

# ZVLÁŠTNOSTI NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU: VYVLASTŇOVÁNÍ



Jakub Hanák



# K ZAMYŠLENÍ



Zdroj: <https://www.parlamentnilisty.cz/arena/rozhovory/Bud-ma-chybne-informace-nebo-lze-Marketa-Sichtarova-se-tvrde-oprela-do-generalniho-tajemnika-OECD-ktery-radi-prijimat-migranty-Pry-se-nam-to-casem-vyplati-544836> .

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020



Zdroj: <https://www.parlamentnilisty.cz/arena/rozhovory/Bud-ma-chybne-informace-nebo-lze-Marketa-Sichtarova-se-tvrde-oprela-do-generalniho-tajemnika-OECD-ktery-radi-prijimat-migranty-Pry-se-nam-to-casem-vyplati-544836>.

## K ZAMYŠLENÍ (2)



Zdroj: <https://edition.cnn.com/2015/05/19/asia/gallery/china-nail-houses/index.html>.

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020



Zdroj: <https://edition.cnn.com/2015/05/19/asia/gallery/china-nail-houses/index.html>.

V ČR není reálné: analogicky – NSS 2 As 196/2016-133: Pozemky Obce Ktiš však k výkonu povolené HČ nezbytné nejsou a uskutečnění exploatace ložiska v povoleném rozsahu nebrání. ... K argumentaci žalobkyně f), že obecní pozemek byl účelově vyňat ze žádosti o povolení hornické činnosti, stěžovatel konstatoval, že [p]ůsobivé snímky kuriózních situací, které Obec Ktiš přikládá ke svému odvolání, pouze dokreslují, kam až může vést taktizování vlastníka pozemků v případě, že zásah do jeho pozemků je k uskutečnění povoleného záměru nezbytný... Nutno rovněž upozornit na nemístnou poznámku stěžovatele uvedenou v napadeném rozhodnutí stran důsledků údajného taktizování vlastníků pozemků. Mají-li určité instituty veřejného práva chránit zájmy dotčených vlastníků, nelze jim v případě jejich uplatnění vyhrožovat faktickým zničením jejich vlastnictví (např. postavením dálnice okolo obytného domu) s pouhým odkazem na to, že daný pozemek je k uskutečnění povolovaného záměru nezbytný.

# V ČR BÝVÁ PŘÍZNAČNÉ

- *"Jednalo by se o první vyvlastnění kulturní památky v Česku. Je nezbytné ihned zabránit další devastaci, na jaře už by také nemuselo být co zachraňovat,"* uvedl prezident Českého národního komitétu Mezinárodní rady památek a sídel Václav Girsá.

**K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:**

Krajský úřad Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví v uvedeném období od 1. 1. 2014 do 31. 12. 2018 nevedl žádná řízení týkající se uvedené povinnosti strpět provedení geologických prací dle § 14 odst. 2 uvedeného zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích v platném znění, a proto nevydal žádné rozhodnutí na základě uvedeného paragrafu tohoto zákona.

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020



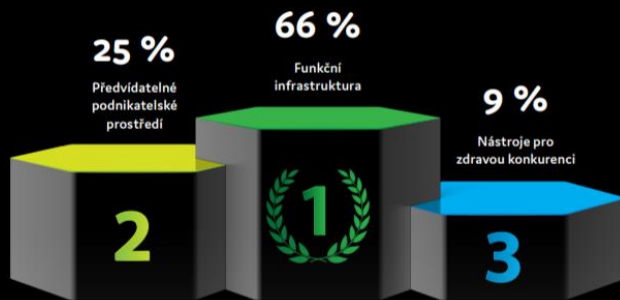
- <https://www.archiweb.cz/en/n/home/pamatkovi-odbornici-doporucuji-vyvlastnit-nadrazi-vysehrad>
- <https://www.kraj-jihocesky.cz/informace/informace-podle-zakona-c1061999-sb-vyrocní-zpravy-jck/odpovedi-na-zadosti-o-informace-0>

# ALE ČASY SE MOŽNÁ MĚNÍ

**Výsledky ankety Zákon roku 2018**  
(vyhlášeny 16. dubna 2019)

**zákon roku**

## Celkové pořadí



MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

 katedra práva  
životního prostředí  
a pozemkového práva



Zdroj: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/press/articles/cze-tz-zaknem-roku-zmena-zakona-o-urychleni-vystavby-zakladni-infrastruktury.html>

# VÝCHODISKA

- „Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva **je možné** ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“ [čl. 11 odst. 4 LZPS]
- „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. **Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou** veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva. Předchozí ustanovení nebrání právu států přijímat zákony, které považují za nezbytné, aby upravily užívání majetku v souladu s obecným zájmem a zajistily placení daní a jiných poplatků nebo pokut.“ [čl. 1 Protokolu č. 1 k EÚLP]

## ▪ Literatura:

- Mj. HANÁK, J. Vyvlastnění z environmentálních důvodů.  
[https://science.law.muni.cz/knihy/monografie/Hanak\\_Vyvlastneni.pdf](https://science.law.muni.cz/knihy/monografie/Hanak_Vyvlastneni.pdf)
- HANÁK, J., ŽIDEK, D. a ČERNOCKÝ, R. *Zákon o vyvlastnění: praktický komentář*. Praha: Wolters Kluwer, 2020. V ASPI.
- VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. V Praze: C.H. Beck, 2018.

# VYVLASTNĚNÍM NENÍ

- **Pozemkové úpravy** ve své většině nepředstavují vyvlastnění vlastnického práva v pravém slova smyslu, protože v podstatě jsou **hromadnou dobrovolnou směnou** vlastnických práv dotčených vlastníků. Nicméně, pro tu skupinu vlastníků, která s prováděnými úpravami nesouhlasí, jsou ústavní pravidla platná pro vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva krajním kritériem ochrany jejich vlastnictví. (Pl. ÚS 34/97) – blíže přednáška č. 10
- „**Zestátnění (znárodnění) představuje takové opatření, jímž byl majetek odňat celé skupině osob.** K přechodu vlastnictví dochází přímo ze zákona“ (NS 22 Cdo 456/2001).



# VYVLASTNĚNÍM NENÍ (2)

**KSČM žádá po Babišovi zase znárodnění vodovodů a kanalizací**



Komunisté žádají po hnutí ANO podporu pro některé své návrhy. Jde mimo jiné také o program převodu vodovodů a kanalizací do veřejného sektoru.

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

## 12 otázek a odpovědí k vyvlastňovacímu přílepku

Vlastimil Waic 12. 9. 2019 legislativa

ČMMJ odpovídá na dvanáct nejčastějších otázek k pozměňovacímu návrhu G.7. Tento návrh považuje za nešťastný přílepek a vyzývá ke koncepční přípravě novely zákona o myslivosti.

### Proč pozměňovací návrh G.7 nazýváte přílepkem?

Protože jde o novelu zákona o myslivosti ukvapeně přilepenou bez jakékoli diskuze k návrhu zákona o lesích.

### Je pravda, že škody způsobené zvěří na lesích jsou sedm miliard korun?

Nej. Sedm miliard je odhad postavený na velmi pochybných datech a metodách.

### Jaké jsou skutečné škody způsobené lesní zvěří?

Lesy ČR vyčíslily přímé škody v mysliveckém roce 2016/2017 na 24 milionů, o rok později na 19 milionů korun. Není důvod předpokládat, že lesy ve správě Lesů ČR jsou nějak výjimečné. Škody za celou ČR tedy pravděpodobně nepřesahují 50 milionů korun ročně. Navíc v čase klesají. Přímé škody bez nákladů na ochranná opatření uvádíme proto, že Hnutí Duha dělá takto uvádí škody působené zvláště chráněnými živočichy.



“Myslím si, že je na to dostatek prostředků tak, aby ten přestup ze soukromého do veřejného sektoru mohl být realizován ještě v tomto roce,” míní místopředseda Sněmovny. Loni na návrh předsedy poslanců KSČM Pavla Kováčka přesunula Sněmovna při schvalování rozpočtu na letošní rok 300 milionů korun v kapitole ministerstva zemědělství na nákup vlastnických práv ke kanalizacím a vodovodům. Má to vytvořit prostor pro obce, aby mohly dostat dotace pro výkup akcií vodárenských společností, budou-li to potřebovat. <https://www.nase-voda.cz/kscm-zada-po-babisovi-zase-znarodneni-vodovodu-a-kanalizaci/>

### <https://www.cmmj.cz/12-otazek-a-odpovedi-k-vyvlastnovacimu-prilepku/> Proč hovoříte o vyvlastnění?

Součástí návrhu je zásah do Ústavou chráněného práva na majetek. Ve prospěch státu zbavuje stovky tisíc vlastníků pozemků práva rozhodovat o zvěři. Stát má nově rozhodovat, kolik a jaké zvěře budou vlastníci smět mít na svém pozemku. Je to asi jako kdyby vám na pozemku bez ptaní postavili silnici.



# PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

- zákon č. 184/2006 Sb., o **vyvlastnění**
- dílčí zvláštní úprava v zákoně č. 416/2009 Sb., o **urychlení výstavby** dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací
  - *novela č. 169/2018 Sb. s účinností od 31. 7. 2018: tzv. malá předběžná držba a řada dílčích vylepšení*
  - *novela č. 403/2020 Sb. s účinností od 1. 1. 2020. tzv. velká předběžná držba a řada dalších vylepšení*
- zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR

- § 1038 OZ: Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.
- § 1039 OZ: (1) Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen. (2) Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.
- ... za "postup v souvislosti s urychlením výstavby" je nutno dosadit nejen územní a stavební řízení, která výstavbě bezprostředně předcházejí, ale i ta řízení (ty postupy), které jsou součástí širší přípravy realizace staveb, což je i řízení o vyvlastnění nezbytných práv k potřebným pozemkům. [usnesení Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 3951/12]

# BUDOUCNOST?



## Identifikace materiálu

Čj. OVA		PID	KORNBSSHJWDI
Čj. předkladatele	40964/2020-31	Datum autorizace	25.8.2020

## Popis

Název materiálu	Věcný záměr zákona o vyvlastnění		
Typ materiálu	Návrh věcného záměru zákona	Předkladatel	Ministerstvo pro místní rozvoj
Klíčová slova	územní plánování		
Oblast práva	Životní prostředí a pozemkové právo/Územní plánování a stavební řízení; Občanské právo/Vlastnictví a věcná práva		
Důvod předložení	Na základě Plánu legislativních prací vlády na rok 2020		
Popis	Hlavním cílem věcného záměru je zrychlení procesu vyvlastnění, konkrétně zkrácením délky vyvlastňovacího řízení, snížením počtu a délky soudních řízení a urychlením zahajování staveb, které jsou na vyvlastňovacích procesech závislé a zvýšení právní jistoty v otázkách náhrady za vyvlastnění a zvýšení motivace k uzavírání dohod o získání práv.		
Poznámky			

## Zpracování

Datum poslední úpravy	16.9.2020	Stav materiálu	3 - připomínkové řízení ukončeno
Datum schůze vlády		Číslo Sněmovního tisku	
Legislativní proces pokračuje do			

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020



Dostupné z: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNBSSHJWDI>

# CHARAKTERISTIKA

- vyvlastněním se rozumí „**odnětí nebo omezení vlastnického práva** nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem“ [§ 2 VyvlZ]
- „při vyvlastňovacím řízení je nutno vždy mít na zřeteli, že vyvlastnění resp. omezení vlastnického práva je **výjimkou ze zásady nedotknutelnosti vlastnického práva** ústavou zaručeného, a že proto je nutno vykládat vyvlastňovací předpisy vždy restriktivně ve prospěch co nejmenšího omezování práv vlastníka“ [usnesení Ústavního soudu, sp. zn. I. ÚS 353/98]

# NEŽ SE ZAČNE „STAVĚT“



MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

 katedra práva  
životního prostředí  
a pozemkového práva

 12

- § 184a odst. 1: Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.
- § 184a odst. 3: Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem.
- § 2 odst. 3 zákona č. 416/2009 Sb. Po dobu vyvlastňovacího řízení se běh lhůty platnosti rozhodnutí o povolení stavby staví.

## NEŽ SE ZAČNE „STAVĚT“ – MALÁ PŘEDBĚŽNÁ DRŽBA



MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

 katedra práva  
životního prostředí  
a pozemkového práva

 13

- § 4a zákona 416: Dospěje-li **vyvlastňovací úřad ve vyvlastňovacím řízení**, které se týká práva k pozemku nebo ke stavbě potřebného k uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje a uvedené v příloze k tomuto zákonu, k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou **s výjimkou určení výše náhrady** za vyvlastnění splněny, vydá na žádost vyvlastnítele mezitímní rozhodnutí<sup>15)</sup> obsahující výroky podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění (dále jen "mezitímní rozhodnutí").
  - dopravní,
  - vodní
  - energetické infrastruktury
  - vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje
  - uvedené v příloze

# NEŽ SE ZAČNE „STAVĚT“ – VELKÁ PŘEDBĚŽNÁ DRŽBA



MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

 katedra práva  
životního prostředí  
a pozemkového práva

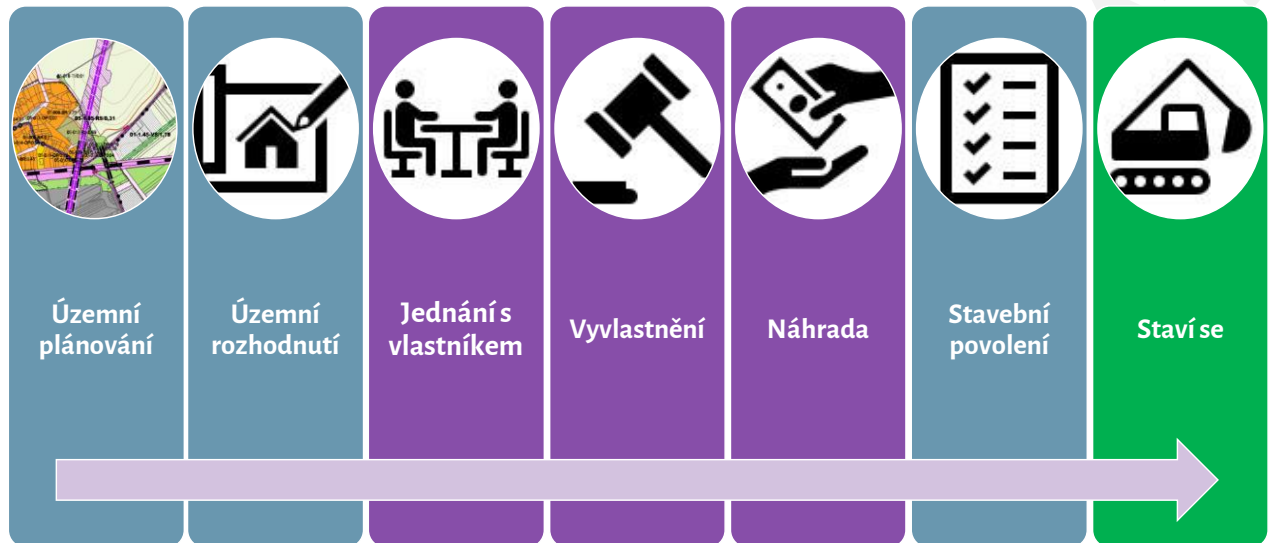
 14

- § 4c zákona 416: Oprávněný investor může **společně s žádostí o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se umísťuje nebo povoluje stavba** dopravní infrastruktury uvedená v § 1 odst. 2 písm. a) a b), požádat stavební úřad příslušný k vedení řízení podle stavebního zákona o vydání mezitímního rozhodnutí podle § 4a spočívajícího v odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě nebo jejich části potřebné k uskutečnění takové stavby dopravní infrastruktury.
  - stavba dopravní infrastruktury uvedená v § 1 odst. 2 písm. a) a b)
    - stavby dálnic nebo silnic I. třídy nebo stavby s nimi související,
    - stavby dráhy celostátní nebo stavby s nimi související.
    - + § 4d: stavby a zařízení přenosové soustavy a výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více,
- § 4c odst. 3V případě podání žádostí podle odstavce 1 vede stavební úřad vyvlastňovací řízení společně s řízením o žádosti o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se umísťuje nebo povoluje stavba dopravní infrastruktury uvedená v § 1 odst. 2 písm. a) a b). Stavební úřad rozhodne o žádosti podle stavebního zákona, a pokud žádosti podle stavebního zákona vyhoví, rozhodne zároveň ve společném rozhodnutí o vydání mezitímního rozhodnutí podle § 4a. Splnění podmínky podle § 3 odst. 1 věty druhé a § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění se pro vydání mezitímního rozhodnutí podle věty druhé nevyžaduje. Ústní jednání se

před vydáním mezitímního rozhodnutí podle věty druhé nenařizuje. Na výrok společného rozhodnutí, kterým bylo vydáno mezitímní rozhodnutí, se § 4a uplatní obdobně. Po nabytí právní moci výroku společného rozhodnutí, kterým bylo vydáno mezitímní rozhodnutí, pokračuje stavební úřad ve vyvlastňovacím řízení o zbytku věci obdobně podle zákona o vyvlastnění, pokud tento zákon nestanoví jinak; o zbytku věci se vede s každým vyvlastňovaným samostatné řízení.



# A JDE TO TEORETICKY TAKÉ JINAK



MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

- § 184a odst. 1: Není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Není-li žadatel o povolení změny dokončené stavby jejím vlastníkem, dokládá souhlas vlastníka stavby. K žádosti o povolení změny dokončené stavby v bytovém spoluvlastnictví vlastník jednotky dokládá souhlas společenství vlastníků, nebo správce, pokud společenství vlastníků nevzniklo.
- § 184a odst. 3: Souhlas se nedokládá, je-li pro získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě pro požadovaný stavební záměr nebo opatření stanoven účel vyvlastnění zákonem.
- § 2 odst. 3 zákona č. 416/2009 Sb. Po dobu vyvlastňovacího řízení se běh lhůty platnosti rozhodnutí o povolení stavby staví.

# PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ



K uskutečnění  
vybraného účelu

Veřejný zájem na  
uskutečnění účelu  
> zachování práva

Soulad s cíli a  
úkoly územního  
plánování

Vlastnické právo  
nelze získat jinak

Nezbytný rozsah  
(princip  
přiměřenosti)

Náhrada

# ÚČELY VYVLASTNĚNÍ: VÝBĚR



Dopravní stavby



Vodní díla



Technická infrastruktura



Asanace území



Ochrana přírodních léčivých zdrojů



Obrana státu



Záchrana kulturních památek



ÚSES

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

 katedra práva  
životního prostředí  
a pozemkového práva

 17

- vymezeny ve zvláštních zákonech
- § 170 StZ (Účely vyvlastnění):
  - veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury [viz § 2 písm. k) a l)], včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
  - veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,
  - stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
  - asanace (ozdravení) území.
- vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě
- § 55a VZ: Práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.
- § 17 PozK: výstavba, oprava, úprava, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících; dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízená na cizím pozemku.
- k 14. 1. 2013 zrušena možnost vyvlastnění pro těžbu vyhrazených nerostů
- řada účelů zřejmě v praxi nikdy nepoužita

# ÚČELY VYVLASTNĚNÍ: K ZAMYŠLENÍ



Jaguar Land Rover v Nitře napreduje. Na obrázku je pohľad na výstavbu závodu v Priemyselnom parku Nitra-Sever, Dolné Hory.

MP705Zk Pozemkové právo - prednáška č. 8 - podzim 2020



1) <https://globe24.cz/byznys/56083-nosovicka-automobilka-slavi-kulatiny-loni-dosahla-zisku-6-69-miliardy-korun>

2) <https://spravy.pravda.sk/ekonomika/clanok/471347-jaguar-v-nitre-zamestnal-uz-1300-ludi/>

Zákon č. 175/1999 Z.z.: Významná investícia je stavba, ktorej výstavbu bude zabezpečovať právnická osoba so sídlom na území Slovenskej republiky (ďalej len „podnik“), ak

**a)** finančné prostriedky potrebné na uskutočnenie stavby sú v sume najmenej 100 miliónov eur investičných nákladov,

**b)** je národohospodársky významná alebo jej realizáciou alebo uskutočnením sa vytvorí najmenej 300 nových pracovných miest a

**c)** vláda Slovenskej republiky (ďalej len „vláda“) o nej rozhodla, že jej uskutočnenie je vo verejnom záujme.

§ 4a: Na účel realizácie významnej investície možno za náhradu pozemok alebo stavbu vyvlastniť alebo vlastnícke právo k pozemku alebo stavbe obmedziť, ak je to vo verejnom záujme a nie je možné nadobudnúť právo k pozemku alebo stavbe dohodou. Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na vyvlastnenie všeobecný predpis o vyvlastňovaní.

# ÚČELY VYVLASTNĚNÍ: K ZAMYŠLENÍ (2)

Plán Barcelony na dostupné bydlení: volné byty pronajmete, nebo je zabavíme, hrozí majitelům



Bourání historických památek kvůli uhlí se týká i Německa.

JOT – 11.01.18



MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

 katedra práva  
životního prostředí  
a pozemkového práva

 19

Zdroj: <https://www.e15.cz/ceny-bytu/plan-barcelony-na-dostupne-bydleni-volne-byty-pronajmete-nebo-je-zabavime-hrozi-majitelum-1371660>

Zdroj 2: <https://a2larm.cz/2018/01/kostel-v-nemecku-padl-za-obet-tezbe-uhli/>

Zákon č. 498/2012 – zrušení možnosti vyvlastnění pro těžbu uhlí

# EXKURZ: PŘÍSTUP K POZEMKU

- § 1029 OZ: Vlastník nemovité věci, na níž nelze řádně hospodařit či jinak ji řádně užívat proto, že není dostatečně spojena s veřejnou cestou, může žádat, aby mu soused za náhradu povolil nezbytnou cestu přes svůj pozemek. **Nezbytnou cestu** může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost.
- § 170 odst. 2 StZ: Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek **pro nezbytný přístup**, řádné užívání stavby nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.
- vztah: NS 22 Cdo 880/2018 a NSS 5 As 191/2016-52

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020



## § 1029 OZ

(2) Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

## § 1032 OZ

(1) Soud nepovolí nezbytnou cestu,

- a) převyší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty,
- b) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo
- c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

(2) Nelze povolit nezbytnou cestu přes prostor uzavřený za tím účelem, aby do něj cizí osoby neměly přístup, ani přes pozemek, kde veřejný zájem brání takovou cestu zřídit.

NS 22 Cdo 880/2018: ... ve vyvlastňovacím řízení jde o nucené odnětí či omezení práva ve veřejném zájmu, v řízení o povolení nezbytné cesty jde stejně tak o nucené omezení vlastnického práva, nicméně občanský zákoník upravuje podmínky pro povolení nezbytné cesty z nemalé části jinak, než jak jsou upraveny podmínky pro vyvlastnění.“ Proto je podle soudu možné, že „nebudou dány podmínky pro povolení nezbytné cesty, avšak podmínky pro vyvlastnění tu budou (a naopak).“

## EXKURZ: VĚCNÉ BŘEMENO PROVOZOVÁNÍ LETIŠTĚ

- **Soud** na základě návrhu provozovatele letiště, které existuje ke dni 31. prosince 2009, rozhodne o zřízení věcného břemene **pro provozování letiště** k letištnímu pozemku (nebo jeho části), na němž se nachází letiště, za účelem provozování letiště.
- zřízení je přípustné jen tehdy,
  - *převažuje-li veřejný zájem na jeho zřízení nad zachováním dosavadních práv vlastníka letištního pozemku*
  - *nepodařilo-li se provozovateli letiště právo k letištnímu pozemku získat dohodou.*
- za náhradu: obvyklé roční nájemné



# ZÁKON Č. 168/2001 SB., O DÁLNIČNÍM OBCHVATU PLZNĚ



- § 1: „Všechny stavby v rámci výstavby dálnice D5 v úseku Ejpovice - Sulkov vymezeném v příloze č. 2 nařízení vlády č. 104/1994 Sb., kterým se vyhláší závazná část územního plánu velkého územního celku Plzeňské sídelní regionální aglomerace, (dálniční obchvat Plzně) **jsou veřejným zájmem.**“

# VEŘEJNÝ ZÁJEM NA REALIZACI ÚČELU

- musí **převýšit** nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného
- musí být ve vyvlastňovacím řízení **prokázán**
- nelze jej pro konkrétní případ stanovit zákonem
  - Pl. ÚS 24/04 (vodní cesta Labe) a Pl. ÚS 24/08 (letišť Ruzyně)
  - ≠ prohlášení druhových činnosti za veřejný zájem
  - srov. např. zákon o vodovodech a kanalizacích („Vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu se zřizují a provozují ve veřejném zájmu.“)

- Při zjištění, že veřejný zájem je dán a vyplývá ze zákona (a není jej proto třeba dokazovat) měly správní orgány dále povinnosti uvážit, zda veřejný zájem na zřízení (a následném provozování) vysokotlakého plynovodu převažuje nad zachováním dosavadních práv stěžovatelů ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění. NSS 8 As 187/2016 - 51

## NSS 6 As 171/2020

- Pro prokázání splnění podmínky veřejného zájmu jako nezbytného předpokladu vyvlastnění je územní rozhodnutí podmínkou nutnou, nikoli však samo o sobě postačující. **Pouhá existence územního rozhodnutí tedy bez dalšího nepostačuje k učinění závěru o nezbytnosti vyvlastnění konkrétního pozemku.**
- Ze samotné existence územního rozhodnutí tedy nelze dovodit naplnění podmínky subsidiarity, neboť **neprokazuje, že je v daném případě vyvlastnění až poslední možností** a je k němu přistoupeno až v situaci, kdy k vytčenému cíli nelze užít mírnější právní prostředky (lhostejno přitom, zda proto, že již byly bez úspěchu vyčerpány nebo zda jsou zjevně neúčinné).

## NSS 6 As 171/2020 (2)

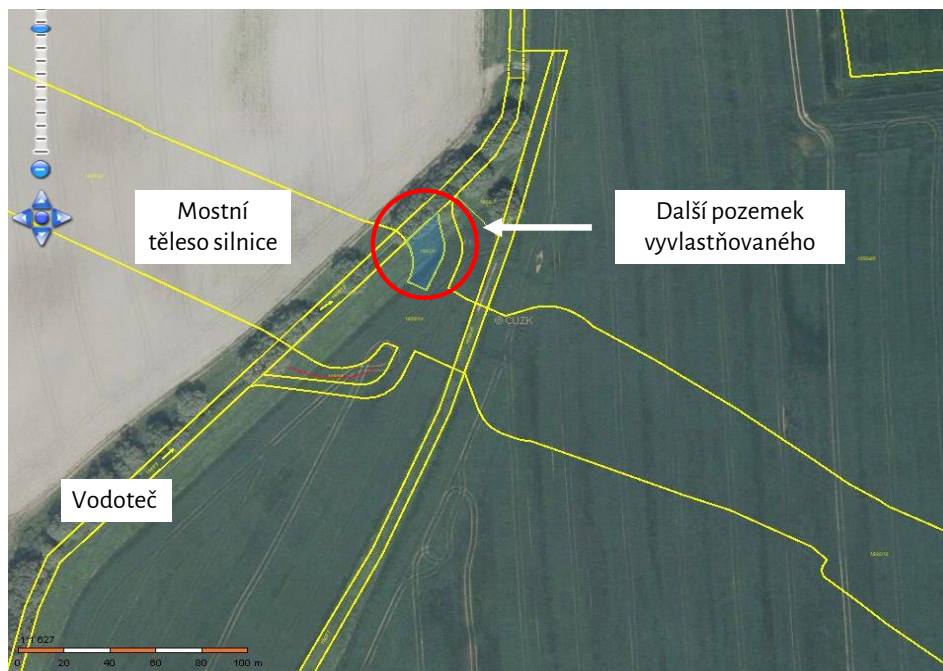
- Při **posouzení existence alternativních způsobů dosažení účelu** vyvlastnění je nutno, vedle proveditelnosti záměru (včetně jeho souladu s příslušnými předpisy a územně plánovací dokumentací) a míry dotčení veřejných zájmů, zvážit také rozsah újmy na právech všech dotčených osob, včetně skutečnosti, o jaké osoby se jedná. Obecně je nepochybně žádoucí zvolit variantu, která zasáhne do práv co nejmenšího počtu osob, resp. v co nejmenším rozsahu. V případě, že mezi dotčenými osobami je i ten, kdo má na dosažení účelu vyvlastnění zájem (včetně např. státu nebo územního samosprávného celku), zpravidla nebude prokázán veřejný zájem na řešení zatěžujícím více nebo zcela jiné osoby.

# SOULAD S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

- „Sleduje-li se vyvlastněním **provedení změny ve využití** nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.“
- K žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení vyvlastnitel připojí územní rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis nebo společné povolení podle zvláštního právního předpisu a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem (§ 18 VyvlZ)

# PŘIPOMENUTÍ: PRODLEVY S REALIZACÍ ÚČELU

- ... dlouhodobý stav, kdy je vlastník pozemku omezen na svém vlastnickém právu bez jakékoliv náhrady, může proto podle NS nabýt ústavněprávní roviny a s přihlédnutím k okolnostem individuálního případu vést k přiznání náhrady za omezení vlastnického práva na základě přímé aplikace článku 11 odst. 4 Listiny. Je totiž zřejmé, že obecná využitelnost a realizace vlastnických práv k pozemku omezeného obsahem územního plánu je limitována oproti stavu, kdy by územní plán konkrétní záměr využití pozemku nestanovil.
- ... dlouhodobá nečinnost územně samosprávného celku (obce), který **nerealizoval veřejně prospěšnou stavbu předpokládanou územním plánem**, může – v poměrech konkrétního případu – vést ke vzniku nároku za omezení vlastnického práva k pozemku, na němž má veřejně prospěšná stavba stát.
  - NS 22 Cdo 1425/2014



- pozemky nelze objektivně využívat pro zemědělskou výrobu kvůli jejich umístění mezi vodotečí a mostním tělesem, minimální výměře a nevhodnému tvaru; pozemky mají malé výměry, jsou úzkého podélného tvaru, přimklé k tělesu silnice
- neúspěšný návrh na tzv. předběžné uvedení v držbu (srov. Sněmovní tisk č. 927)



# VYVLASTNĚNÍ V NEZBYTNÉM ROZSAHU

- „Vyvlastnění lze provést jen **v takovém rozsahu**, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění.“ ...
- **intenzita** zásahu
  - *postačí-li zřídit věcné břemeno, není možné vlastnické právo odejmout*
- rozsah zásahu
  - *pouze v rozsahu nezbytném k realizaci účelu*
  - *„Není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu **užívat bez vyvlastňovaného pozemku**, stavby nebo jejich částí či věcného břemene bud' vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi.“*
  - **Ize rozšířit vyvlastnění na žádost** vyvlastňovaného; nově také pro DI v režimu zákona č. 416

## NEZBYTNÝ ROZSAH (2)

- „bez mého souhlasu rozdělujete můj majetek na 4 parcelní čísla - poté si vyzobete, co potřebujete. Dále nevyužitelné, znehodnocené, bezcenné zbytky ponecháváte vlastníkovi. Ani jako variantu jste ve svém jednání nenavrhli nabídku ekvivalentních pozemků. Nenavrhli jste odkoupení zbytkových parcel.“

### Město nás obětuje, zní kvůli dálnici z Dluhonic

Přerov - Obyvatelé jedné z neklidnějších částí Dluhonic se jen těžce smiřují s tím, že by v těsném sousedství jejich domů měla vést dálnice.

2.9.2016

SDÍLEJ:



#### Ježík: Objekt na pendrek

Podle předsedy výboru místní části v Dluhonicích Pavla Ježíka je ale nutné zohlednit, že stavba dálnice znehodnotí ceny pozemků, které jsou v těsném sousedství.

„Postaví se líniová stavba, která má negativní vliv na okolí, a u té stojí další objekty. Jako mávnutím kouzelného proutku se ale stanou neprodejnými. Skutečnost je taková, že takový objekt je pro vlastníky na pendrek,“ soudí. Místní lidé navíc nemají jasnou představu, jaká bude náhrada za sportoviště, které má ustoupit stavbě.

### NÁMITKA

- Z obsahu tohoto vyjádření žalobce vyplývá, že se jedná o žádost ve smyslu § 4 odst. 3, aby došlo k rozšíření vyvlastnění zbytkových pozemků, které nejsou nezbytné k dosažení daného účelu. Žalobce sice obecně poukazoval na znehodnocení původních pozemků jejich rozdělením a ponecháním zbylých pozemků v jeho vlastnictví po vyvlastnění, ovšem z obsahu je zřejmo, že žalobce tím mínil, aby došlo k vyvlastnění i dalších pozemků - KS v Č. Budějovicích, čj. 10 A 47/2013-51

### POSUZOVÁNÍ MOŽNOSTI UŽÍVAT

- je třeba individuální posouzení
- nelze-li vyloučit, že pozemek lze užívat jen s nepřiměřeným obtížemi, tak je třeba vyzvat vyvlastňovaného k doložení takových tvrzení a provést skutková zjištění pro posouzení této otázky. KS v Č. Budějovicích, čj. 10 A 84/2013-37
- ... v případě realizace účelu vyvlastnění se zhorší užívání jiných jejich nemovitostí - "zhoršení kvality ovzduší, zvýšené hranice hlučnosti a prašnosti, pokles realizační ceny přílehlých nemovitostí žalobců vlivem blízkosti stavby komunikace., ... nejde o to, že by žalobci nemohli zbylé nemovitosti užívat bez vyvlastněného pozemku, nýbrž o to, že v důsledku stavby či provozu silnice by se mohlo užívání zbylých nemovitostí zhoršit. Z tohoto hlediska mají ovšem žalobci stejné právní postavení jako kdokoliv jiný, kdo se cítí stavbou silnice ohrožen; § 4 odst. 3 VyvLZ jim ochranu neposkytuje. NS 22 Cdo 3138/2010

Vážená paní/ vážený pane

dovolujeme si Vás oslovit jako investor/v zastoupení investora, kterým je Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa/Závod veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury „[název akce]“ a to v souvislosti s pozemky parc. č. [bude doplněno] zapsanými na LV č. [bude doplněno] pro obec a k. ú. [bude doplněno].

Uvedené pozemky jsou potřebné pro výstavbu „[název akce]“, pro kterou bylo dne [bude doplněno] pod č. j.: [bude doplněno] vydáno územní rozhodnutí, které nabylo právní moci dne [bude doplněno]. Výstavba [název akce] byla vymezena jako veřejně prospěšná [bude doplněno].

**Základní popis stavby - [bude doplněno]**

O našem záměru jste byl/a informován/a před vydáním územního rozhodnutí, tzn. [bude doplněno orientačně].

...

Nedojde-li k uzavření smlouvy, jsme povinni Vás upozornit, že pro získání práva k potřebným pozemkům pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní infrastruktury budeme nuceni dále postupovat v souladu s platnými právními předpisy, zejména zákonem č. 184/2006 Sb., v platném znění, ve spojení se zákonem č. 416/2009 Sb., v platném znění.

## POVINNÝ POKUS O DOHODU

- § 5 VyvLZ: K návrhu smlouvy je vyvlastnitel povinen předložit informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě od vyvlastňovaného, s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním.
- zvláštní pravidla v § 3 zákona č. 416/2009 Sb.

# NEMOŽNOST ZÍSKAT PRÁVA JINAK

- „Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění **získat dohodou nebo jiným způsobem.**“
- prioritita dohody s vlastníkem
  - *lhůta k přijetí návrhu smlouvy*
  - *právo na vrácení převedených práv*
  - *cena ⇒ dále podrobně*
  - *požadavky na kvalitu jednání: řada rozsudků správních soudů – další snímek*
- odchylky v zákoně o urychlení výstavby
- spoluvlastnictví: lze vyvlastnit pouze podíl

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

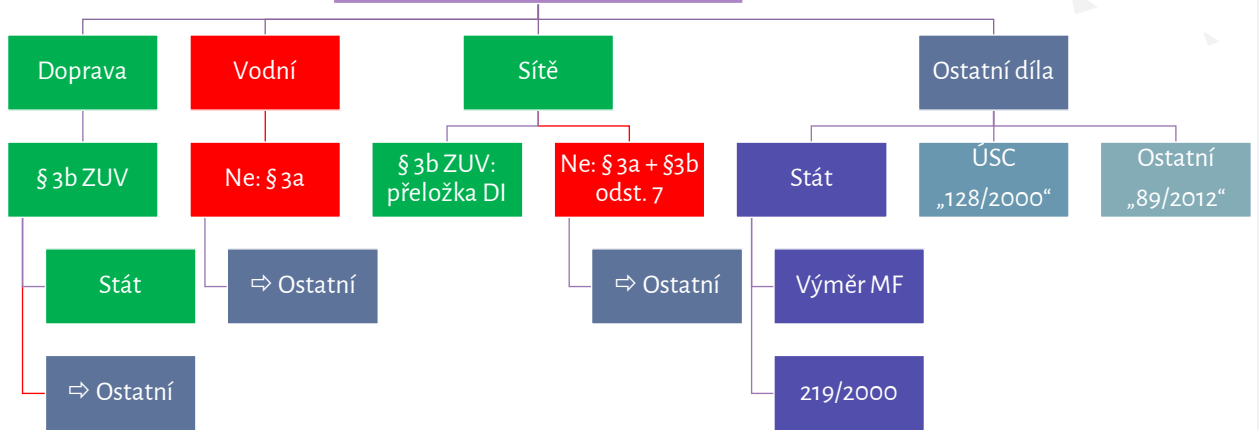


- HANÁK, J. Ochrana slabší strany ve vyvlastňovacím řízení. In: <https://lawconference.sk/bpf/sprava/files/zborniky/2nd%20Session.pdf>, s. 119-128.

## NSS 7 As 174/2014-44

- Závěr o tom, zda je podmínka dle § 5 odst. 1 VyvlZ splněna, je tak nutno činit vždy v závislosti na konkrétních okolnostech případu. Zejména je rozhodující, zda vůbec vyvlastňovaný na návrh kupní smlouvy nějak reaguje, a pokud ano, zda jsou jím vyslovené požadavky vyvlastnitelem reálně splnitelné a bude jejich splněním zajištěna možnost realizace účelu vyvlastnění. ... **nemůže jít pouze o formální snahu o uzavření dohody** spočívající v tom, že vyvlastnitel toliko zašle vyvlastňovanému návrh na uzavření kupní smlouvy a na jeho případné alternativní požadavky (jako např. na uzavření směnné smlouvy) nikterak nereaguje či reaguje zástupnými důvody, které svědčí spíše o neochotě vyjít vyvlastňovanému vstříc.

# Pravidla pro kupní cenu



# KUPNÍ CENA

- obecně **výslovně neupraveno** – z povahy věci by měla být obvyklá (tržní) cena nemovitosti
- **zvláštní pravidla** podle zákona o urychlení výstavby
  - *maximálně do výše ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8, resp. koeficientem 1,5 v případě stavebního pozemku nebo stavby.*
  - *cena se určí vždy podle jejich skutečného stavu; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury*



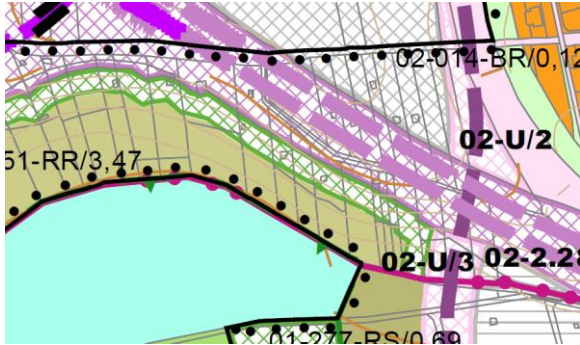
# PRINCIP „POLE ZA POLE“



MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

- do 2/2013 stavební z důvodu použití obecné definice stavebního pozemku pro účely ocenění: § 9 zákona č. 151/1997 Sb. - Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení mj. na nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly **vydaným územním rozhodnutím**, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem **určeny k zastavění**.

# PRINCIP „CHATA ZA CHATU“



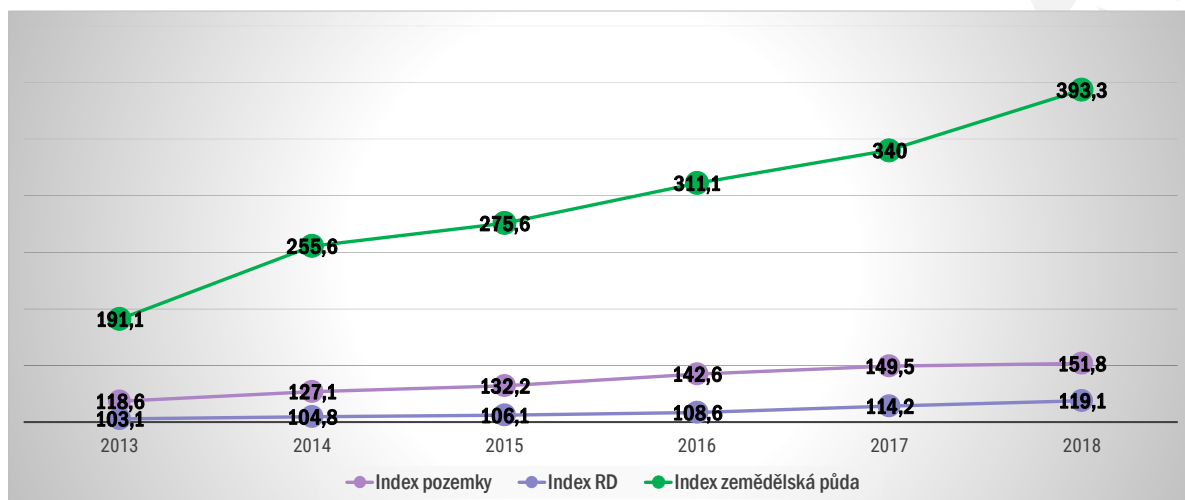
# JEŠTĚ JEDNO PRAVIDLO

- § 3b odst. 2 ZUV in fine - Při ocenění se rovněž nepřihlédne k navýšení obvyklé ceny jiného pozemku nebo stavby koeficienty podle odstavce 1.



MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

# POUŽITELNOST POSUDKU TŘI ROKY !?



MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020



- § 3b odst. 4: Cena pozemku, s výjimkou stavebních pozemků, určená ve znaleckém posudku vyhotoveném podle odstavců 2 a 3 se pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv k pozemku dohodou, považuje za cenu ve výši obvyklé ceny pozemku<sup>8)</sup>, a to po dobu 3 let ode dne, ke kterému byla ve znaleckém posudku určena.
- <http://www.itez.cz//co-meni-novela-zakona-o-urychleni-vystavby-pro-znalce/>

# ÚPLATA ZA ZŘÍZENÍ BŘEMENE

- pouze v režimu zákona o urychlení výstavby či pozemní komunikace a dráhy
- Získávají-li se potřebná práva podle § 3a ZUV smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, sjednává se výše úplaty ve výši **10 000 Kč**.
- Nesouhlasí-li vyvlastňovaný s částkou podle předchozí věty, použijí se odstavce 1 a 2 přiměřeně: tj. **na základě posudku**.
  - *výhodnější pouze je-li cena břemene nižší než 1251 Kč*

# ZJIŠTĚNÁ CENA: PŘÍKLAD VÝPOČTU DO 2021

## VSTUPNÍ INFORMACE

- pozemek užíván jako zemědělský
  - není tedy stavební
- tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
  - uvažováno 3 400 Kč/ha/ročně,
  - tj. 0,34 Kč/m<sup>2</sup>
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

## VÝPOČET

Užitek na m <sup>2</sup>	0,34 Kč
Počet let trvání (neurčito)	x 5
Cena za m <sup>2</sup>	1,70 Kč
Výměra	880 m <sup>2</sup>
Cena služebnosti	1 496 Kč
Zaokrouhlení (§ 50)	1 500 Kč

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

Vaše logo nebo název



## Pravidla pro ocenění

- A. in rem** ⇒ roční užitek x doba  
nejvíce 5 let
- B. in personam** ⇒ roční užitek x doba  
je-li na dobu života oprávněného tak 10
- C. nelze-li stanovit roční užitek**, tak 10 000 Kč  
např. přístup přes pozemek pro nutné opravy - není možné určit četnost dle MF i právo čerpání vody ze studny kvůli potížím se stanovením množství odebrané vody; zahrnuje i právo přístupu

## Varianta plného ztotožnění ročního užítku s pachtovným

- HANÁK, J., KUHROVÁ, K., SEDLÁČEK, J. Oceňování služebností: teorie a praxe. Praha: Wolters Kluwer, 2018, s. 132. BRADÁČ, A. a kol. Věcná břemena od A do Z. Praha: Linde, 2009, s. 234 a 235.
- Údaj o pachtovném. Zpráva o stavu zemědělství ČR za rok 2018 – s. 129 (průměrné pachtovné pro ČR)

## OBVYKLÁ CENA: PŘÍKLAD VÝPOČTU

### VSTUPNÍ INFORMACE

- pozemek užíván jako zemědělský
  - není tedy stavební
- tj. obvyklé nájemné za zemědělskou půdu
  - uvažováno 3 400 Kč/ha/ročně,
  - tj. 0,34 Kč/m<sup>2</sup>
- služebnost na dobu neurčitou
- služebnost in rem

### VÝPOČET A ÚVAHA

$$VB = \frac{U}{u} \times 100$$

Užitek na m <sup>2</sup> (U)	0,34 Kč
Kapitalizační sazba (u)	3 %
Cena za m <sup>2</sup>	11,33 Kč
Výměra	880 m <sup>2</sup>
Cena služebnosti	9 970,40 Kč
Závěrečná úvaha	9 970 Kč

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

Vaše logo nebo název



- Nepřehlédněte stejné vstupní údaje jako u výpočtu zjištěné ceny. Výsledek je ovšem odlišný značně.

# NÁHRADA ZA BŘEMENO

- Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada
- **ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu<sup>8)</sup>**, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.
  - *do 2021: ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu<sup>8)</sup>, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.*
- důsledky!?



# NÁHRADA ZA VYVLASTNĚNÍ

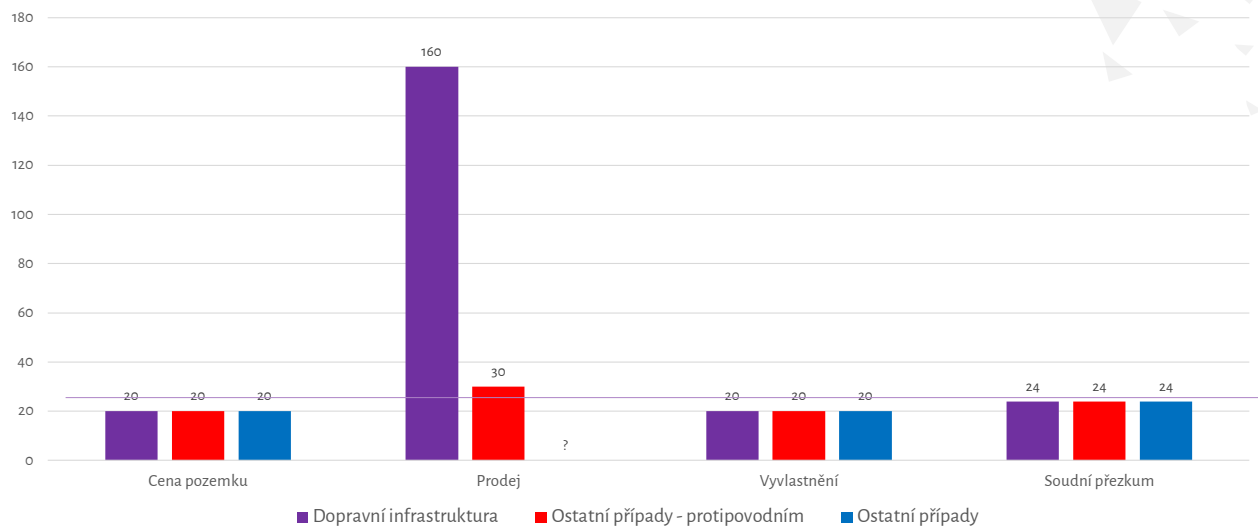
- náhrada za vyvlastněný pozemek či právo
  - *na základě ceny určené znaleckým posudkem (srov. § 20 VyvlZ)*
  - **ve výši obvyklé ceny, není-li zjištěná cena vyšší**
    - podrobněji přednáška č. 5 o oceňování pozemků
  - „*cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění*“
  - **tzv. metoda pole za pole** ⇒ viz již č. 32 až 34

# NÁHRADA ZA VYVLASTNĚNÍ (2)

- **náhrada nákladů** vynaložených v důsledku vyvlastnění
  - *náklady na znalecký posudek*
  - *stěhovací náklady*
  - *změna místa podnikání*
- **dodatečná náhrada** za vyvlastnění (viz § 28 odst. 3)
  - *mimořádné vlastnosti pozemku či mimořádné okolnosti*

- Soud při určování výše náhrady zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech **stanoví částku vyšší** s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, popřípadě k mimořádným okolnostem věci. Kromě náhrad uvedených v § 10 lze za vyvlastnění poskytnout vyvlastňovanému
  - a) částku v maximální výši 40 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 za zmírnění tvrdosti vyvlastnění, zohledňující i **délku vlastnictví** pozemku nebo stavby více než 15 let od nabytí za úplatu,
  - b) částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby v **zastavěném území**,
  - c) částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby v území se zvláštní **architektonickou hodnotou**, případně se zvláštní historickou hodnotou, nebo
  - d) částku v maximální výši 20 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě významu pozemku nebo stavby pro **podnikatelskou činnost**.

# „UVAŽOVÁNÍ“ VLASTNÍKA



## NÁHRADA ZA VYVLASTNĚNÍ (3)

- vyvlastňovanému se **poskytne jiný pozemek nebo stavba**, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem; právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby není dotčeno
- „Má-li být vyvlastněno sportovní zařízení (budova, pozemek, jejich soubor nebo jiné objekty zřízené nebo vyhrazené k provozování sportu), lze vlastníku sportovního zařízení poskytnout náhradu ve formě věcného plnění ve srovnatelném rozsahu a kvalitě.“ [§ 7 zákona o podpoře sportu]

## VLÁDA ČESKÉ REPUBLIKY

Příloha č. 1  
usnesení vlády  
ze dne 10. dubna 2017 č. 274

### Zásady pro vypořádání práv k nemovitým věcem dotčeným plánovanou realizací vodního díla Skalička

#### II. Způsob vypořádání s vlastníky nemovitých věcí

1. Vlastníci nemovitých věcí určených k trvalému bydlení mohou zvolit buď finanční náhradu, nebo náhradní výstavbu.
2. Vlastníci ostatních nemovitých věcí mají právo na finanční náhradu.
3. Podnikatelské subjekty, které prokáží v dotčené nemovité věci podnikání ke dni 31. prosince 2014, mají přednostní právo na zajištění náhradní výstavby odpovídající účelu, výrobní kapacitě objektů a technologického zařízení, včetně zajištění odpovídajícího pozemku, s tím spojených nákladů a nákladů na přesun technologického zařízení. V případě, kdy podnikatelský subjekt odmítne náhradní výstavbu, přistoupí investor k finanční náhradě podle znaleckého posudku zahrnující též ocenění případného ušlého zisku.

- <http://skalicka.pmo.cz/cz/stranka/majetkopravni-vyporadani/>

# POVINNÁ SMĚNA?

- **Na směnu skutečně není právní nárok, nicméně pokud** vyvlastnitel ke směně nepřistoupí, ačkoliv vhodnými pozemky disponuje a neexistuje důvod, aby je nesměnil, může stěžít obhájit tvrzení, že se mu nepodařilo získat požadovaná práva k předmětným pozemkům dohodou, tj. že splnil podmínku dle § 5 odst. 1 VyvZ. Má-li vyvlastnitel k dispozici dvě pro něj prakticky ekvivalentní řešení (koupě nebo směna za pozemky, které nemá důvod nesměnit) musí dát přednost řešení, které upřednostňuje vyvlastňovaný. Možnost volby z více zcela rovnocenných variant je zde jednou z mála kompenzací za to, že vyvlastňovaný zcizuje své pozemky nedobrovolně.
- NSS, čj. 7 As 174/2014-44; NSS, čj. 7 As 2/2013-39

# VLIV VYVLASTNĚNÍ NA JINÁ PRÁVA

- práva třetích osob **zanikají, není-li stanoveno jinak**
  - *nezaniká nájem pozemku, stavby, bytu*
  - *otázka pachtu !? – např. KS v Českých Budějovicích 61 A 17/2019-48: analogicky dle § 7 nezanikají*
- vyvlastňovací úřad rozhodne o tom, že nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala

## VLIV VÝKUPU V REŽIMU ZÁKONA Č. 416/2009

- § 5 ZUV: Pokud uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury brání nájem nebo pacht vztahující se k pozemku nebo stavbě ve vlastnictví stavebníka, je **stavebník oprávněn nájem nebo pacht vypovědět bez ohledu na sjednanou dobu trvání** nájmu nebo pachtu.
- Nájem nebo pacht skončí uplynutím výpovědní doby, která je 3 měsíce, bez ohledu na konec pachtovního roku.
- Nájemce nebo pachtýř má **nárok na náhradu škody** způsobené ukončením nájmu nebo pachtu.



# SPECIFICKÉ PODMÍNKY

- soulad se surovinovou politikou

- § 14 zákona č. 62/1988 Sb.: Rozhodnutí o omezení práv vlastníka nebo nájemce nemovitosti lze vydat pouze ve veřejném zájmu, **není-li v rozporu se státní surovinovou politikou**, v nezbytném rozsahu, na dobu určitou, za náhradu, a pokud tento zákon nestanoví jinak, podle zvláštního právního předpisu pro provedení vybraných geologických prací – více přednáška č. 9

- zanedbání péče o kulturní památku

- § 15 zákona č. 20/1987 Sb.: **Zanedbává-li vlastník** nemovité kulturní památky, která není státním majetkem, **trvale své povinnosti a ohrožuje tím její zachování** nebo užívá-li kulturní památku v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem, může se ve společenském zájmu, nedojde-li k dohodě s vlastníkem o jejím prodeji státu, výjimečně kulturní památka na návrh obecního úřadu obce s rozšířenou působností rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu vyvlastnit.

# VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

- vždy zahajováno **na žádost**
- vyvlastňovací úřady
  - *Je-li vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení obec, jejíž obecní úřad je příslušným k tomuto vyvlastňovacímu řízení, krajský úřad usnesením pověří jiný vyvlastňovací úřad působící v jeho správním obvodu provedením vyvlastňovacího řízení. Obdobně se postupuje i v případě, že účastníkem vyvlastňovacího řízení je osoba, jejímž zřizovatelem je obec nebo kraj.*
  - *speciální pravidla pro dopravní stavby – od 1. 8. 2019 (§ 2e ZUV)*
  - *zvláštní pravidlo pro posuzování nepodjatosti*
- obecně povinné ústní jednání – koncentrace řízení; ne u velké předběžné držby

§ 2e zákona o urychlení výstavby: Příslušný k vedení územního řízení a řízení o vyvlastnění, jehož předmětem je stavba dopravní infrastruktury, je krajský úřad kraje, na jehož území se má stavba uskutečnit. Má-li se stavba dopravní infrastruktury uskutečnit na území více krajů, povede řízení ten z úřadů podle odstavce 1, u kterého byla podána žádost.

§ 16 odst. 3 VyvlZ: Je-li vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení obec, jejíž obecní úřad je příslušným k tomuto vyvlastňovacímu řízení, krajský úřad usnesením pověří jiný vyvlastňovací úřad působící v jeho správním obvodu provedením vyvlastňovacího řízení. Obdobně se postupuje i v případě, že účastníkem vyvlastňovacího řízení je osoba, jejímž zřizovatelem je obec nebo kraj.

§ 14 SpŘ: Každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu (dále jen "úřední osoba"), o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit. (2) Úřední osoba není vyloučena podle odstavce 1, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku.

# VYVLASTNĚNÍ A KATASTR

- vyvlastňovaný nesmí v průběhu řízení s pozemkem nakládat či pronajmout pod sankcí neplatnosti právního jednání → nárok na kompenzaci případné újmy

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zahájené řízení o vyvlastnění práv  
- na id. 2/24 nemovitosti  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001

, Trenčín, Slovensko  
Parcela: 6044/376 Z-597/2017-711  
Parcela: 7260/64 Z-597/2017-711  
Parcela: 7263/8 Z-597/2017-711  
Parcela: 7275/11 Z-597/2017-711

Listina Oznámení vyvlastňovacího úřadu o zahájení vyvlastňovacího řízení MUUH-SŽP/11702/2017/ZemP Městského úřadu v Uherském Hradišti ze dne 13.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2017. Zápis proveden dne 16.02.2017.

Z-597/2017-711

# PŘEZKUM ROZHODNUTÍ O VYVLASTNĚNÍ

VÝROK O ODNĚTÍ VP	VÝROK O NÁHRADĚ
odvolání má vždy odkladný účinek	<b>odvolání pouze proti tomuto výroku nebrání nabytí právní moci výroku o odnětí</b>
	<i>v odvolacím řízení nelze změnit výrok o náhradě v neprospěch</i>
správní žaloba	žaloba podle části V. OSŘ
žaloba má v zásadě odkladný účinek	-
-	moderační právo soudu

- § 25 odst. 2 VyvlZ: Včas podané a přípustné odvolání směřující proti některému z výroků podle § 24 odst. 3 má odkladný účinek i na ostatní výroky rozhodnutí. Odkladný účinek takového odvolání nelze vyloučit. **Včas podané a přípustné odvolání směřující pouze proti některému z výroků podle § 24 odst. 4, nemá odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí.**
- § 4 zákona č. 416/2009 Sb.: Je-li podána žaloba proti rozhodnutí podle zákona o vyvlastnění, přizná soud na návrh žalobce po vyjádření žalovaného usnesením žalobě odkladný účinek, jestliže je žalobce závažně ohrožen ve svých právech a přiznání odkladného účinku se nedotkne nepřiměřeným způsobem nabytých práv třetích osob a není v rozporu s veřejným zájmem.
- § 4a odst. 4 zákona č. 416/2009 Sb.: Návrh na přiznání odkladného účinku žaloby proti mezitímnímu rozhodnutí lze podat pouze společně se žalobou. Návrh na přiznání odkladného účinku opravného prostředku proti rozhodnutí soudu o žalobě podle předchozí věty lze podat pouze společně s opravným prostředkem. K později podanému návrhu na přiznání odkladného účinku soud nepřihlíží.

# PŘIPOMENUTÍ: MEZITÍMNÍ ROZHODNUTÍ

Malá předběžná držba (§4a)	Velká předběžná držba (§4c)
ve vyvlastňovacím řízení	spolu s řízením o umístění nebo povolení stavby
záměry v příloze zákona o urychlení	vybraná dopravní a energetická infrastruktura
vyloučení výroku o náhradě	vyloučení výroku o náhradě + neprobíhá jednání
náhrada standardní (tj. po jednání)	náhrada motivační (tj. stejná jako při jednání)
staví se a současně rozhoduje o náhradě	staví se a současně rozhoduje o náhradě

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020

- Frumarová, K. (Ne)Způsobnost vyvlastnění být předmětem mezitímního rozhodnutí. Správní právo 3/2019.

## Dostavbu dálnice D3 u Ševětína brzdí chyba úředníka, už přišel o práci

6. prosince 2018 12:02



Dokončení téměř jedenáct kilometrů dlouhého úseku dálnice u Českých Budějovic mezi Borkem a Ševětínem brání chyba úředníka Ředitelství silnic a dálnic (ŘSD). Státní správce silnic nemůže dostavět zhruba 50 metrů dálnice, protože nezvládl řádně vykoupit všechny pozemky. Sporný úsek, proti jehož vyvlastnění se původní majitel odvolal, se snaží ŘSD získat už od roku 2014.



Další 3 fotografie v galerii



Stavba úseku dálnice D3 Ševětín - Borek | foto: Marek Podhora, MAFRA

MP705Zk Pozemkové právo - přednáška č. 8 - podzim 2020



[https://www.idnes.cz/ekonomika/doprava/dalnice-d3-dostavba-borek-sevetin-kauzarsd.A181206\\_093500\\_eko-doprava\\_cfr](https://www.idnes.cz/ekonomika/doprava/dalnice-d3-dostavba-borek-sevetin-kauzarsd.A181206_093500_eko-doprava_cfr)

# ZRUŠENÍ VYVLASTNĚNÍ

- na **žádost vyvlastňovaného**
- důvody:
  - **nezaplacení náhrady ve lhůtě**
  - *nezahájení uskutečňování účelu ve lhůtě* ⇒ NS 21 Cdo 1999/2012
  - *zrušení nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí*
- důsledky:
  - *obnovení vyvlastněných práv a vrácení náhrady*
  - *účinky na práva třetích osob zůstávají nedotčeny*
  - *nárok na náhradu vzniklé újmy*

# VYVLASTNĚNÍ VE ZKRÁCENÉM ŘÍZENÍ


- §§ 45 až 51 zákona **o zajišťování obrany ČR**
- pouze za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu + pro účely zajišťování obrany státu
- zrychlené řízení: návrh správního úřadu ⇒ místní šetření a vyjádření vlastníka (do 3 dnů) ⇒ vyvlastňovací výměr (do 7 dnů) ⇒ odvolání nemá odkladný účinek
- další odchylky: i movité věci; výše náhrady podle cenového předpisu (vyplácí zpětně MFČR na návrh úřadu)


- Parlament může na návrh vlády vyhlásit stav ohrožení státu, je-li bezprostředně ohrožena svrchovanost státu nebo územní celistvost státu anebo jeho demokratické základy.




DĚKUJI!



JAKUB HANÁK 

MS Teams 

[jakub.hanak@law.muni.cz](mailto:jakub.hanak@law.muni.cz) 

[envi.law.muni.cz](https://www.envi.law.muni.cz), [agri.law.muni.cz](https://www.agri.law.muni.cz) 