

**VYVLASTNĚNÍ DLE ZÁKONA
č. 184/2006 Sb., O ODNĚTÍ NEBO
OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA
K POZEMKU NEBO KE STAVBĚ (ZÁKON
O VYVLASTNĚNÍ) Z POHLEDU ZNALCE****APPRAISER'S VIEW OF THE CZECH EXPROPRIATION ACT**

*Příspěvek XVIII. mezinárodní vědecké konference soudního inženýrství
23. – 24. 1. 2009 v Brně*

ABSTRAKT: S účinností od 1. 1. 2007 vyšel ve sbírce zákonů zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění). Tento zákon je reakcí na celospolečenskou změnu po roce 1989, následný prudký vývoj cen nemovitostí a nový pohled na vlastnictví. Článek se zabývá jednotlivými ustanoveními výše uvedeného zákona a stručným vývojem procesu vyvlastnění od roku 1976 do současnosti.

KLÍČOVÁ SLOVA: účel vyvlastnění, stavební zákon, vyvlastnění, oceňovací předpisy, výše náhrad

ABSTRACT: The Czech Expropriation Act came into force in 2007 on January 1. It is a reaction reaction to the systematic changes in Czech society after 1989. The changes brought about a new conception of ownership and caused a rapid development in immovable property prices. This paper examines the individual provisions of the Act and briefly discusses the development of expropriation procedure since 1976.

KEYWORDS: purpose of expropriation, the Czech Building Act, expropriation, valuation regulation, compensation

**DŮVODY VZNIKU SAMOSTATNÉHO ZÁKONA
O ODNĚTÍ NEBO OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA
K POZEMKU NEBO STAVBĚ – ZÁK. č. 184/2006 Sb.**

Základní práva a svobody jsou v České republice chráněny Listinou základních práv a svobod (č. 23/1991 Sb., ústavní zákon). V Listině základních práv a svobod je zdůrazněno, že každý má právo vlastnit majetek a že právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Ochrana vlastnického práva však není absolutní. Listina základních lidských práv a svobod ve svém čl. 11 odst. 4 připouští, že na základě zákona, ve veřejném zájmu a za náhradu je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné.

Toto se promítlo v novele č. 262/1992 Sb. zákona č. 50/1976 Sb. (stavební zákon), který byl v tomto znění účinný od 1. července 1992. Dle § 108 odst. 2 bylo stanoveno 5 různých účelů vyvlastnění ve veřejném zájmu podle tohoto zákona. Tento veřejný zájem musel být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Pokud se vyvlastňovalo pro veřejně prospěšné stavby, musely být tyto vymezeny v závazné části schválené územně plánovací dokumentace.

Vedle účelu vyvlastnění stanovených stavebním zákonem existovala v našem právním řádu ještě řada zákonů, které stanovovaly speciální účely, pro které bylo možno vyvlastnit (vodní zákon, horní zákon, silniční zákon, zákon o drahách, o vojenských újezdech a další). Uvedené právní předpisy stanovovaly pouze účel, ale pokud jde o procesní ustanovení, odvolávaly se na stavební předpisy. Stavební zákon byl obecným vyvlastňovacím předpisem.

Náhrada při vyvlastnění od roku 1976 do 1984 se stanovovala podle vyhlášky č. 43/1969 Sb., tj. dle vyhlášky Českého cenového úřadu a ministerstva financí České socialistické republiky o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. V roce 1984 vyšla ve sbírce zákonů vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim, která byla účinná od 1. ledna 1985. Tato vyhláška ve většině případů odkazovala na stanovení ceny zjištěné dle platných cenových předpisů.

Přestože vyšel v roce 1997 zákon č. 151/1997 Sb., který je účinný od 1. 1. 1998, ve kterém byla v § 2 oficiálně definována obvyklá

Oceňování nemovitostí

Tab. 1 Účel, podmínky a vedení vyvlastňovacího řízení
Tab. 1 Purpose, terms and course of expropriation procedure

Vyvlastnění	Od 1. 10. 1976 do 31. 12. 2006	Od 1. 1. 2007
Účel vyvlastnění	Stavební zákon, vodní zákon, zákon o státní památkové péči, zákon o pozemních komunikacích, apod.	Stavební zákon, vodní zákon, zákon o státní památkové péči, zákon o pozemních komunikacích, apod.
Podmínky vyvlastnění, náhrady při vyvlastnění, průběh vyvlastňovacího řízení, zrušení vyvlastnění apod.	Zák. č. 50/1976Sb., (ve všech zněních) – stavební zákon	Zák. č. 184/2006 Sb., zákon o vyvlastnění
Vedení vyvlastňovacího řízení	Stavební úřady Speciální stavební úřady	Vyvlastňovací úřad

cena, náhrada za vyvlastnění se do konce roku 2006 stanovovala podle vyhlášky č. 122/1984 Sb., ve výši ceny zjištěné. Vyplacená náhrada nevyrovnala vzniklou újmu, která vznikla vlastníku nemovitosti. I když po roce 1989 došlo k velkým změnám v oblasti vývoje cen a v oblasti nahlížení na osobní vlastnictví, tak se toto neodrazilo v obecném právním předpisu (stavební zákon).

Z výše uvedeného vyplývá, že veškerá zodpovědnost a rozhodování při vedení vyvlastňovacího řízení ležela na stavebních úřadech (ev. na speciálních stavebních úřadech), které vedly vyvlastňovací řízení. Toto vyvlastňovací řízení bylo obsahově odlišné od běžné agendy, kterou se stavební úřady zabývaly. Navíc bylo v České republice (dříve Československé republice) velké množství stavebních úřadů, které i přesto, že postupovaly podle ustanovení daných stavebním zákonem, nepostupovaly vždy jednotně.

Vyvlastnění v současné době se řídí ustanoveními zákona o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. a od předchozího stavebního zákona č. 50/1976 Sb. se liší především v tom, **kdo vyvlastnění provádí** a ve **stanovení způsobu náhrad** odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. V tomto zákoně je snaha o upřesnění procesní stránky řízení tak, aby bylo řízení co nejkratší a zbytečně se bezdůvodně neprotahovalo. Zákon o vyvlastnění **nestanovuje účely vyvlastnění**, tyto jsou stanoveny tak jako dříve ve stavebním zákoně a v řadě speciálních zákonů.

Účel vyvlastnění je v novém stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. uveden v § 170. Změna v účelu vyvlastnění je zde především v tom, že vyvlastnit již nelze z důvodu jakékoliv veřejně prospěšné stavby uvedené ve schválené územně plánovací dokumentaci, ale **jen pro veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury**, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Základní pojmy jsou uvedeny v § 2 zákona č. 184/2006 Sb. 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,
- b) **vyvlastňovaným** ten, kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu,
- c) **vyvlastnitelem** ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku nebo stavbě, aby v jeho prospěch bylo k pozemku nebo stavbě zřízeno věcné

břemeno nebo aby k nim bylo zrušeno nebo omezeno právo vyvlastňovaného odpovídající věcnému břemenu,

- d) **vyvlastňovacím řízením** řízení o odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, o přechodu vlastnického práva nebo o nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě a o poskytnutí náhrady za odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě.

NĚKTERÁ VYBRANÁ USTANOVENÍ ZÁKONA č. 184/2006 Sb.

Řízení o vyvlastnění nově provádí dle zákona č. 184/2006 Sb. vyvlastňovací úřady, kterými jsou obecní úřady obcí s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy a magistráty územně členěných statutárních měst. Působnost vyvlastňovacího úřadu nelze přenášet na městské části nebo městské obvody. U těchto úřadů je zajištěn předpoklad kvalifikovaného rozhodování. Ústředním orgánem ve věcech vyvlastnění je Ministerstvo pro místní rozvoj. K vyvlastňovacímu řízení je pak příslušný ten vyvlastňovací úřad, v jehož správním území se nachází nemovitost, již se vyvlastnění týká.

Vyvlastnění je přípustné jen pro účel stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. „Veřejný zájem“ pro účely vyvlastnění není nikde v právních ani jiných předpisech definován. Je to pojem, jehož obsah lze chápat spíše jako „obecně prospěšný“, nemusí jít tedy nutně vždy o zájem celospolečenský. Nedefinování tohoto pojmu dává prostor vyvlastňovacímu úřadu, aby posoudil v daném konkrétním případě a čase, zda se jedná o „veřejný zájem“ či nikoliv. Vyvlastňovací úřad tak činí na základě zhodnocení všech poznatků, získaných v průběhu vyvlastňovacího řízení a za spoluúčasti těch, kterých se vyvlastnění týká a kteří mají k řešení problematice co říci.

Při uplatnění náhrady za vyvlastnění, odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě platí princip, že náhrada za vyvlastnění musí být přiměřená a spravedlivá. Tato náhrada je nově stanovena ve výši **obvyklé ceny** pozemku nebo stavby včetně všech jejích součástí a příslušenství v případě odnětí vlastnického práva nebo ve výši ceny odpovídající věcnému

břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene nebo k omezení práva odpovídajícímu věcnému břemenu. Nově je uzákoněno, že vyvlastňovatel hradí vyvlastňovanému stěhovací náklady, náklady spojené se změnou místa podnikání a další obdobné náklady vzniklé v důsledku vyvlastnění. Náhrady se stanoví v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Náhradu nákladů a jejich výši je povinen prokázat vyvlastňovaný, a to doložením znaleckého posudku. Náklady na zhotovení znaleckého posudku hradí vyvlastnitel. V případě, že cena obvyklá by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši **ceny zjištěné**.

Při odnětí vlastnického práva je možné místo peněžní náhrady poskytnout náhradu v jiném pozemku či stavbě v případě, že se na tomto způsobu náhrady domluví vyvlastňovaný s vyvlastnitelem. Právo na vyrovnání rozdílu v obvyklé ceně vyvlastňované nemovitosti a náhradní nemovitosti je zachováno. Z výše uvedeného je zřejmé, že snahou tohoto zákona je, aby majetkové poměry vyvlastňovaného byly v zásadě stejné před i po vyvlastnění.

Vyvlastnění jako úplatný převod vlastnictví k nemovitosti je předmětem daně z převodu nemovitosti dle zákona č. 357/1992Sb., o dani z převodu nemovitosti. Dle § 8 tohoto zákona je poplatníkem nabyvatel, jde-li o nabytí nemovitost při vyvlastnění. Základem daně z převodu nemovitostí v souladu s § 10 odst. 1 písm. i) je výše náhrady za vyvlastnění stanovená v rozhodnutí úřadu, který provádí vyvlastnění.

Náhradu za vyvlastnění stanovuje vyvlastňovací úřad ve výroku svého rozhodnutí o vyvlastnění. Podkladem pro stanovení výše náhrad je znalecký posudek, vyhotovený na žádost vyvlastňovaného nebo znalecký posudek vyhotovený na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Znalecký posudek nesmí **být při zahájení řízení starší než 90 dnů**. Pokud nedojde k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnítele, ustanoví znalece vyvlastňovací úřad. Vyvlastňovaný a každý, kdo pozemek nebo stavbu užívá z jakéhokoliv právního důvodu nebo i bez právního důvodu, je povinen umožnit znalci ustanovenému vyvlastňovacím úřadem prohlídku pozemku nebo stavby potřebnou k vypracování posudku, jestliže mu znalec prokazatelně oznámil dobu prohlídky **alespoň 3 týdny předem**. Pokud vyvlastňovaný neumožní znalci prohlídku vyvlastňované nemovitosti, vypracuje znalec posudek podle údajů, které lze opatřit jinak. Proti takto vypracovanému znaleckému posudku nemůže vyvlastňovaný vznášet námitky proti ocenění uvedenému ve znaleckém posudku. Toto je jedna z úprav v procesních postupech, která má zabránit

zbytečným průtahům ve vyvlastňovacím řízení. **Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vždy vyvlastnitel bez ohledu na to, kdo posudek objednal.**

Přestože o vyvlastnění rozhodují orgány veřejné správy, je rozhodnutí o vyvlastnění přezkoumatelné nezávislým soudem, a to v plné jurisdikci. Pro řízení ve věci vyvlastnění, které má být projednáno v občanském soudním řízení, tj. otázky náhrady za vyvlastnění, je v prvním stupni příslušný krajský soud. Žaloba musí být podána ve lhůtě do 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Zmeškání stanovené lhůty nelze prominout.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, nabyl účinnosti dnem 1. ledna 2007.

LITERATURA

- [1] HEGENBART H., LANČ J., SAKAŘ B.: *Stavební zákon a předpisy související*. SEVT a. s., Praha, 1992, 502 s. ISBN 80-7049-044-6
- [2] HEGENBART M., LANČ J., SAKAŘ B.: *Stavební zákon a předpisy související*. Panorama, Praha, 1982, 648 s.
- [3] DOLEŽAL J.: *Nový stavební zákon v teorii a praxi a předpisy související s poznámkami*. Linde Praha a. s., 690, Praha. 703 s. ISBN 80-7201-626-1.
- [4] DOLEŽAL J. a kol.: *Stavební právo – díl I. – Stavební právo veřejné*. Polygon, Praha, 1999.
- [5] Zákon č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- [6] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- [7] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [9] Vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb pozemků, porostů a práv k nim.
- [10] Vyhláška Českého cenového úřadu a ministerstva financí České socialistické republiky č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí.

Recenze:

**JUDr. Alena Kliková, Ph.D.
Ing. Josef Dvořák**