

MUNI
LAW

Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku II.: vyvlastňování pozemků

Jakub Hanák

K zamyšlení



„Vyvlastnění je označení pro státem podporovanou krádež. A každá krádež je zločin.“

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)



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.

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]

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. 9
- „**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.

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?

Není. 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.

Prameny právní úpravy

- zákon č. 184/2006 Sb., o **vyvlastnění**
- dílčí zvláštní úprava v zákoně č. 416/2009 Sb., **liniový zákon**
 - 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. 2021: tzv. velká předběžná držba a řada dalších vylepšení
- zákon č. 222/1999 Sb., o **zajišťování obrany ČR**

Budoucnost?



**USNESENÍ
VLÁDY ČESKÉ REPUBLIKY**
ze dne 19. července 2021 č. 635

o návrhu věcného záměru zákona o vyvlastnění

Vláda

- I. **schvaluje** věcný záměr zákona o vyvlastnění, obsažený v části III materiálu čj. 1603/20;
- II. **ukládá** ministryni pro místní rozvoj vypracovat a vládě předložit do 31. března 2022 návrh zákona o vyvlastnění, v němž budou zapracovány připomínky obsažené ve stanovisku Legislativní rady vlády a ve variantě II přijaté vládou.

Provede:

ministryně pro místní rozvoj

Budoucnost od 1. července 2024?

Čj. OVA		PID	KORNCHRDXCWU
Čj. předkladatele	MMR-54798/2022-31	Datum autorizace	8.11.2022

Popis

Název materiálu	Návrh zákona o vyvlastnění		
Typ materiálu	Návrh zákona	Předkladatel	Ministerstvo pro místní rozvoj
Klíčová slova	majetek soukromý; nemovitosti; pozemky a stavby; územní plánování; výstavba dálnic		
Oblast práva	Životní prostředí a pozemkové právo/Územní plánování a stavební řízení; Občanské právo/Vlastnictví a věcná práva		
Důvod předložení	Materiál je předkládán na základě návrhu Plánu legislativních prací vlády na zbývající část roku 2022		
Popis	Návrh zákona o vyvlastnění		
Poznámky			

Zpracování

Datum poslední úpravy	8.11.2022	Stav materiálu	2 - v připomínkovém řízení
Datum schůze vlády		Číslo Sněmovního tisku	
Legislativní proces pokračuje do			

Připomínkové řízení

Termín připomínek	8.11.2022 – 7.12.2022	Adresa připomínek	petr.hensel@mmr.cz
-------------------	-----------------------	-------------------	--------------------

Charakteristika

- vyvlastněním se rozumí „(1) **odnětí** nebo (2) **omezení vlastnického** práva nebo (3) 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] + naposledy např. NSS 8 As 29/2021 – 36

Komplexní schéma



Než se začne „stavět“



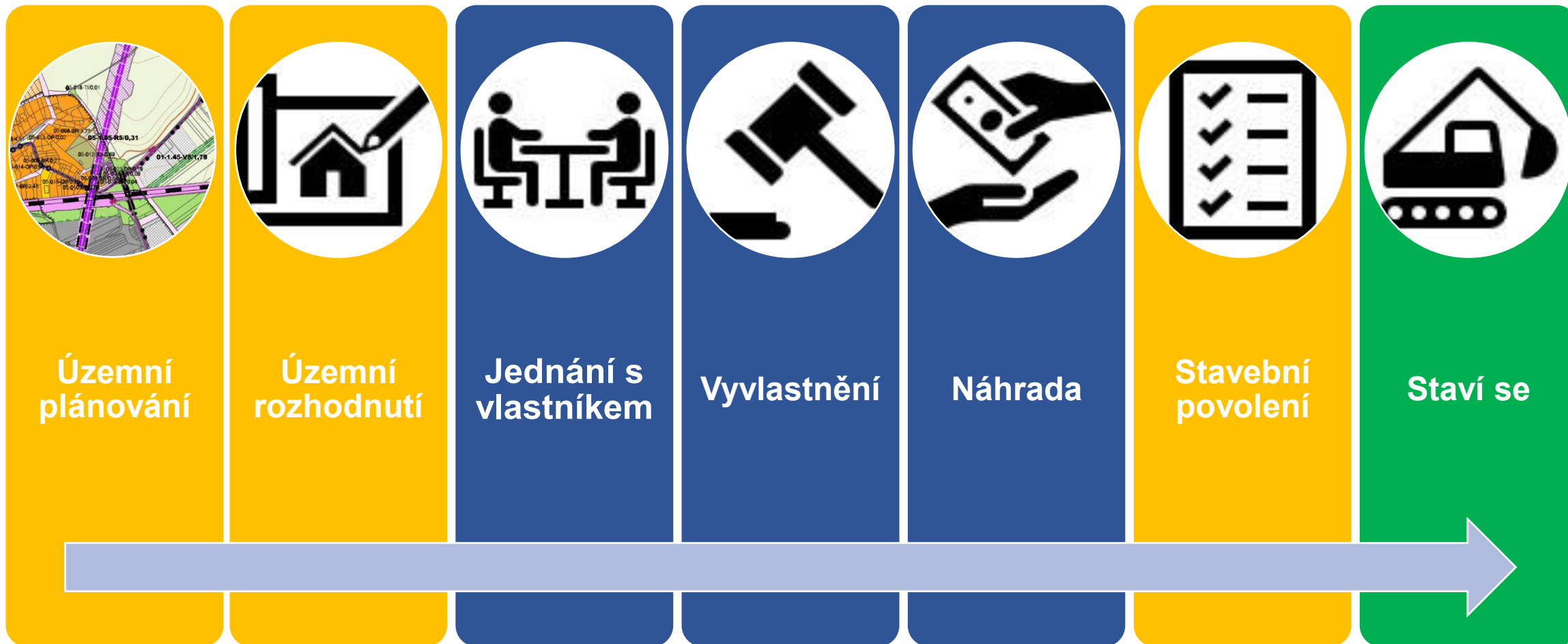
Než se začne „stavět“: malá předběžná držba



Než se začne „stavět“: velká předběžná držba



A jde to teoreticky také jinak



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

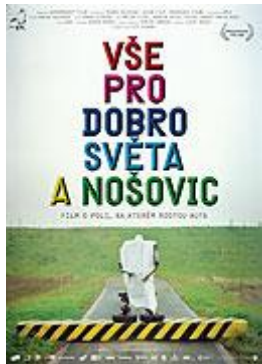
Nezbytný rozsah
(princip
přiměřenosti)

Náhrada

Účely vyvlastnění: výběr



Účely vyvlastnění: k zamyšlení



Hyundai

Nošovice



Nitre napreduje. Na snímke je pohľad na výstavbu závodu v Priemyselnom parku Nitra-Sever,

Jaguar Land Rover

Nitra

Účely vyvlastnění: k zamyšlení (2)



Byty

Berlín



Těžba uhlí

Garzweiler

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

Zákon č. 168/2001 Sb., o dálničním obchvatu Plzně



http://foto.ceskedalnice.cz/nase-foto/provoz/d5/usek_2/slides/D5f53.jpg

- § 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 vyhlašuje 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 (§ 4 odst. 2)
- nelze jej pro konkrétní případ stanovit zákonem
 - Pl. ÚS 24/04 (vodní cesta Labe) a Pl. ÚS 24/08 (letišť Ruzyně)
 - ≠ prohlášení druhových činností za veřejný zájem
 - srov. např. zákon o vodovodech a kanalizacích („Vodovody a kanalizace pro veřejnou potřebu se zřizují a provozují ve veřejném zájmu.“)

Veřejný zájem: druhově určené činnosti

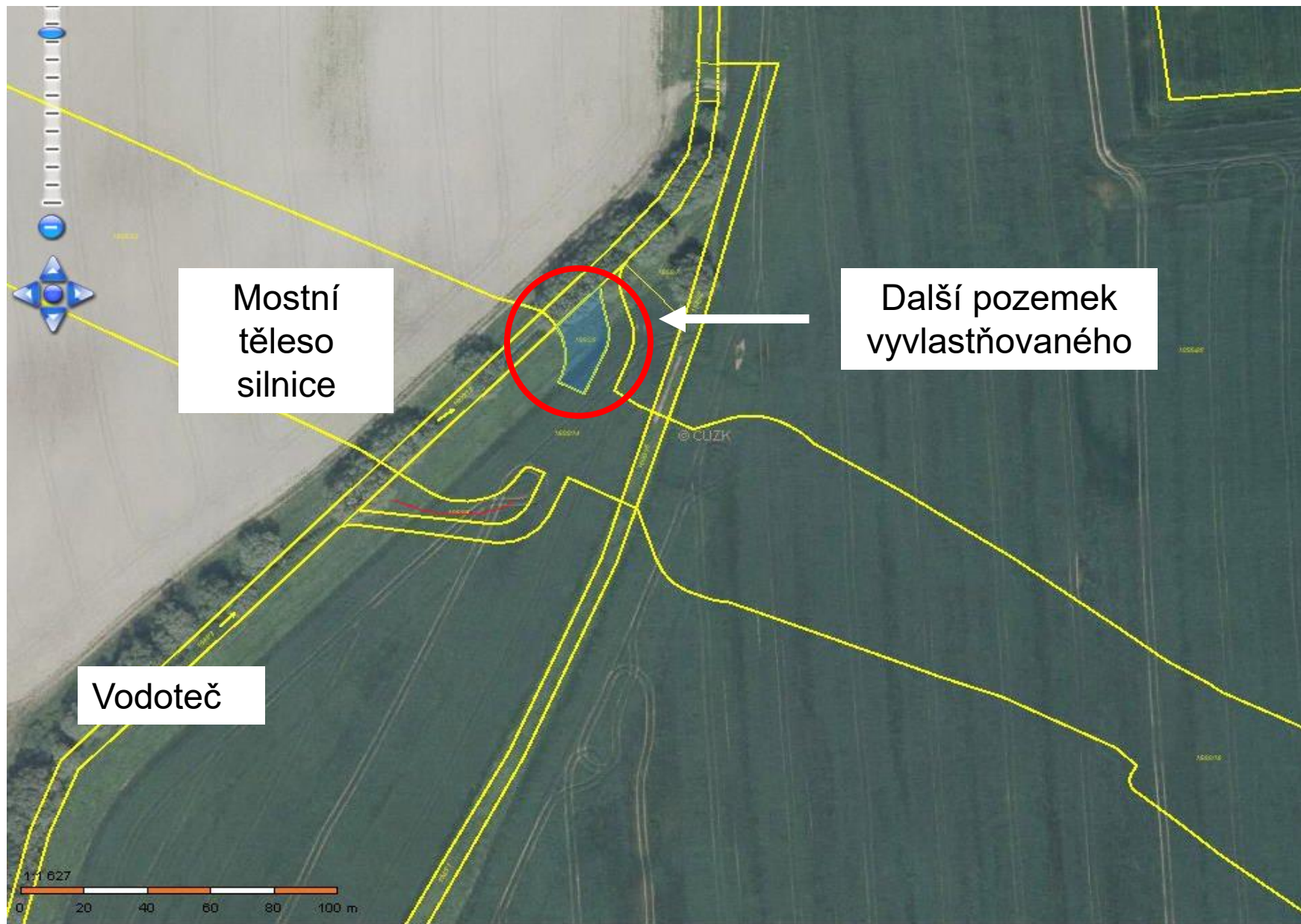
- je podstatný rozdíl mezi individuálním správním aktem vyvlastňovacího úřadu o vyvlastnění konkrétní nemovité věci potřebné k provedení **určité stavby** (v nynější věci tedy Městského úřadu Turnov) a mezi posouzením, zda je v kompetenci Parlamentu vymezit, které stavby např. přenos, distribuci a výrobu elektřiny jsou z hlediska jejich významu ve veřejném zájmu (v nynější věci jde o **stavby sloužící k účelům** uvedeným v § 3 odst. 2 věty první a druhé energetického zákona)
- a) nevyvratitelná domněnka
- b) stále se poměřuje převaha veřejného zájmu nad zájmem na zachování práv vyvlastňovaného
- blíže IV. ÚS 2763/21

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



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 buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi.“ (§ 4 odst. 3 VyvlZ)
 - **lze rozšířit vyvlastnění na žádost vyvlastňovaného**; také pro DI v režimu liniového zákona (§ 3b odst. 8)

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 liniová 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.

NSS 6 As 171/2020: nezbytnost

- 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 **neprokuje, 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 (Ihostejno přitom, zda proto, že již byly bez úspěchu vyčerpány nebo zda jsou zjevně neúčinné).

NSS 6 As 171/2020: nezbytnost (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.

Výsledek

- obsah uvedených smluv a dalších listin k nim se vztahujících zcela jednoznačně svědčí o potřebnosti vyvlastnění předmětného pozemku stěžovatele
 - NSS 4 As 1/2022 – 66
- námitky postačí vznést až ve vyvlastňovacím řízení
 - NSS 7 As 70/2021 – 29
- **zdůvodnění, proč** trasa nakonec musí vést právě po pozemcích stěžovatelů a nemůže vést v alternativní trase. Právě takto úzce by měly být závěry rozsudku NSS 6 As 171/2020 vykládány a používány
 - NSS 10 As 365/2021 – 94

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.

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.“
- **priorita 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
- **odchyly v liniovém zákoně**
- spoluvlastnictví: lze vyvlastnit pouze podíl

NSS 7 As 174/2014-44

- Závěr o tom, zda je podmínka dle § 5 odst. 1 VyvZ 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.

Kdo oceňuje „vyvlastňované“ věci?

Do 2021

- **dohoda:** znalec vyvlastnítele
- **vyvlastnění:** znalec vyvlastňovaného, nebo vyvlastňovacího úřadu

Dnes

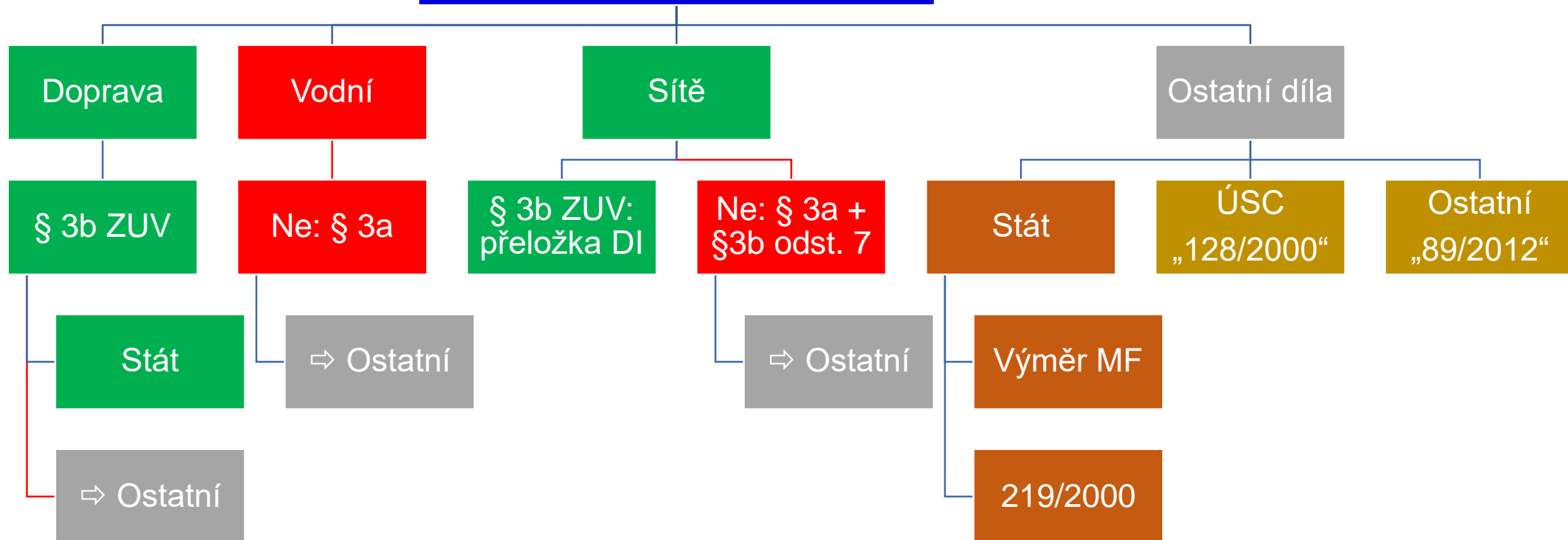
- **dohoda:** znalec vyvlastnítele
- **vyvlastnění:** znalec vyvlastňovaného (předloží-li)

Od 1. 7. 2024?

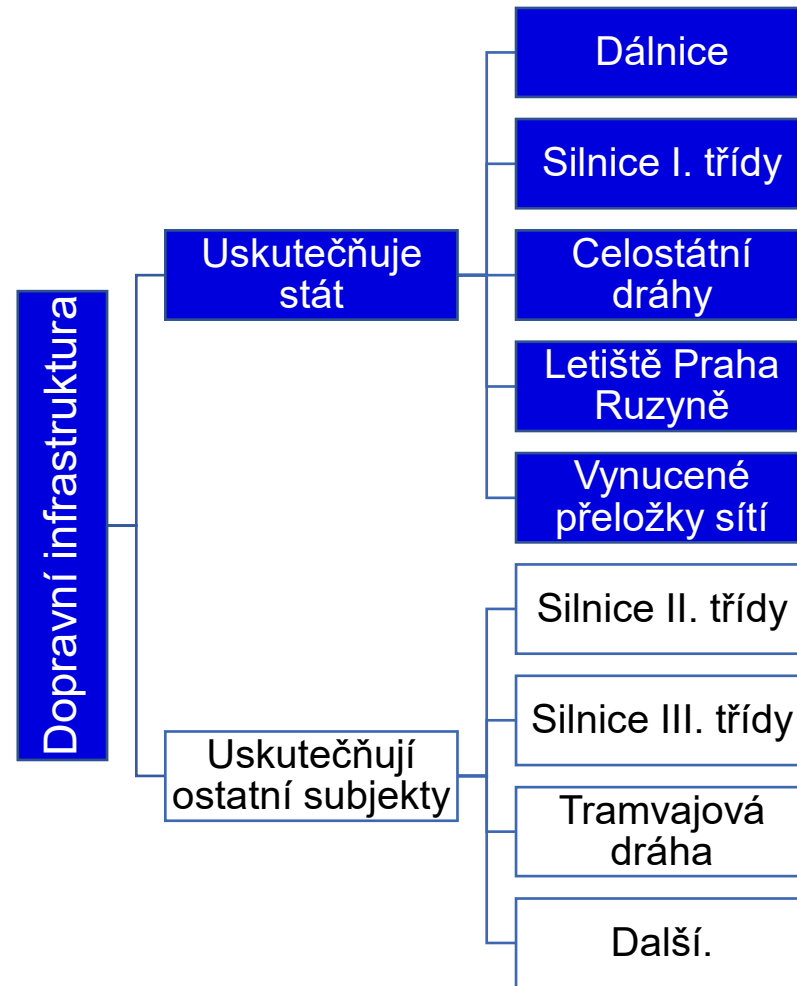
- **dohoda:** znalec nebo odhadce vyvlastnítele
- **vyvlastnění:** znalec vyvlastňovaného (předloží-li)

Ale: ... se nejedná o otázku skutkovou, kterou by měl posuzovat znalec ve znaleckém posudku, nýbrž se jedná o otázku právní. Náhrada za omezení vlastnického práva proto má být stanovena úvahou soudu, která zohlední všechny konkrétní okolnosti případu. (analogicky NS 22 Cdo 1425/2014)

Pravidla pro kupní cenu



Určení ceny dle liniového zákona: jednoduše



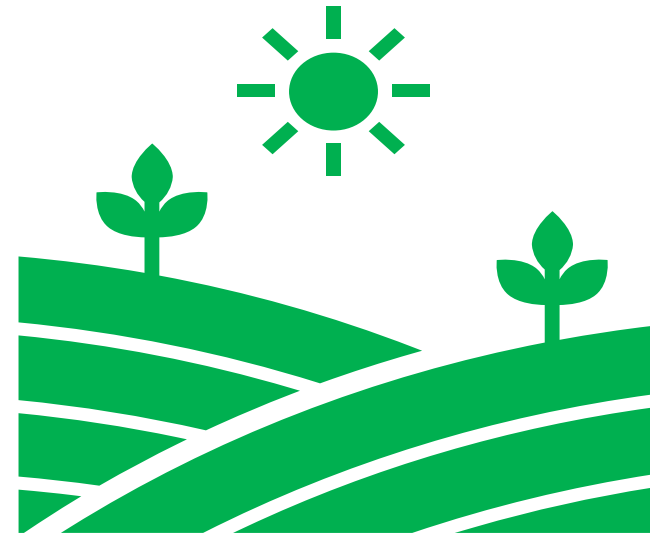
Kupní cena

- 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

Míra motivace (liniový zákon): k zamyšlení



Rodinný dům: 4 320 000 Kč
Cena jako u pole: 34 560 000 Kč

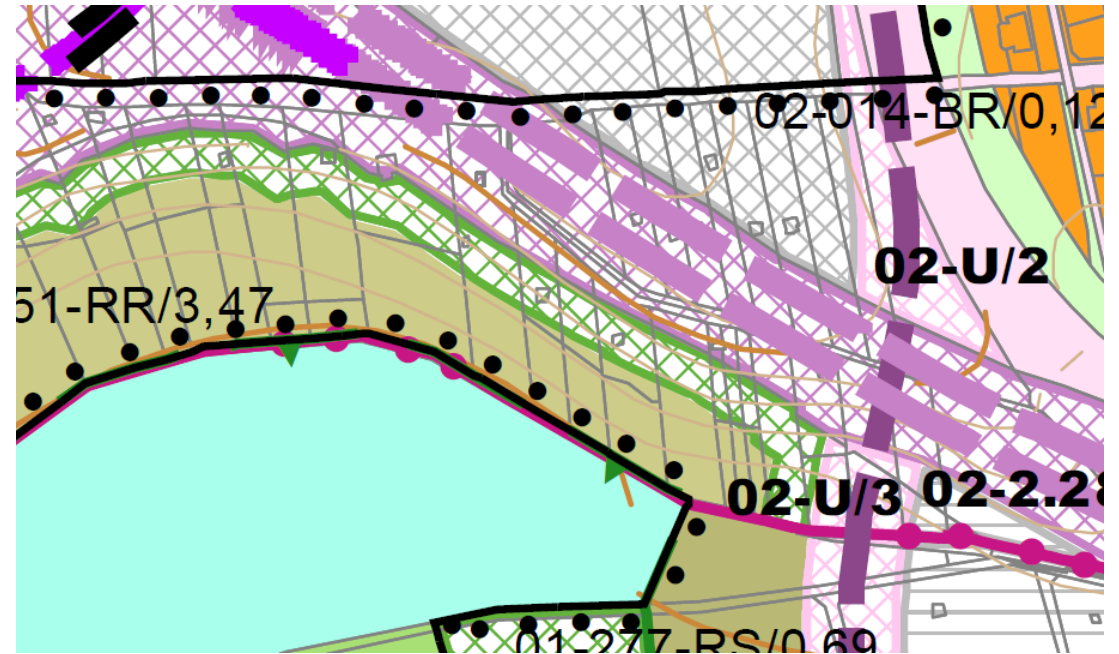


Zemědělská půda: 58 800 Kč
Cena jako u domu: 88 200 Kč

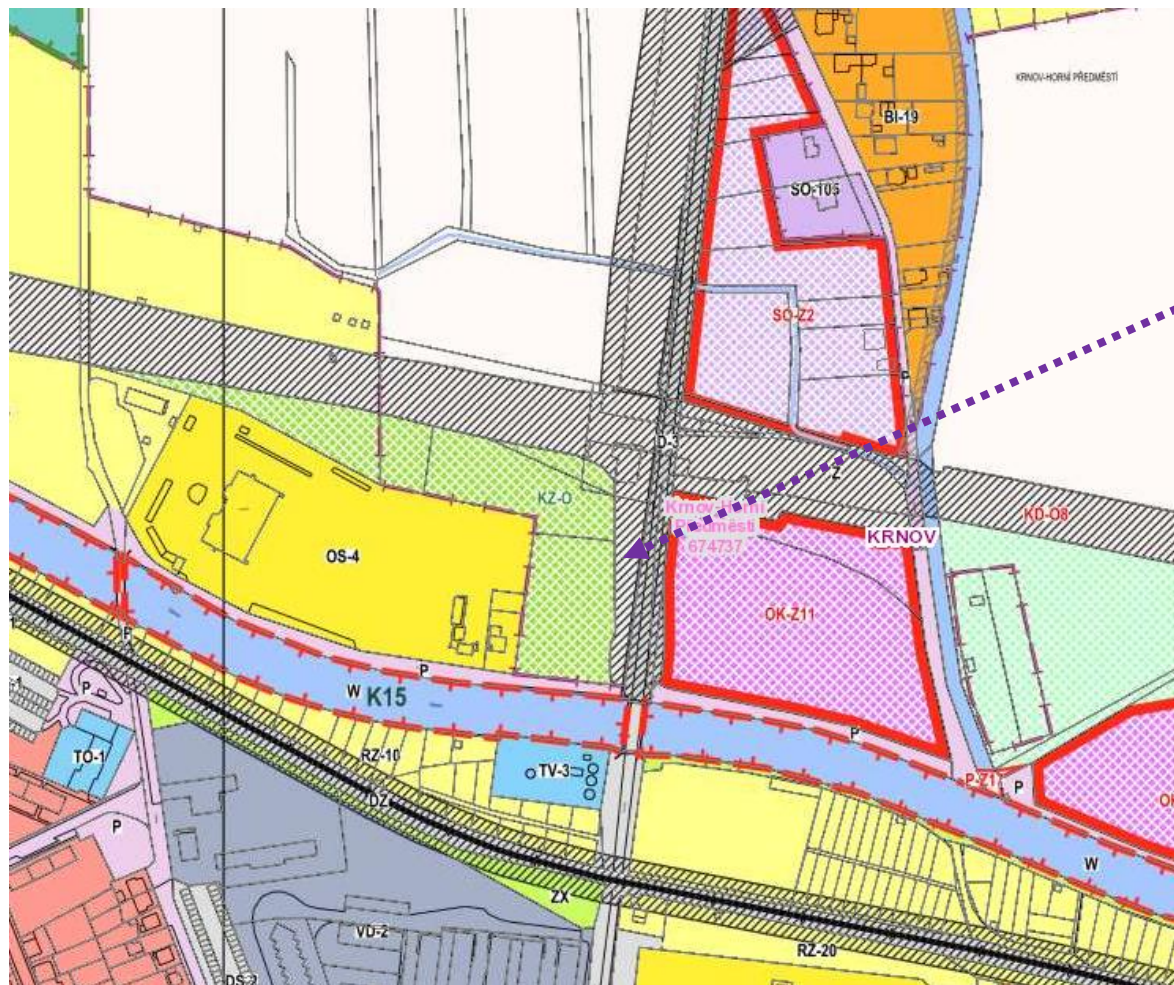
Princip „pole za pole“



Princip „chata za chatu“



Problematická situace



Znehodnocení
Zhodnocení
Skutečný stav

Rozsudek NS 24 Cdo 1291/2020: jak ne?

- Nelze souhlasit s právním názorem odvolacího soudu, že zjištění obvyklé ceny vyvlastňovaných pozemků zpravidla vyžaduje úvahu o pravděpodobném určení stavu předmětných pozemků k datu žádosti o vyvlastnění, pokud by se zde veřejně prospěšná stavba nerealizovala, kdy takovéto hypotetické určení pozemků by mělo podle odvolacího soudu být zpravidla dovozováno dle klasifikace sousedních pozemků spadajících do téhož makrobloku. ... Ze zjišťování skutečného stavu vyvlastňovaných pozemků se však **vymykají úvahy o tom, pro jaké účely by byly pozemky územně plánovací dokumentací určeny, pokud by nebyly určeny pro realizaci veřejného zájmu.** V důsledku takové úvahy by docházelo k ocenění pozemků na základě jejich **hypotetického stavu**, a nikoli na základě jejich skutečného stavu, jak vyžaduje zákon.

Rozsudek NS 24 Cdo 1291/2020: jak ano?

- Skutečnost, zda u vyvlastňovaných pozemků existovala reálná možnost jejich budoucího zhodnocení změnou územně plánovací dokumentace (pokud by nebyly vyčleněny pro potřeby realizace veřejného zájmu), se promítne do zjišťování jejich obvyklé ceny tak, že **i tento spekulativní aspekt (ohledně jejich možného budoucího zhodnocení) nesouvisející s účelem vyvlastnění (jak bylo dovozeno v projednávané věci), je jedním z faktorů spoluvytvářejících jejich obvyklou cenu, který je zapotřebí reflektovat při výběru porovnávacího materiálu**, na základě něhož znalec zjišťuje obvyklou cenu vyvlastňovaných pozemků. Od tohoto aspektu, ačkoli je ke dni žádosti o vyvlastnění z důvodu určení pozemku pro realizaci veřejného zájmu již zřejmé, že k budoucímu zhodnocení pozemků nedojde, nelze odhlédnout s ohledem na zákaz přihlížení ke znehodnocení v souvislosti s účelem vyvlastnění, jak již bylo vyloženo výše.

Zásady pro vypořádání práv k nemovitým věcem dotčeným plánovanou realizací komplexního řešení sucha na Rakovnicku – II. etapa

Ad hoc postup

V. Jednotkové náhrady pro jednotlivé typy nemovitých věcí

Přivaděč vody z Ohře do nádrže Vidhostice, přivaděč vody z nádrže Vidhostice do Rakovnického potoka (ke vzdušníku) včetně přípojky z budoucí nádrže Kryry (Povodí Ohře, státní podnik)

Tabulka č. 1 – Základní jednotkové náhrady zřízení věcného břemene – služebnosti inženýrské sítě

Typ nemovité věci	Jednotka	Jednotková náhrada (Kč/m ²)
pozemky – stavební	m ²	628
pozemky - ostatní	m ²	85
silnice a komunikace se zpevněným povrchem	m ²	189

Pozn. Výše náhrady za věcná břemena inženýrské sítě, vedení vodovodního potrubí je odvozena od výše motivační náhrady určené v dříve vypracovaných znaleckých posudcích pro dotčené lokality.

Výše jednotkové náhrady za věcná břemena je stanovena pomocí výnosové metody, na základě ročního užítku oprávněného, vzorcem pro tzv. věcnou rentu.

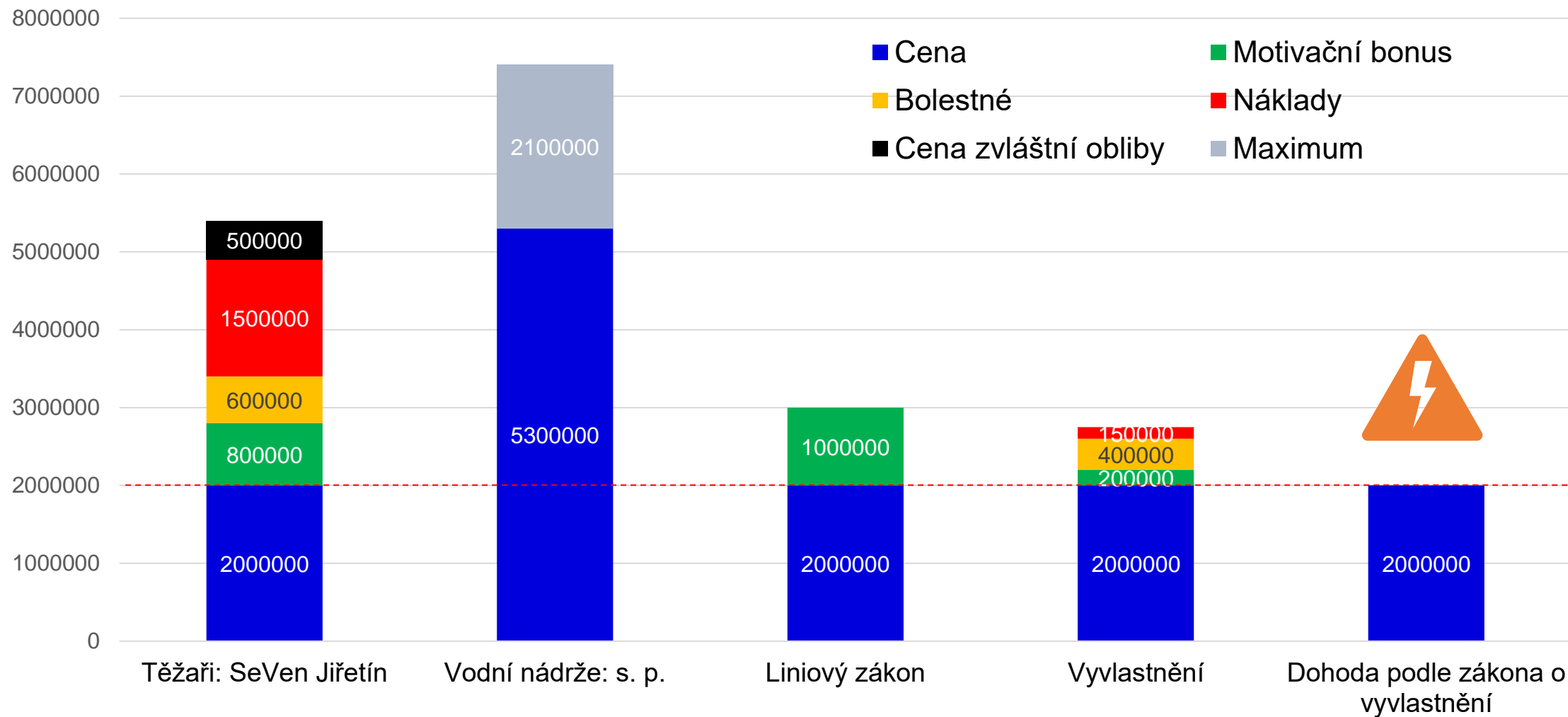
Přivaděč vody z nádrže Vidhostice (od vzdušníku) do Rakovnického potoka a přivaděč z Rakovnického potoka do Kolečovického potoka (Povodí Vltavy, státní podnik)

Tabulka č. 2 – Základní jednotkové náhrady pro výkup

Typ nemovité věci	Jednotka	Jednotková náhrada (Kč/jednotka)
pozemky – ostatní	m ²	150
hráz rybníka (včetně rybníčních zařízení)	m ³	2 440

[Usnesení vlády č. 958 z 2021](#)

Míra motivace: rozlišuje se už dlouho



Náhrada za vyvlastnění

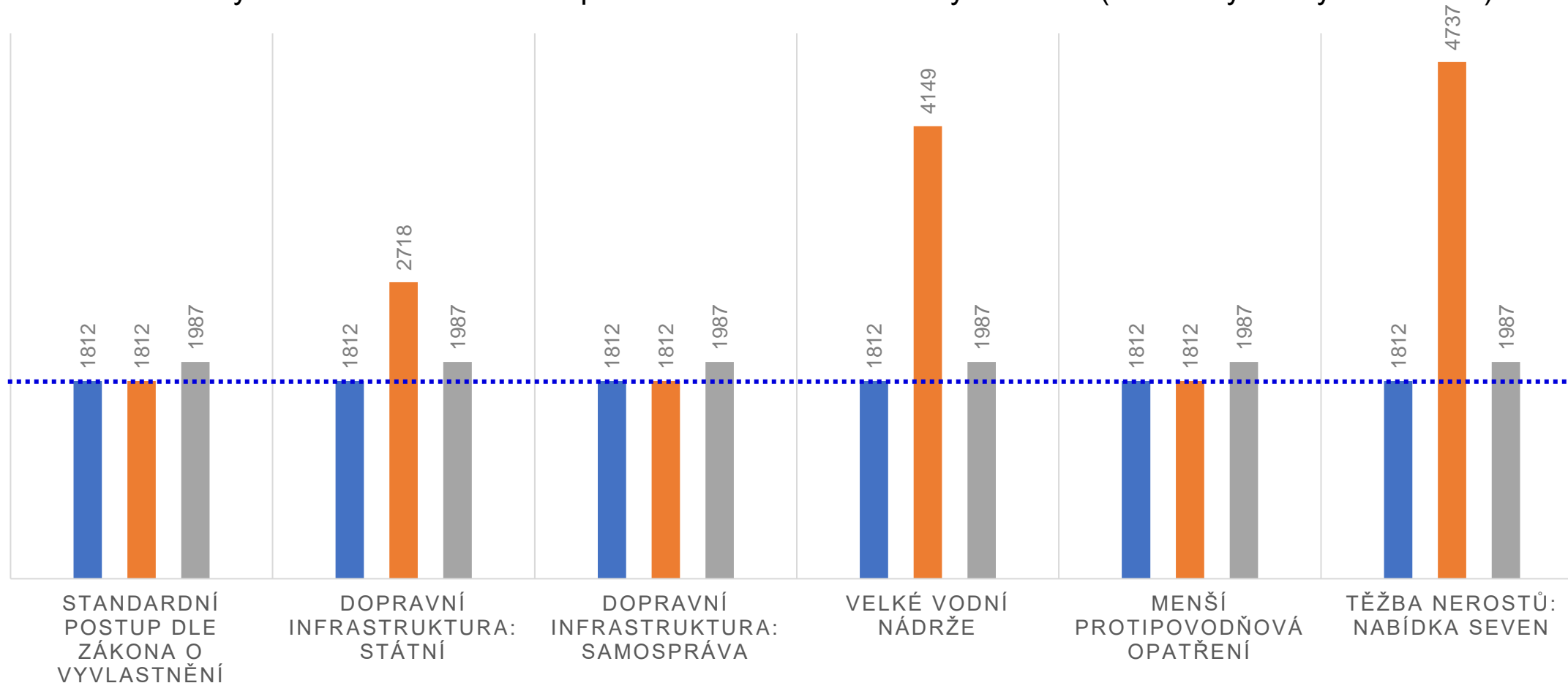
- náhrada za vyvlastněný pozemek či právo
- **na základě ceny určené znaleckým posudkem** (srov. § 20 VyvZ)
- **ve výši obvyklé ceny, není-li zjištěná cena vyšší**
- „cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění“
 - tzv. metoda pole za pole ⇒ viz již č. 41 až 45

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 VyvlZ)
 - mimořádné vlastnosti pozemku či mimořádné okolnosti

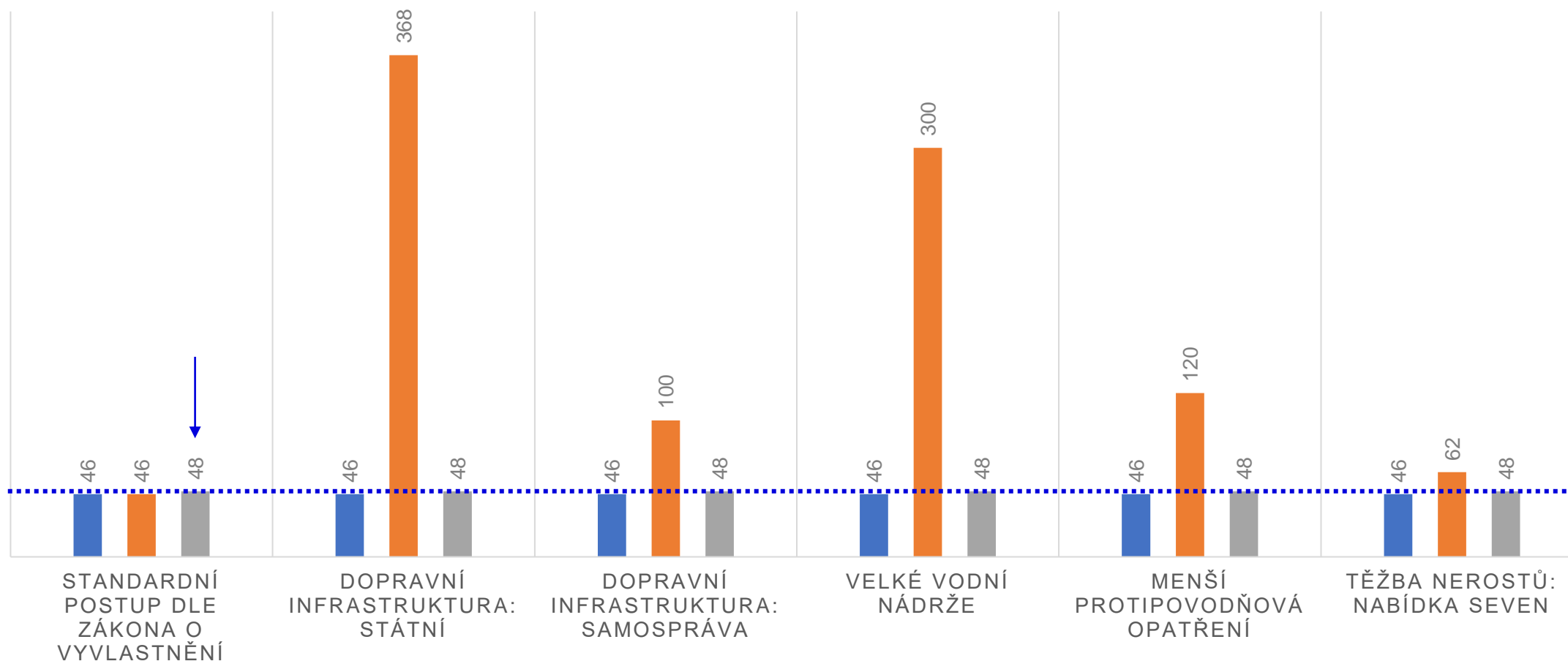
Rozhodování vlastníka: rodinný dům

■ Cena vyvlastňované věci ■ Kupní cena ■ Náhrada za vyvlastnění (včetně vyvolaných nákladů)



Rozhodování vlastníka: pole

■ Cena vyvlastňované věci ■ Kupní cena ■ Náhrada za vyvlastnění (včetně vyvolaných nákladů)



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]

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

Náhrada za znehodnocení



Úplata za zřízení věcného břemene

- **pouze** v režimu liniového zákona či pozemní komunikace a dráhy
- (1) 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**.
- (2) **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

Náhrada za zřízení věcného břemene

- Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu **zjištěné podle oceňovacího předpisu⁸⁾**, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.
- důvody podle zákonodárce:
 - **jednoznačný a nezpochybnitelný přístup a postup zpracování všech znaleckých posudků.**
 - je v souladu s připravovanou novelou ZOM, v níž jsou navrhovány takové úpravy v oceňování věcných břemen, které zajistí **sjednocení způsobu ocenění náhrad** ve znaleckých posudcích.

Jak byste reagovali?



Omezení na 1353 m² pole na vždy = 690 Kč

Tradiční švédské jídlo

Švédské masové kuličky

smetanová omáčka, brusinky, hrášek, příloha

8 ks 12 ks

129,- 149,-

+ Masové kuličky HUVUDROLL 229,-

IKEA

Alergeny: Masové kuličky můžete také zakoupit v oddělení Švédských specialit za pokladnami.

Oběd pro čtyři s kávou = 696 Kč

Judikatura Ústavního soudu

- ... jakýkoli zásah do práva na ochranu majetku musí zachovávat spravedlivou rovnováhu mezi požadavky obecného zájmu společenství a imperativy ochrany základních práv jednotlivce. Vyvlastněná osoba má v zásadě obdržet náhradu, jejíž výše je **v rozumném poměru k tržní hodnotě majetku v době, kdy k odnětí vlastnictví došlo.**
 - II. ÚS 1135/14 a I.ÚS 1904/14
- § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění: Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby **odpovídaly majetkové újmě**, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

Technická infrastruktura: výpočet


Věcné břemeno

1. 2. 2017

Distribuční společnost se rozhodla, že staré sloupy s elektrickým vedením zruší a nové elektrické kabely povede zemí. Pro soukromé vlastníky pozemků vyčíslila i náhradu. Za nemožnost na pozemku například stavět nabízí kompenzaci 4000 korun.



Rozdíl mezi cenou břemene a cenou pozemku se závadou

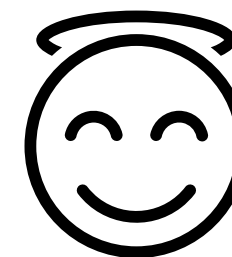
Krok		Krok	
Varianta C - užitek na m ²	0,05 % z 266 = 13,3 Kč	Užitek ze zahrady u RD	0,05 % z 266 = 13,3 Kč
Úprava užitku – varianta C	koeficient 0,25 = 3,33 Kč	Užitek z louky	0,05 z 8,49 = 0,42 Kč
Míra kapitalizace	10 %	Rozdíl užitků	12,88 Kč
Cena za m ²	33,3 Kč	Míra kapitalizace	4,5 %
Rozsah břemene	250 m ²	Cena pozemku se závadou (§ 49)	53,2 Kč
Cena břemene	 8 325 Kč	Rozsah břemene	 250 m ²
Cena břemene (§ 50 OV)	 8 330 Kč	Majetková újma	 53 200 Kč

Právo cesty zřízené vyvlastněním



Prodej stavebního pozemku 900 m²
Ostrava - Plesná, okres Ostrava-město
2 520 000 Kč (2 800 Kč za m²)

- Cena břemene podle § 39a OV:
- 113 780 Kč
- tj. 1422 Kč/m²



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 liniového zákona

- § 5 LinZ: 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. 12

– **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: ORP**
 - Je-li vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem VyvlŘ obec, jejíž obecní úřad je příslušným k tomuto VyvlŘ, krajský úřad usnesením pověří jiný vyvlastňovací úřad působící v jeho správním obvodu provedením VyvlŘ. Obdobně se postupuje i v případě, že účastníkem vyvlastňovacího řízení je osoba, jejímž zřizovatelem je obec nebo kraj.
 - speciální pravidla pro dopravní stavby (§ 2e LinZ): krajské úřady
- obecně povinné ústní jednání: koncentrace řízení; ne u velké předběžné držby

Vyvlastňovací řízení: vliv na vyvlastňovaného

- 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 nemovitostí

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	odvolání pouze proti tomuto výroku nebrání nabytí právní moci výroku o odnětí
	<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

V souladu s Ústavou: [naposledy III. ÚS 2187/22](#)

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 liniového zákona	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

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.



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

Zrušení vyvlastnění

- **na žádost vyvlastňovaného**
- **důvody:**
 - nezaplacení náhrady ve lhůtě (srov. [NSS 8 As 29/2021-36](#))
 - 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
 - podat žádost o vyvlastnění znovu

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
 - srov. **§ 170 StZ** („stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti 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)

Chcete vědět víc?

