



Vyvlastnění

Zpracoval Vojtěch Dědek, vedoucí právní poradny Frank Bold

Co si představit pod vyvlastněním?

Vyvlastněním se rozumí **odnětí nebo omezení vlastnického práva** nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku či stavbě.¹ Jde o značný zásah do základního (Listinou základních práv a svobod zaručeného) práva vlastnit majetek, proto zákon stanovuje zvlášť přísné podmínky, za jakých k vyvlastnění může dojít.

K vyvlastnění by se mělo přistupovat jen v krajních případech, kdy jiné možnosti neexistují a veřejný zájem na realizaci určitého záměru převažuje nad zájmem soukromým (tj. zájem dosavadního vlastníka předmětného pozemku nebo stavby). Základním právním východiskem je Listina základních práv a svobod, podle které je vyvlastnění možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Konkrétním předpisem upravujícím celý proces vyvlastnění je zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Dílčí úprava je rovněž v zákoně č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury.

Podmínky vyvlastnění:

1. Uskutečnění vybraného účelu

Vyvlastnění je možné pouze pro určité účely, které jsou vymezeny ve zvláštních zákonech, zejména v zákoně č. 183/2006 Sb., stavební zákon. Jde např. o veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury či stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, je účelem vyvlastnění ochrana přírody a krajiny. Další účely obsaženy např. ve vodním zákoně nebo zákoně o geologických pracích, zákoně o památkové péči, zákoně o vodách, energetickém zákoně a dalších.

Veřejný zájem na dosažení účelu musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vždy musí být ve vyvlastňovacím řízení prokázán. Nelze jej pro konkrétní případ stanovit zákonem – např. stanovit, jak se stalo v zákoně o vnitrozemské plavbě, že rozvoj a modernizace konkrétně vymezené vodní cesty je ve veřejném zájmu. Podle nálezu Ústavního soudu: *„Veřejný zájem v konkrétní věci je zjišťován v průběhu správního řízení na základě poměrování nejrůznějších partikulárních zájmů, po zvážení všech rozporů a připomínek. Z odůvodnění rozhodnutí, jehož ústředním bodem je otázka existence veřejného zájmu, pak musí zřetelně vyplynout, proč veřejný zájem převážil nad řadou soukromých, partikulárních zájmů.“*² **Existenci veřejného zájmu** a jeho převahu nad ochranou vlastnického práva dosavadního vlastníka **musí zkoumat vyvlastňovací úřad v každém jednotlivém případě.**

2. Vlastnické právo nelze získat jinak

Přednost před vyvlastněním má vždy **dosažení dohody**, a tak se vyvlastnitel primárně musí pokusit dohodnout s vlastníkem. Až pokud se mu smlouvu o získání práv k pozemku či stavbě nepodařilo uzavřít ve lhůtě 90 dnů od doby, kdy mu návrh podal, pak je vyvlastnění přípustné. K návrhu smlouvy musí vyvlastnitel předložit také informaci o účelu vyvlastnění – konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku či stavbě. Zároveň musí být vyvlastňovaný upozorněn, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné tato práva získat vyvlastněním. A naopak,

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

² nálezu Ústavního soudu ze dne 28. 6. 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04

pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu do 3 let od uzavření smlouvy, má vyvlastněný právo na vrácení převedených práv.

Kupní cena není obecně výslovně upravena. Z povahy věci by se mělo jednat o obvyklou tržní cenu nemovitosti. **Odlišná pravidla jsou upravena v zákoně o urychlení výstavby.**

3. Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Vyvlastnění lze provést jen **pro účel, který je v souladu s cíli a úkoly územního plánování** – pokud se vyvlastněním sleduje provedení nějaké změny ve využití či uspořádání území, např. umístování staveb, pak musí být taková změna v souladu s územně plánovací dokumentací. Soulad se zpravidla prokazuje územním rozhodnutím.

4. Nezbytný rozsah

U vyvlastnění se uplatňuje **princip přiměřenosti**, tzn. že vyvlastnění je možné provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění. Rovněž intenzita zásahu musí být přiměřená, postačí-li tedy vlastnické právo omezit zřízením věcného břemena, není možné vlastnické právo odejmout.

5. Náhrada

Náhrada za vyvlastněný pozemek či právo se určuje na základě **znaleckého posudku**. Jedná se o cenu obvyklou, pokud není zjištěná cena vyšší. Cena pozemku či stavby se určuje vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni, kdy byla podána žádost o vyvlastnění. Přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení či znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.

Nahrazují se rovněž **náklady vynaložené v důsledku vyvlastnění** – stěhovací náklady, náklad na znalecký posudek nechal-li ho vypracovat vyvlastňovaný, nebo např. náklady spojené se změnou místa podnikání a dalších obdobně účelně vynaložené náklady v souvislosti s vyvlastněním. Lze obdržet ještě **dodatečnou náhradu** za vyvlastnění v případě mimořádných vlastností pozemku jako je třeba jeho historická hodnota.

Další možností je, že vyvlastňovanému se poskytne jiný pozemek nebo stavba, dohodne-li se na tom s vyvlastnitelem. Tím však není dotčeno právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby.

Vyvlastnění má vliv na jiná práva

Zanikají práva třetích osob kromě nájmu pozemku, stavby, bytu nebo nebytového prostoru. Pokud však užívání brání účel vyvlastnění, může po vyvlastnění pronajímatel nájem vypovědět. Vyvlastněním nezanikají věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala.

Vyvlastňovací řízení

Vyvlastňovací řízení je vždy zahajováno na **žádost** vyvlastnítele, tedy toho, kdo o vyvlastnění žádá. Orgán, který řízení vede, se nazývá vyvlastňovací úřad a je to obecní úřad obce s rozšířenou

působností. K vyvlastňovacímu řízení je příslušný vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu (území) se nachází pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká.

O zahájeném vyvlastňovacím řízení se k nemovitosti zapíše poznámka do katastru nemovitostí. Poté, co bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení řízení, nesmí nakládat s pozemkem nebo stavbou, kterých se vyvlastnění týká, převést je, pronajmout nebo jinak zatížit. Právní úkony, kterými by vyvlastňovaný tuto povinnost porušil, jsou neplatné. Při vyvlastnění se neuplatní smluvní ani zákonná předkupní práva k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě. Za tato omezení má vyvlastňovaný nárok na kompenzaci případné újmy.

V řízení povinně probíhá ústní jednání. Nejpozději při něm musí být uplatněny námitky.

Rozhodnutí

Pokud nebude v řízení prokázáno, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnění, vyvlastňovací úřad žádost vyvlastnítele zamítne. Dospěje-li vyvlastňovací úřad k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny, rozhodne samostatnými výroky jednak o vyvlastnění práv a jednak o náhradě za vyvlastnění.

Ve výroku o vyvlastnění práv úřad rozhodne buď o omezení práva tím, že k pozemku či stavbě zřídí věcné břemeno ve prospěch vyvlastnítele, nebo vlastnické právo zcela odejme.

Výrokem o náhradě za vyvlastnění je stanovena výše náhrady a lhůta k jejímu zaplacení, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Přezkum rozhodnutí o vyvlastnění

Jak bylo řečeno výše, v případě vyvlastnění jsou dva samostatné výroky. Proto se i obrana proti vyvlastnění dělí na dvě části.

Zprv je možné odvoláním napadnout **výrok o odnětí** vlastnického práva. Toto odvolání má vždy odkladný účinek na rozhodnutí o vyvlastnění, to znamená, že k vyvlastnění nedojde, dokud se o odvolání nerozhodne, a tedy nedojde buď k potvrzení rozhodnutí, nebo jeho zrušení. Pokud není odvolání úspěšné, lze podat žalobu proti rozhodnutí správního orgánu ke správním soudům. Tato žaloba má rovněž odkladný účinek.

V druhém případě je možné napadnout **výrok o náhradě**. Pokud je podáno odvolání pouze proti tomuto výroku, a ne proti výroku o odnětí vlastnického práva, odkladný účinek odvolání nemá a výrok o odnětí může nabýt právní moci. I zde v případě neúspěšného odvolání připadá v úvahu žaloba, avšak řeší ji soudy v občanském řízení a řídí se občanským soudním řádem (zákon č. 99/1963 Sb.).

Zrušení vyvlastnění

Vedle opravných prostředků může ještě zvlášť dojít ke zrušení vyvlastnění v případě, kdy ve lhůtě nedojde k zaplacení náhrady, ve lhůtě se nezahájí uskutečňování daného účelu (lhůta k zahájení uskutečňování účelu nesmí být delší než 2 roky) či pokud dojde ke zrušení územního rozhodnutí nebo to pozbyde platnost. Ke zrušení může dojít pouze na žádost vyvlastňovaného. Důsledkem zrušení dojde k obnovení vyvlastněných práv, takže vyvlastňovaný je nabyde zpět a na druhou stranu je povinen vrátit náhradu. Pouze účinky na práva třetích osob zůstanou nedotčeny.