



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**  
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

## **PRÁVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ Z POHLEDU INVESTORA A ZNALCE**

LEGAL REGULATION OF EXPROPRIATION FROM THE INVESTOR'S AND EXPERT'S  
PERSPECTIVE

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**  
MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**ING. ZDEŇKA TESAŘOVÁ**

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
SUPERVISOR

**MGR. JAKUB HANÁK**

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2010/11

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Ing. Zdeňka Tesařová

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce :

### **Právní úprava vyvlastnění z pohledu investora a znalce**

v anglickém jazyce:

#### **Legal Regulation of Expropriation from the Investor's and Expert's Perspective**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studentky je vymezit základní pojmy, které souvisí s vyvlastnění, a analyzovat platnou právní úpravu (zejména podmínky vyvlastnění, průběh vyvlastňovacího řízení, možnosti opravných prostředků) se zohledněním aktuální judikatury a příp. praxe. Zvláštní důraz bude kladen na vymezení postavení a úkolů investora a znalce v jednotlivých fázích řízení a zhodnocení problematických jevů vyžadujících případné změny.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je na základě rozboru platné právní úpravy přehledně vymezit postavení investora a znalce v jednotlivých fázích vyvlastňovacího řízení a jejich zapojení do tohoto procesu.

Seznam odborné literatury:

Zákon č. 184/2006 Sb., vyvlastňovací zákon.

Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška MF o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., platná v roce 2011.

Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí.

Janderka, K. Zákon o vyvlastnění: poznámkové vydání.

Vedoucí diplomové práce: Mgr. Jakub Hanák

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/11.

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

---

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.  
Ředitel vysokoškolského ústavu

### ***Abstrakt***

Diplomová práce se zabývá institutem vyvlastnění a vysvětlením základních pojmů, které se týkají této problematiky. Následně je přiblížena právní úprava institutu vyvlastnění se zaměřením na roli investora a znalce. Znalec určuje pomocí znaleckého posudku výši náhrady za vyvlastnění a náklady s ním spojených. Dále je specifikováno zapojení a úkoly investora, který vstupuje do vyvlastňovacího řízení.

Cílem práce je zohlednit problematické aspekty vstupu investora a znalce do vyvlastňovacího řízení a naznačení jejich možných východisek.

### ***Abstract***

The thesis deals with the institution of expropriation and explanation of basic terms. Subsequently is explained the enactment of the institution of expropriation focusing the role of the investor and the expert. Expert sets according to the expertise report the amount of compensation for expropriation and expenses connected with it. It also specifies the participation and tasks of the investor, who enters the expropriation.

The aim of this thesis is to take into account questionable aspects of participation of the investor and the expert in the expropriation proceedings and to adumbrate their possible solutions.

### ***Klíčová slova***

Vlastnická práva, nemovitost, vyvlastnění, vyvlastňovaný, vyvlastnitel, náhrada za vyvlastnění, znalec, znalecký posudek, investor (stavebník)

### ***Keywords***

Proprietary rights, real estate, expropriation, expropriatee, expropriator, compensation, expert, expertise report, investor

***Bibliografická citace***

TESAŘOVÁ, Z. *Právní úprava vyvlastnění z pohledu investora a znalce*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 67 s. Vedoucí diplomové práce Mgr. Jakub Hanák.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne .....

.....  
podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěla především poděkovat vedoucímu mé diplomové práce Mgr. Jakubovi Hanákovi za zájem, cenné připomínky a čas, který věnoval mé práci.

# OBSAH

1	ÚVOD.....	9
2	ZÁKLADNÍ A SOUVISEJÍCÍ POJMY .....	10
2.1	POZEMEK.....	12
2.1.1	<i>Stavební pozemek pro potřeby vyvlastnění.....</i>	<i>13</i>
2.1.2	<i>Stavební pozemek pro potřeby znalce.....</i>	<i>13</i>
2.1.3	<i>Nestavební pozemek pro potřeby znalce.....</i>	<i>14</i>
2.2	STAVBA.....	14
3	PRÁVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ.....	17
3.1	ÚČEL VYVLASTNĚNÍ DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	18
3.2	ÚČEL VYVLASTNĚNÍ DLE SPECIFICKÝCH ZÁKONŮ.....	18
4	PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ.....	22
4.1	PODMÍNKY DLE ZÁKONA O VYVLASTNĚNÍ .....	22
4.1.1	<i>Veřejný zájem .....</i>	<i>22</i>
4.1.2	<i>Nemožnost dohody.....</i>	<i>24</i>
4.1.3	<i>Soulad s územním plánováním .....</i>	<i>24</i>
4.1.4	<i>Zásada přiměřenosti.....</i>	<i>25</i>
4.1.5	<i>Přípustný účel.....</i>	<i>25</i>
4.1.6	<i>Vyvlastnění za náhradu .....</i>	<i>25</i>
4.2	PODMÍNKY DLE SPECIFICKÝCH ZÁKONŮ .....	26
4.3	PRÁVA TŘETÍCH OSOB .....	26
4.3.1	<i>Zástavní a podzástavní právo, zajišťovací převod práva .....</i>	<i>26</i>
4.3.2	<i>Právo nájmu .....</i>	<i>27</i>
5	ROLE ZNALCE PŘI VYVLASTNĚNÍ.....	28
5.1	ZNALEC .....	28
5.2	ODHADCE MAJETKU .....	31
5.3	ZPŮSOBY ZÍSKÁVÁNÍ PRÁV K NEMOVITOSTI.....	31
5.3.1	<i>Dohoda .....</i>	<i>31</i>
5.3.2	<i>Předkupní právo .....</i>	<i>35</i>
5.3.3	<i>Zrušení spoluvlastnictví.....</i>	<i>35</i>
5.3.4	<i>Směna .....</i>	<i>36</i>
5.4	VSTUP ZNALCE DO VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ .....	36
5.5	DANĚ PŘI VYVLASTNĚNÍ .....	41

6	VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ .....	43
6.1	VYVLASTŇOVACÍ ÚŘAD .....	43
6.2	ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ .....	44
6.3	ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ .....	45
6.4	POSTUP V ŘÍZENÍ .....	45
6.5	ZNALECKÝ POSUDEK .....	46
6.6	ÚSTNÍ JEDNÁNÍ .....	47
6.7	PŘERUŠENÍ A ZASTAVENÍ ŘÍZENÍ .....	47
6.8	ROZHODNUTÍ.....	48
	6.8.1 <i>Odvolání proti rozhodnutí</i> .....	50
7	VSTUP INVESTORA DO ŘÍZENÍ .....	51
7.1	VĚREJNÝ INVESTOR – STÁT A JEHO ORGÁNY .....	51
	7.1.1 <i>Výhradní majetek státu</i> .....	51
	7.1.2 <i>Ostatní majetek státu</i> .....	52
	7.1.3 <i>Subjekty vykonávající vlastnická práva státu</i> .....	52
	7.1.4 <i>Státní organizace</i> .....	53
	7.1.5 <i>Pozemkový fond České republiky</i> .....	54
7.2	SOUKROMÝ INVESTOR .....	55
7.3	VSTUP INVESTORA DO VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ .....	55
8	ZRUŠENÍ VYVLASTNĚNÍ .....	58
8.1	ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM .....	59
8.2	EVROPSKÝ SOUD PRO LIDSKÁ PRÁVA .....	60
	ZÁVĚR.....	62
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	64
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	66
	SEZNAM OBRÁZKŮ .....	67

# 1 ÚVOD

V současnosti je trendem uplatňovat vyvlastnění jako nejzazší možný způsob řešení situace a vždy s přihlédnutím na veřejný zájem.

Slovo vyvlastnění zanechalo v lidech nepříjemný pocit. Tento pocit přetrvává z let, kdy vyvlastňování nemovitostí bylo na denním pořádku. Doufám ale, že postupně lidé zjistí, že vyvlastnění již ztratilo onu trpkou příchut'. Mnohá vyvlastnění mohou být i k jejich prospěchu.

Na začátku své diplomové práce vysvětlím základní pojmy týkající se problematiky vyvlastnění a příbuzné pojmy jako např. stavba a pozemek. V další části se věnuji samostatné právní úpravě institutu vyvlastnění, která v České republice existuje od 1. ledna 2007. Zaměřím se zde zejména na účely vyvlastnění dle specifických zákonů.

Následující kapitola přibližuje a vysvětluje podmínky vyvlastnění. Popisuje též práva třetích osob, která jsou vyvlastněním dotčena nebo zrušena.

V navazující části je objasněna role znalce v institutu vyvlastnění. Popisuji zde a definuji, kdy jsou služby znalce využívány. Zohledním způsoby získávání vlastnických práv k nemovitostem. Především popíši zapojení znalce při stanovení výše náhrady za vyvlastnění.

Poté vysvětlím postup a pravidla při vyvlastňovacím řízení, které specifikuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě.

Následovně objasním rozdělení typů investorů (dle současné právní úpravy termín spíše označován jako stavebník) a zapojení investora do vyvlastňovacího řízení dle specifických rolí.

V poslední kapitole řeším okolnosti, za kterých lze připustit zrušení vyvlastnění a existence možnosti obrátit se s žalobou na občanskoprávní soud.

Závěr práce je věnován problematičným aspektům vstupu investora a znalce do vyvlastňovacího řízení. Jsou zde naznačeny možné způsoby řešení.

## 2 ZÁKLADNÍ A SOUVISEJÍCÍ POJMY

- **Nemovitost** je definována v zákoně č. 40/1964 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů v § 119 odstavec 2:

*„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ [18]*

Na byt či nebytový prostor s bydlením spojený se dle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů, § 3 odstavec 2 aplikují ustanovení týkající se nemovitostí. [24]

- **Věcné břemeno** je popsáno občanským zákoníkem § 151 n:

*„(1) Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. Práva odpovídající věcným břemenům jsou spojena buď s vlastnictvím určité nemovitosti, nebo patří určité osobě.*

*(2) Věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí s vlastnictvím věci na nabyvatele.*

*(3) Pokud se účastníci nedohodli jinak, je ten, kdo je na základě práva odpovídajícího věcnému břemeni oprávněn užívat cizí věc, povinen nést přiměřeně náklady na její zachování a opravy; užívá-li však věc i její vlastník, je povinen tyto náklady nést podle míry spoluužívání.“ [18]*

Věcné břemeno může vzniknout písemnou smlouvou, ze zákona či rozhodnutím některého z oprávněných orgánů, vydržením, ze závěti anebo dohodou dědiců.

- **Pozemek** jako pojem je použit v zákoně č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon) v § 27:

*„Pro účely tohoto zákona se rozumí*

- a. pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.“ [22]*

- **Vlastnictví, resp. vlastnické právo** je popsáno v zákoně č. 40/1964 Sb. občanském zákoníku v § 123:

*„Vlastník je v mezích zákona oprávněn předmět svého vlastnictví držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.“ [18]*

Pozemek nebo stavbu obvykle vlastní jediný vlastník nebo může nastat případ spoluvlastnictví. Spoluvlastnictví se dělí na podílové (řešení spoluvlastnických podílů) a bezpodílové (společné jmění manželů – dále jen SJM).

- **Vyvlastnění** je definováno v zákoně o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. v § 2, písmene a):

*„Pro účely tohoto zákona se rozumí*

- a) vyvlastněním odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem, [34]*

Při vymezení subjektů vyvlastnění není důležité, zda se jedná o osoby veřejného práva nebo osoby soukromého práva. Pokaždé se jedná minimálně o dva subjekty, a sice vyvlastňovaný a vyvlastnitel. Existují i situace, kdy jsou vyvlastněním zasažena práva i třetích osob, ale i na to zákon o vyvlastnění pamatuje.

- **Vyvlastňovaný** je majitel nemovitosti nebo oprávněným z věcného břemene, který se nachází v situaci, kdy jsou či mají být jeho vlastnická práva omezena nebo odejmuta. Vyvlastňovaným se tedy stává například vlastník nemovitosti, který se s investorem veřejně prospěšné stavby nedohodl jinak, či-li nebyla dohodnuta žádná smlouva. Pojem je popsán v zákoně o vyvlastnění v § 2, písmene b). S ohledem na rovnost vlastníků zakotvené v Ústavě lze vyvlastnit i majetek obce či státu.
- **Vyvlastnitel** je osoba, které budou prospívat práva vyvlastňovaných nemovitostí. Zákon o vyvlastnění jej v § 2, písmene c) definuje jako toho, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňované nemovitosti, popřípadě aby k ní v jeho prospěch bylo zřízeno nebo zrušeno věcné břemeno.
- **Investor** je subjekt, který chce s určitou mírou rizika a očekávaného zisku zhodnotit své volné finanční prostředky. Investorem může být fyzická osoba, právnická osoba, banka, investiční fond, pojišťovna, územně samosprávné celky anebo stát. Ve veřejném zájmu může o vyvlastnění usilovat jakýkoliv subjekt. Nejčastěji je jím stát, a to zejména v roli investora. I když stát v řadě případů není veden ziskem, ale snahou o zajištění veřejných služeb (výstavba komunikací, apod.). V případě stavební činnosti vedené státem existují i případy, kdy se investor stane vyvlastňovaným.

- **Znalec** je osoba s potřebnou kvalifikací a praxí, kterou stanovuje zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů a vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. o provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Znalec je jmenován ministrem spravedlnosti nebo předsedou krajského soudu v rozsahu, v němž je ministrem spravedlnosti k tomu pověřen. Znalec je pak pověřován zpracováním znaleckých posudků. [19]

## 2.1 POZEMEK

Pozemek je nenahraditelná komodita. Kapacita pozemků je dána, nedá se zvětšovat či rozšiřovat ani zničit. A parcela je ortogonální průmět pozemku do vodorovné roviny.

Z hlediska právního vymezení pozemků je určitějším pojmem *parcela*. Jde o pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcelou se rozumí nejpřesněji a nespolehlivě určený pozemek, jelikož její hranice jsou určeny geometrickým zaměřením a údaje o pozemku jsou zachyceny v Katastru nemovitostí (dále jen KN), respektive v jeho operátech. Celá Česká republika podléhá parcelaci. Význam parcelace se skrývá v tom, že jen k pozemku, který je parcelou, lze převést vlastnické právo, zřídit věcné břemeno či zástavní právo. [7]

Parcela definuje část pozemku, celý pozemek nebo několik pozemků najednou.

Pozemky se dělí dle katastrálního zákona č.344/1992 Sb. a zákona o oceňování nemovitostí č.151/1997 Sb. na dva základní typy:

- a) stavební pozemky
- b) nestavební pozemky.

Jelikož se tato diplomová práce zabývá problematikou vyvlastnění a to zejména z pohledu znalce, rozeberu v následující kapitole definici pozemku i dle zákona o oceňování nemovitostí č. 151/1997 Sb. Přiblížení definice pozemku dle tohoto zákona je názorné pro ocenění, které znalec provede kvůli stanovení obvyklé ceny nemovitosti, což je součástí náhrady při vyvlastnění.

Pro účely oceňování je důležité stanovit, zda je dle zákona pozemek stavební nebo nestavební. Pokud existují nesrovnalosti při odhadu ceny pozemku, je nutné se řídit zákonem č. 151/1997 Sb. o oceňování nemovitostí (dále jen ZoOc), § 9 odstavec 3:

*„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“ [26]*

### **2.1.1 Stavební pozemek pro potřeby vyvlastnění**

Dle stavebního zákona je stavebním pozemkem pozemek, který je umístěn v plochách, které jsou v územním rozhodnutí nebo regulačním plánu určeny k zastavění. Stavební pozemek je stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. § 2 odstavec 1 definován:

- b) *„Stavebním pozemkem je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.*
- c) *Zastavěným stavebním pozemkem pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.“ [33]*

### **2.1.2 Stavební pozemek pro potřeby znalce**

Pro potřeby znalce je stavební pozemek vymezen v zákoně o oceňování nemovitostí č. 151/1997 Sb. v § 9 odstavci 1:

*„Pro účely oceňování se pozemky člení na*

*a. stavební pozemky, kterými jsou*

- 1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- 2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*
- 3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.“ [26]*

Stavebními pozemky jsou takové pozemky, které nejsou uvedeny v zákoně o oceňování nemovitostí č. 151/1997 Sb. v § 9 odstavci 2:

*„Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěn jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěn stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“ [26]*

Stavebními pozemky jsou tedy pozemky, které jsou charakteristické tím, že:

- jsou evidované v katastru nemovitostí, jsou nezastavěné a jsou v územním rozhodnutí nebo v regulačním plánu, který nahrazuje územní rozhodnutí, určeny k zastavění
- jsou evidované v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří, ostatní plochy – staveniště, zahrada nebo ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou či pozemkem a jsou ve vlastnictví stejného vlastníka,
- pozemky jsou skutečně zastavěny stavbami, i přes nesoulad se stavem uvedeným v katastru nemovitostí.

### **2.1.3 Nestavební pozemek pro potřeby znalce**

Jednotlivé typy a rozdělení nestavebních pozemků lze nalézt v zákoně o oceňování nemovitostí č. 151/1997 Sb. v § 9 odstavci 1:

*„Pro účely oceňování se pozemky člení na*

- b. zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,*
- c. lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*
- d. pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,*
- e. jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklna, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.“ [26]*

## **2.2 STAVBA**

Pojem stavba lze popsat zákonem o oceňování nemovitostí č. 151/1997 Sb., § 3 odstavec 1:

„Pro účely oceňování se stavby člení na

a. stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. venkovní úpravy,

b. stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c. vodní nádrže a rybníky,

d. jiné stavby.“ [26]

Toto rozdělení je důležité pro ocenění stavby z důvodu stanovení obvyklé ceny, respektive náhrady při vyvlastnění.

Stavební zákon (dále jen SZ) č. 183/2006 § 2 odstavec 3 stavbu definuje takto:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ Stavbou dle stavebního zákona je též proces, který probíhá při realizaci stavby, tak i výsledek stavební činnosti. Lze ji rozdělit dle různých druhů, účelu a využití, popřípadě funkčnosti. [33]

Občanský zákoník (dále jen OZ) stavbu chápe jako věc, tedy movitou či nemovitou. Stavby spojené se zemí pevným základem jsou dle OZ nemovitosti. A naopak stavby bez pevného základu jsou věci movité. Dle § 120 OZ je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Součástí pozemku je vše, co nelze samostatně převést, co nelze vymezit, u čeho nelze určit, kde končí pozemek a začíná stavba. [1]

SZ definuje také pojem dočasná stavba. Jedná se o takovou stavbu, u které stavební úřad předem omezil dobu jejího trvání. To je významné třeba v případě nároku vlastníka pozemku na odstranění cizí stavby po uplynutí určité doby, i když stavba byla zpočátku postavená na jeho pozemku s jeho souhlasem. [1]

Zákon o vyvlastnění se opírá o definici stavby dle stavebního zákona. Zákon o vyvlastnění je svými specifiky se stavebním zákonem spjat, zejména stanovením účelu vyvlastnění.

### 3 PRÁVNÍ ÚPRAVA VYVLASTNĚNÍ

Vlastníkovi či vlastníkům nemovitostí je poskytována dostupnými právními prostředky ochrana za účelem nerušeného užívání svého majetku. To je podloženo zákonem č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb., a tedy v Listině základních práv a svobod (dále jen LZPS) v článku 11, odstavci 1:

*„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“* [23]

Avšak může nastat okolnost, kdy se užitek vlastníka střetává s veřejnými zájmy nebo zájmy jiných vlastníků. V tomto případě a při nemožnosti získat vlastnická práva dohodou či smlouvou se přistoupí k nejzávažnějšímu omezení vlastnického práva, a sice k vyvlastnění.

Zakotvení institutu vyvlastnění je uvedeno v LZPS v článku 11, odstavci 4:

*„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“* [23]

Vyvlastnění je upraveno ve speciálním zákoně č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění, dále jen ZoVyvl). Tento zákon se dále odkazuje na obecná ustanovení v dalších zákonech, a sice zákon č. 500/2004 Sb. Správní řád, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a zejména zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Zákon o oceňování majetku je využíván pro stanovení výše náhrady, respektive obvyklé ceny nemovitosti, příslušející vyvlastňovanému. A v součinnosti se správním řádem je vedeno vyvlastňovací řízení.

Prvotní právní úprava v oblasti vyvlastnění byla zakotvena v zákoně č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto zákoně byly popsány všechny aspekty vyvlastnění. V roce 2006 vešel v platnost ZoVyvl, ve kterém jsou kompletně popsány specifika a postup při vyvlastňovacím řízení. Existují i další zákony řešící problematiku vyvlastnění. Jedná se o specifické zákony, které řeší vždy účel vyvlastnění.

Právními předpisy, kterými je Česká republika vázána, jsou i mezinárodní smlouvy. Zákon o vyvlastnění respektuje lidská práva a základní svobody, demokracii a právní stát v souladu se Smlouvou o Evropské unii.

### 3.1 ÚČEL VYVLASTNĚNÍ DLE STAVEBNÍHO ZÁKONA

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. řeší problematiku omezení či odejmutí vlastnických práv k pozemku či stavbě v § 170, ve kterém definuje případy, kdy lze přistoupit k vyvlastnění, respektive vymezuje účely vyvlastnění.

*„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.“ [33]*

Dále se v § 170 uvádí, že lze z důvodu vytvoření podmínek pro nezbytný přístup, řádné užívání stavby či samotný příjezd k pozemku nebo stavbě právo k pozemku omezit nebo zcela odejmout. [33]

### 3.2 ÚČEL VYVLASTNĚNÍ DLE SPECIFICKÝCH ZÁKONŮ

Právním předpisem, který obsahuje zvláštní úpravu vyvlastnění pro případ stavu ohrožení státu nebo válečného stavu, je zákon č. 222/1999 Sb. o zajišťování obrany České republiky (dále jen ZoZO), § 45 až § 51. [28]

Právní předpisy České republiky znají i pojem režim *zkráceného vyvlastňovacího řízení*. S tímto režimem se v běžné praxi setkáme jen výjimečně, jelikož jeho schválení je spjato s vyhlášením stavu ohrožení státu nebo válečného stavu.

V tomto zkráceném režimu mají jak vyvlastnitel tak vyvlastňovaný 3 dny na vyjádření se k návrhu vyvlastnění. Ovšem celé vyvlastňovací řízení pak nesmí trvat déle, než-li 7 dní. Vyvlastňovanému samozřejmě přísluší právo na náhradu za vyvlastňovanou nemovitost. [34]

Ze zákona č. 110/1998 Sb., o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů vyplývá, že ke stavu ohrožení nebo válečnému stavu dochází tehdy, pokud je bezprostředně ohrožena svrchovanost, územní celistvost, demokratické základy České republiky nebo ve značném rozsahu vnitřní pořádek a bezpečnost, životy a zdraví, majetkové hodnoty nebo životní prostředí anebo je-li potřeba plnit mezinárodní závazky společné obraně. Při vyhlášení rozlišujeme intenzitu, územní rozsah a charakter situace. Stav ohrožení státu lze tudíž vyhlásit i pouze pro specifické území. Kdežto válečný stav je vyhlášen pro celé území státu. Tento stav je zveřejněn parlamentem ČR na návrh vlády, ke kterému se musí kladně vyjádřit nadpoloviční většina obou komor parlamentu ČR. [27]

Ze ZoZO, § 73 odstavec 2 a ze SZ § 170 odstavec 1, písmene c) je patrné, že lze odejmout vlastnické právo k pozemku nebo stavbě pro účely zřízení vojenského újezdu. Totiž majetek ležící na území vojenského újezdu smí být jen ve vlastnictví státu, což vyplývá z § 31, odstavec 1 ZoZO a čl.11 LZPS. V tomto případě vyvlastňovací řízení vede příslušný újezdní úřad. [23] [28]

V součinnosti se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. se uplatňuje vyvlastnění i s dalšími, svým zaměřením specifickými, právními předpisy. Jedná se zejména o zákony nakládající se státním bohatstvím ať již kulturním, nerostným či vodním.

Pro opatření vedená k zajištění péče o kulturní památky slouží zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, § 15. Odstavec 3 tohoto paragrafu se zabývá situací, kdy soukromý vlastník nemovité kulturní památky zanedbává své povinnosti a ohrožuje tím samotné zachování kulturní památky. Zákon stanovuje, že se v případě nemožnosti domluvy s vlastníkem může přistoupit ve společenském zájmu na návrh obecního úřadu k vyvlastnění. Pokud se jedná o nemovitou národní kulturní památku, vyvlastňovací úřad zahajuje řízení na návrh krajského úřadu. [20]

Zákon č. 44/1988 Sb. o ochraně a využití nerostného bohatství (dále jen horní zákon) rozebírá v § 31 povinnosti a oprávnění organizace při dobývání výhradních ložisek. Organizace dobývající výhradní ložiska je dle odstavce 4, písmene b) oprávněna nabývat nemovitosti nebo práva k nemovitostem rozhodnutím o vyvlastnění z důvodu plnění úkolů vyplývajících z horního zákona. Toho se dá využít pro získání pozemků potřebných pro zajištění dobývacího prostoru a také k následné sanaci všech pozemků dotčených těžbou. [21]

Oprávnění k využívání cizích nemovitostí řeší zákon č. 127/2005 Sb. o elektronických komunikacích a o změně některých zákonů, v § 104, odstavec 2 a 4. Zřizovatel elektronických komunikací je povinen s vlastníkem nemovitosti uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene.

Jelikož existuje možnost, že vlastník dotčené nemovitosti není znám, není určen nebo je vlastnictví sporné, rozhoduje o návrhu na zřízení věcného břemene vyvlastňovací úřad. Výsledkem je nucené zřízení věcného břemene, například pro instalaci vnitřního komunikačního vedení či anténních stožárů. [32]

Specifickým účelem vyvlastnění je i zajištění provozu energetických zařízení. Zajištění provozu mi definuje zákon č. 458/2000 Sb. o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále jen energetický zákon), § 24 a § 25. Z tohoto zákona plyne spíše možnost omezení vlastnického práva, nikoliv přímo jeho odejmutí. Omezení vlastnického práva je uplatňováno zřízením věcného břemene, které vzniká, pokud:

- není možná domluva s vlastníkem nemovitosti,
- je vlastník nemovitosti neznámý nebo nedosažitelný,
- majitel nemovitosti je nečinný.

Provozovatelé přenosové a distribuční soustavy jsou totiž povinni s vlastníkem nemovitosti uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene. Je tomu tak obdobně jako u elektronických komunikací. [29]

Problematikou stavby na cizím pozemku, která slouží jako dálnice, silnice nebo místní komunikace, se zabývá zákon č. 13/1997 Sb. o provozu na pozemních komunikacích (dále jen ZoPK), § 17. Odstavec 1 navrhuje variantu, která opravňuje k vyvlastnění stavby, pozemku a zařízení potřebných pro uskutečnění stavby dálnice, silnice nebo místní komunikace. Odstavec 2 pojednává o situaci, kdy stavba komunikace byla na cizím pozemku již postavena, a majiteli stavby se nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání s vlastníkem pozemku. Pak je příslušný speciální stavební úřad oprávněn na návrh majitele stavby zřídit věcné břemeno, které je nezbytné pro výkon vlastnického práva ke stavbě. [25]

Omezením vlastnických práv z hlediska vyhledávání, využívání a ochrany přírodního léčivého zdroje se zabývá zákon č. 164/2001 Sb. o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně pozdějších zákonů (dále jen lázeňský zákon), § 33, odstavec 1. Lze k dané nemovitosti omezit vlastnická práva nebo v krajním případě nemovitost vyvlastnit. Řízení o vyvlastnění se zahájí na základě žádosti ministerstva zdravotnictví. Náhradu újmy, která přísluší vlastníkům nemovitostí a osobám je povinen uhradit uživatel zdroje. Pokud uživatel zdroje není určen, poskytuje finanční náhradu ministerstvo. [30]

Zákon č. 254/2001 Sb. o vodách a změně některých zákonů (dále jen vodní zákon) v § 55a říká, že lze práva k pozemkům a stavbám určených pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb na ochranu před povodněmi odejmout nebo omezit dle zákona o vyvlastnění. Dále se v zákonu uvádí, že oprávněnému, kterému bylo povoleno nakládání s vodami, ale který toto povolení zcela nebo z části nevyužívá, je možné uložit povinnost umožnit využití jeho vodního díla jinou, vodoprávním úřadem určenou, osobou. Ale jen za předpokladu užívání ve veřejném zájmu, na dobu nezbytně nutnou nebo do doby rozhodnutí o vyvlastnění či omezení vlastnického práva. [31]

## 4 PODMÍNKY VYVLASTNĚNÍ

Pro přípustnost vyvlastnění je nejdůležitější neexistence možnosti řešit přechod práv jiným způsobem. Následuje výčet podmínek, jejichž splnění je zapotřebí pro uplatnění vyvlastnění.

### 4.1 PODMÍNKY DLE ZÁKONA O VYVLASTNĚNÍ

#### 4.1.1 Veřejný zájem

Vyvlastnění může být provedeno jen při splnění všech podmínek stanovených zákonem. Nejzákladnější podmínkou je existence veřejného zájmu na uskutečnění daného účelu vyvlastnění. Pojem veřejného zájmu je užíván v mnoha právních předpisech, a sice LZPS, OZ a ZoVysl, ale v žádném není specificky definován, a tudíž se jedná o tzv. *neurčitý právní pojem*. Neurčitým právním pojmem jsou také například dobré mravy. Tento pojem nelze přesně právně definovat, ale je včleněn do řady právních předpisů. Veřejný zájem může být zájmem společnosti jako celku, ale i zájmem jednotlivých občanů. Pro názornost uvedu rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v Brně ze dne 24. 3. 2005, jenž vymezuje veřejný zájem:

*„...veřejný zájem nutno chápat jako zájem, který by bylo možno označit za prospěšný. 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.“ [15]*

Výkladů tohoto pojmu se nabízí mnoho. Z charakteru věci lze odvodit, že se jedná o takový zájem, který můžeme označit za obecný nebo veřejně prospěšný. V průběhu vyvlastňovacího řízení je vyvlastňovací úřad povinen v každém konkrétním případě rozhodnout, zda došlo k naplnění veřejného zájmu v návaznosti na účel vyvlastnění. Z toho vyplývá, že pro uplatnění vyvlastnění musí veřejný zájem v konkrétní situaci převažovat nad všemi ostatními zájmy.

Zde je vhodné poukázat na výklad veřejného zájmu Krajským soudem v Hradci Králové v odůvodnění svého rozhodnutí ze dne 19. 3. 1999:

*„Pojem "veřejný zájem" je třeba chápat vždy jako takový zájem, který by bylo možno označit za obecný a obecně prospěšný zájem. Často se přitom mylně naznačuje, že všechny kolektivní zájmy jsou obecnými zájmy společnosti, avšak v mnoha případech může být uspokojování kolektivních zájmů jistých skupin s obecnými zájmy společnosti v naprostém*

*rozporu. Je proto nutné, aby k omezení vlastnických práv docházelo jen po pečlivém zvážení základní podmínky, zda je takové omezení nutné ve veřejném zájmu.“ [13]*

I zájem jednotlivce může být klasifikován jako veřejný zájem, pokud je ze zjištěných okolností patrné, že tento zájem převyšuje nad zájmy ostatními. Názorný příklad je stanoven ve SZ jako zpřístupnění pozemku či stavby nebo řádného užívání stavby. K těmto případům dochází zejména při restitucích, kdy vyjde na povrch skutečnost, že pozemky, které jsou využívány jako účelové či místní komunikace, patří soukromým vlastníkům. V takovém případě je tu ovšem ještě povinnost vlastníka strpět veřejné užívání těchto komunikací.

Veřejný zájem bývá ve většině případů vymezen negativně, což znamená, že se definuje ta skutečnost nebo ten případ, kdy se o veřejný zájem nejedná.

Veřejný zájem není stálý, může se v závislosti na okolnostech měnit. Z čehož vyplývá, že co bylo veřejným zájmem před lety, nemusí být i v současnosti. Proto v průběhu vyvlastňovacího řízení musí být prokázán veřejný zájem. Vyvlastňovací úřad, či-li pověřený správní orgán, musí v jednotlivých případech posoudit mezi sebou všechny zájmy a musí rozhodnout, zda navržený účel převažuje nad všemi ostatními zájmy a zda je ve veřejném zájmu. Posuzování v průběhu řízení se provádí na základě připomínek, různých studií a dalších podkladů.

Povinnost dokazování veřejného zájmu ve vyvlastňovacím řízení je patrná při vyvlastnění pro účel stanovený v již zmíněném § 170, odstavec 1 písmene a) SZ, který definuje účel vyvlastnění pro výstavbu veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury. Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury jsou v § 2, odstavec 1 písmene k) SZ určeny jako stavby zřizované či užívané ve veřejném zájmu. Aby toto platilo, musí být splněna podmínka, že veřejně prospěšné stavby a opatření jsou sepsány ve vydané územně plánovací dokumentaci. Jsou uvedeny v textové části pod názvem „Stavby a opatření ve veřejném zájmu, pro jejichž uskutečnění lze vyvlastnit nebo omezit vlastnická práva k pozemkům a stavbám“.

Problematikou veřejného zájmu se v minulosti zabýval i Evropský soud pro lidská práva ve Štrasburku. Z jeho stanovisek vyplývá, že odejmutí nebo omezení vlastnického práva, lze považovat za odejmutí vlastnictví ve veřejném zájmu, pokud se jedná o sociální, ekonomickou nebo jinou politiku státu.

### **4.1.2 Nemožnost dohody**

Ve dvou případech k vyvlastnění nedochází, a sice zrušení spoluvlastnictví soudem podle § 142 OZ anebo zřízení věcného břemene soudem dle § 151 OZ. ZoVyvl stanovuje určité podmínky, které musí být splněny vyvlastnitelem i vyvlastňovaným.

Podmínky vyvlastnítele:

- obeznámení vyvlastňovaného se záměrem vyvlastnění, a sice nejméně šest měsíců před zahájením vyvlastňovacího řízení,
- doložení snahy vyvlastnítele o dohodu s vyvlastňovaným před zahájením řízení.

Až tehdy, pokud byly splněny tyto podmínky, a k dohodě přesto nedošlo, je vyvlastnění přípustné.

Opět zde existuje výjimka, kdy se od splnění těchto podmínek upouští. A to v případě, který je popsán v § 5, odstavec 3 ZoVyvl, tj. vyvlastňovaný není znám, není znám jeho pobyt a nebylo možno listinu doručit na známou adresu v cizině. K hájení práv ve vyvlastňovací řízení je pak těmto vlastníkům ustanoven opatrovník.

Povinnost vyvlastňovaného:

- do 60 dnů ode dne doručení návrhu dohody se k ní vyjádřit.

Ze zákona o vyvlastnění je patrné, že se prvotně preferuje dohoda mezi jednotlivými stranami. Mezi tyto dohody patří zejména dohoda o převodu práv. Dohoda musí obsahovat nárok vyvlastňovaného na vrácení vlastnických práv, pokud cíl a účel, pro který bylo provedeno vyvlastnění, nebude do tří let ode dne rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu zahájen.

Snahu a pokusy o sjednání dohody mezi stranami musí předkladatel žádosti o vyvlastnění písemně doložit.

### **4.1.3 Soulad s územním plánováním**

K žádosti se mimo jiné připojuje i územní rozhodnutí nebo regulační plán, kterými se prokazuje soulad cílů a úkolů územního plánování podle stavebního zákona, jestliže se vyvlastněním sleduje provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn. Územní rozhodnutí, popřípadě regulační plán není nutno k žádosti připojovat pouze v případě, že vyvlastňovacím úřadem je tentýž stavební úřad, který územní rozhodnutí vydal. Pokud se územní rozhodnutí nevydává, vyvlastňovací úřad zkoumá soulad s územním rozhodnutím přímo ve vyvlastňovacím řízení.

#### **4.1.4 Zásada přiměřenosti**

Další zásadou použitou v zákoně o vyvlastnění je zásada přiměřenosti zásahu do vlastnických práv. Přiměřenost vyvlastnění je chápána jako vyvlastnění provedené v nezbytném rozsahu. Přiměřenost lze hodnotit z hlediska intenzity a kvantity. Pokud se při vyvlastnění prokáže, že stačí jen omezení vlastnictví, pak nelze vlastnické právo odejmout. Vyvlastnění lze provést jen v rozsahu nezbytně nutném k dosažení zákonem daného účelu. Nezbytný rozsah vyvlastnění je také jednou z podmínek vyvlastnění.

Zákon připouští jedinou výjimku, ve které je možno rozšířit vyvlastnění. Jde o situaci, kdy není možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu, užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene. Pak je tu také možnost, kdy zbylý pozemek, stavbu nebo jejich části lze užívat, avšak vlastníku to působí nepřiměřené obtíže. Rozšířit vyvlastnění je možné na žádost vyvlastňovaného subjektu, která může být podána kdykoliv během průběhu řízení. Pokud příslušný orgán této žádosti vyhoví, rozšíří se vyvlastnění i na zbylé pozemky, stavby či jejich části.

#### **4.1.5 Přípustný účel**

Podrobně řešeno již v kapitole 3 „Právní úprava vyvlastnění“. Nejznámější účel vyvlastnění je vyvlastnění pro veřejně prospěšnou stavbu nebo opatření. Veřejně prospěšnou stavbou jsou například stavby dopravní a technické infrastruktury, a to včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

V současnosti se pro veřejně prospěšnou stavbu institut vyvlastnění využívá převážně při realizacích staveb dálnic, rychlostních silnic a obchvatů.

#### **4.1.6 Vyvlastnění za náhradu**

Důležitou podmínkou je povinnost vyvlastňovat za náhradu. Náhrada náleží tomu, kdo byl ve svých vlastnických právech omezen nebo mu byla vlastnická práva zcela odňata. V praxi to je vyvlastňovaný, tedy vlastník vyvlastněné nemovitosti, nebo třetí osoba, která měla k nemovitosti určitá práva. Náhradu plní ten, jemuž vyvlastněním vznikl prospěch, neboli vyvlastnitel.

ZoVyvl stanovuje určitou přiměřenost náhrady. To lze chápat jako stanovení náhrady v takové výši, aby umožňovala pořízení obdobné věci. Celková výše náhrady se skládá ze dvou složek:

- náhrada za předmět vyvlastnění,
- náhrada za náklady vzniklé vyvlastňovanému v souvislosti a následkem s vyvlastněním (účelně a prokazatelně vynaložené náklady spojené např. se stěhováním, se změnou sídla podnikání apod.).

Tato problematika bude podrobněji rozebrána v kapitole 6 „Role znalce při vyvlastnění“.

K vyvlastnění může dojít pouze za předpokladu splnění všech zmíněných zákonných podmínek.

## **4.2 PODMÍNKY DLE SPECIFICKÝCH ZÁKONŮ**

Specifické předpisy, které umožňují pro nějaký účel vyvlastnit nemovitost, mohou obsahovat i speciální podmínky vyvlastnění.

V případech vyvlastnění nemovitých kulturních památek je podmínkou vyvlastnění skutečnost, že vyvlastňované nemovitosti nejsou ve vlastnictví státu a jejich vyvlastnitelem musí být pouze stát.

Speciální podmínky existují i pro vyvlastnění za účelem obrany státu. Uplatňuje se zde zkrácené vyvlastňovací řízení, které trvá maximálně sedm dní.

## **4.3 PRÁVA TŘETÍCH OSOB**

Třetí osoby jsou subjekty, které mají nějaké oprávnění ve vztahu k vyvlastňované nemovitosti. Tématem práv třetích osob se zabývá ZoVyvl v § 6 až § 9.

V § 6 ZoVyvl je stanoveno, která práva, jenž vážnou na předmětu vyvlastnění, vyvlastněním zanikají, nezanikají a o kterých při splnění zákonem daných podmínek může vyvlastňovací úřad rozhodnout, že nezanikají.

### **4.3.1 Zástavní a podzástavní právo, zajišťovací převod práva**

Zástavní a podzástavní právo vážnoucí na pozemku nebo stavbě a zajišťovací převod práva týkajícího se pozemku nebo stavby vyvlastněním zanikají ze zákona.

Zánikem těchto práv se nesplacené pohledávky stávají splatnými. Předčasná splatnost pohledávek nemusí být výhodná pro vyvlastňovaného, ani pro zástavního věřitele.

Dle § 14 ZoVyvl poskytuje vyvlastnitel náhradu za zánik těchto práv, a sice až do výše neuhrazené zajištěné pohledávky. Tyto náklady a náklady spojené s vyrovnáním pohledávek

si vyvlastnitel odečte od náhrady, kterou poskytuje vyvlastněnému. Výše nákladů se určuje obdobně jako u stanovení náhrady za vyvlastnění, viz kapitola 6 „Role znalce při vyvlastnění“.

Zástavní věřitel, podzástavní věřitel, oprávněný a povinný ze zajišťovacího převodu práva jsou účastníky vyvlastňovacího řízení se všemi právy, např. právo vznášet námitky.

### **4.3.2 Právo nájmu**

Nájem pozemku, stavby, jejich částí a věcná břemena na pozemku při vyvlastnění dle § 6 zanikají, není-li stanoveno jinak. Nezanikají v případě, kdy vyvlastňovací úřad rozhodne o dalším trvání nájmu, což je podmíněno požadavkem existence veřejného zájmu na pokračování nájmu a za předpokladu, že by nebylo bráněno jejich využití k účelu vyvlastnění.

Právo nájmu bytu nezaniká. Vyvlastnění se ho nedotýká, stejně tak jakož i nájemce bytu, proto není účastníkem vyvlastňovacího řízení. Právní závazky k nájmu bytu přechází s vyvlastněním na vyvlastnitel. Vyvlastnitel se stává pronajímatelem. Pronajímatel může po vyvlastnění vypovědět nájem bytu z důvodů, které jsou uvedeny v § 711 OZ:

- nájemce i přes písemnou výstrahu hrubě porušuje dobré mravy v domě,
- nájemce neplatí nájemné a úhradu za plnění poskytovaná s užíváním bytu,
- nájemce má dva a více bytů,
- neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů,
- nájemce obývá byt zvláštního určení a přitom není zdravotně postižená osoba.

Dále může pronajímatel vypovědět nájem bytu, jestliže by další užívání bytu bránilo účelu vyvlastnění.

Vyvlastnění ovšem není dotčeno právo nájemce na bytovou náhradu dle § 712 OZ. Tato náhrada musí být rovnocenná bytu, který má nájemce vyklidit. Nájemci a oprávněnému z věcného břemene náleží dle § 12 ZoVysl náhrada ve výši ceny těchto práv, která bude stanovena podle § 18 ZoOc.

## 5 ROLE ZNALCE PŘI VYVLASTNĚNÍ

Znalec je prvotně osloven z důvodu vypracování znaleckého posudku v okamžiku návrhu na odkoupení nemovitosti. Vyvlastnitel je totiž povinen vyčerpat všechny možnosti domluvy s majitelem dotčené nemovitosti. V převážné většině případů se pro potřeby stanovení náhrady za nemovitost využije služeb znalce. Ovšem existují i případy, kdy vyvlastňovaný použije odbornou pomoc odhadce.

### 5.1 ZNALEC

Specifiky kvalifikací znalce se zabývalo i Ministerstvo spravedlnosti, které konstatovalo, že znalec by měl mít:

- technickou kvalifikaci (znalosti z pozemních staveb a konstrukcí, inženýrských staveb, technologií výstavby, čtení stavebních výkresů, rozpočtů staveb, atd.)
- znalosti z katastru nemovitostí,
- znalosti z obecného práva (např. stavebního práva),
- znalosti ekonomické (znalost trhu, dostatečná datová základna o cenách nemovitostí, atd.).

Dále by měl znalec ovládat:

- oceňování založené na zjišťování hodnot nemovitostí dle oceňovacích vyhlášek,
- odborný odhad tržní hodnoty nemovitostí.

Znalec ovšem nemusí být nutně stavebním inženýrem. Znalec může získat potřebné znalosti studiem střední školy nebo absolvováním specializačních kurzů. [16]

Oblast znalců a znalecké činnosti je definována zákonem č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících (dále již ZoZnTlum) ve znění zákona č. 322/2006 Sb. K provedení zákona se užívá Vyhlášky Ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Znaleckou činnost mohou dle ZoZnTlum vykonávat:

- *znalci zapsaní v seznamu znalců* – oprávnění podávat znalecké posudky na základě vyžádání státním orgánem, ale také na objednávku soukromých osob, podnikatelů, apod.

- *znalci nezapsaní v seznamu znalců* (ad hoc) – osoby, které byly ustanoveny znalcem pro konkrétní úkon, i když nejsou zapsány do seznamu; tohoto se využije v případě, kdy pro daný obor není znalec zapsán, nebo kdyby vypracování posudku znalcem bylo spojeno s nepřiměřenými obtížemi nebo náklady,
- *znalecké ústavy* - vypracovávají posudky jen na žádost státních orgánů. [3]

Subjekty, které mají status znaleckých ústavů, jsou v ČR:

- specializované ústavy na znaleckou činnost (zapsány v seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR v oddílu I),
- ústavy kvalifikované pro znaleckou činnost – ve zvlášť obtížných případech, vyžadujících zvláštního vědeckého posouzení, jsou oprávněny vyhotovit posudky; jedná se zejména o vědecké ústavy, vysoké školy a organizace (zapsány v seznamu znaleckých ústavů vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR v oddílu II).

Ministr spravedlnosti ve spolupráci s ministrem vnitra, popřípadě s ministrem obrany stanoví vědecké ústavy a organizace, které mohou podávat znalecké posudky v oboru státního tajemství. [3]

Státní orgány, vědecké instituce a vysoké školy jsou oprávněny podávat návrhy na jmenování znalce. Dále pak mohou návrh podat organizace, ve kterých pracují osoby přicházející v úvahu, orgány společenských organizací. Žadatel může sám zažádat o jmenování znalce.

Zákon stanovuje čtyři podmínky jmenování znalce:

- české státní občanství,
- potřebné znalosti a zkušenosti v oboru,
- osobní vlastnosti, které by dávaly předpoklad řádného výkonu znalecké činnosti,
- souhlas uchazeče se jmenováním.

Vlastní jmenování uchazečů je podmíněno splněním uvedených podmínek a ověřením splnění těchto podmínek, a zároveň jsou-li v daném místě zapotřebí znalci. Jmenování probíhá složením znaleckého slibu, který musí znalec potvrdit svým podpisem do knihy slibů znalců, a převzetím jmenovací listiny, tzv. dekretu. [3]

Znalci jsou jmenováni do funkce ministrem spravedlnosti, nebo z jeho pověření předsedou krajského (v Praze městského) soudu podle místa trvalého bydliště znalce. Výkon

funkce znalce lze vykonávat po celém území ČR, nikoliv jen pro kraj, ve kterém byl jmenován.

Právě jmenovaný znalec obdrží:

- potvrzení, opravňující k objednávce a převzetí znalecké pečeti,
- znalecký deník, do kterého bude znalec zapisovat všechny znalecké posudky, o něž byl požádán, a sice písemné i ústní,
- průkaz znalce, ve kterém je vyznačen rozsah znaleckého oprávnění.

Znalec by měl znaleckou pečeť používat výhradně do znaleckých posudků ke svému podpisu na konci posudku a k přetištění sešivací šňůry na poslední straně posudku.

Po samotném jmenování následuje zapsání do seznamu znalců, jenž je veden krajským soudem, respektive centrálně Ministerstvem spravedlnosti ČR, a které jsou veřejně přístupné.

[3]

Povinností znalce je řádný výkon jeho činnosti a ve stanovené lhůtě vypracovat a odevzdat znalecký posudek. Znalec vykonává činnost osobně, jedinou výjimkou je přibrání konzultanta.

Znalec je povinen v řízení před státními orgány posudek podat, pokud není vyloučen z důvodu podjatosti. Znalec totiž nesmí podat posudek, pokud by mohla vzniknout pochybnost o jeho nepodjatosti kvůli jeho poměru k věci, k orgánům provádějící řízení, k účastníkům nebo jejich zástupcům. [3]

Základní části znaleckého posudku jsou:

- *titulní strana* uvádí číslo znaleckého posudku a identifikaci, která popisuje oceňované nemovitosti, objednatele posudku a znalce (údaje o autorovi posudku); dále se do identifikace řadí datum místního šetření, datum, ke kterému je proveden odhad, účel posudku, vlastní požadavky objednatele a datum dohotovení posudku,
- *nález* zahrnuje přehled vlastníků dotčených nemovitostí, přehled všech podkladů, které má znalec k dispozici od objednatele posudku,
- *posudek* sestává z přesného uvedení znaleckého úkolu a z popisu využitých znaleckých postupů; poté se již znalec v posudku věnuje jednotlivým zadaným

problémům; v případě rozsáhlé posudkové části, je vhodné na konci posudku všechny dílčí závěry shrnout. [3]

Posudek by měl plnit podmínku transparentnosti. To znamená, že by měl být srozumitelný i pro běžného uživatele.

## **5.2 ODHADCE MAJETKU**

Ekonomický rozvoj v České republice poskytl rozmach podnikání v řadě oblastí, včetně oceňování majetku. Perspektiva prestižního povolání přivedla do řad odhadců majetku mnoho ekonomů, právníků, ale i osoby vzdělané v jiném oboru. V oblasti značných objemů majetku a tudíž i velké odpovědnosti za zpracované ocenění se začaly v tomto oboru vytvářet skupiny na různé odborné úrovni. [10]

Vedle soudních znalců, kteří jsou jmenováni krajskými soudy či Ministerstvem spravedlnosti, vznikla i početná a stále se rozšiřující skupina odhadců majetku řídicích se zákonem č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Živnostenský zákon specifikuje jako živnost zprostředkující oceňování majetku. Posudky, které jsou zpracované na základě této živnosti, nemají váhu posudku zpracovaného znalcem. Ovšem žádný právní předpis takto vypracovaný odhad nevyžaduje. [2] [10]

Úspěšnost odhadců je závislá na přízni klientů, soudů, podniků či jednotlivců. Největší zájem odhadců majetku lze předpokládat na práci pro privátní klientelu, kam patří zejména podniky a banky. [10]

## **5.3 ZPŮSOBY ZÍSKÁVÁNÍ PRÁV K NEMOVITOSTI**

Tato kapitola pojednává o různých způsobech získávání práv k nemovitostem, které předcházejí samotnému aktu vyvlastnění. Jedná se zejména o dohodu, předkupní právo, směnu a zrušení spoluvlastnictví.

### **5.3.1 Dohoda**

Získat práva k pozemku nebo stavbě, která jsou potřebná ke zřízení staveb a realizaci veřejně prospěšných opatření, lze pomocí dohody. Mezi způsoby získání práv pomocí dohody patří:

- kupní smlouva,
- darovací smlouva,

- smlouva o zřízení věcného břemene,
- případně nájem nebo výpůjčka.

Vyvlastnění není přípustné tehdy, je-li možné získat dohodou práva k pozemku potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění nebo je-li možné potřebná práva získat jiným způsobem a to například využitím předkupního práva. Dohoda se musí uzavírat vždy před vyvlastňovacím řízením a to podle podmínek uvedených v § 5 zákona o vyvlastnění.

Součástí dohody je i dohoda o ceně. Pro sjednávání ceny dohodou platí § 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, aniž by docházelo k vyvlastňovacímu řízení. Tento zákon uvádí, že prodávající by neměl zneužívat svého hospodářského postavení k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch prodejem za sjednanou cenu zahrnující neoprávněné náklady nebo nepřiměřený zisk. Také kupující by neměl zneužívat svého postavení na trhu k tomu, aby získal nepřiměřený hospodářský prospěch nákupem za sjednanou cenu, která výrazně nedosahuje oprávněných nákladů. [1] [9]

Dohoda musí obsahovat nárok vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření dohody. [9]

Častým důvodem, kdy bývá dohoda odmítnuta, je výše finančního vyrovnání za odkup pozemků nebo staveb. Cena, která je nabízena vlastníkov, v souvislosti s dohodami není nikde regulována. Vlastník si může nechat vyhotovit znalecký posudek nebo využít odborné pomoci odhadce, aby nepřišel k finanční újmě v souvislosti s uzavřením dohody. Posudek mu je následně užitečný pro daňové řízení. V dohodě je dobré stanovit, kdo nese náklady za znalecký posudek a kdo ponese náklady, které budou účelně vynaloženy v souvislosti s převodem práv. [9]

V dohodě je zapotřebí rovněž myslet na ustanovení, která se týkají placení daně z převodu nemovitostí. Při vyvlastnění nemovitostí je poplatníkem daně z převodu nemovitostí nabyvatel – vyvlastnitel. Obecně to však je tak, že poplatníkem daně z převodu nemovitostí je převodce a nabyvatel je pouze ručitelem. To znamená, že kdyby dohoda měla podobu kupní smlouvy o převodu nemovitosti, byl by ze zákona poplatníkem daně prodávající, tedy vlastník a kupující by byl pouze ručitelem. Pokud by dohoda neurčila, že daň má zaplatit nabyvatel, byla by pro potenciálního vyvlastňovaného v tomto ohledu dohoda nevýhodnější, než samotné vyvlastnění. [9]

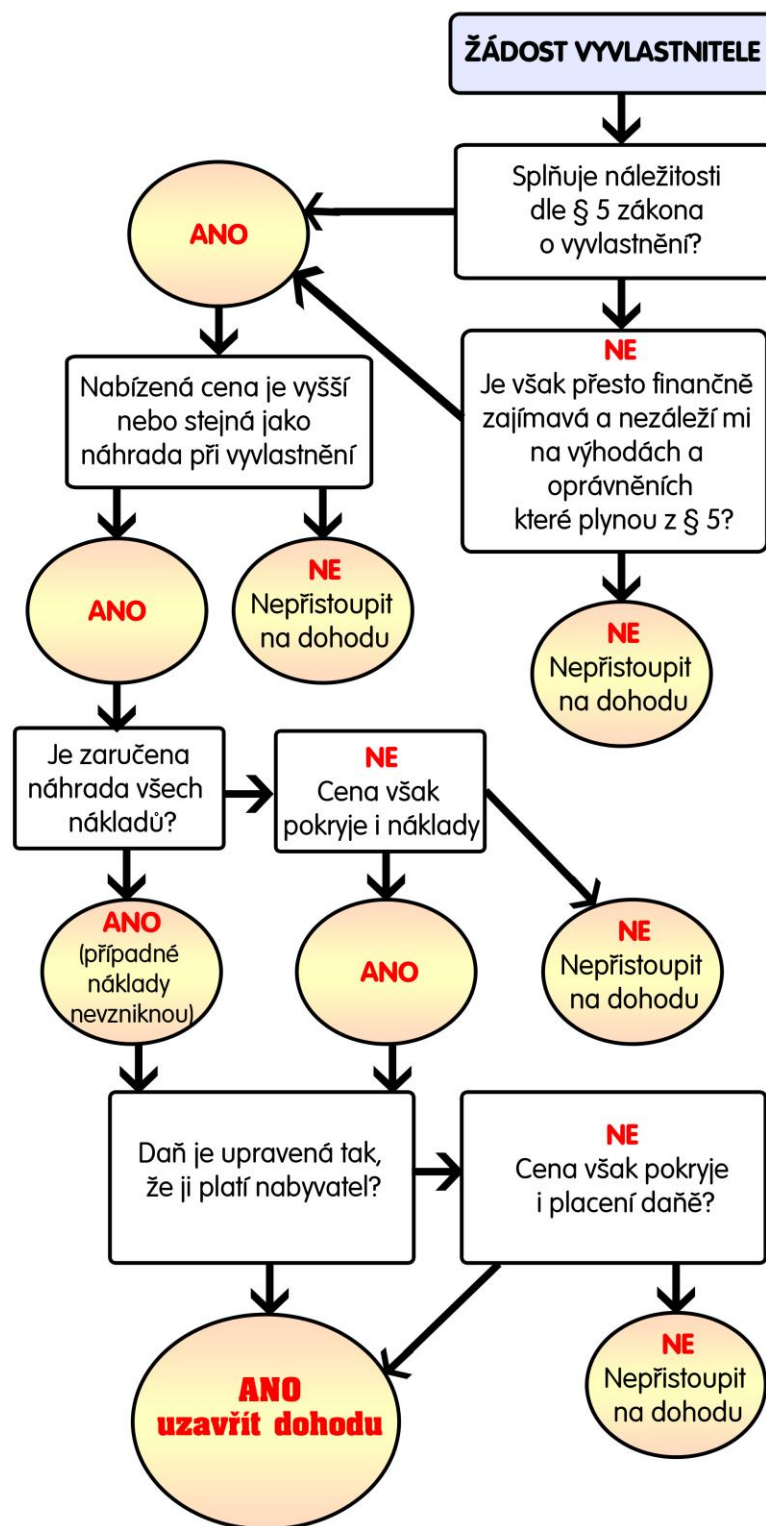
Když vlastník konkrétního pozemku nebo stavby dospěje k závěru, že pro něj navrhovaná dohoda není výhodná, může usilovat o změnu dohody (např. zvýšení nabízené

ceny, změnu některých ustanovení, atd.) nebo návrh odmítne a vyčká na případné vyvlastnění.  
[9]

Veřejná vyhláška, která se uveřejňuje na úřední desce, doručuje informace o územním řízení. Tuto desku však málokdo pravidelně sleduje a tím se vlastník ocitá v situaci, že je mu nabídnuta dohoda před samotným vyvlastněním, aniž by věděl o změnách, které na pozemku probíhají. V některých případech bývá dohoda předkládána v podobě „buď bude přijata tak, jak je předložena, nebo vůbec“. Okolnosti nutí vlastníka k uzavření dohody bez kompromisů a raději si vyčká na vyvlastňovací řízení, než aby přijal dohodu, ze které se spíše stane nátlak.  
[9]

Jestliže se osoba, respektive vlastník, dozví, že existuje záměr k vyvlastnění jejího pozemku či stavby, bylo by vhodné zjistit, zda potencionální vyvlastnitel je schopen splnit podmínky pro vyvlastnění. V případě splnění podmínek vyvlastnitelem by měl vlastník dotčené nemovitosti zahájit jednání vedoucí k dohodě o převodu práv k nemovitosti. Avšak nemůže-li dojít pro vyvlastňovaného k dohodě za příznivých podmínek, je výhodnější dohodu neuzavřít a počkat na výsledek vyvlastňovacího řízení.

Na Obr. č. 1 jsem se pokusila nastínit možnosti, které se nabízejí vyvlastňovanému při rozhodování, zda přistoupí na dohodu či nikoliv.



Obr. č. 1 - Schéma možností vyvlastňovaného

### 5.3.2 Předkupní právo

Předkupní právo lze získat zápisem do katastru nemovitostí na základě kupní smlouvy nebo existuje i zákonné předkupní právo. Obec, kraj nebo stát má k pozemkům vymezeným v územním řízení nebo regulačním plánu pro veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření předkupní právo, což vyplývá z § 101 SZ. Obec má předkupní právo také pro pozemky, které jsou veřejným prostranstvím. Pro vyvlastňovací řízení má smysl veřejně prospěšná stavba dopravní a technické infrastruktury nebo veřejně prospěšné opatření. Ze zákona o pozemních komunikacích má obec předkupní právo k místním komunikacím, kraj k silnicím a stát k dálnicím. [1] [13]

Právo zaniká, pokud se úřad tohoto práva výslovně vzdá nebo pokud uplyne 6-ti měsíční lhůta stanovená pro uplatnění tohoto práva od doručení nabídky na odkoupení. Lhůta je stanovena na 6 měsíců. [13]

Předkupní právo nelze přeceňovat. Znamená to, že vlastník je povinen v případě zamýšleného převodu nabídnout obci, kraji nebo státu pozemek ke koupi za cenu obvyklou stanovenou posudkem znalce podle zákona o oceňování majetku. Nabídka k uzavření smlouvy o převodu pozemku se doručuje na příslušný obecní úřad, krajský úřad nebo Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. [1]

### 5.3.3 Zrušení spoluvlastnictví

Dalším způsobem pro získání práv k pozemku nebo stavbě, o kterém hovoří i § 5 odstavec 4 ZoVyl, je zrušení spoluvlastnictví v případě, že vyvlastňovaná nemovitost je ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnitel. Jedná se zejména o pozemky ve spoluvlastnictví fyzických nebo právnických osob a státu, který jako investor na nich hodlá postavit silnici či dálnici. [1]

Zrušení spoluvlastnictví řeší OZ v § 141 odstavec 1, ze kterého vyplývá, že vypořádání spoluvlastnictví lze dosáhnout, pokud je předmětem spoluvlastnictví nemovitost. Dohoda o zrušení spoluvlastnictví musí mít písemnou formu. [1]

Pokud se ovšem spoluvlastníci mezi sebou nedohodnou, lze vypořádání spoluvlastnictví na návrh některého ze spoluvlastníků provést soudně. Soud při svém rozhodování přihlédne k velikosti podílů a k účelnému využití věci. Také může dotčenou nemovitost rozdělit podle velikosti podílů nebo přiřkne nemovitost za přiměřenou náhradu jednomu z vlastníků. V extrémním případě, kdy o nemovitost nestojí ani jeden z vlastníků,

soud nařídí prodej nemovitosti a zisk z prodeje rozdělí poměrem mezi vlastníky. Zejména při rozdělení nemovitosti zřizuje soud věcné břemeno k nově vzniklé nemovitosti ve prospěch vlastníka jiné nově vzniklé nemovitosti. Tato problematika je řešena v § 142 OZ. [1]

Všechny úkony, ať již provedené při dohodě mezi vlastníky nebo vyplývající z rozhodnutí soudu, nesmí být k újmě osobám, kterým přísluší práva na nemovitost vážnoucí. [1]

#### **5.3.4 Směna**

Vyvlastnění lze předejít též směnou, tj. dohodou vyvlastnitel s vyvlastňovaným na náhradním pozemku nebo stavbě. Stát by mohl jako vyvlastnitel disponovat takovými náhradními pozemky, kterými by mohl směňovat. Směna se využívá dle § 11 ZoVyvl namísto finanční náhrady. [1]

### **5.4 VSTUP ZNALCE DO VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ**

Znalec vstupuje do vyvlastňovacího řízení ve fázi stanovení náhrad při vyvlastnění. Náhradou se rozumí obvyklá cena za pozemek či stavbu, popřípadě za omezení či zánik věcného břemene, ale také jsou do této náhrady zahrnuty ostatní náklady spojené s omezením či ukončením vlastnických práv k vyvlastňované nemovitosti. Jde zejména o náklady na přestěhování, vyklizení pozemku, náhrady ušlého zisku při přesunu místa podnikání, atd. K náhradám patří i znalečné, které si naúčtuje znalec za vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti.

Na ZoVyvl se dá pohlížet ze dvou směrů, jelikož v daném zákoně není přesně specifikován znalecký úkol. Znaleckým úkolem se rozumí podrobné zadání pro vyhotovení znaleckého posudku (dále také ZP) znalcem.

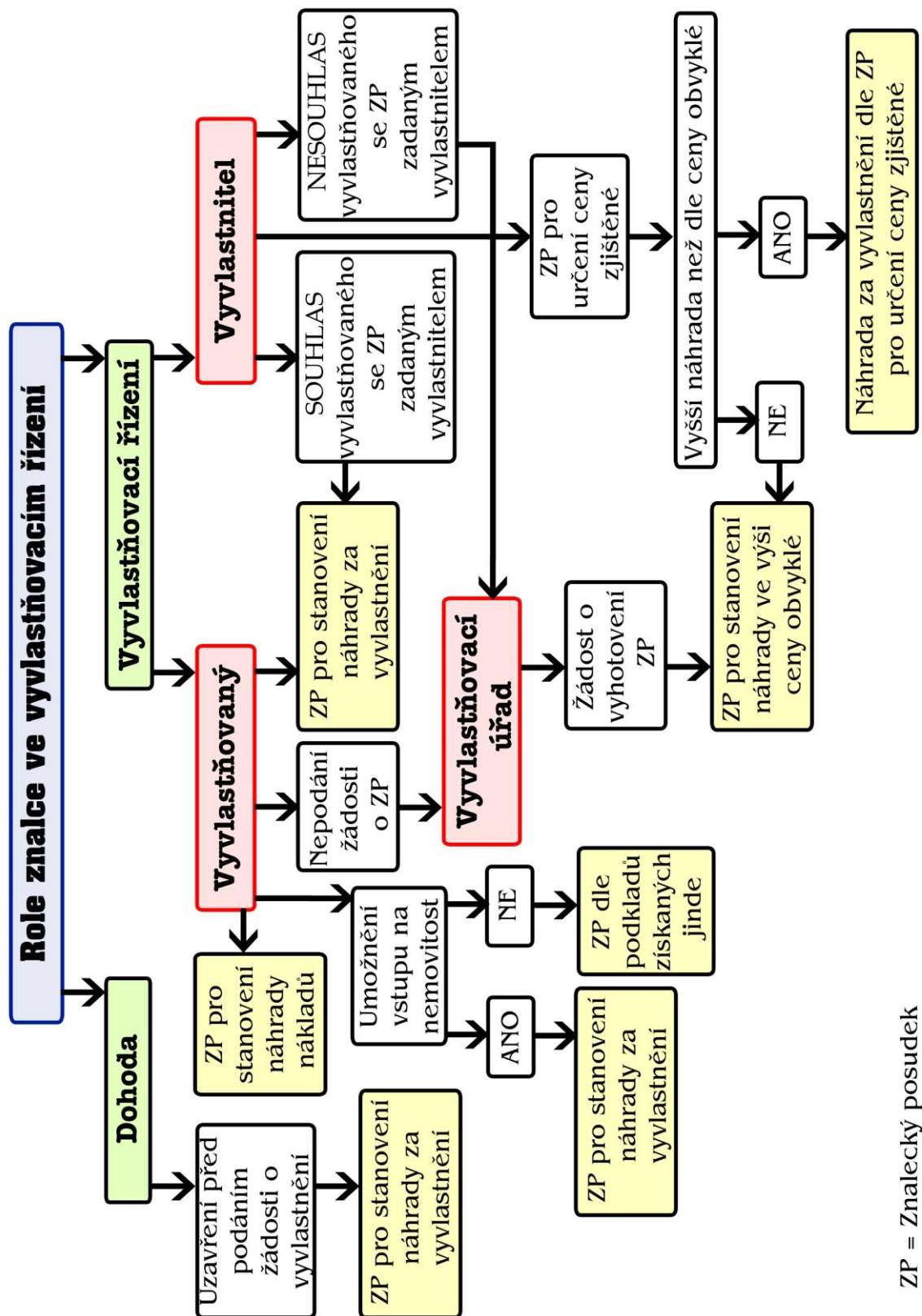
Pokud je žadatelem o znalecký posudek člověk neznalý dané problematiky oceňování nemovitostí, mohl by nabýt dojmu, že je zcela postačující vyhotovení znaleckého posudku pouze ke stanovení ceny obvyklé. Aby vyvlastňovací úřad mohl korektně rozhodnout o vyvlastnění, musí mít však k dispozici také znalecký posudek pro určení ceny zjištěné. Touto separací znaleckých posudků dochází k neúměrnému zvýšení nákladů a prodloužení doby řízení.

V případě, že zadavatelem žádosti o vyhotovení znaleckého posudku je vyvlastňovací úřad, je tento povinen se řídit zásadou hospodárnosti. Proto se oba typy cen stanovují

v jednom znaleckém posudku. ZoVyvl zaručuje porovnání ceny obvyklé a ceny zjištěné. Vyvlastňovaný obdrží jako náhradu cenu vyšší.

Pro stanovení výše nákladů vzniklých při vyvlastnění si vyvlastňovaný musí nechat vypracovat dílčí posudek, který bude také podkladem pro stanovení celkové výše náhrady za vyvlastnění.

Pokud bych měla schématicky znázornit moment vstupu znalce do vyvlastňovacího řízení, pak by toto schéma mohlo vypadat stejně jako obr. č. 2.



ZP = Znalecký posudek

Obr. č. 2 - Moment vstupu znalce do vyvlastňovacího řízení díky znaleckému posudku

Znalec se v průběhu vyvlastňovacího řízení setkává s:

vyvlastňovaným kvůli

- žádosti o vyhotovení znaleckého posudku pro určení obvyklé ceny dotčené nemovitosti,
- žádosti o vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení náhrady nákladů spojených s vyvlastněním,
- případné žádosti o vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení ceny zjištěné,
- umožnění vstupu na nemovitost z důvodu místního šetření znalce,

vyvlastnitelem kvůli

- žádosti o vyhotovení znaleckého posudku pro určení obvyklé ceny dotčené nemovitosti se souhlasem vyvlastňovaného,
- případné žádosti o vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení ceny zjištěné,

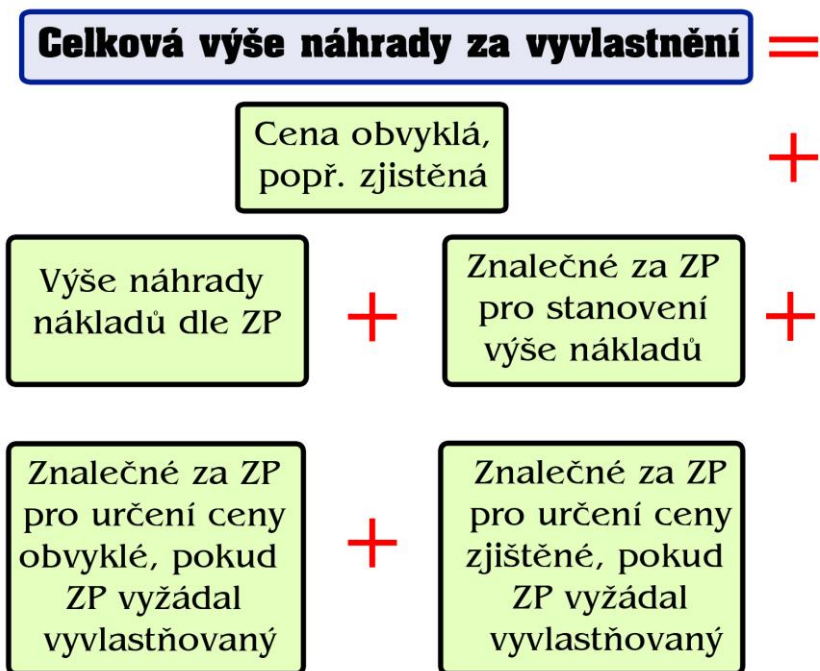
vyvlastňovacím úřadem kvůli

- případné nevyužití možnosti zažádání o vyhotovení znaleckého posudku ani jedním z účastníků řízení, je vyvlastňovací úřad oprávněn podat žádost o vyhotovení znaleckého posudku pro určení ceny obvyklé,
- možné žádosti o vyhotovení znaleckého posudku pro stanovení ceny zjištěné.

Jestli vyvlastňovaný nepovolí znalci vstup na nemovitost z důvodu místního šetření, znalec vypracuje posudek podle údajů, které lze opatřit jinak. Ovšem v takovém případě vyvlastňovaný nemůže klást námitky proti ocenění uvedeného v takovémto posudku. Všechny vypracované posudky nesmí být při zahájení řízení starší než 90 dní.

ZoVyvl v § 20 odstavec 4 hovoří o povinnosti vyvlastnitele uhradit náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku. Není ale zcela patrné, zda je povinen uhradit znalečné i za znalecký posudek určující cenu zjištěnou v případě, že cena zjištěná bude nižší než cena obvyklá.

Celková výše náhrady za vyvlastnění se vypočte dle schématu na obr. č. 3 viz dále.



Obr. č. 3 - Výpočet celkové výše náhrady za vyvlastnění

Zapojení znalce do vyvlastňovacího řízení končí uplynutím 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o vyvlastnění. Skončí totiž zákonná lhůta na podání žaloby, což je projev nesouhlasu s obsahem rozhodnutí o vyvlastnění. Zmeškání této lhůty se nepromítá. Od této chvíle není možnost jakéhokoliv napadnutí znaleckého posudku vyhotoveného znalcem.

Pro znalce je důležité definovat si správně pojem *cena obvyklá* a *cena zjištěná*. Ze zákona o vyvlastnění § 10, odstavec 3 vyplývá, že pokud by byla obvyklá cena nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné. To v praxi znamená, že omezený vlastník nemovitosti dostane jako náhradu své újmy vyšší cenu z ceny obvyklé a zjištěné, pokud se ovšem během vyvlastňovacího řízení stanoví cena zjištěná. [34]

**Cena obvyklá (obecná, tržní)** se řídí zákonem č. 151/1997 Sb. Jedná se o cenu, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Zvažují se všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Nepromítají se do nich však vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího – například stav tísně, následky přírodních či jiných kalamit. [8] [26]

**Cena zjištěná (administrativní, úřední)** většinou slouží pro daňové účely, vyrovnání spoluvlastnictví či konkurzu, proto by měla být objektivní a spravedlivá. Je upravena podle platného cenového předpisu zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhlášky Ministerstva financí (dále jen MF) č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb. [8]

Pod pojmem nemovitosti se skrývají jak stavby spojené se zemí pevným základem, tak pozemky. Dle zákona o oceňování nemovitostí se stavby oceňují nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem a jejich kombinací. [26]

Pro potřeby vyvlastnění je nutné stanovit obvyklou cenu pozemku, respektive tržní cenu. Účelem oceňování pozemků tržními metodami je snaha najít a dosáhnout rovnováhy na trhu mezi poptávkou a nabídkou. Jelikož ekonomickou užitečnost vyjadřuje polohová renta, je patrné, že právě poloha pozemku výrazně ovlivní jeho cenu. Dalšími faktory ovlivňujícími cenu pozemku je i druh a způsob využití pozemku, velikost pozemku a jeho zastavěnost. Mezi nejznámější tržní metody patří porovnávací metoda, Naegeliho metoda polohy tříd a lze použít i Sammetova metodu.

Nejběžnějším případem vyvlastnění je vyvlastnění pro účely stavby, kdy je již vydáno územní rozhodnutí a pozemek se tím stává pro účely oceňování stavebním pozemkem. Při oceňování stavebních pozemků vyhláška o oceňování nemovitostí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 364/2010 Sb. stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám při uplatnění způsobu oceňování.

Ocenění stavebních pozemků, které nejsou v cenové mapě uvedeny, se provede na základě vyhlášky o oceňování nemovitostí č. 3/2008 Sb. dle § 27 a § 28a.

## **5.5 DANĚ PŘI VYVLASTNĚNÍ**

Stejně jako při dalších převodech vlastnictví, tak i na vyvlastnění se vztahuje zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí (dále již ZDDDPN) ve znění pozdějších předpisů. Základ daně z převodu nemovitostí při vyvlastnění je roven výši náhrady za vyvlastnění stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění. Dle § 15, odstavce 3 zmiňovaného zákona je sazba daně stanovena na 3 %.

Poplatníkem daně je dle § 8, odstavce 1 písmene b) zákona DDDPN nabyvatel převáděné nemovitosti, což ve vztahu k vyvlastnění definuje vyvlastnítele jako poplatníka

daně. Daňové přiznání je nutno podat do konce třetího měsíce následujícího po měsíci, ve kterém se pravomocné rozhodnutí o vyvlastnění stalo vykonatelným.

V případě, kdy se vyvlastňovanému poskytuje spolu s finanční náhradou i náhrada v podobě jiné nemovitosti, považují se z hlediska zákona DDDPN oba převody za jeden. Daň je určena z převodu vyvlastňované nemovitosti. [9]

## 6 VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

Vyvlastnění je ve své podstatě správní činností, která probíhá před příslušným správním úřadem ve formě správního řízení. Konečným výstupem tohoto řízení je vydání individuálního správního aktu, a to rozhodnutí o vyvlastnění, respektive rozhodnutí o zamítnutí vyvlastnění.

Dle § 29 ZoVyvl se vyvlastňovací řízení řídí podle správního řádu. Výjimkou je ustanovení o doručování veřejnou vyhláškou. Toto ustanovení se může použít pouze tehdy, pokud se jedná o doručování neznámým účastníkům řízení nebo účastníkům neznámého pobytu či sídla.

Dále z § 31 vyplývá, že pokud bylo vyvlastňovací řízení zahájeno před účinností ZoVyvl a nebylo pravomocně skončeno, řídí se řízení dle nové právní úpravy. V tomto případě se neuplatňuje povinnost vyvlastnítele obeznámit vyvlastňovaného šest měsíců předem o účelu vyvlastnění. Důvodem neuplatňování podmínky je fakt, že je tato skutečnost ve vyvlastňovacím řízení nová a zpětně nesplnitelná. V průběhu takového řízení se ovšem musí zadat nový znalecký posudek. Protože ZoVyvl stanovuje možnost určení výše náhrady jako výši ceny obvyklé, což v praxi v mnoha případech znamenalo navýšení náhrady vyvlastňovaným.

### 6.1 VYVLASTŇOVACÍ ÚŘAD

ZoVyvl určuje typy vyvlastňovacích úřadů v § 15. Vyvlastňovacími úřady může být obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy anebo magistrát územně členěného statutárního města. Magistráty nemohou přenést působnost vyvlastňovacího úřadu na jednotlivé městské části či městské obvody. Příslušnost k patřičnému vyvlastňovacímu úřadu se určí podle polohy dotčené nemovitosti ve správním obvodu. V případě, že by vyvlastňovací úřad, který by měl vést vyvlastňovací řízení, byl i účastníkem tohoto řízení, pak zde existují objektivní pravidla, která stanoví jiný vyvlastňovací úřad. Ústředním orgánem ve věcech vyvlastnění je Ministerstvo pro místní rozvoj.

Zákon stanovuje i výjimky v příslušnosti k případnému vyvlastňovacímu úřadu. Jedná se o ZoPK, který vkládá pravomoc vyvlastňovacího úřadu do rukou speciálnímu stavebnímu úřadu. Jde o případ zřízení práva věcného břemene k pozemku nezbytnému pro stavby dálnic, silnic nebo místních komunikací. Druhým zákonem určujícím výjimku je zákon č. 266/1994 Sb.,

o dráhách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoD). Dle tohoto zákona rozhoduje speciální stavební úřad o omezení vlastnických práv při umístování sítí technického vybavení v obvodu železniční dráhy. Výjimkou je pouze stanovení vyvlastňovacího úřadu, i pro speciální stavební úřady platí stejný postup v řízení podle ZoVyvl.

## 6.2 ÚČASTNÍCI ŘÍZENÍ

Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou vždy vyvlastnitel a vyvlastňovaný. Pokud existují i další právní závazky jiných osob, jsou pak účastníky řízení i tyto osoby, což vyplývá ze ZoVyvl § 17, odstavec 1 a 2. Mohou to být například zástavní věřitel, podzástavní věřitel či oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na nemovitosti.

Za určitých okolností, které jsou specifikovány v ZoVyvl § 17, odstavec 3, se mohou účastníky řízení stát správce dědictví, dědici zůstavitele, a popřípadě stát, pokud mu má dědictví připadnout.

Lze nalézt příklad, kdy účastníkem vyvlastňovacího řízení je nezletilý vlastník nemovitosti, který ovšem musí být v řízení zastupován svým zákonným zástupcem. Dalším příkladem jsou účastníci, kterým stanoví správní orgán opatrovníka. Dle SŘ § 32, odstavec 2 se jedná o:

- účastníka, který nemá zákonného zástupce či práva zákonného zástupce jsou v rozporu se zastupováním nezletilého účastníka,
- osoby, kterým brání jiná právní překážka v účasti v řízení, pokud si nezvolily zmocněnce,
- právnické osoby, které nemají orgán způsobilý za ně jednat, popřípadě není zcela jasné, kdo tímto orgánem je,
- osoby neznámého pobytu nebo sídla,
- osoby, které nejsou známy,
- osoby zvláště těžce zdravotně postižené, s nimiž se nelze dorozumět ani prostřednictvím tlumočnicka nebo prostředníka,
- osoby stížené přechodnou duševní poruchou.

Dle Správního řádu má být osobám neznámým či neznámého pobytu ustanoven opatrovník, pokud je jim odnímáno právo nebo ukládána povinnost. ZoVyvl ovšem tuto

nejasnost vyřešil v § 17, odstavec 4, který říká, že vyvlastňovací úřad ustanoví opatrovníka vždy osobám neznámým či neznámého pobytu nebo osobám, kterým se nepodařilo doručit na známou adresu v cizině.

### **6.3 ZAHÁJENÍ ŘÍZENÍ**

Vyvlastňovací řízení lze zahájit pouze na žádost vyvlastnítele. Žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení musí obsahovat tyto náležitosti:

- určení vyvlastňované nemovitosti a práv třetích osob na nich váznoucích, z důvodu jednoznačného určení okruhu účastníků řízení,
- doložení všech skutečností svědčících o splnění podmínek pro vyvlastnění,
- údaj o omezení či odnětí vlastnických práv,
- lhůta zahájení a způsob uskutečnění účelu vyvlastnění.

K žádosti je dále nutné připojit:

- výpis z katastru nemovitostí a kopii katastrální mapy zahrnující vyvlastňované nemovitosti, popřípadě i geometrický plán, pokud vyvlastnitel žádá o vyvlastnění pouze části nemovitosti,
- listiny prokazující vlastnictví a jiná věcná práva k vyvlastňované nemovitosti, pokud to nelze zjistit z údajů vedených v Katastru nemovitostí České republiky,
- kopii územního rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění stavební zákon,
- listiny prokazující splnění podmínek vyvlastnění, což jsou listiny prokazující včasnou informovanost vyvlastňovaného a listiny prokazující neúspěšné snahy o smluvní převod práv k nemovitosti dohodou,
- znalecký posudek potřebný ke stanovení výše náhrad za vyvlastnění vyhotovený na žádost vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem na žádost vyvlastnítele.

### **6.4 POSTUP V ŘÍZENÍ**

O zahájení vyvlastňovacího řízení uvědomí vyvlastňovací úřad písemně všechny účastníky řízení, dále pak i příslušný katastrální úřad. Oznámení o zahájení se doručuje účastníkům do vlastních rukou. Pokud se vyvlastnění týká nemovitosti evidované v Katastru

nemovitostí České republiky, pak po doručení oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení zapíše katastrální úřad u dotčené nemovitosti poznámku. Poznámka upozorňuje na skutečnost, že bylo zahájeno vyvlastňovací řízení, a má význam zejména v řízení u katastrálního úřadu o povolení vkladu.

Právní úkony, kterými vyvlastňovaný po doručení oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení převádí, pronajímá nebo jinak zatěžuje vyvlastňovanou nemovitost, jsou neplatné. V opačném případě by vyvlastňovací řízení mohlo být zbytečné a někdy i účelně zdržováno. O neplatnosti zmíněných právních úkonů musí být vyvlastňovaný poučen v daném oznámení.

I když toto omezení má zabránit záměrnému protahování vyvlastňovacího řízení, představuje také pro vyvlastňovaného určitou újmu, která musí být vyvlastnitelem uhrazena. O výši této újmy rozhoduje vypracovaný znalecký posudek, dle kterého bude vyvlastňovanému újma jednorázově zaplacená v penězích, případně složena do úschovy u soudu.

## **6.5 ZNALECKÝ POSUDEK**

Náhrada za vyvlastnění je stanovena ve výroku rozhodnutí o vyvlastnění. Pokud má být způsob zjišťování a určování náhrady dostatečně průhledný, je nejdůležitějším podkladem pro určení výše náhrady znalecký posudek. Tento posudek je zároveň existující možností kvalifikovaného přezkoumání stanovené náhrady. [4]

Náhradu za vyvlastnění stanoví vyvlastňovací úřad na základě znaleckého posudku, který je vyhotoven na žádost vyvlastňovaného nebo na žádost vyvlastnítele, pokud s tím předem vyvlastňovaný souhlasil. Znalecký posudek nesmí být při zahájení řízení starší 90 dnů. Pokud nebyl znalecký posudek vyhotoven na základě žádosti vyvlastňovaného i vyvlastnítele, ustanoví vyvlastňovací úřad znalce, který znalecký posudek vypracuje.

Vyvlastňovaný je povinen umožnit znalci ustavenému vyvlastňovacím úřadem prohlídku nemovitosti potřebnou k vypracování posudku, jestliže mu znalec prokazatelně oznámil dobu prohlídky alespoň 3 týdny předem. Pokud ovšem vyvlastňovaný tuto prohlídku neumožní, určený znalec vypracuje posudek z údajů, které lze opatřit jinak. Pro vyvlastňovaného to ovšem bude znamenat, že nebude moci vznášet námitky proti ocenění uvedenému ve znaleckém posudku. Čehož se využívá zejména v případech, kdy vlastníci

odmítají být vyvlastněni a brání tak znalcům v přístupu na svou nemovitost. Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vyvlastnitel.

## 6.6 ÚSTNÍ JEDNÁNÍ

Ústní jednání slouží k projednání vyvlastnění se všemi účastníky řízení. Vyvlastňovací úřad zajistí, aby byli účastníci řízení písemně informováni nejméně 30 dnů přede dnem schůzky. Všechny námitky a důkazy k jejich prokázání s nesouhlasem s vyvlastněním musí účastníci uplatnit nejpozději při ústním jednání. K pozdějším námitkám a důkazům se již ve vyvlastňovacím řízení nepřihlíží a zmeškání lhůty nelze prominout. Čemuž se říká tzv. *koncentrační zásada*. O této skutečnosti musí být účastníci obeznámeni v uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení.

## 6.7 PŘERUŠENÍ A ZASTAVENÍ ŘÍZENÍ

Vyvlastňovací úřad přeruší vyvlastňovací řízení, jestliže o stejné nemovitosti nebo věcném břemenu již probíhá jiné vyvlastňovací řízení, a to až do doby, než-li bude dříve zahájené řízení pravomocně skončeno. Lze ovšem připustit případ, kdy probíhají dvě samostatná vyvlastňovací řízení týkající se dvou různých věcných břemen, které ale vážnou na jedné nemovitosti.

Vyvlastňovací úřad dále zastaví vyvlastňovací řízení, jestliže již v jiném vyvlastňovacím řízení bylo pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění stejné nemovitosti tak, že je vyloučeno další vyvlastnění nebo v průběhu řízení došlo k dohodě o získání práv k nemovitosti potřebných k uskutečnění účelu vyvlastnění. Proti tomuto rozhodnutí o zastavení řízení se později nelze odvolat.

Zastaví-li vyvlastňovací úřad vyvlastňovací řízení z důvodu zpětvzetí žádosti, je vyvlastnitel povinen nahradit vyvlastňovanému škodu a jinou újmu, která mu vznikla v souvislosti s podáním žádosti.

Je-li předmětem vyvlastnění nemovitost, která podléhá evidenci v Katastru nemovitostí České republiky, vyvlastňovací úřad oznámí zastavení vyvlastňovacího řízení katastrálnímu úřadu a vyzve ho ke zrušení poznámky bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zastavení řízení. Děje se proto, aby vlastník nadále nebyl nijak omezován v disponování se svým majetkem.

## 6.8 ROZHODNUTÍ

Rozhodnutí je podmíněno splněním či nesplněním podmínek vyvlastnění. Při nesplnění podmínek vyvlastnění, které bylo prokázáno v průběhu řízení, vyvlastňovací úřad žádost zamítne. Tuto skutečnost pak oznámí katastrálnímu úřadu, aby byla zrušena poznámka u vyvlastňované nemovitosti bezodkladně po nabytí právní moci rozhodnutí o zamítnutí žádosti o vyvlastnění. Povinnost se uskutečňuje tehdy, pokud vyvlastňovaná nemovitost podléhá evidenci v katastru nemovitostí. I v případě, kdy je řízení vyvlastnění zamítnuto a vyvlastňovanému nastanou s řízením spojené náklady, je vyvlastnitel povinen nahradit vzniklé náklady či újmu vyvlastňovanému.

V opačném případě, kdy vyvlastňovací úřad dospěje k závěru, že podmínky specifické pro vyvlastnění byly splněny, vydá úřad rozhodnutí o vyvlastnění. Rozhodnutí o vyvlastnění ve výroku obsahuje:

- vymezení předmětu a rozsah vyvlastnění a také účel vyvlastnění,
- rozhodnutí o právech spojené s pozemkem, stavbou nebo jejich částí, která vyvlastněním zanikají,
- stanovení náhrady a lhůty, ve které vyvlastnitel musí náhradu zaplatit, ovšem tato lhůta musí být kratší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- určení pozemku nebo stavby jako náhrady za vyvlastnění
  - popřípadě vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastňovaného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby,
  - opět zde platí lhůta, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí,
- stanovení částky z celkové náhrady pro zástavního věřitele, podzástavního věřitele či osobu oprávněnou ze zajišťovacího převodu práva na úhradu zajištěných pohledávek,
- uložení povinností vyvlastniteli
  - uhrazení nákladů vyvlastňovanému na vyhotovení znaleckého posudku a stanovení přiměřené lhůty pro uhrazení,
  - stanovení lhůty a způsobu zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění, lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí.

Další součástí rozhodnutí je poučení obsahující:

- podmínky složení náhrady do úschovy u soudu, respektive u soudu příslušného k projednání dědictví či u soudního komisaře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po zemřelé oprávněné osobě ve vyvlastňovacím řízení,
- možnosti a podmínky zrušení vyvlastnění,
- podmínky a lhůta, ve které se mohou účastníci domáhat projednání v občanském soudním řízení,
- lhůta k odvolání proti rozhodnutí u příslušného správního orgánu, u kterého se odvolání podává a který o něm rozhoduje.

V současnosti nelze vyloučit ani odkladný účinek odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění. Jelikož rozhodnutí, proti kterému bylo podáno odvolání, nenabývá právní moci, a proto není vykonatelné. Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, v § 4 popisuje, že pokud odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění nesměřuje proti výrokům rozhodnutí uvedených v § 24, odstavec 2, písmeno a) a b) ZoVysl (zrušení nebo zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu, popřípadě zánik práv spojených s pozemkem, stavbou nebo jejich částí), nabývají tyto výroky právní moci.

I tehdy pokud odvolání směřuje proti jedinému výroku, právní moci nenabývají ani ostatní výroky. Existují ovšem i výjimky v platnosti, kdy po napadení určitých výroků nabývají zbylé výroky právní moci, a sice když bylo odvolání podáno proti:

- výroku o náhradě nákladů řízení,
- výroku o náhradě nákladů na vyhotovení znaleckého posudku vynaložené vyvlastňovaným,
- výroku určujícím vyvlastňovacím úřadem částku, kterou je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva na úhradu zajištěných pohledávek.

Již existuje návrh novely ZoVysl, který se zabývá odkladným účinkem rozhodnutí o vyvlastnění při podání odvolání proti tomuto rozhodnutí. Návrh současný stav ruší a vkládá právní moc do rukou soudu, který na žádost žalobce odloží vykonatelnost rozhodnutí až do právní moci rozhodnutí o žalobě, jestliže:

- žalobci okamžitým výkonem rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu hrozí závažná újma,

- žalobce je ohrožen ve svých právech a zároveň se odklad vykonatelnosti rozhodnutí nepřiměřeným způsobem nedotkne práv nabytých třetími osobami. [11]

Uskutečnění účelu vyvlastnění se dle vyvlastňovacího úřadu musí zahájit do dvou let. Tato lhůta může být dle zákona prodloužena, jelikož existuje více účelů a každý je charakterizován jinou náročností. Svým rozhodnutím může vyvlastňovací úřad lhůtu na žádost vyvlastnítele prodloužit. Žádost musí být ovšem podána ještě před uplynutím původní lhůty a uplatňuje se v případech zvláštního zřetele. Prodloužení se může aplikovat jen jednou a nejdéle o další dva roky.

Samotné rozhodnutí nelze oznámit pouze ústním vyhlášením, musí být účastníkům řízení doručeno písemně a do vlastních rukou.

### **6.8.1 Odvolání proti rozhodnutí**

Proti rozhodnutí je jediným opravným prostředkem odvolání. Náležitosti odvolání jsou specifikovány ve Správním řádu. Na odvolání nemá nárok ten, který se tohoto práva vzdal ústně do protokolu v průběhu řízení. Platí, že odvolání lze podat jen jednou. Pokud došlo k odstoupení od odvolání, nemůže být posléze odvolání opětovně podáno. Pro podání odvolání platí zákonná lhůta 15 dní ode dne doručení oznámení. Za předpokladu splnění stanovených podmínek lze uplatnit odvolání až do jednoho roku ode dne, kdy bylo posledního účastníkovi oznámeno rozhodnutí.

Vyvlastňovací úřad zasílá odvolání ostatním účastníkům k vyjádření a do 30 dnů jej postoupí odvolacímu orgánu. Lhůta se zkracuje na 10 dní, pokud je odvolání nepřípustné nebo není podané ve lhůtě pro podání.

Pokud ustanovený odvolací orgán zruší rozhodnutí a vrátí případ k novému projednání ve vyvlastňovacím řízení, je vyvlastňovací úřad na prvním stupni podřízen právnímu názoru odvolacího orgánu. Odvolací orgán má ale i další pravomoci, může:

- potvrdit rozhodnutí,
- změnit rozhodnutí.

## **7 VSTUP INVESTORA DO ŘÍZENÍ**

### **7.1 VĚŘEJNÝ INVESTOR – STÁT A JEHO ORGÁNY**

Majoritním veřejným investorem je stát, tedy Česká republika. Minoritním investorem bývají územně samosprávné celky, tedy kraje, města, obce atd.

Pokud bychom se podívali na definici státu, zjistili bychom, že tento pojem není úplně jednoznačný. Nejčastěji se setkáváme s tvrzením, že stát je nejdůležitější veřejnoprávní korporace, vystupuje jako právnická osoba. Ta je způsobilá mít práva a povinnosti a může jednat v právních vztazích, hlavně v majetkoprávních. Jakožto vlastník má stejné postavení a stejné vlastnické oprávnění jako ostatní vlastníci a může být také jako vlastník omezován. Stát ve srovnání s ostatními majiteli je na sebe o něco přísnější. ČR nelze odeprít právo na jakýkoliv majetek. Dokonce je stanoveno zákonem, že určitý majetek může vlastnit pouze stát.

Specifické zákony, které při vyvlastňování určují účel, pro který lze vyvlastnit, v některých případech určují i toho, kdo je vyvlastnitelem, a to zejména pokud je to stát. Jako příklad lze uvést lázeňský zákon č. 164/2001 Sb., jenž stanovuje, že se vyvlastnění provádí na základě žádosti ministerstva zdravotnictví. Vyvlastnitelem je tedy ministerstvo, respektive stát.

Dalším příkladem je vyvlastnění nemovité národní kulturní památky dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. V tomto konkrétním případě je vyvlastňovací řízení zahájeno na návrh krajského úřadu. Ovšem existuje i případ, kdy lze výjimečně vyvlastnit kulturní památku na návrh obecního úřadu obce s rozšířenou působností.

V následujících podkapitolách se krátce zmíním o různých typech majetku státu.

#### **7.1.1 Výhradní majetek státu**

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZoM) hovoří o některém majetku, který by mohl být nezbytný k rozvoji národního hospodářství a k zabezpečení potřeb celé společnosti, smí být pouze ve výlučném vlastnictví státu. ZoM je v této věci doplňován OZ. Z výše zmíněných a dalších předpisů lze konstatovat, že výhradním vlastnictvím České republiky jsou:

- ložiska vyhrazených nerostů (uhlí, ropa, zemní plyn, atd.),

- majetek na území vojenských újezdů,
- dálnice a silnice I. třídy,
- letiště Praha – Ruzyně a příslušné nemovitosti k němu připadající.

### **7.1.2 Ostatní majetek státu**

Kromě výhradního majetku disponuje Česká republika i dalším hmotným a nehmotným vlastnictvím. Mezi takový majetek řadíme hlavně byty a nebytové prostory, věci, majetková práva a další nemovitosti ve vlastnictví státu, například budovy, ve kterých sídlí orgány zastupující stát a které zabezpečují výkon státní moci.

### **7.1.3 Subjekty vykonávající vlastnická práva státu**

Pro správu a hospodaření s majetkem má stát jednotlivé organizační složky. Tyto orgány jednají pod jménem státu a nejsou právnickými osobami, ale mohou vstupovat do právních vztahů. Organizační složkou státu můžeme chápat určitý vnitřní útvar státu, který vystupuje jako právnická osoba. Takovému útvaru je zákonem nebo zřizovacím aktem určen rozsah působnosti nebo konkrétní předmět činnosti. Jednotlivé organizační komponenty se dělí do čtyř základních skupin:

- organizační složky, které jsou specifikovány ZoM, § 3; sem tedy patří ministerstva a další správní úřady státu, soudy, Nejvyšší kontrolní úřad, Úřad vlády České republiky, Akademie věd České republiky a další,
- zařízení definována v § 51 ZoM, tzn. bývalé státní rozpočtové organizace zřízené zvláštním právním předpisem (nebo zřízené podle předchozích předpisů), ústředními orgány, školskými a okresními úřady, atd.,
- zařízení, které se staly organizačními složkami státu až zvláštním právním předpisem po 1. lednu 2001,
- útvary, které fungují na principu organizační složky a byly zřízeny po 1. lednu 2001 příslušným ministerstvem.

Jednotlivé organizace sice zastupují stát, ale nemají vlastní majetek. Pouze mohou disponovat s majetkem státu, avšak dle ZoM mají zákaz uzavírat určité druhy smluv dotýkajících se majetku státu. [6]

Každá organizační složka je charakterizována svým názvem, sídlem a dále v čele takovéto organizace stojí vedoucí. Mezi poslední základní charakteristiky organizace řadíme zákonem nebo zřizovacím aktem vymezenou působnost nebo stanovený předmět činnosti. Financování takovýchto útvarů upravuje zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále ZoRP). Při vzniku nové organizační složky je dokonce kvůli státnímu rozpočtu požadován předběžný souhlas Ministerstva financí.

Jediným státním úřadem, který má právo zastupovat stát v otázkách majetku, je *Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových*. Tento orgán sídlí v Praze a jedná v řízení před soudy, rozhodčími orgány, správními úřady a také vypracovává správní stanoviska. K obvyklým úkolům tohoto Úřadu hlavně patří hospodaření s majetkem státu (u kterého není zatím patrné, která organizační složka s ním má hospodařit nebo u kterého se zjistí, že ho doposud žádná organizační složka státu, ani organizace neobhospodařuje), zastupování obcí před soudy v zákonem stanovených případech. Instituce je dle ZoM § 3 organizační složkou a je zde výslovně označován za účetní jednotku. [6]

Nejvíce nemovitého majetku tato složka obdržela z dříve existujících okresních úřadů a z Ministerstva financí do 30. září 2002.

#### **7.1.4 Státní organizace**

Mezi další organizace, které hospodaří s majetkem státu a jsou zároveň právníckými osobami, patří státní organizace. V § 55 ZoM se hovoří o tom, že tyto státní složky nemají vlastní majetek a že mohou majetek nabývat pouze pro stát, ale jednájí vždy pod svým jménem.

Státní organizace se dají rozčlenit na tři základní složky:

- státní příspěvkové organizace

Opět jde o právnícké osoby, které jsou financovány ze státního rozpočtu (hlavně příspěvky a odvody; individuální a systémové dotace). Hlavní činnost příspěvkové organizace je vždy vymezená zákonem podle typu instituce. Pokud při hospodaření v hlavní činnosti příspěvkové organizace vzniknou nějaké závazky, ručí za ně stát.

- státní podniky

Právnícká osoba provozující podnikatelskou činnost a jednájí s majetkem státu vlastním jménem a na vlastní odpovědnost. Tyto subjekty jsou zapsány v obchodním

rejstříku a v zakládací listině podniku může být vymezen určitý majetek státu, tzv. *určený majetek*, se kterým má státní podnik právo hospodařit jen se souhlasem zakladatele. Mezi takovéto podniky se řadí například Povodí Vltavy, Povodí Moravy, Lesy České republiky nebo Česká pošta další.

- státní fondy

Významnými státními fondy jsou Státní fond dopravní infrastruktury, Státní fond rozvoje bydlení, Státní zemědělský investiční fond či Státní fond životního prostředí.

### 7.1.5 Pozemkový fond České republiky

Organizace vznikla jako právnická osoba se sídlem v Praze na základě zákona České národní rady č. 569/1991 Sb., o Pozemkovém fondu České republiky, ve znění pozdějších předpisů (dále pouze PF ČR).

Fond spravuje hlavně státní zemědělské nemovitosti (budovy, jiné stavby a pozemky). Ze své pozice zabezpečuje prověřování majetkoprávních vztahů, evidenci svěřeného majetku v katastru nemovitostí, uzavírání smluv o pronájmu nemovitostí třetím osobám a další.

Hlavním úkolem PF ČR není správa majetku, ale jeho privatizace a případné restituce. Po skončení těchto procesů se předpokládá ukončení činnosti tohoto fondu. Předpokládaný konec instituce se stále odsouvá. Dochází aspoň k částečné reorganizaci fondu ve formě rušení malých pracovišť.[14]

Považuji za důležité zde uvést informace o PF ČR z oficiálních webových stránek této organizace:

*„Hlavním smyslem jeho zřízení byla snaha zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v letech 1948 až 1989. Neméně důležitým cílem bylo zlepšit vlastnické vztahy k půdě v souladu se zájmy hospodářského rozvoje venkova i v souladu s požadavky na tvorbu krajiny a životního prostředí. Tyto úkoly se Pozemkovému fondu daří naplňovat díky odstátnění zemědělské půdy formou restitucí nebo prodeje. Od vzniku fondu tak bylo převedeno 495 tisíc hektarů půdy.“ [14]*

## **7.2 SOUKROMÝ INVESTOR**

SZ popisuje investora jako stavebníka či objednatele stavby. Stavebník je osoba žádající pro sebe vydání stavebního povolení nebo ohlašující provedení stavby, terénní úpravy nebo zařízení.

Mezi soukromé investory lze zařadit fyzické osoby nebo právnické osoby, živnostníky, podnikatele a firmy, mezi které patří společnosti s ručením omezeným, akciové společnosti, komanditní společnost, atd.

Pro všechny jmenované soukromé investory je nejdůležitější podnikatelský záměr, který specifikuje zájem, či-li hlavní náplň stěžejní činnosti. Charakteristickým znakem podnikatelského záměru je utajení vlastních klíčových částí až do okamžiku jeho realizace. Utajení záměru slouží k lepšímu postavení na budoucím trhu a také k tomu, aby konkurence nezhodnotila tento nápad dříve.

Soukromý investor vykonává svou činnost vlastním jménem, popřípadě názvem. Na vlastní odpovědnost si buduje postavení na trhu za účelem dlouhodobého přežití v daném regionu a dosáhne tak určitého podílu na trhu, maximalizace obrátu a samozřejmě i růstu a expanze.

Pro soukromého investora jsou výnosné činnosti, které se týkají zejména staveb dopravní infrastruktury a těžebního průmyslu. Po splnění zákonem daných podmínek se lukrativním polem působnosti stává těžba surovin ve výhradním vlastnictví státu. Obvyklým příkladem soukromého investora jsou také společnosti, jejichž podnikatelským záměrem jsou realizace staveb.

## **7.3 VSTUP INVESTORA DO VYVLASTŇOVACÍHO ŘÍZENÍ**

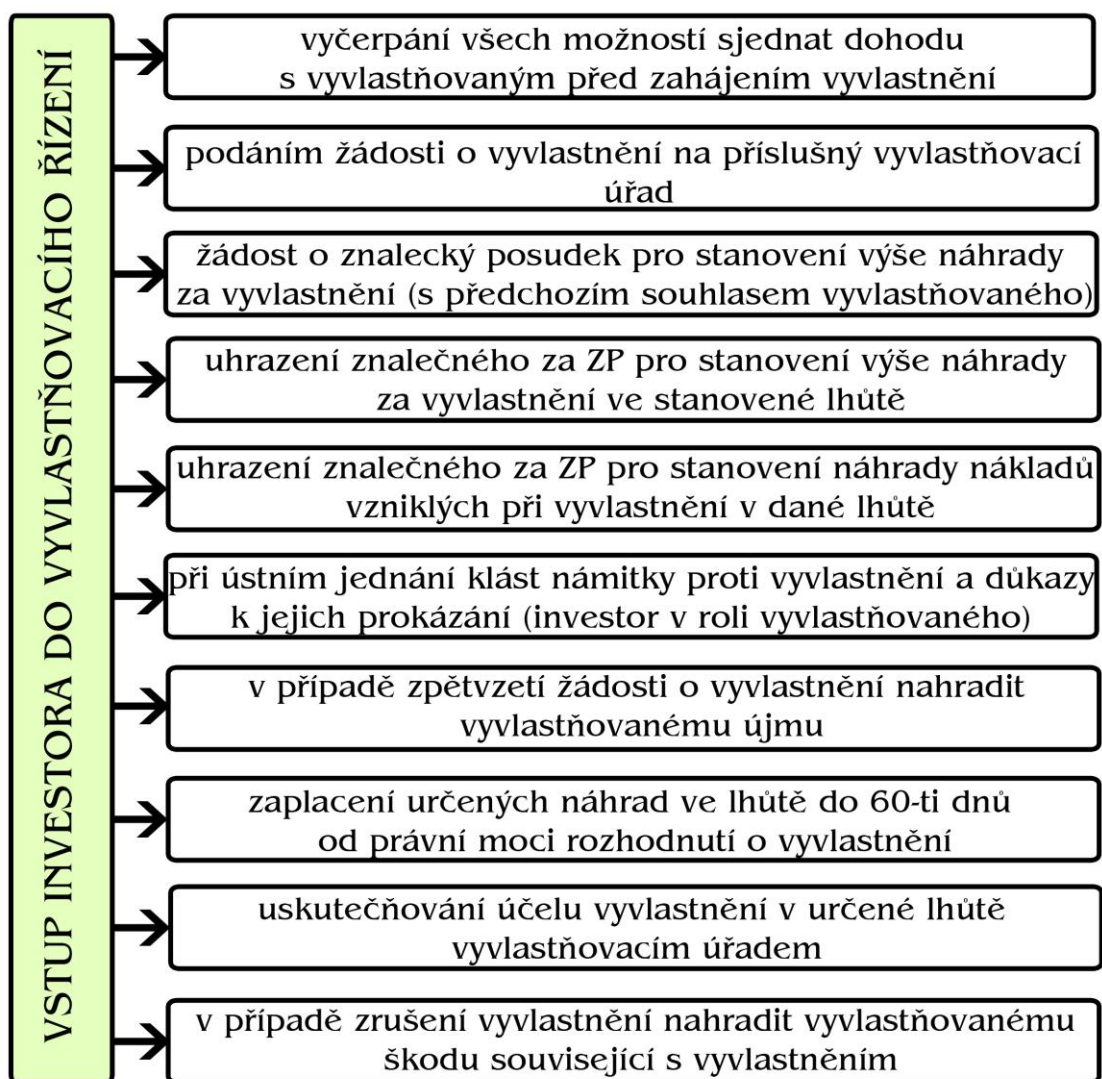
Ve vyvlastňovacím řízení může investor hrát roli vyvlastňovaného, ale především roli vyvlastnitel. Investor ale může ještě stát v pozadí záměru vyvlastnitel. V tomto případě je vyvlastnitel například fyzická osoba a investor mu akorát poskytne finanční prostředky k uskutečnění účelu vyvlastnění. Nicméně investor jako „osoba v pozadí“ nesmí nijak ve vyvlastňovacím řízení figurovat, jelikož ZoVyvl § 5, odstavec 1 hovoří pouze o vyvlastniteli, jako o jediném autorovi návrhu na uzavření smlouvy.

V následujícím popisu si proto ztotožním investora s rolí vyvlastnitel.

Investor se ze všech sil snaží předejít vyvlastňovacímu řízení a snaží se uzavřít s vyvlastňovaným dohodu, ve které si obě strany dojednájí vzájemné požadavky a povinnosti.

Ve vyjednávání požadavků při tvorbě dohody je ve výhodě soukromý investor. Ten v podstatě nemá finanční meze, které by mu bránily při licitaci o výši náhrady, za kterou by byl vyvlastňovaný ochoten dohodu podepsat. Veřejný investor je v tomto směru limitován rozpočtem a zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů. Stát totiž může nabývat majetku jen do výše ceny zjištěné. Rozpočet a zákon určuje výši finančních prostředků, které má veřejný investor k dispozici pro realizaci daného účelu, pro který by ho bylo možné vyvlastnit.

Investor se zapojuje do vyvlastňovacího řízení v případech uvedených na obr. č. 4.



Obr. č. 4 – Vstup investora do vyvlastňovacího řízení

Jelikož ve většině případů vyvlastnění je jedním z účastníků vyvlastňovacího řízení veřejný investor, či-li stát, mohou nastat i kolizní situace, a sice v případě když:

- vyvlastnitel, vyvlastňovaný nebo jiný účastník vyvlastňovacího řízení je obec, jejíž obecní úřad je příslušným vyvlastňovacím úřadem;
- vyvlastnitel, vyvlastňovaný nebo jiný účastník vyvlastňovacího řízení je hlavní město Praha a příslušným vyvlastňovacím úřadem je Magistrátem hlavního města Prahy;
- vyvlastnitel, vyvlastňovaný nebo jiný účastník vyvlastňovacího řízení je kraj, jehož krajský úřad je příslušným odvolacím správním orgánem.

Ovšem i na tyto konkrétní případy ZoVyvl pamatuje. Vyvlastňovacím úřadem je ustanoven:

- jiný vyvlastňovací úřad působící ve správním obvodu původního vyvlastňovacího úřadu (obecního úřadu),
- jiný vyvlastňovací úřad z pravomoci ústředního správního úřadu ve věcech vyvlastnění,
- v případě odvolacího řízení jiný odvolací správní orgán.

## 8 ZRUŠENÍ VYVLASTNĚNÍ

Ke zrušení vyvlastnění dochází, pokud nejsou splněny podmínky vyplývající z § 26 ZoVyvl. Hlavními důvody pro zrušení vyvlastnění jsou:

- nezaplacení náhrady do uplynutí 30 dnů od konce lhůty stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění,
- nezahájení realizace účelu vyvlastnění v dané či prodloužené lhůtě,
- zrušení nebo pozbytí platnosti územního rozhodnutí.

V druhého bodu je v mnoha případech nutné omezení či odnětí více pozemků a staveb více vlastníků. Mohou nastat různé případy, a sice:

- vlastníci se dohodnou s vyvlastnitelem,
- vlastníci se nechají vyvlastnit a zároveň se neodvolají proti rozhodnutí o vyvlastnění,
- někteří vlastníci se nechají vyvlastnit či přistoupí na dohodu, ale zbylí vlastníci se odvolají a uplatní nárok na přezkoumání rozhodnutí u soudu.

V případě třetí kombinace rozhodnutí vlastníků je těžké říci, zda budou 2, respektive 4 roky stačit na ukončení všech vedených řízení. Postačil by jediný vlastník, který by všemi možnými způsoby vyvlastňování zdržoval k tomu, aby mezitím uplynula stanovená lhůta pro realizaci vyvlastnění. Díky tomu by ostatní vyvlastňovaní mohli požádat o zrušení vyvlastnění. Zůstává ovšem i možnost, zda ti, kteří byli vyvlastněni, se budou i po vyvlastnění zajímat, zda se na vyvlastněných pozemcích začal realizovat účel vyvlastnění ve stanovené lhůtě.

V případě rozhodnutí o zrušení vyvlastnění jsou práva, která byla vyvlastňovanému či vyvlastňovaným odňata nebo omezena, znovu nabyta ve prospěch vyvlastňovaného, a to dnem právní moci rozhodnutím o zrušení vyvlastnění.

Vyvlastňovaný je povinen vrátit do 1 měsíce poskytnutou náhradu. Z této náhrady se mohou odečíst již vynaložené náklady související s vyvlastněním. Pokud místo peněžité náhrady byl poskytnut jiný pozemek nebo stavba, navrácí se původním vlastníkům dotčených nemovitostí příslušná vlastnická práva.

I při zrušení vyvlastnění musí vyvlastnitel nahradit vyvlastňovanému škody a jiné újmy vzniklé v souvislosti s vyvlastněním.

Zrušením vyvlastnění se práva třetích osob, která v průběhu vyvlastňovacího řízení zanikla a byla vypořádána, znovu neobnovují.

Procesní stránka průběhu řízení zrušení vyvlastnění není v ZoVyvl upravena, proto se plně postupuje dle Správního řádu. V ZoVyvl jsou pouze upraveny důvody, pro které lze podat žádost o zrušení vyvlastnění u vyvlastňovacího úřadu viz výše.

## 8.1 ŘÍZENÍ PŘED SOUDEM

Jak již bylo zmíněno, každý člověk má svá práva chráněna a má i zaručena práva na jejich ochranu. Člověk, který byl ve svých právech omezen, či mu vlastnická práva byla odňata, a je si jist, že mu byla učiněna rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu křivda, má Ústavou zaručeno právo na soudní přezkum onoho rozhodnutí.

Když vyvlastnitel nesplní podmínky stanovené rozhodnutím o vyvlastnění, může vyvlastňovaný předložit žádost o zrušení vyvlastnění.

Účastník vyvlastňovacího řízení se prvotně domáhá odvolání rozhodnutí a jako nejzazší možností se může obrátit na soud.

V minulosti zde existovala polemika, zda se obracet na soudy občanské nebo správní. Při nesouhlasu s výší nebo s případným rozdělením náhrady, tzv. *výrok o náhradě* se vyvlastňovaný obracel na civilní soudy. Pokud jde o problém s vyvlastněním či s nuceným omezením vlastnického práva věcným břemenem, tzv. *výrok o vyvlastnění*, zaobírá se s ním správní soud.

Ale od roku 2007, kdy vešel v platnost ZoVyvl, bylo jednoznačně řečeno, že projednání vyvlastnění před soudem se postupuje podle občanského soudního řádu v občanském soudním řízení.

ZoVyvl říká, že k řízení ve věci vyvlastnění, která má být projednána v občanském soudním řízení, je v prvním stupni příslušný krajský soud dle umístění nemovitosti. Lhůta pro podání žaloby je 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Zmeškání této lhůty nelze prominout. Žaloba má odkladný účinek, což má za následek odklad právní moci a vykonatelnosti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Nemožnost vykonatelnosti rozhodnutí se od účinnosti ZoVyvl stala velmi diskutovaným tématem. V tomto případě je totiž v nevýhodě vyvlastnitel jako investor, jelikož nemůže podat např. žádost o stavební povolení a započít s realizací účelu vyvlastnění.

Tento problém je řešen zákonem č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury a na úrovni poslanecké sněmovny v rámci návrhu novely ZoVysl.

Z důvodové zprávy k tomuto návrhu vyplývá, že se ruší odložení vykonatelnosti a právní moci se ponechává na rozhodnutí soudu. Což by v praxi znamenalo, že pouze ze dvou důvodů na návrh žalobce může soud rozhodnout o odkladu vykonatelnosti rozhodnutí o vyvlastnění. První důvod je takový, že by hrozila žalobci závažná újma, pokud by realizace účelu vyvlastnění započala okamžitě. Druhým důvodem je závažné ohrožení žalobce ve svých právech, a zároveň platí, že se případný odklad nedotkne nepřiměřeným způsobem práv nabytých třetími osobami. Ovšem návrh zákona počítá s tím, že soud své rozhodnutí bude zvažovat dle okolností daného případu. [11]

O možnosti usilování o projednání vyvlastnění v občanském soudním řízení je vyvlastňovací úřad povinen informovat účastníky řízení v rozhodnutí o vyvlastnění.

Soud je oprávněn rozhodnout ve věci žaloby rozsudkem a to za předpokladu, že shledá rozhodnutí správního orgánu (vyvlastňovacího úřadu) za chybné. Proti rozhodnutí krajského soudu je přípustné odvolání a dovolání. O odvolání rozhoduje nadřazený soud, kterým je v takovém případě Vrchní soud (dle příslušnosti v Olomouci nebo v Praze). Dovolání lze uplatnit u Nejvyššího soudu ČR.

## **8.2 EVROPSKÝ SOUD PRO LIDSKÁ PRÁVA**

Na Evropský soud pro lidská práva (dále jen ESLP) se může obrátit občan státu, který podepsal Úmluvu o ochraně lidských práv a základních svobod (dále jen Úmluva) a který porušil základní právo zakotvené v Úmluvě nebo jejích protokolech.

ESLP nemá pravomoc měnit nebo dokonce rušit rozsudky orgánů států, popřípadě se postavit ve prospěch stěžovatele u orgánu, jehož rozhodnutí je napadeno. Tento soud se zabývá stížnostmi proti státům, které podepsaly Úmluvu, nikoli proti orgánům států. [17]

Stížnost podaná k ESLP je přijatelná, pokud:

- stěžovatel již vyčerpal všechny možné opravné prostředky v rámci dotčeného státu,
- stěžovatel dodržel lhůtu 6 měsíců ode dne přijetí konečného rozhodnutí. [17]

V článku 31 Úmluvy je ovšem přijatelnost stížnosti vymezena též negativně, když se ESLP nezabývá:

- anonymní stížností,

- stížností, která je stejná či podobná stížnosti tímto soudem v minulosti projednaná nebo předložená jinému mezinárodnímu orgánu,
- nepodloženou stížností,
- stížností, která je neslučitelná s ustanovením Úmluvy nebo protokolů k ní,
- stížností zneužívající právo podat stížnost. [17]

Stížnost se podává v písemné podobě prostřednictvím poštovního doručovatele. Přesný obsah stížnosti určuje čl. 47 Jednacího řádu Evropského soudu pro lidská práva. [17]

## ZÁVĚR

Předmětem diplomové práce bylo přiblížení institutu vyvlastnění z hlediska vstupu investora a znalce do vyvlastňovacího řízení. Po vymezení základních pojmů souvisejících s vyvlastněním následovalo popsání účelů, pro které lze uskutečnit vyvlastnění. Dále byly analyzovány podmínky, které musí být při vyvlastnění splněny. Poté byly vysvětleny pravidla a postup při vyvlastňovacím řízení a možné opravné okolnosti, za kterých lze připustit zrušení vyvlastnění a existenci možnosti obrátit se s žalobou na občanskoprávní osud.

Po proniknutím do problematiky vyvlastnění jsem se zaměřila na zapojení znalce do vyvlastňovacího řízení. Znalec je využíván zejména pro stanovení výše všech náhrad vzniklých při vyvlastnění. ZoVyvl ovšem přesně nespecifikuje znalecký úkol, kterým se rozumí podrobné zadání pro vyhotovení znaleckého posudku. Mohou vzniknout pochybnosti, jakou cenu má znalec ve znaleckém posudku stanovit. Vyvlastňovací úřad v souladu s hospodárností úřadu zadává znalci znalecký posudek pro stanovení ceny obvyklé i zjištěné, aby dodržel zákonem danou podmínku porovnání těchto dvou cen a určení výše náhrady jako vyšší z těchto dvou cen. Avšak v případě, kdy znalecký posudek zadává neznalá osoba v roli vyvlastňovaného nebo vyvlastnítele, nemusí vědět o nutnosti specifikování znaleckého úkolu z hlediska stanovení typu ceny a zadává určení ceny obvyklé. Dochází pak k situaci, kdy musí být následně zadán ještě jeden znalecký posudek pro stanovení ceny zjištěné a tím se zvyšují náklady vyvlastnítele v průběhu vyvlastňovacího řízení.

ZoVyvl hovoří o povinnosti vyvlastnítele uhradit náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku. Ovšem není zcela patrné, zda je povinen uhradit i znalečné za druhý znalecký posudek určující cenu zjištěnou v případě, když je cena zjištěná nižší než cena obvyklá.

Mezi znaleckými posudky mohou nastat i značné rozdíly nebo při jejich tvorbě mohou nastat komplikace. Problémy mohou vzniknout, jelikož:

- při oceňování pozemků cenou zjištěnou je rozhodujícím kritériem jejich poloha v územním obvodu obce s příslušným počtem obyvatel (není v přímé souvislosti s hodnotou pozemku),
- určujeme cenu obvyklou v případě staveb pro dopravní infrastrukturu, pozemky jsou oceňovány jako pozemky stavební, ale trh s takovými pozemky prakticky neexistuje.

Domnívám se, že v připravované novelizaci ZoVyvl by měli zákonodárci pamatovat na výše zmíněné, a proto do zákona začlenit specifikaci znaleckého úkolu, přesně vyslovit, kdy a kdo hradí znalečné za znalecké posudky a upravit stanovení výše náhrady na úrovni

ceny obvyklé dotčeného pozemku podle jeho druhu a způsobu užívání v době před vydáním územního rozhodnutí nebo regulačního plánu.

Investor může ve vyvlastňovacím řízení hrát roli vyvlastňovaného i vyvlastnítele. Investor může být také osoba stojící v pozadí, která poskytuje vyvlastniteli finanční prostředky pro uskutečnění účelu vyvlastnění. Ve většině případů je investor vyvlastnitelem. Rozlišujeme veřejného a soukromého investora. Nejzákladnějším úkolem investora je předejít samotnému aktu vyvlastnění, a sice vyvlastňovacímu řízení. Jedná se o podepsání dohody s vyvlastňovaným, díky které za dohodnutou výši náhrady přechází vlastnická práva na investora. Výhodou soukromého investora jsou de facto neomezené finanční zdroje, které ho opravňují k navržení takové výše náhrady za vyvlastnění, za kterou je vyvlastňovaný ochoten dohodu podepsat. Stát je dle ZoM oprávněn nabývat do vlastnictví majetek pouze do výše ceny zjištěné. Lze tedy mluvit o limitování veřejného investora.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] AMBRUSOVÁ, E.; ŠROMOVÁ, E. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc: Nakladatelství ANAG. 2009, 231 str. ISBN 978-80-7263-554-2
- [2] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0
- [3] BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P.; KOLEKTIV. *Úvod do soudního znaleství*. 1. vyd., Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2004, 224 str. ISBN 80-7204-365-X
- [4] DOLEŽAL, J.; MAREČEK, J.; SEDLÁČKOVÁ, V.; SKLENÁŘ, T.; TUNKA, M.; VOBRÁTILOVÁ, Z. *Nový stavební zákon teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství Linde, 2010, 703 str. ISBN 80-7201-626-1
- [5] HALÁSKOVÁ, M.; KOVÁŘ, J. *Veřejná ekonomika a veřejná správa*. 1. vydání. Ostrava: Nakladatelství VŠB – Technická univerzita, 2004, 194 str. ISBN 80-248-0587-1
- [6] HAVLAN, P. *Majetek státu*. 3. vydání. Praha: Nakladatelství Linde, 2010, 503 str. ISBN 978-80-7201-796-6
- [7] JANKŮ, M. *Nemovitosti – koupě, prodej a další právní vztahy*. 2. aktualizované vydání. Brno: Nakladatelství Computer Press, a. s., 2006, 280 str. ISBN 978-80-251-1499-5
- [8] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Česká technika – nakladatelství ČVUT, 2008. 152 str. ISBN 978-80-01-04032-4
- [9] *BusinessInfo.cz Oficiální portál pro podnikání a export*. 10. května 2011. Dostupné z <<http://www.businessinfo.cz>>
- [10] *Certifikační ústav Vysoké školy ekonomické v Praze*. 10. května 2011. Dostupné z <<http://cu.vse.cz>>
- [11] *Důvodová zpráva k návrhu novely k zákonu č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)*. 16. května 2011. Dostupné z <<http://www.komora.cz>>
- [12] *Ministerstvo vnitra České republiky*. 27. března 2011. Dostupné z <<http://www.mvcr.cz>>
- [13] *Odůvodnění rozhodnutí Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 19.3.1999, č.j. 31 Ca 71/98-26*. 7. dubna 2011. Dostupné z <<http://www.uur.cz>>
- [14] *Pozemkový fond České republiky*. 3. května 2011. Dostupné z <<http://www.pfcr.cz/>>

- [15] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu v Brně ze dne 24. března 2005, č.j. 5 As 11/2003. 1. dubna 2011. Dostupné z <<http://www.nssoud.cz>>
- [16] Sdělení Ministerstva spravedlnosti č.j. 116/2000 – Zn, 14/2001. 31. října 2010. Dostupné z <<http://www.justice.cz>>
- [17] *ÚMLUVA o ochraně lidských práv a základních svobod*
- [18] Zákon č. 40/1964 Sb. *Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů*
- [19] Zákon č. 36/1967 Sb. *o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů*
- [20] Zákon č. 20/1987 Sb. *o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů*
- [21] Zákon č. 44/1988 Sb. *o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů*
- [22] Zákon č. 344/1992 Sb. *o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů*
- [23] Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb. *Listina základních práv a svobod, ve znění pozdějších předpisů*
- [24] Zákon č. 72/1994 Sb. *o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů*
- [25] Zákon č. 13/1997 Sb. *o provozu na pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů*
- [26] Zákon č. 151/1997 Sb. *o oceňování nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů*
- [27] Ústavní zákon č. 110/1998 Sb. *o bezpečnosti České republiky, ve znění pozdějších předpisů*
- [28] Zákon č. 222/1999 Sb. *o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů*
- [29] Zákon č. 458/2000 Sb. *o podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů*
- [30] Zákon č. 164/2001 Sb. *o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů*
- [31] Zákon č. 254/2001 Sb. *o vodách a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů*
- [32] Zákon č. 127/2005 Sb. *o elektronických komunikacích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů*
- [33] Zákon č. 183/2006 Sb. *o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*
- [34] Zákon č. 184/2006 Sb. *o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)*

## SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

<b>CO ÚSI</b>	Certifikační orgán Ústavu soudního inženýrství v Brně
<b>ČR</b>	Česká republika
<b>ČSCOM</b>	Česká společnost certifikovaných odhadců majetku
<b>ESLP</b>	Evropský soud pro lidská práva
<b>KN</b>	Katastr nemovitostí
<b>LZPS</b>	Listina základních práv a svobod
<b>OZ</b>	Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
<b>PF ČR</b>	Pozemkový fond České republiky
<b>SJM</b>	společné jmění manželů
<b>SŘ</b>	Správní řád
<b>SZ</b>	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
<b>VŠ</b>	vysokoškolské vzdělání
<b>VŠE Praha</b>	Vysoká škola ekonomická v Praze
<b>ZDDDPN</b>	Zákon č. 357/1992 Sb. o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZoOC</b>	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí
<b>ZoD</b>	Zákon č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZoM</b>	Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku ČR a jejím vystupování v právních vztazích
<b>ZoPK</b>	Zákon č. 13/1997 Sb., o provozu na pozemních komunikacích
<b>ZoRP</b>	Zákon o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZoVyvl</b>	Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě
<b>ZoZO</b>	Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky
<b>ZoZnTlum</b>	Zákon č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících ve znění zákona č. 322/2006 Sb.
<b>ZP</b>	znalecký posudek

## SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obr. č. 1 Schéma možností vyvlastňovaného .....</i>	34
<i>Obr. č. 2 Moment vstupu znalce do vyvlastňovacího řízení díky znaleckému posudku .....</i>	38
<i>Obr. č. 3 Výpočet celkové výše náhrady za vyvlastnění .....</i>	40
<i>Obr. č. 4 Vstup investora do vyvlastňovacího řízení .....</i>	56