



VLASTNICKÉ PRÁVO K POZEMKŮM A DALŠÍ VĚCNÁ PRÁVA.

JUDR. JANA TKÁČIKOVÁ, PH.D.



VLASTNICKÉ PRÁVO K POZEMKŮM

- Základní lidské právo
 - Evropská úmluva o lidských právech – dodatkový protokol
 - Právo na pokojné užívání majetku
 - Listina základních práv a svobod
 - Právo vlastnit majetek
- Absolutní majetkové právo
 - Působí vůči každému
 - Vnitřní a vnější meze jeho výkonu
 - Vyvlastnění nebo nucené omezení jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu
 - Dobrovolné omezení z důvodu individuálního zájmu

PŘEDMĚT VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM.

- Pozemek, včetně jeho součástí
 - Opakování z přednášky č. 1
 - Příslušenství pozemku
 - vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení
 - *Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.*
 - *Při převodu vlastnictví sdílí příslušenství věci právní osud věci hlavní bez zřetele k tomu, jestli účastníci smlouvy v ní toto příslušenství přímo identifikovali. NS 28 Cdo 133/2001*
- „Věci“, které nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku

SUBJEKTY VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM.

- *Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu.*
- *Zákon stanoví, který **majetek** nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být **jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob**; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.*
 - *Výhradní vlastnictví*
 - *Specifické postavení státu, obcí a krajů (viz přednáška č. 4)*

PLURALITA SUBJEKTŮ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM.

- Spoluvlastnictví
 - *Vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.*
 - *Každý spoluvlastník má právo k celé věci. Toto právo je omezeno stejným právem každého dalšího spoluvlastníka.*
- Přídavné spoluvlastnictví
- Bytové spoluvlastnictví
 - Spoluvlastnictví nemovité věci (pozemku) založené vlastnictvím jednotek
- Společné jmění manželů
 - „bezpodílové“ spoluvlastnictví

PŘÍDATNÉ SPOLUVLASTNICTVÍ

- *Věc náležící společně několika vlastníkům samostatných věcí určených k takovému užívání, že tyto věci vytvářejí místně i účelem vymezený celek, a která slouží společnému účelu tak, že bez ní není užívání samostatných věcí dobře možné, je v přídatném spoluvlastnictví těchto vlastníků.*
- Zápis v katastru nemovitostí



SPOLUVLASTNICTVÍ

- Spoluvlastník může se svým podílem nakládat podle své vůle. Takové nakládání však nesmí být na újmu právům ostatních spoluvlastníků bez zřetele k tomu, z čeho vyplývají.
 - Předkupní právo spoluvlastníků s věcně-právními účinky
 - Převod úplatný i bezúplatný (s výjimkou osob blízkých)
 - Možnost vzdání se předkupního práva
- Rozdělení společného pozemku
 - Oddělení ze spoluvlastnictví nebo zrušení spoluvlastnictví
 - Dohoda nebo rozhodnutí soudu
 - Podmínky: vhodná doba, účelové určení, způsob využití, nešikanózní jednání, podstatné nesnížení hodnoty
 - Specifika zemědělských pozemků
 - *Zemědělský pozemek může být rozdělen jen tak, aby dělením vznikly pozemky účelně obdělávatelné jak vzhledem k rozloze, tak i k možnosti stálého přístupu.*
 - Specifika lesních pozemků
 - *Dělení lesních pozemků, při kterém výměra jednoho dílu klesne pod 1 ha, vyžaduje souhlas orgánu státní správy lesů. Orgán státní správy lesů souhlas nevydává, jestliže by dělením vznikly pozemky nevhodného tvaru nebo velikosti, neumožňující řádné hospodaření v lese.*

OBSAH VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU.

Práva

- V mezích právního řádu libovolně s věcí nakládat a jiné osoby z toho vyloučit.
- Vlastnická triáda
 - právo věc držet, užívat a požívat, disponovat s ní
- Právo věc opustit
- Elasticita a trvalost

Povinnosti

- *Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Čl. 11 odst. 3 Listiny*
- *Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit. § 1012 OZ druhá věta*
 - Vnitřní meze

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM

- Převod
 - Přechod
 - Ex actu
 - Ex lege
 - Dědění
 - Jiné právní skutečnosti
- Nelze vytvořit ani přivlastnit okupací.

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM. PŘEVOD.

- Smlouva (*titulus*)
 - Kupní, darovací, směnná, nejpojmenovaná
 - Písemná forma (§ 560 OZ)
- Intabulace (*modus*)
 - Vklad do katastru nemovitostí (§ 1105 OZ)
- Nabývání vlastnického práva k nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí je **dvoufázové**; jeho esenciálním předpokladem je **vznik závazkově právního vztahu** (např. prostřednictvím uzavřené kupní smlouvy, jejímž předmětem je úplatný převod vlastnického práva k předmětným nemovitostem z prodávajícího do vlastnictví kupujícího za dohodnutou kupní cenu) **s právními účinky inter partes**, kdy k nabytí vlastnického práva k takto smluvně převáděnému nemovitému majetku a tedy **k dovršení věcně právních účinků erga omnes**, je zapotřebí **vkladu tohoto vlastnického práva do katastru nemovitostí**. NS 30 Cdo 3991/2010

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM PŘECHOD.

- Ex lege
 - Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí
 - „Benešovy“ dekrety
- Ex actu
 - Rozhodnutí soudu
 - Rozhodnutí správního úřadu
 - Vyvlastnění, restituce, pozemkové úpravy

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM. JINÉ PRÁVNÍ SKUTEČNOSTI.

- Dědění
 - Smrt zůstavitele – potvrzení dědictví soudem
- Vydržení
 - Způsobilý předmět a subjekt
 - Poctivá a pravá držba
 - Uplynutí doby
 - 10(řádná)/20(mimořádná) let
- Opuštění
 - *Nevykonává-li vlastník vlastnické právo k nemovité věci po dobu deseti let, má se za to, že ji opustil. (§ 1050 odst. 2 OZ)*
 - *Opuštěná nemovitá věc připadá do vlastnictví státu. (§ 1045 odst. 2)*

NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM. JINÉ PRÁVNÍ SKUTEČNOSTI.

■ Přestavek

- *Zasahuje-li trvalá stavba zřízená na vlastním pozemku jen malou částí na malou část cizího pozemku, **stane se část pozemku zastavěného přestavkem vlastnictvím zřizovatele stavby**; to neplatí, nestavěl-li zřizovatel stavby v dobré víře.*

■ Přírůstek

■ NAPLAVENINA

- *Zemina naplavená poznenáhla na břeh náleží vlastníkovi pobřežního pozemku. To platí i o přírůstcích vzniklých působením větru nebo jiných přírodních sil.*

■ STRŽ

- *Velká a rozeznatelná část pozemku, kterou vodní tok odplaví k jinému břehu, se stává součástí pobřežního pozemku, pokud původní vlastník k odplavenému pozemku neuplatní své právo po dobu jednoho roku.*

■ OSTROV

- *Oddělí-li vodní tok od pozemku jeho část jako ostrov, je vlastník původního pozemku vlastníkem ostrova. V ostatních případech Ostrov náleží ostrov vlastníku vodního koryta.*

ZÁNİK VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU

- Totožné se způsoby nabývání
 - Nelze zničením
- Opuštění pozemku
 - Právní jednání?
 - NS 28 Cdo 1254/2003
 - Soulad s dobrými mravy?
 - I. ÚS 696/02
 - Domněnka opuštění
 - Vazba na katastr nemovitostí
 - § 64 a 65 KatZ → nedostatečně identifikování vlastníci
- *Opuštění věci (derelikce) je zpravidla definováno jako právní úkon vyjadřující vůli dosavadního vlastníka nebýt již nadále vlastníkem věci. Opuštění věci je tedy právní úkon, který musí mít všechny náležitosti oproti ztrátě věci, která je událost. Opuštění věci vlastníkem zahrnuje volní stranu jednostranného právního úkonu, která musí být bezpečně doložena, přičemž projev vůle tu musí být vykládán ve smyslu § 35 ObčZ 1964 s uvážením i individuálních zvláštních případů, opuštění nejen věci movité, nýbrž dokonce věci nemovité. NS 28 Cdo 1254/2003*
- *Právo opustit věc (ius dereliquendi) je součástí obsahu vlastnického práva a jeho podstatou je projev vůle vlastníka (byť i konkludentní), nadále nebýt vlastníkem věci. Samotné fyzické opuštění věci takový právní následek nemůže vyvolat, není-li výrazem vůle zaměřené na zánik vlastnického práva. Animus dereliquendi nelze dovozovat pouze z toho, že se dědicové de facto neujali vlastnického práva k nemovitostem, tzn. nezmocnili žádnou osobu k výkonu správy nemovitostí, aniž by bylo najisto postaveno, že obsahem jejich vůle byl zánik vlastnického práva, zejména s přihlédnutím k tomu, že k údajnému opuštění mělo dojít před rokem 1989 - v období totalitního režimu, který se vyznačoval despektem k soukromému vlastnictví. Princip demokratického právního státu, jak má na mysli čl. 1 odst. 1 Ústavy, vyžaduje, aby státní orgány spolehlivě zjišťovaly, zda vůle vlastníka skutečně směřuje k derelikci jeho majetku. Paralelně však každý vlastník nese - v duchu parémie "vlastnictví zavazuje" - odpovědnost za výkon vlastnického práva (tedy i za řádnou správu svého majetku). I. ÚS 696/02*

HRANICE POZEMKŮ

- *Jsou-li hranice mezi pozemky neznatelné nebo pochybné, má každý soused právo požadovat, aby je soud určil podle poslední pokojné držby. Nelze-li ji zjistit, určí soud hranici podle slušného uvážení.*
- Určení pochybné hranice (sporné)
 - Žaloba na určení vlastnického práva podle § 80 OSŘ
 - Vytyčování hranic a geometrický plán dle KatZ
- Určení neznatelné hranice (objektivně nezjistitelné)
 - Žaloba na stanovení průběhu hranice
 - Např. pozemky ve zjednodušené evidenci
- *Vznikne-li mezi vlastníky sousedních nemovitostí spor o hranice pozemku či parcely, nemůže se žalobce u soudu domáhat opravy výměry parcely v katastru nemovitostí. NS 22 Cdo 2028/2008*

DALŠÍ VĚCNÁ PRÁVA K POZEMKŮM - PŘEHLED

Věcná práva k věci cizí

- Právo stavby
- Věcná břemena
 - Služebnosti
 - Reálná břemena
- Zástavní právo

Práva s věcně-právními účinky

- Překupní právo
- Výhrada zpětné koupě/zpětného prodeje

DALŠÍ VĚCNÁ PRÁVA K POZEMKŮM

Právo stavby

- Právo stavebníka mít na povrchu nebo pod povrchem cizího pozemku stavbu
 - *Stavba vyhovující právu stavby je jeho součástí, ale také podléhá ustanovením o nemovitých věcech.*
- Časově omezené (max. 99 let), úplatné
- Zákonné vzájemné předkupní právo
 - Vlastník pozemku - stavebník

Zástavní právo

- Zajišťovací funkce
- Vznik
 - Smluvní
 - Ex lege

DALŠÍ VĚCNÁ PRÁVA K POZEMKŮM

Předkupní právo

- Smluvní vedlejší ujednání
- Ex lege/ex actu
 - V režimu OZ
 - V režimu zákona o SPÚ
 - V režimu stavebního zákona
 - V režimu ZOPK

Věcná břemena

- Služebnosti
 - *Věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že **musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet.***
 - Osobní nebo pozemkové
- Reálná břemena
 - *... **vlastník věci je jako dlužník zavázán vůči oprávněné osobě **něco jí dávat nebo něco konat.*****
 - *Plnění opakovaného charakteru (služby, zboží, ...)*
 - Výměnek
 - *Smlouvou o výměnku **vlastník nemovité věci vyměňuje v souvislosti s jejím převodem pro sebe nebo pro třetí osobu požitky, úkony nebo práva sloužící k zaopatření na dobu života nebo na dobu určitou a nabyvatel nemovité věci se zavazuje zaopatření poskytnout.***
 - *Je-li výměnek zřízen jako reálné břemeno, učiní nabyvatel nemovité věci vše, co je z jeho strany zapotřebí, aby výměnek mohl být zapsán do veřejného seznamu.*

SLUŽEBNOSTI

Pozemkové služebnosti

- „Vlastníková“ služebnost
- Lesní služebnosti
- Služebnost inženýrské sítě
- „Vodní“ služebnosti
 - Služebnost okapu
 - Právo na svod dešťové vody
 - Právo na vodu
 - Služebnost rozlivu
 - Právo vodovodu
- Služebnost stezky/průhonu/cesty
- Právo pastvy

Osobní služebnosti

- Právo užívací
- Právo požívací
 - Přenechání užívacích práv

ZÁKONNÁ VĚCNÁ BŘEMENA

- Vznik ze zákona
 - Energetický zákon, zákon o elektronických komunikacích, ...
- Druhově vymezený okruh oprávněných subjektů
- Subsidiární použitelnost OZ
- Nezapisují se do katastru nemovitostí
- Jednorázová náhrada
 - Prekluzivní lhůta k uplatnění

OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA – SOUSEDSKÁ PRÁVA

- Imise
 - *Vlastník se zdrží všeho, co působí, že odpad, voda, kouř, prach, plyn, pach, světlo, stín, hluk, otřesy a jiné podobné účinky (imise) vnikají na pozemek jiného vlastníka (souseda) v míře nepřiměřené místním poměrům a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku; to platí i o vnikání zvířat.*
 - Veřejnoprávní souvislosti
- Porosty
 - Podrosty, převisy, spadlé plody
- Rozhrady
 - *Má se za to, že ploty, zdi, meze, strouhy a jiné podobné přirozené nebo umělé rozhrady mezi sousedními pozemky jsou společné.*
 - Oplocování pozemku – právo nebo povinnost?
- Úpravy a údržba pozemku
- Vstupy na pozemek a užívání pozemku
 - Právo nezbytné cesty
 - *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.*
 - Jiné právní důvody

VEŘEJNOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM

- Normy veřejného práva kogentního charakteru
- Různá forma
 - Omezení užívání (zákaz nebo podmíněné)
 - Povinnost péče (aktivní konání)
 - Povinnost strpět
 - umístění zařízení nebo provádění činností
 - vstup na pozemek, požívání plodů
- Náhrada za omezení vlastnického práva
 - Vnitřní omezení – bez náhrady
 - Vnější omezení
 - Náhrady na základě zákona
 - Ad hoc náhrady

VEŘEJNOPRÁVNÍ OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM

Veřejné užívání a jiné vstupy na pozemky

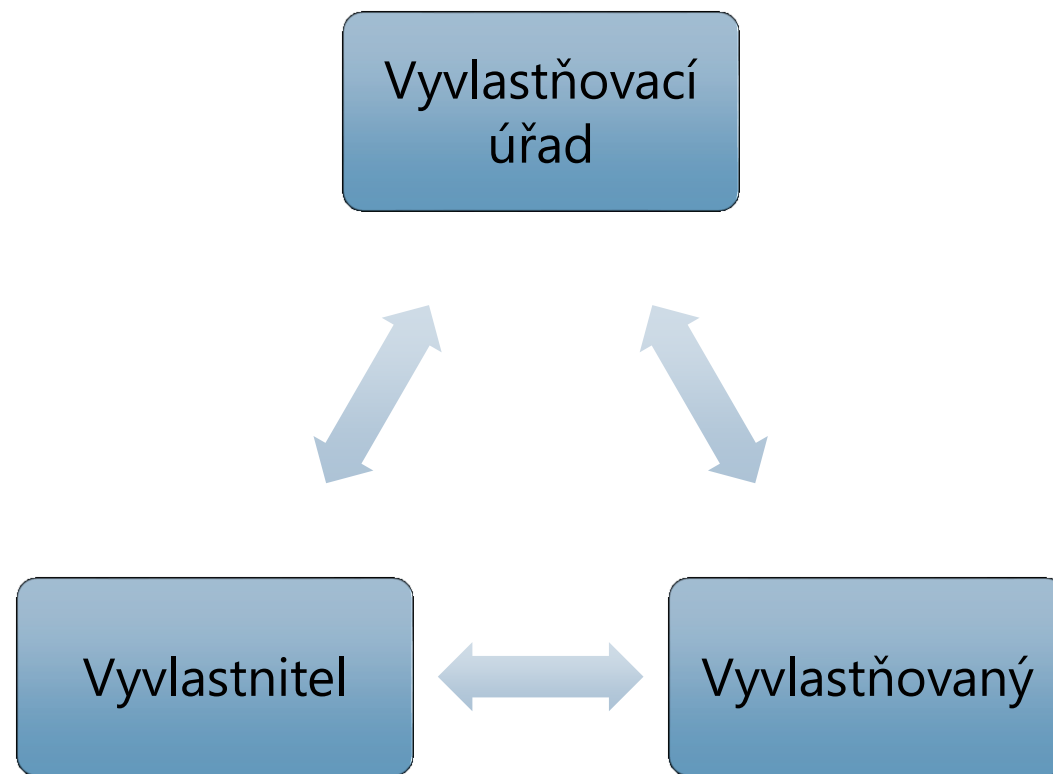
- Obecné užívání
 - lesy, vody, pozemní komunikace, pozemky ve volné přírodě
 - Oprávněný = každý
 - Stanovený účel a meze užívání
 - Bez náhrady
- Vstupy na cizí pozemky
 - ochrana veřejných zájmů
 - údržba pozemku
- Veřejná prostranství

Ochranná pásma

- Vznik
 - Správní akt orgánu veřejné moci
 - Územní rozhodnutí
 - Opatření obecné povahy
 - Ze zákona
- Ochrana objektů nebo subjektů
- ? Náhrada ?

VYVLASTNĚNÍ

- Odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem



PRAMENY PRÁVNÍ ÚPRAVY

- Listina
- Občanský zákoník
- Zákon o vyvlastnění
- Zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací
 - Novela č. 169/2018 Sb. s účinností od 1. 9. 2018, resp. 1. 7. 2019 (
- Zákon o zajišťování obrany státu
 - Vyvlastnění ve zkráceném řízení
 - stav ohrožení státu nebo válečný stav

PODMÍNKY

1. účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem
2. veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného
3. práva potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění nelze získat dohodou nebo jiným způsobem
 - Princip subsidiarity
4. soulad s cíli a úkoly územního plánování
5. rozsah, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění
 - Princip minimalizace zásahu
6. náhrada



ÚČELY VYVLASTNĚNÍ

ÚČELY VYVLASTNĚNÍ

- Stavební zákon
- Zákon o vodách
 - Práva k pozemkům a stavbám, potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi, lze odejmout nebo omezit postupem podle zákona o vyvlastnění.
- Zákon o státní památkové péči
 - Ochranné pásmo
 - Zanedbaná kulturní památka
- Lázeňský zákon
 - Pokud vlastník nemovitosti brání
 - a) vyhledávání přírodního léčivého zdroje, lze vlastnická práva k nemovitosti omezit,
 - b) využívání nebo ochraně přírodního léčivého zdroje a ochraně zdroje přírodní minerální vody, lze vlastnická práva omezit nebo nemovitost vyvlastnit.
- Zákon o pozemních komunikacích
 - Podle zvláštního právního předpisu lze odejmout nebo omezit
 - a) vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících,
 - b) vlastnické právo k pozemku, jestliže byla dálnice, silnice nebo místní komunikace zřízena na cizím pozemku.
- Energetický zákon
- Zákon o elektronických komunikacích

§ 170 STAVEBNÍHO ZÁKONA

- Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o
 - a) veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel,
 - b) 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,
 - c) stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,
 - d) asanaci (ozdravení) území.
- 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.

NS 28 CDO 1857/2011: VEŘEJNÝ ZÁJEM A POMĚŘOVÁNÍ

- Institut vyvlastnění představuje nucený zásah do vlastnických práv, přičemž možnosti vyvlastnění jsou limitovány jak ustanovením článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, tak ustanoveními § 3 a násl. zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění. Ústavněprávním předpokladem vyvlastnění či omezení vlastnického práva je veřejný zájem na tomto výjimečném postupu.
- Obecné soudy považují veřejný zájem za zájem obecně. Veřejný zájem na vyvlastnění, nelze spatřovat pouze v zájmu státu či státních institucí; může být dán i tehdy, je-li nutné umožnit užívání věci v soukromém vlastnictví. Proto i vyvlastnění práva odpovídajícího věcnému břemeni k vytvoření podmínek pro zajištění přístupu k pozemku a stavbě je ve veřejném zájmu. Veřejný zájem je třeba zjišťovat pro každý konkrétní případ, přičemž je nutno jej chápat jako zájem, který by bylo možno označit za obecně prospěšný. Proto ve veřejném zájmu je například zřízení nezbytného přístupu ke stavbě zbudované na základě stavebního povolení, neboť zájmem společnosti je nepochybně i vytvoření podmínek vlastníkům nemovitostí pro výkon jejich práv a povinností.
- Jinak tomu ovšem je v případě pokud jde o požadavek zřízení věcného břemene na pozemku ve vlastnictví osob žalovaných z důvodu zájmu žalující strany zřídit na pozemku v jejím vlastnictví stavbu (rodinný dům). Zohlednit je tu třeba především skutečnost, že výstavba rodinného domu je soukromým zájmem žalobkyně a nejedná se tedy o stavbu obecně prospěšnou, aby tak mohly být naplněny podmínky pro nucené omezení vlastnického práva žalovaných ve smyslu zákona č. 184/2006 Sb.
- Důraz se rovněž přikládá tomu, že ačkoli je nepochybně ve veřejném zájmu podporovat přístup k pozemkům a stavbám, nemůže to v zásadě platit za situace, kdy někdo získal vlastnické právo k pozemkům či stavbám v době, kdy k nim přístup nebyl zajištěn. Vodítkem pro zjištění, zda je dán veřejný zájem na omezení vlastnických práv jedněch vlastníků ve prospěch vlastníků druhých, je naléhavost veřejného zájmu na tom, zda právo vlastníka stavby či pozemku na přístup k těmto nemovitostem převažuje nad právem na ochranu vlastnictví vlastníka přiléhajícího pozemku ve smyslu principu nedotknutelnosti vlastnictví.

PL. ÚS 24/08, PL. ÚS 24/04 VEŘEJNÝ ZÁJEM

- *Deklarování veřejného zájmu zákonem v konkrétně určené věci je neslučitelné s principy právního státu, zejména s principem dělby moci, omezuje rovněž právo na soudní přezkum a je tak v rozporu s čl. 1, čl. 2 odst. 1 a 3, čl. 81 a čl. 90 Ústavy, jakož i s čl. 36 a čl. 37 odst. 3 Listiny základních práv a svobod.*
- *Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování) a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné a nikoliv zákonodárné. Z napadeného ustanovení zákona nelze zjistit, z jakých důvodů zákonodárce přiznal rozvoji a modernizaci konkrétně vymezené vodní cesty status veřejného zájmu, zda zjišťoval případné protichůdné zájmy a jak se s jejich existencí vyrovnal. Je ostatně zřejmé, že tyto okolnosti ani zjistit nelze, neboť zákonodárský proces není vybaven prostředky pro posuzování individuálních případů se všemi jejich souvislostmi a důsledky.*

NSS 7 AS 174/2014-44: POKUS O DOHODU

- Ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, nestanoví speciální pravidlo pro to, kdy je možné považovat úsilí vyvinuté vyvlastnitelem k dosažení dohody za postačující pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění (dle § 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě). Toto ustanovení pouze specificky upravuje pravidla pro doručování návrhu na uzavření smlouvy. I v případě, který spadá do působnosti zákona č. 416/2009 Sb., je proto nutno zkoumat, zda bylo v silách vyvlastnítele dosažení dohody s vyvlastňovaným. Nemůže jít pouze o formální snahu o uzavření dohody spočívající v tom, že vyvlastnitel toliko zašle vyvlastňovanému návrh na uzavření kupní smlouvy a nikterak nereaguje (či reaguje zástupnými důvody) na jeho případné alternativní požadavky (jako např. na uzavření směnné smlouvy). Zásadně ovšem platí, že míra aktivity vyžadovaná po vyvlastniteli se mimo jiné odvíjí od aktivity vyvlastňovaného a od toho, zda jeho požadavky svědčí o jeho skutečném zájmu předejít rozhodnutí o vyvlastnění uzavřením dohody.

KS 45 A 14/2015-44: POKUS O DOHODU

- *Kontrakční proces by neměl být jednostranným diktátem ani vyvlastnítele, ani vyvlastňovaného. Vyvlastnitel však není povinen vyhovět požadavkům vyvlastňovaného, jestliže k tomu má racionální důvody a zejména jestliže vyvlastňovaný sám tyto argumenty relevantně nezpochybnil. Byť v obvyklém průběhu kontraktace není obvyklé začínat hned nejlepší možnou nabídkou, s ohledem na časový tlak a vědomí možnosti dosáhnout vyvlastnění takový postup u vyvlastnítele vyloučit nelze, a dokonce se může jednat o postup převažující. Jeho důsledkem pak může být právě odmítnutí takových požadavků vyvlastňovaného, které potřeby a možnosti vyvlastnítele bez racionálních důvodů překračují.*

ROZŠÍŘENÍ PŘEDMĚTU VYVLASTNĚNÍ

- NSS 2 As 22/2017 - 57
 - I. Návrhem na rozšíření vyvlastnění podle § 4 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, se může vyvlastňovaný domáhat rozšíření vyvlastnění nejen na nemovitost a práva nikoli nezbytná k dosažení účelu vyvlastnění, nýbrž i na takové nemovitosti a práva, jež k dosažení účelu vyvlastnění nezbytná jsou.
 - II. Týkal-li se vyvlastnitelův návrh kupní smlouvy ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, pouze některých z práv potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění, přičemž o kompletnosti výčtu takových práv panovala v negociačním procesu mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným neshoda, není tím v následném vyvlastňovacím řízení dán důvod nepřipustnosti vyvlastnění práv, jež byla návrhem kupní smlouvy dotčena.
- KS 10 A 47/2013 - 51
 - Jestliže žalobce namítal v rámci řízení o vyvlastnění, že jsou mu ponechávány nevyužitelné, znehodnocené a bezcenné zbytky pozemků, bez přístupu, jedná se dle obsahu o návrh na rozšíření vyvlastnění dle § 4 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

NÁHRADA ZA VYVLASTNĚNÍ

- Náhrada za pozemek
 - Cena určená znaleckým posudkem
 - Ve výši ceny obvyklé
 - Princip „pole za pole“
 - Náhradní pozemek
- Náhrada nákladů
- Dodatečná náhrada
 - *Při rozhodování o výši náhrady za vyvlastnění pozemků (na základě žaloby podle části páté občanského soudního řádu) se použije právní úprava účinná v době vyhlášení rozsudku soudu. NS 21 Cdo 3171/2016*
- *Výše náhrady za vyvlastnění má být stanovena ve výši, která má vyvlastňovanému zajistit, aby mu nevznikla majetková újma (s přihlédnutím k místu a času), a ze znaleckého posudku se přitom vychází.*
- *Skutečnost, že ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění stanoví, kdo a za jakých okolností má takový znalecký posudek obstarat (vyžádat jej) neznamena, že by se něco měnilo na základním požadavku stanovení výše náhrady tak, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Slouží jen tomu, aby v procesu vyvlastňování byl dán návod k postupu za účelem nalezení optimálního řešení pro vyvlastňovaného i vyvlastňovatele.*
- NS 21 Cdo 3380/2014

VYVLASTNĚNÍ A PRÁVA TŘETÍCH OSOB

- Zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě, s výjimkami
 - Právo nájmu bytu, nebytového prostoru, stavby nebo pozemku
 - Věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovala

VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

Zahájení na žádost

- Poznámka v katastru nemovitostí

Znalecký posudek

Koncentrace řízení
Povinné ústní jednání

Rozhodnutí ve věci

Odvolání

- Zápis pravomocného rozhodnutí do katastru nemovitostí

Soudní přezkum rozhodnutí

Revokace rozhodnutí

ROZHODNUTÍ = DVA SAMOSTATNÉ VÝROKY

O vyvlastnění

- 1. zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nebo
 - 2. omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezení jeho obsah, anebo
 - 3. odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele
 - 4. vyžaduje-li to veřejný zájem, určení, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou
 - 5. určení, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí
-
- Odvolání
 - Soudní přezkum v rámci správního soudnictví

O náhradě za vyvlastnění

- a) stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
 - b) určení, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně, včetně lhůty k poskytnutí plnění,
 - c) určení, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek,
 - d) uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu
-
- Odvolání
 - Soudní přezkum podle části páté OSŘ

NSS 6 AS 94/2015 - 20

- *Za „postup v souvislosti s urychlením výstavby“ (§ 1 odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury) 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. I v těchto řízeních se tedy uplatní zkrácená lhůta pro podání žaloby k soudu k přezkoumání nebo nahrazení správního rozhodnutí (§ 2 odst. 5 věta první zákona o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury).*

REVOKACE ROZHODNUTÍ O VYVLASTNĚNÍ

- Na žádost vyvlastňovaného
- Důvody
 - Nezaplacení náhrady ve lhůtě 60 + 30 dnů
 - Nezahájení uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě 2 + 2 roky
 - Zrušené nebo neplatné územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel (vazba na StZ)
- Důsledky
 - Nabytí/přechod práv, která byla vyvlastňovanému odňata nebo omezena
 - S výjimkou práv třetích osob
 - Povinnost vrátit vyvlastniteli náhradu za pozemek, kterou vyplatil a náhradu dalších nákladů, ve výši která dosud nebyla vyvlastňovaným skutečně vynaložena
 - Přechod vlastnického práva k náhradnímu pozemku/stavbě zpět do vlastnictví vyvlastnitele
 - Povinnost vyvlastnitele nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s vyvlastněním, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak

NSS 6 AS 153/2015-47

- I. Podle § 24 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, nebude-li v řízení prokázáno, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnění, vyvlastňovací úřad žádost vyvlastnítele zamítne. Žádost vyvlastňovaného s odkazem na toto ustanovení nelze považovat za návrh obdobný návrhu podle § 26 odst. 1 téhož zákona, o kterém by bylo nutno rozhodnout, ale pouze za procesní stanovisko.
- II. Ustanovení § 26 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, upravuje procesní institut žádosti po právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. V případě splnění v něm uvedených podmínek vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne, že se provedené vyvlastnění zrušuje.