


MUNI
LAW

Zvláštnosti nabývání vlastnického práva k pozemku II.: vyvlastňování pozemků

Jakub Hanák

 Prezentace i s poznámkami by měla být čitelná při vytištění čtyř stran (snímků) na jeden list formátu A4.

K zamyšlení



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

K zamyšlení (2)



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

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

V ČR bývá příznačné

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

K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:

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

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

Východiska

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

Literatura (mj.):

- GRYGAR, Tomáš, Kateřina FRUMAROVÁ, Ondřej HORÁK a Marek MASARIK. Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení. Praha: Wolters Kluwer, 2021. V ASPI.
- HANÁK, J. Vyvlastnění z environmentálních důvodů. https://science.law.muni.cz/knihy/monografie/Hanak_Vyvlastneni.pdf
- HANÁK, J. Pozemkové vlastnictví. Wolters Kluwer 2020, kapitola II, díl 6, část 6.1.1. Identifikační číslo ASPI: MN554CZ
- HANÁK, J., ŽIDEK, D. a ČERNOCKÝ, R. Zákon o vyvlastnění: praktický komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022. V ASPI dosud verze 2020.
- VLACHOVÁ, Barbora. Zákon o vyvlastnění: komentář. V Praze: C.H. Beck, 2018.

Vyvlastněním není

- **Pozemkové úpravy** ve své většině nepředstavují vyvlastnění vlastnického práva v pravém slova smyslu, protože v podstatě jsou hromadnou dobrovolnou směnou vlastnických práv dotčených vlastníků. Nicméně, pro tu skupinu vlastníků, která s prováděnými úpravami nesouhlasí, jsou ústavní pravidla platná pro vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva krajním kritériem ochrany jejich vlastnictví. (Pl. ÚS 34/97) – blíže přednáška č. 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 vyčíslyl 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 způsobené zvláště chráněnými živočichy.

- “Myslím si, že je na to dostatek prostředků tak, aby ten přestup ze soukromého do veřejného sektoru mohl být realizován ještě v tomto roce,” míní místopředseda Sněmovny. Loni na návrh předsedy poslanců KSČM Pavla Kováčíka přesunula Sněmovna při schvalování rozpočtu na letošní rok 300 milionů korun v kapitole ministerstva zemědělství na nákup vlastnických práv ke kanalizacím a vodovodům. Má to vytvořit prostor pro obce, aby mohly dostat dotace pro výkup akcií vodárenských společností, budou-li to potřebovat. <https://www.nase-voda.cz/kscm-zada-po-babisovi-zase-znarodneni-vodovodu-a-kanalizaci/>
- <https://www.cmmj.cz/12-otazek-a-odpovedi-k-vyvlastnovacimu-prilepku/>
 - Proč hovoříte o vyvlastnění?
 - Součástí návrhu je zásah do Ústavou chráněného práva na majetek. Ve prospěch státu zbavuje stovky tisíc vlastníků pozemků práva rozhodovat o zvěři. *Stát má nově rozhodovat, kolik a jaké zvěře budou vlastníci smět mít na svém pozemku. Je to asi jako kdyby vám na pozemku bez ptaní postavili silnici.*

Prameny právní úpravy

- zákon č. 184/2006 Sb., o **vyvlastnění**
- dílčí zvláštní úprava v zákoně č. 416/2009 Sb., **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**

- § 1038 OZ: Ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona lze vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit.
- § 1039 OZ: (1) Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovu plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen. (2) Náhrada se poskytuje v penězích. Lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.
- ... za "postup v souvislosti s urychlením výstavby" je nutno dosadit nejen územní a stavební řízení, která výstavbě bezprostředně předcházejí, ale i ta řízení (ty postupy), které jsou součástí širší přípravy realizace staveb, což je i řízení o vyvlastnění nezbytných práv k potřebným pozemkům. [usnesení Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 3951/12]
- § 2 odst. 1 LinZ: Vztahuje-li se na řízení tento zákon, příslušný úřad v oznámení o zahájení řízení poučí účastníky o této skutečnosti. --- KS v Praze 51 A 52/2020 – 24: Dále je třeba konstatovat, že žalobce je v řízení zastoupen advokátem, tedy *právním profesionálem, který by se měl orientovat v právní úpravě dané oblasti a měl by specifické lhůty znát* a upozornit žalobce na procesní souvislosti podání žaloby. Lhůta pro podání žaloby je navíc v zákoně o urychlení výstavby, byť v různých časových zněních v různých odstavcích § 2

(aktuálně v § 2 odst. 2), zakotvena již od doby jeho přijetí v roce 2009 a zůstala neměnná (srov. obdobně citovaný rozsudek Nejvyššího správního soudu, č. j. 1 As 82/2017-66, bod 24).

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

- <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNBSHJWDI>

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

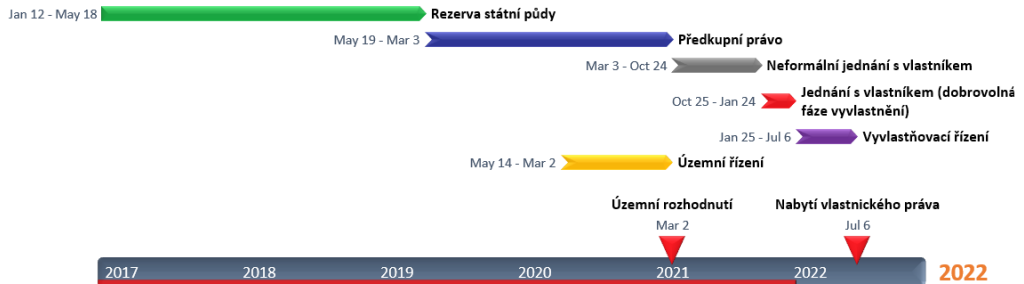
- Zdroj: <https://apps.odok.cz/veklep-detail?pid=KORNCHRDXCWU>

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

Dtto NSS 2022 (zrušení vyvlastnění).

Komplexní schéma

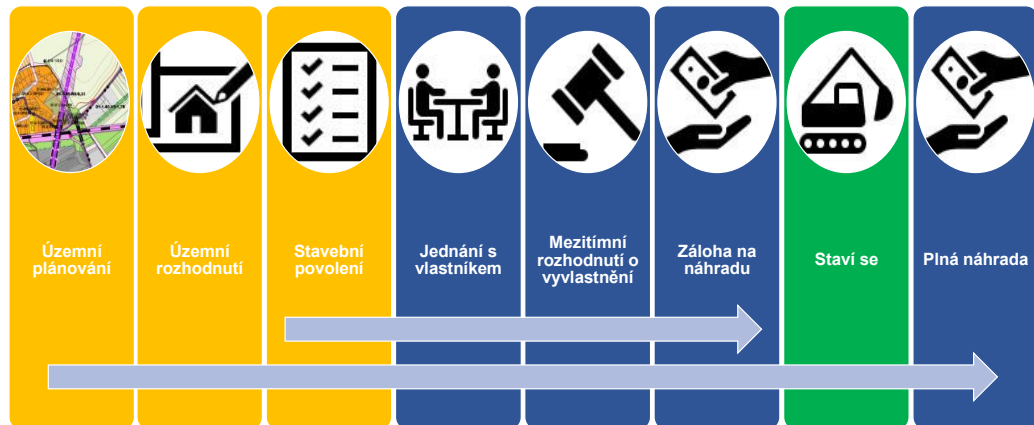


Než se začne „stavět“



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

Než se začne „stavět“: malá předběžná držba



§ 4a zákona 416: Dospěje-li vyvlastňovací úřad ve vyvlastňovacím řízení, které se týká práva k pozemku nebo ke stavbě potřebného k uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje a uvedené v příloze k tomuto zákonu, k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou s výjimkou určení výše náhrady za vyvlastnění splněny, vydá na žádost vyvlastnítele mezitímní rozhodnutí¹⁵⁾ obsahující výroky podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění (dále jen "mezitímní rozhodnutí").

dopravní,

- vodní
- energetické infrastruktury
- vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje
- uvedené v příloze

Než se začne „stavět“: velká předběžná držba



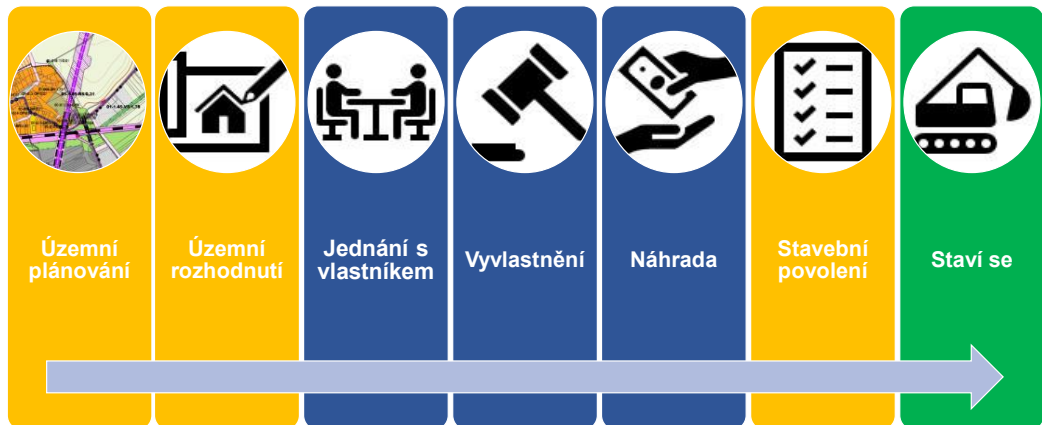
§ 4c zákona 416: Oprávněný investor může společně s žádostí o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se umísťuje nebo povoluje stavba dopravní infrastruktury uvedená v § 1 odst. 2 písm. a) a b), požádat stavební úřad příslušný k vedení řízení podle stavebního zákona o vydání mezitímního rozhodnutí podle § 4a spočívajícího v odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě nebo jejich části potřebné k uskutečnění takové stavby dopravní infrastruktury.

- stavba dopravní infrastruktury uvedená v § 1 odst. 2 písm. a) a b)
- stavby dálnic nebo silnic I. třídy nebo stavby s nimi související,
- stavby dráhy celostátní nebo stavby s nimi související.
- + § 4d: stavby a zařízení přenosové soustavy a výroby elektřiny o celkovém instalovaném elektrickém výkonu 100 MW a více,

§ 4c odst. 3V případě podání žádosti podle odstavce 1 vede stavební úřad vyvlastňovací řízení společně s řízením o žádosti o vydání rozhodnutí podle stavebního zákona, kterým se umísťuje nebo povoluje stavba dopravní infrastruktury uvedená v § 1 odst. 2 písm. a) a b). Stavební úřad rozhodne o žádosti podle stavebního zákona, a pokud žádosti podle stavebního zákona vyhoví, rozhodne zároveň ve společném rozhodnutí o vydání mezitímního

rozhodnutí podle § 4a. Splnění podmínky podle § 3 odst. 1 věty druhé a § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění se pro vydání mezitímního rozhodnutí podle věty druhé nevyžaduje. Ústní jednání se před vydáním mezitímního rozhodnutí podle věty druhé nenařizuje. Na výrok společného rozhodnutí, kterým bylo vydáno mezitímní rozhodnutí, se § 4a uplatní obdobně. Po nabytí právní moci výroku společného rozhodnutí, kterým bylo vydáno mezitímní rozhodnutí, pokračuje stavební úřad ve vyvlastňovacím řízení o zbytku věci obdobně podle zákona o vyvlastnění, pokud tento zákon nestanoví jinak; o zbytku věci se vede s každým vyvlastňovaným samostatné řízení.

A jde to teoreticky také jinak



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

Podmínky vyvlastnění

K uskutečnění
vybraného účelu

Veřejný zájem na
uskutečnění účelu
> zachování práva

Soulad s cíli a
úkoly územního
plánování

Vlastnické právo
nelze získat jinak

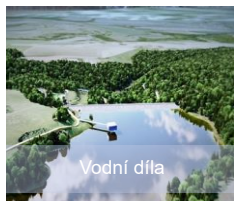
Nezbytný rozsah
(princip
přiměřenosti)

Náhrada

Účely vyvlastnění: výběr



Dopravní stavby



Vodní díla



Technická infrastruktura



Asanace území



Ochrana přírodních
léčivých zdrojů



Obrana státu



Záchrana kulturních
památek



ÚSES

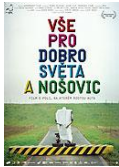
HP705ZK POZEMLKOVÉ PRAVO: PŘEDNÁŠKA Č. 8 - PODZIM 2022

18

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

- NSZ od 1. 7. 2023
- (1) Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny v územně plánovací dokumentaci a jde-li o
 - a) uskutečnění veřejně prospěšné stavby,
 - b) uskutečnění veřejně prospěšného opatření,
 - c) realizaci stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu, nebo
 - d) asanaci území.
- (2) Právo k pozemku nebo stavbě lze odejmout nebo omezit též k vytvoření podmínek pro nezbytný přístup k pozemku nebo stavbě, a pro řádné užívání veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření.
- (3) Odejmutí nebo omezení práva podle odstavce 1 se vztahuje také na plochy nezbytné k zajištění výstavby nebo k uskutečnění veřejně prospěšného opatření a **(+) vytvoření ochranného pásma, jde-li o ochranné pásmo podle zákona.**

Účely vyvlastnění: k zamyšlení



Hyundai

Nošovice



Jaguar Land Rover

Nitra

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

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

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

- a) finančné prostriedky potrebné na uskutočnenie stavby sú v sume najmenej 100 miliónov eur investičných nákladov,
- b) je národohospodársky významná alebo jej realizáciou alebo uskutočnením sa vytvorí najmenej 300 nových pracovných miest a
- c) vláda Slovenskej republiky (ďalej len „vláda“) o nej rozhodla, že jej uskutočnenie je vo verejnom záujme.

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

Účely vyvlastnění: k zamyšlení (2)



Byty

Berlín



Těžba uhlí

Garzweiler

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

Zákon č. 498/2012 – k 14. 1. 2013 zrušena možnost vyvlastnění pro těžbu vyhrazených nerostů

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

§ 1029 OZ (2) Nezbytnou cestu může soud povolit v rozsahu, který odpovídá potřebě vlastníka nemovité věci řádně ji užívat s náklady co nejmenšími, a to i jako služebnost. Zároveň musí být dbáno, aby soused byl zřízením nebo užíváním nezbytné cesty co nejméně obtěžován a jeho pozemek co nejméně zasažen. To musí být zvláště zvaženo, má-li se žadateli povolit zřízení nové cesty.

§ 1032 OZ (1) Soud nepovolí nezbytnou cestu,

a) převyšší-li škoda na nemovité věci souseda zřejmě výhodu nezbytné cesty,

b) způsobil-li si nedostatek přístupu z hrubé nedbalosti či úmyslně ten, kdo o nezbytnou cestu žádá, nebo

c) žádá-li se nezbytná cesta jen za účelem pohodlnějšího spojení.

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

NS 22 Cdo 880/2018: ... ve vyvlastňovacím řízení jde o nucené odnětí či omezení práva ve veřejném zájmu, v řízení o povolení nezbytné cesty jde stejně tak o nucené omezení vlastnického práva, nicméně občanský zákoník upravuje podmínky pro povolení nezbytné cesty z nemalé části jinak, než jak jsou upraveny podmínky pro vyvlastnění.“

Proto je podle soudu možné, že „nebudou dány podmínky pro povolení nezbytné cesty, avšak podmínky pro vyvlastnění tu budou (a naopak).“

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 vyhláší závazná část územního plánu velkého územního celku Plzeňské sídelní regionální aglomerace, (dálniční obchvat Plzně) **jsou veřejným zájmem.**“

Veřejný zájem na realizaci účelu

- musí **převýšit nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného**
- musí být ve vyvlastňovacím řízení prokázán (§ 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 poměruje převaha veřejného zájmu nad zájmem na zachování práv vyvlastňovaného
- blíže IV. ÚS 2763/21

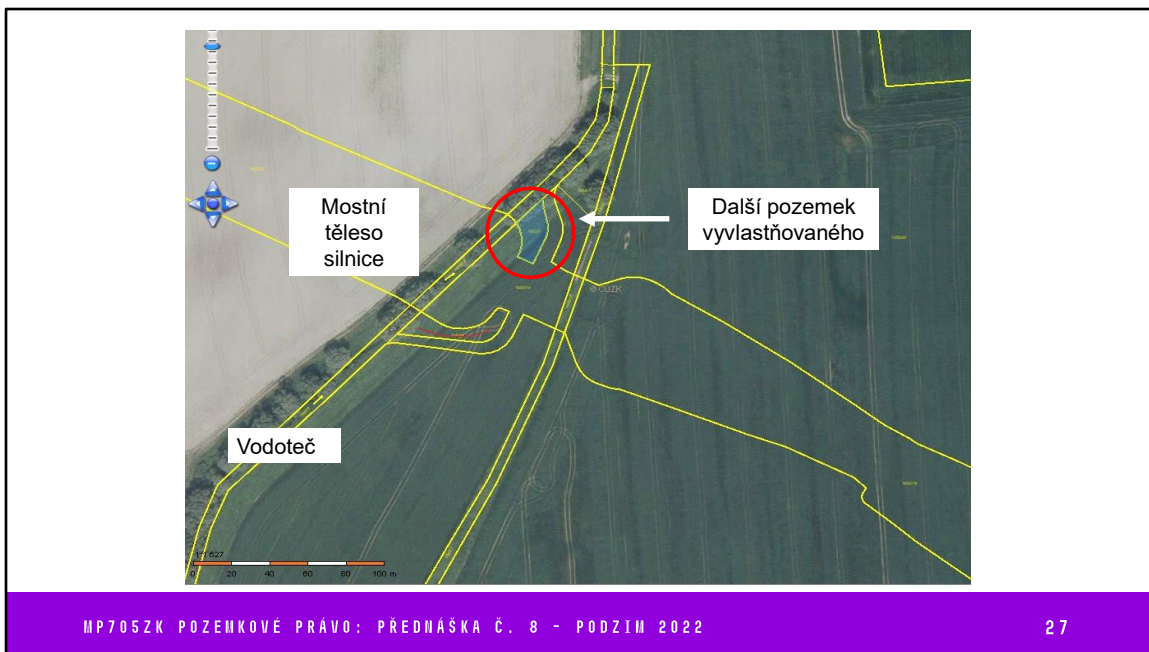
- Při zjištění, že veřejný zájem je dán a vyplývá ze zákona (a není jej proto třeba dokazovat) měly správní orgány dále povinnosti uvážit, zda veřejný zájem na zřízení (a následném provozování) vysokotlakového plynovodu převažuje nad zachováním dosavadních práv stěžovatelů ve smyslu § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění. NSS 8 As 187/2016 – 51
- Nejvyšší správní soud tedy shrnuje, že veřejný zájem na vyvlastnění jakékoli nemovitosti musí být v každém jednotlivém řízení individuálně zjišťován. *V případech jako je tento, kdy ovšem jeho existenci stanoví přímo zvláštní právní předpis [srov. nyní relevantní § 2 odst. 2 písm. a) bod 1, § 3 odst. 2 energetického zákona] nemusí být existence veřejného zájmu ve vyvlastňovacím řízení prokazována ve smyslu § 4 odst. 2 zákona o vyvlastnění. To zároveň ničeho nemění na povinnosti správního orgánu takto (ze zákona) zjištěný veřejný zájem následně poměřovat se zájmy vyvlastňovaného.* Tak tomu bylo i v nyní projednávaném případě; veřejný zájem byl řádně zjištěn, byť nebyl předmětem dokazování, neboť je explicitně vyjádřen zákonem. NSS 2 As 317/2020 – 41

Soulad s cíli a úkoly územního plánování

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

Připomenutí: prodlevy s realizací účelu

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



- pozemky nelze objektivně využívat pro zemědělskou výrobu kvůli jejich umístění mezi vodotečí a mostním tělesem, minimální výměře a nevhodnému tvaru; pozemky mají malé výměry, jsou úzkého podélného tvaru, přimklé k tělesu silnice

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

SDÍLEJTE:



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.

NÁMITKA

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

POSUZOVÁNÍ MOŽNOSTI UŽÍVAT

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

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 **neprokazuje, že je v daném případě vyvlastnění až poslední možností** a je k němu přistoupeno až v situaci, kdy k vytčenému cíli nelze užít mírnější právní prostředky (lhostejno přitom, zda proto, že již byly bez úspěchu vyčerpány nebo zda jsou zjevně neúčinné).

NSS 6 As 171/2020: 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.

Srov. také NSS 7 As 70/2021 – 29 a NSS 1 As 176/2019 – 53; ale jinak např. KS v Českých Budějovicích 61 A 17/2021 – 65

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.

POVINNÝ POKUS O DOHODU

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

Nemožnost získat práva jinak

- „Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.“
- **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

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

NSS 7 As 174/2014-44

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

Kdo oceňuje „vyvlastňované“ věci?

Do 2021

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

Dnes

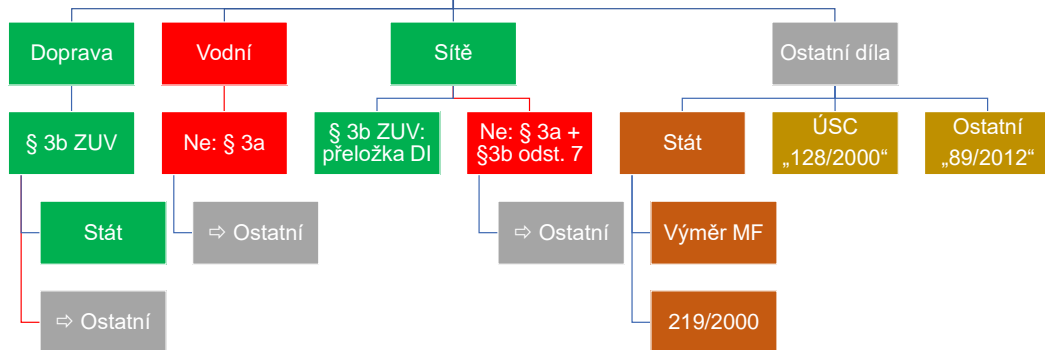
- **dohoda:** znalec vyvlastnítele
- **vyvlastnění:** znalec vyvlastňovaného (předloží-li)

Od 1. 7. 2024?

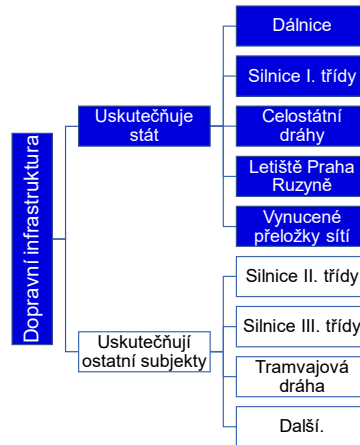
- **dohoda:** znalec nebo odhadce vyvlastnítele
- **vyvlastnění:** znalec vyvlastňovaného (předloží-li)

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

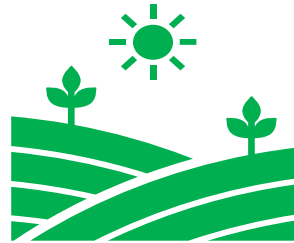
- obecně výslovně neupraveno: z povahy věci by měla být obvyklá (tržní) cena nemovitosti
- zvláštní pravidla podle zákona o urychlení výstavby
 - maximálně do výše ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené **koeficientem 8**, resp. koeficientem **1,5** v případě stavebního pozemku nebo stavby.
 - 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

NSS 1 As 176/2019 – 53: V případě námitek mířících *proti posudku, na jehož základě byla stanovena nabídková cena pro účely získání práv k pozemkům dohodou před zahájením vyvlastňovacího řízení*, se ovšem, jak správně poznamenává stěžovatel, **jedná o otázku zákonnosti postupu v průběhu kontraktačního procesu, a tedy otázku splnění jedné z podmínek pro možnost přistoupení k vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení**. Zákon č. 416/2009 Sb. stanoví vyvlastniteli povinnost nabídnout vlastníku pozemků, které mají být vyvlastněny pro stavbu mj. dopravní infrastruktury, osminásobek (v minulosti až šestnáctinásobek) ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem.

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“



MP705ZK POZEMKOVÉ PRÁVO:
PREDNÁŠKA Č. 8 - PODZIM 2022

41

POZNÁMKA

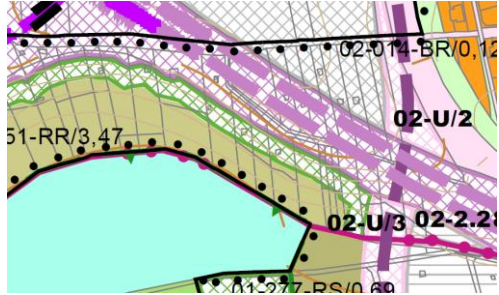
- do 2/2013 stavební z důvodu použití obecné definice stavebního pozemku pro účely ocenění: § 9 zákona č. 151/1997 Sb. - Stavební pozemky se pro účely oceňování dále člení mj. na nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím,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

NS 24 Cdo 1291/2020

- Zjištění obvyklé ceny vyvlastňovaného pozemku nebo stavby je vázáno na jejich skutečný stav ke dni podání žádosti o vyvlastnění, přičemž se nepřihlíží k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. *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. Takovéto hypotetické určování stavu pozemků by nepředstavovalo ani aplikaci pravidla o nepřihlížení ke znehodnocení pozemku v souvislosti s účelem vyvlastnění. 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.

Princip „chata za chatu“



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 Rakovnícku – 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 Rakovníckého potoka (ke vzdušniku) včetně přípojky z budoucí nádrže Kryry (Povodí Ohře, státní podnik)

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

Typ nemovitě 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 užtku oprávněného, vzorcem pro tzv. věcnou rentu.

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

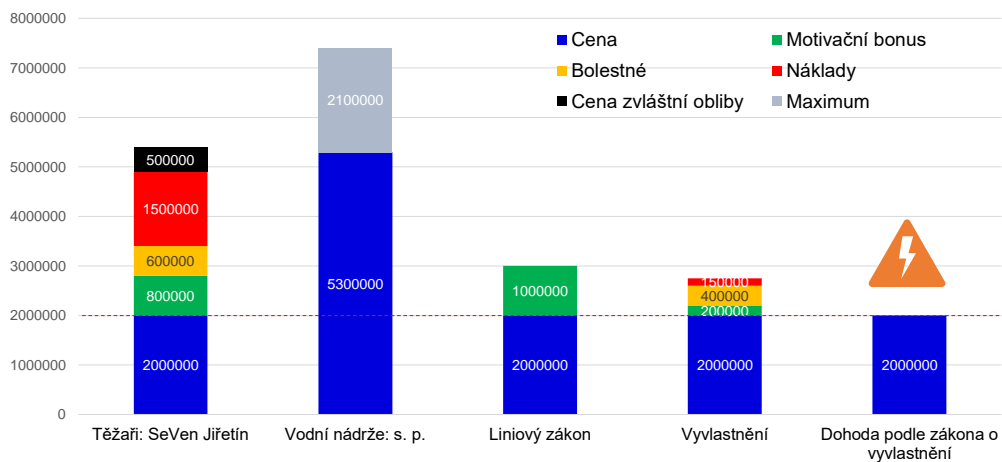
Tabulka č. 2 – Základní jednotkové náhrady pro výkup

Typ nemovitě 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](#)

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

Míra motivace: rozlišuje se už dlouho



Náhrada za vyvlastnění

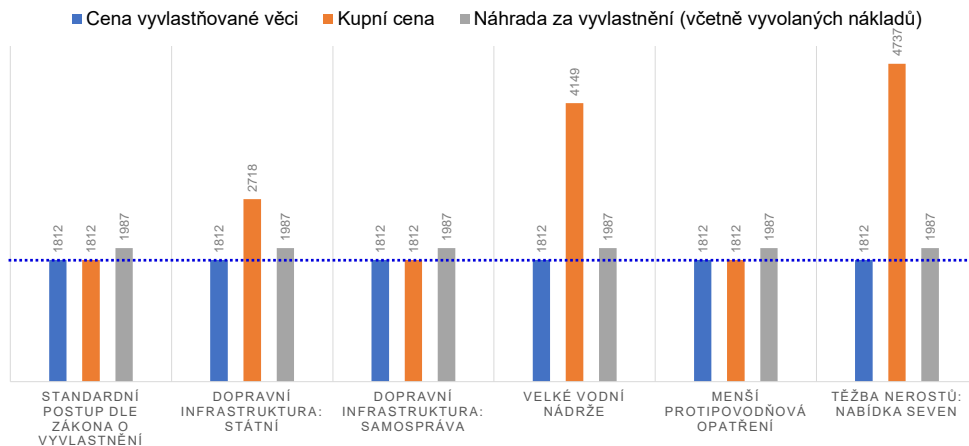
- náhrada za vyvlastněný pozemek či právo
- **na základě ceny určené znaleckým posudkem** (srov. § 20 VyvZ)
- **ve výši obvyklé ceny, není-li zjištěná cena vyšší**
- „cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom 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 VyvZ)
 - mimořádné vlastnosti pozemku či mimořádné okolnosti

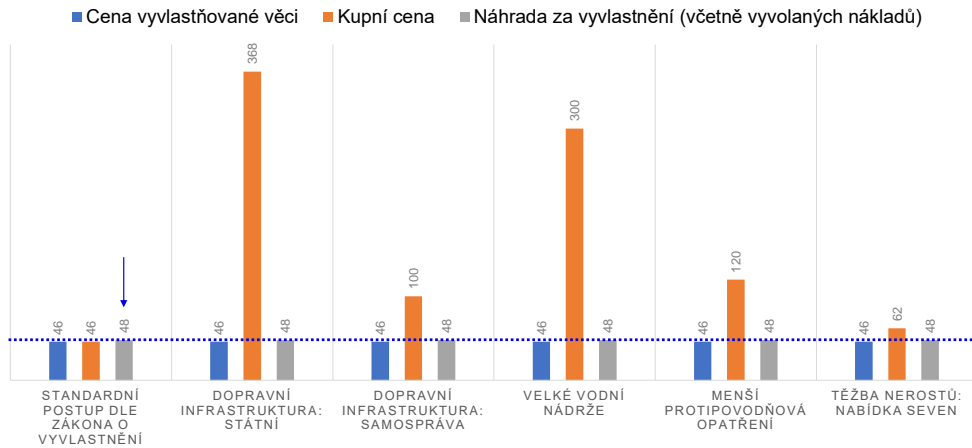
- Soud při určování výše náhrady zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech stanoví částku vyšší s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, popřípadě k mimořádným okolnostem věci. Kromě náhrad uvedených v § 10 lze za vyvlastnění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

Rozhodování vlastníka: rodinný dům



Podrobněji: Hanák, J. Kompenzace za vyvlastnění v roce 2020. Stavební právo. Bulletin č. 3/2020. V Codexis.

Rozhodování vlastníka: pole



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 VyvlZ. 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



- ... v případě realizace účelu vyvlastnění se zhorší užívání jiných jejích nemovitostí - "zhoršení kvality ovzduší, zvýšené hranice hlučnosti a prašnosti, pokles realizační ceny přílehlých nemovitostí žalobců vlivem blízkosti stavby komunikace.,, ... nejde o to, že by žalobci nemohli zbylé nemovitosti užívat bez vyvlastněného pozemku, nýbrž o to, že v důsledku stavby či provozu silnice by se mohlo užívání zbylých nemovitostí zhoršit. Z tohoto hlediska mají ovšem žalobci stejné právní postavení jako kdokoliv jiný, kdo se cítí stavbou silnice ohrožen; § 4 odst. 3 VyvZ jim ochranu neposkytuje.
- NS 22 Cdo 3138/2010

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



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 vlastnický pozemků vycíslila 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

- Výpočty podrobněji zde: <https://www.itez.cz/l/podnetna-ucast-na-seminari-komory-soudnich-znalcu/>.
- Převaha názorů odborné literatury v tomto ohledu uváděla, že v případě ocenění věcných břemen se stanoví obvyklá hodnota věcného břemene, ovšem výpočet se provede podle § 16b ZOM.347) S tímto zásadně nesouhlasí J. Hanák, který poukazuje na to, že v souladu s § 10 odst. 3 zák. o vyvlastnění mají být náhrady za vyvlastnění stanoveny tak, aby odpovídaly majetkové újmě, která u vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění nastala. S ohledem na to zastává názor, že náhrada má být stanovena primárně ve výši ceny obvyklé, což však není cena stanovená na základě postupu dle § 16b ZOM, neboť v takovém případě jde o tzv. cenu zjištěnou.348) Autoři této monografie mají taktéž za to, že jde o cenu zjištěnou, a to i s ohledem na dikci § 2 odst. 7 zák. o oceňování majetku.
- In: Frumarová, K. a kol. Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení. Wolters Kluwer, 2021.

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

- § 2e zákona o urychlení výstavby: Příslušný k vedení územního řízení a řízení o vyvlastnění, jehož předmětem je stavba dopravní infrastruktury, je krajský úřad kraje, na jehož území se má stavba uskutečnit. Má-li se stavba dopravní infrastruktury uskutečnit na území více krajů, povede řízení ten z úřadů podle odstavce 1, u kterého byla podána žádost.
- § 16 odst. 3 VyvlZ: Je-li vyvlastnitelem, vyvlastňovaným nebo jiným účastníkem vyvlastňovacího řízení obec, jejíž obecní úřad je příslušným k tomuto vyvlastňovacímu řízení, krajský úřad usnesením pověří jiný vyvlastňovací úřad působící v jeho správním obvodu provedením vyvlastňovacího řízení. Obdobně se postupuje i v případě, že účastníkem vyvlastňovacího řízení je osoba, jejímž zřizovatelem je obec nebo kraj.
- § 14 SpŘ: Každá osoba bezprostředně se podílející na výkonu pravomoci správního orgánu (dále jen "úřední osoba"), o níž lze důvodně předpokládat, že má s ohledem na svůj poměr k věci, k účastníkům řízení nebo jejich zástupcům takový zájem na výsledku řízení, pro nějž lze pochybovat o její nepodjatosti, je vyloučena ze všech úkonů v řízení, při jejichž provádění by mohla výsledek řízení ovlivnit. (2) Úřední osoba není vyloučena podle odstavce 1, pokud je pochybnost o její nepodjatosti vyvolána jejím služebním poměrem nebo pracovněprávním nebo jiným obdobným vztahem ke státu nebo k územnímu samosprávnému celku.

- NSZ 2023:
- Vyvlastňovací řízení vede vyvlastňovací úřad, kterým je krajský stavební úřad a Specializovaný a odvolací stavební úřad. + K vyvlastňovacímu řízení je příslušný vyvlastňovací úřad, který je jako stavební úřad příslušný k povolení záměru, pro jehož realizaci je třeba vyvlastnění.
- 283/2021: Nejvyšší stavební úřad je ústředním správním úřadem ve věcech územního plánování, stavebního řádu a vyvlastnění.

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 nemovitosti		
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001		
	Trenčín, Slovensko	
Parcela:	6044/376	Z-597/2017-711
Parcela:	7260/64	Z-597/2017-711
Parcela:	7263/8	Z-597/2017-711
Parcela:	7275/11	Z-597/2017-711
Listina Oznámení vyvlastňovacího úřadu o zahájení vyvlastňovacího řízení MUUH-SŽP/11702/2017/ZemP Městského úřadu v Uherském Hradišti ze dne 13.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2017. Zápis proveden dne 16.02.2017.		
		Z-597/2017-711

KS v Českých Budějovicích 61 A 17/2020-54: § 19 odst. 4 ... sice zakotvuje pro případ vzniku prokázané újmy hmotněprávní nárok vyvlastňovanému vůči vyvlastniteli, nezakládá však pravomoc správního orgánu (potažmo správního soudu) o takovémto nároku rozhodnout. Podobně jako například v případě újmy dle § 23 odst. 4 zákona o vyvlastnění se totiž jedná o nárok soukromoprávní, který je uplatnitelný v občanskoprávním řízení (srov. obdobně rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 5. 2017, čj. 7 As 335/2016-52). Krajský soud proto neshledal, že by správní orgány jakkoli pochybily, pokud o tomto žalobcově nároku v rámci správního řízení nerozhodovaly.

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](#)

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

Připomenutí: mezitímní rozhodnutí

Malá předběžná držba (§4a)	Velká předběžná držba (§4c)
ve vyvlastňovacím řízení	spolu s řízením o umístění nebo povolení stavby
záměry v příloze 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

Zdroj: https://www.idnes.cz/ekonomika/doprava/dalnice-d3-dostavba-borek-sevetin-kauza-rsd.A181206_093500_eko-doprava_cfr

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

NS 21 Cdo 1999/2012

- Podle skutkových zjištění soudů byla stavba Silnice I/58 Příbor - obchvat zahájena prováděním stavebních prací na jednotlivých stavebních objektech podle vydaných stavebních povolení před uplynutím dvou let od právní moci shora označených rozhodnutí o vyvlastnění pozemků žalobce. Bylo-li užívání pozemků pro účel vyvlastnění bylo v rozhodnutích o vyvlastnění definováno jako zahájení stavby Silnice I/58 Příbor - obchvat na podkladě stavebního povolení a **nevyžadovala-li tedy tato rozhodnutí o vyvlastnění, aby stavba byla ve dvouleté lhůtě zahájena přímo na vyvlastněných pozemcích, postačovalo pro započítání s užíváním pozemků k účelu vyvlastnění samotné zahájení stavby** na podkladě stavebního povolení, aniž by bylo významné, zda k provádění konkrétních stavebních prací došlo právě na žalobci vyvlastněných pozemcích.

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)

- Pro zájemce: Grygar, T. Specifika vyvlastnění podle zákona o zajišťování obrany České republiky. ASPI: LIT298052CZ.

Chcete vědět víc?

