náhradu, nebo
- - ve lhůtě stanovené v rozhodnutí nezačal s realizací záměru (účelu), nebo
- - před uplynutím této lhůty bylo zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel.
- Vyvlastnění odňatá práva vyvlastněný nabývá zpět dnem právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění.
- Neobnovují se však vyvlastněním zaniklá práva dalších subjektů k nemovitosti.
- Vyvlastňovaný je povinen do 1 MĚSÍCE OD PRÁVNÍ MOCI ROZHODNUTÍ VRÁTIT VYVLASTNITELI obdržené NÁHRADY.
- Kromě toho je vyvlastnitel povinen vyvlastněnému nahradit škodu a jinou újmu, která mu v důsledku vyvlastnění vznikla.

Vyvlastnění ve zkráceném řízení

- **Specifický účel vyvlastnění – specifická situace – stav ohrožení státu,**
 - **- válečný stav.**
- **Další předpoklady – věc nelze získat jinak**
 - **jinak,**
 - **- za náhradu.**
- **Návrh na vyvlastnění – podává správní úřad**
- **Návrh obsahuje – označení věci,**
 - **- důvody vyvlastnění –účel,**
 - **- „ , proč nelze věc získat jinak,**
 - **- označení účastníků.**
- **V případě, že návrhovatelem je jiný správní úřad než ministerstvo, pak jeho potvrzení, že jde o účel obrany státu.**
- **Řízení vede – obecní úřad s rozšířenou působností, v jehož obvodu se**
 - **nemovitost nachází. Nachází-li se v obvodu více takových úřadů,**
 - **podává se návrh u Min. vnitra, které určí, který OÚ řízení**
 - **provede**

Vyvlastnění ve zkrác. řízení – pokrač.

- **Úřad-**
- - o zahájení řízení bezodkladně uvědomí účastníky řízení,
- - současně jim stanoví lhůtu (nesmí být kratší 3 dnů) k podání vyjádření,
- - ještě před uplynutím doby k vyjádření uskuteční místní šetření; v jeho průběhu se věc ocení podle v té době platných předpisů.

- **Rozhodnutí o vyvlastnění – musí být vydáno do 7 dnů od zahájení řízení**
- **Obsah – výrok, odůvodnění, rozhodnutí o náhradě a poučení o odvolání.**
- **Odůvodnění neobsahuje utajované údaje.**
- **Odvolání do 15 dnů od doručení; nemá odkladný účinek.,**
- **Na řízení o odvolání se aplikuje správní řád.**

- **Náhrada za vyvlastnění – vyplácí Ministerstvo financí na návrh příslušného OÚ obce s rozšíř. působností.**
- **Návrh na vyplacení náhrady musí být podán do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí.**
- **Nárok na náhradu se nepromlčuje !**