



# 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 jako trojrozměrná věc vs. § 1023 OZ
  - Opakování z přednášky č. 1
    - „Věci“, které nejsou součástí ani příslušenstvím pozemku
  - 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*

# 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 (§ 1144 vs. § 1142 OZ)
  - 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 (§ 1142 OZ)
    - *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 (§ 12 odst. 3 LZ)
    - *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*
- *Vlastník pozemku musí snášet užívání prostoru nad pozemkem nebo pod pozemkem, je-li pro to důležitý důvod a děje-li se to takovým způsobem, že vlastník nemůže mít rozumný důvod tomu bránit. § 1023 OZ*
  - Vnitřní meze



# NABÝVÁNÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM

- Převod (vůle vlastníka)
  - Smlouva
- Nezávisle na vůli vlastníka
  - Ex actu
  - Ex lege
  - Dědění
  - Jiné právní skutečnosti
    - Přírůstek, přestavek, vydržení, opuštění
- 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.

- 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 identifikovaní 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***

# VLASTNICKÉ PRÁVO JAKO 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 (§ 1240 – 1256 OZ)

- 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 (stavební plat)
- Zákonné vzájemné předkupní právo
  - Vlastník pozemku - stavebník

## Zástavní právo (§ 1309 – 1349 OZ)

- Zajišťovací funkce
- Vznik
  - Smluvní
  - Ex lege

# DALŠÍ VĚCNÁ PRÁVA K POZEMKŮM

## Předkupní právo

- Smluvní vedlejší ujednání
- Ex lege/ex actu
  - V režimu OZ (spoluvlastníci)
  - V režimu zákona o SPÚ
  - V režimu stavebního zákona (veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství)
  - V režimu ZOPK (zvláště chráněná území)

## Věcná břemena (§ 1257 an. OZ)

- 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 (§ 1267 – 1282 OZ)

- „Vlastníková“ služebnost (§ 1257 odst. 2 OZ)
- 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 (§ 1283 – 1296 OZ)

- 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 (§ 1013 OZ)
  - *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 (§ 1013 OZ), sázení stromů (§1017 OZ)
- Rozhrady (§ 1024 – 1028 OZ)
  - *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 (§ 1018 – 1023 OZ)
- Vstupy na pozemek a užívání pozemku
  - Právo nezbytné cesty (§ 1029 – 1036 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.*
  - Jiné právní důvody (např. § 1021 OZ)

# OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM VEŘEJNOPRÁVNÍHO CHARAKTERU

- Normy veřejného práva kogentního charakteru
  - Druhově vymezený okruh oprávněných subjektů
- 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
      - Lhůty k uplatnění nároků

# OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKŮM VEŘEJNOPRÁVNÍHO CHARAKTERU

## Veřejné užívání a jiné vstupy na pozemky

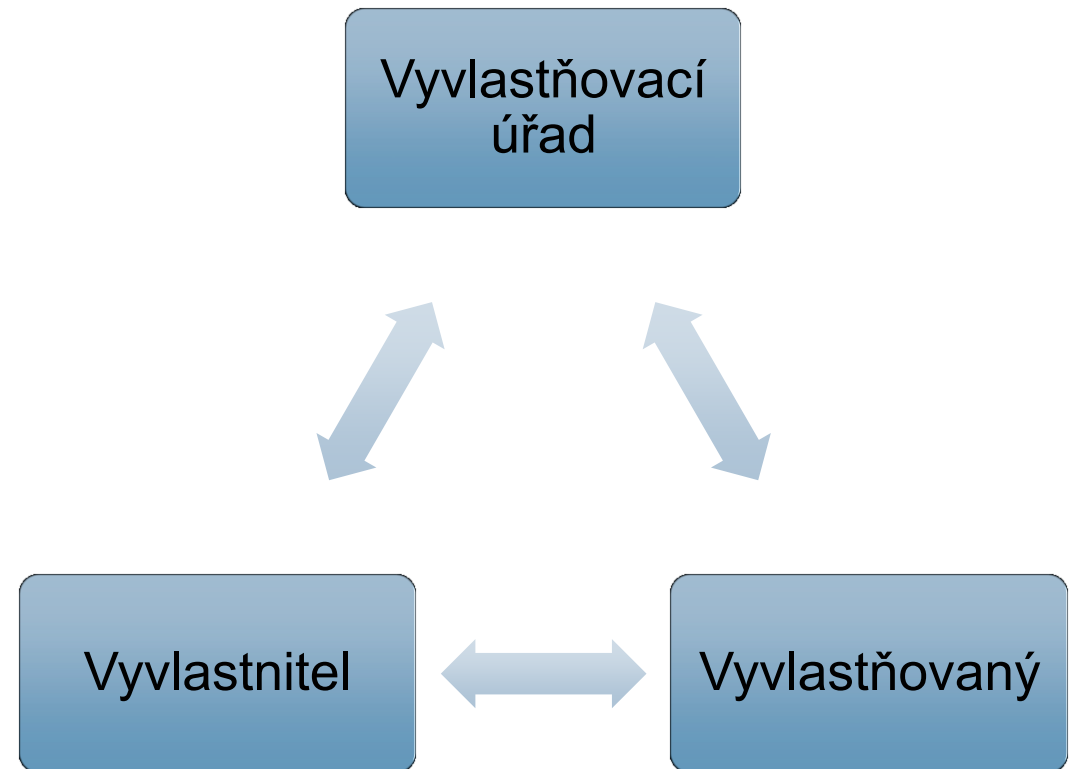
- Obecné užívání
  - lesy, vody, pozemní komunikace, pozemky ve volné přírodě
  - Oprávněný = každý
  - Stanovený účel a meze užívání
  - Bez náhrady
- Vstupy na cizí pozemky
  - ochrana veřejných zájmů
  - údržba pozemku
- Veřejná prostranství

## 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 (č. 11 odst. 4)
  - *Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.*
- Občanský zákoník (§ 1037 – 1039)
  - *Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.*
  - *Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovvi plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.*
- Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění
- Zákon č. 416/2009 Sb., 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

účel  
vyvlastnění

veřejný zájem

subsidiarita  
vyvlastnění

soulad s cíli a  
úkoly územního  
plánování

minimalizace  
zásahu

náhrada



ÚČELY VYVLASTNĚNÍ

# ÚČELY VYVLASTNĚNÍ STANOVENÝ ZVLÁŠTNÍM ZÁKONEM

- Stavební zákon (§ 170)
- 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 (ozdravění) 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.

# PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ. VEŘEJNÝ ZÁJEM

- Veřejný zájem na dosažení účelu vyvlastnění převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného
  - Prokázání ve vyvlastňovacím řízení
  - V konkrétně určené věci nelze stanovit zákonem

# PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ

- Subsidiarita vyvlastnění
  - Práva potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění nelze získat dohodou nebo jiným způsobem
    - Doručení návrhu dohody – výzva k jednání/uplynutí lhůty k akceptaci návrhu – návrh na vyvlastnění
    - Výše kupní ceny v návrhu dohody není upravena (s výjimkou zákona o urychlení výstavby)
- Soulad s cíli a úkoly územního plánování
  - Územní rozhodnutí jako podklad k žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení

# PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ. PRINCIP MINIMALIZACE.

- Rozsah, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění
  - Princip minimalizace zásahu
    - Intenzita (odnětí vs. omezení) a rozsah (část vs. celý pozemek)
    - Rozšíření předmětu vyvlastnění na žádost



# PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ. NÁHRADA ZA VYVLASTNĚNÍ.

- Náhrada za pozemek
  - Cena určená znaleckým posudkem
    - Ve výši ceny obvyklé
    - Princip „pole za pole“
  - Náhradní pozemek
    - Směna
- Náhrada nákladů
- Dodatečná náhrada
  - V rámci soudního projednání
- *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
    - Vždy odkladný účinek
  - Soudní přezkum v rámci správního soudnictví

## O náhradě za vyvlastnění

- 1. 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,
  - 2. určení, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného, popřípadě rozhodne též o vyrovnání rozdílu v ceně, včetně lhůty k poskytnutí plnění,
  - 3. 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,
  - 4. uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu
- 
- Odvolání
    - Nebrání nabytí právní moci výroku o vyvlastnění
  - Soudní přezkum podle části páté OSŘ

# 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 vyvlastnítele
  - Povinnost vyvlastnítele nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s vyvlastněním, ledaže by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak

# VYVLASTNĚNÍ ZA ÚČELEM VÝSTAVBY VYBRANÉ INFRASTRUKTURY

- Specifika pro doručování návrhu smlouvy na získání potřebných práv
- Specifika obsahu návrhu smlouvy
- Specifické posuzování splnění podmínky spočívající v nemožnosti získat tato práva dohodou nebo jiným způsobem
- Odlišné lhůty pro
  - zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění
  - revokaci rozhodnutí o vyvlastnění
- Zkrácení lhůt pro podání žalob k soudům o polovinu
  - poučení účastníka vyvlastňovacího řízení o postupu podle zákona
- Specifika právní moci výroků rozhodnutí o vyvlastnění a odkladného účinku žaloby proti rozhodnutí o vyvlastnění
- Specifika pro ukončení nájmu nebo pachtu

# VYVLASTNĚNÍ ZA ÚČELEM VÝSTAVBY VYBRANÉ INFRASTRUKTURY

- Krajský úřad jako příslušný vyvlastňovací úřad ve vztahu k dopravní infrastruktuře
- Mezitímní rozhodnutí
  - Taxativní výčet záměrů dopravní infrastruktury
  - Splnění podmínek pro vyvlastnění s výjimkou výše náhrady
  - Nepřípustnost odvolání, rozhodnutí o žalobě do 60 dnů
  - Výše náhrady dle návrhu smlouvy o získání práv, není-li soudem zamítnuto mezeitímní rozhodnutí