

Význam znalecké činnosti v procesu vyvlastnění

Importance of Expert Activities in Expropriation Process

Příspěvek z 3. ročníku mezinárodní konference doktorského studia Junior Forensic Science Brno 2011 – Brno, duben 2011.

ABSTRAKT: Vyvlastnění je pokládáno za jeden z nejzávažnějších veřejnoprávních zásahů do majetkových práv, a i přesto je na nejvyšší úrovni právních předpisů uvedeno pouze v jednom ustanovení Listiny základních práv a svobod a celkově je mu věnováno v právní vědě mnohem méně pozornosti než ostatním problematikám. Nová právní úprava přinesla mj. změnu pohledu na výši náhrady za tento zásah.

Příspěvek se zabývá principy právní úpravy omezení a odnětí vlastnického práva k pozemku nebo stavbě tak, jak jej od roku 2007 upravuje zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), a přibližuje problematiku vyvlastňovacího řízení s vazbou na znaleckou činnost.

Znalecký posudek je zákonem předepsaným důkazním prostředkem pro stanovení výše náhrady vyvlastňovacím úřadem a často také předmětem přezkumných řízení u odvolacích orgánů a žalob v občanském soudním řízení.

Cílem příspěvku je zjednodušeně popsat základní principy a požadavky ve vyvlastňovacím řízení a upozornit na důležitost kvality znaleckého posudku předkládaného do tohoto řízení.

KLÍČOVÁ SLOVA: odnětí vlastnického práva, omezení vlastnického práva, vyvlastnění, náhrada při vyvlastnění, cena obvyklá, cena zjištěná, věcné břemeno

ABSTRACT: Expert opinion in expropriation proceedings with the entry into effect of the new Building Act there have been changes in the existing legislation in the field of expropriation. Expropriation has been determined into a separate piece of legislation the Act No. 184/2006 Coll. about the withdrawal or restrictions of ownership rights to the land or building. This legislative change has brought a new insight into the amount of compensation for expropriation. Newly the amount of compensation is set as the usual price compared to the previous legislation which set the price as the recorded price. The following report describes the principles of this legislation with relation to the expert work which purpose is to highlight some of the problems that may arise under normal decision-making practice of expropriation authorities.

KEYWORDS: deprivation of property rights, limitation of property rights, expropriation, compensation for expropriation, usual price, price recorded, easement

ÚVOD

S nabytím účinnosti zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v roce 2007 vešla v účinnost nová právní úprava veřejného stavebního práva, která vedla ke změně dosavadní právní úpravy na úseku vyvlastnění. Vyvlastnění se vyčlenilo do samostatného předpisu, zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění).

Tato legislativní změna s sebou přinesla i změnu pohledu na výši náhrady za vyvlastnění. Podle "starého" stavebního zákona (zákon č. 50/1976 Sb.), kdy vyvlastňovací řízení prováděly obecné stavební úřady, náhradu za vyvlastnění, způsob náhrady, kdo a komu náhradu poskytoval, popřípadě maximální výši náhrady stanovil obecně

závazný právní předpis. Samotný způsob poskytování náhrady za vyvlastnění upravovala vyhláška federálního ministerstva financí č. 122/1994 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim. Dle tohoto právního předpisu se náhrada stanovovala ve výši ceny zjištěné.

Nový vyvlastňovací zákon naopak dle ust. § 10 jednoznačně stanovuje výši náhrady:

- ve výši obvyklé ceny¹ pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo

¹ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

- ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu², došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Kromě náhrad uvedených výše náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.

VYVLASTŇOVACÍ ŘÍZENÍ

Zákonná úprava

Právní úprava vyvlastnění v České republice vychází z předpisů nejvyšší právní síly, a to z Ústavy ČR (Ústavního zákona ČNR č. 1/1993 Sb.) a Listiny základních práv a svobod (usnesení předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb.), přičemž jako nejzávažnější veřejnoprávní zásah do majetkových práv je vyvlastnění možné pouze při splnění zákonných předpokladů [1].

Listina základních práv a svobod stanoví, že každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Tuto listinu na předmětném úseku dále doplňuje občanský zákoník (zákon č. 40/1964 Sb.), který v ustanovení § 128 říká: „Vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak. Ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu“ [1].

Z uvedené se určují nezbytné podmínky možnosti vyvlastnění (odnětí nebo omezení vlastnického práva), které jsou taxativně vymezeny jako:

- veřejný zájem
- zákonná úprava
- spravedlivá náhrada
- zásah do práva jen v případech, že účelu vyvlastnění nelze dosáhnout jinak [1].

Vlastní postup vyvlastnění, které dle současné úpravy znamená, jak odnětí vlastnického práva, tak i jeho omezení, je upraven v zákoně o vyvlastnění. Vyvlastňovací řízení je speciálním druhem správního řízení a platí zde subsidiárně zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, který jako obecný právní předpis upravuje průběh a náležitosti správního řízení. Ve stavebním zákoně zůstaly zachovány již jen některé účely vyvlastnění (např. veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření pro snižování ohrožení v území povodněmi, založení prvků územních systémů ekologické stability, stavby a zařízení k zajišťování obrany a bezpečnosti státu apod.) [1].

Účely vyvlastnění jsou spojeny s poskytnutím náhrady, která musí odpovídat majetkové újmě. Náhrada za vyvlastnění musí být rovna ceně obvyklé. Zákon řeší i otázku práv třetích osob ve vztahu k vyvlastňované nemovitosti [1].

Vyvlastňovací řízení vedou vyvlastňovací úřady, kterými jsou:

- obecní úřady obcí s rozšířenou působností,³
- Magistrát hlavního města Prahy,
- magistráty územně členěných statutárních měst.

Zákon o vyvlastnění tedy upravuje podmínky:

- vyvlastnění,
- poskytnutí náhrady za vyvlastnění,
- vyvlastňovací řízení,
- navrácení práv dosavadnímu vlastníkov.

Odnětí vlastnického práva znamená nucený přechod tohoto práva. Omezení vlastnického práva znamená zúžení některých ze složek vlastnického práva. V obou případech na základě správního aktu (rozhodnutí).

Vyvlastňovaným je ten, kdo je vlastníkem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby nebo kdo k nim má právo odpovídající věcnému břemenu. Vyvlastnítelem 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.

Podmínky vyvlastnění

Dle ust. § 3 vyvlastňovacího zákona je vyvlastnění přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístování staveb a jejich změn⁴, lze je provést, jen jestliže je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Mezi další podmínky vyvlastnění patří včasná informovanost vyvlastňovaného a nezbytný rozsah vyvlastnění.

Práva třetích osob

Dle ust. § 6 vyvlastňovacího zákona vyvlastněním zanikají:

- zástavní a podzástavní právo vážnoucí na pozemku nebo stavbě,
- zajišťovací převod práva⁵ týkající se pozemku nebo stavby,
- nájem pozemku, stavby a jejich částí, není-li dále stanoveno jinak,

³ Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů.

⁴ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

⁵ § 553 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

² § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

- věcné břemeno váznoucí na pozemku nebo stavbě, není-li dále stanoveno jinak.

Vyvlastněním naopak nezaniká:

- právo nájmu bytu (pokud účel vyvlastnění brání dalšímu užívání bytu – důvod výpovědi ze strany pronajímatele)
- nájem pozemku nebo jeho části, nájem nebytového prostoru a věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu nadále zatěžovaly.

Zánikem zástavního a podzástavního práva a zajišťovacího práva se dosud nesplatné zajištěné pohledávky stávají splatnými.

Účely vyvlastnění

Vyvlastnění je přípustné podle § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění jen k účelu stanovenému zvláštním zákonem – příkladný výčet právních předpisů upravujících účely vyvlastnění:

- Stavební zákon č. 183/2006 Sb. – § 170:
Práva k pozemkům a stavbám lze odejmout nebo omezit pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření ke snížení ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, ke zvyšování retenčních schopností území, k založení prvků územního systému ekologické stability, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a k asanaci území. Vyvlastnit lze také právo k pozemku pro nezbytný přístup, řádné užívání nebo příjezd k pozemku nebo stavbě.
- Lázeňský zákon č. 164/2001 Sb. – § 33:
Vlastnická práva k nemovitostem lze omezit pro vyhledávání přírodního léčivého zdroje nebo i odejmout pro jeho využívání nebo ochranu.
- Zákon o státní památkové péči č. 20/1987 Sb. – § 15:
Podle tohoto právního předpisu lze ve společenském zájmu vyvlastnit kulturní památku v případě, že její vlastník zanedbává trvale své povinnosti a ohrožuje tím její zachování nebo užívá-li kulturní památku v rozporu s jejím kulturně politickým významem, památkovou hodnotou nebo technickým stavem.
- Horní zákon č. 44/1988 Sb. – § 31:
Zde lze pro účely dobývání výhradního ložiska nabývat pro plnění úkolů stanovených horním zákonem nemovitostí nebo práv k nim.
- Zákon o geologických pracích č. 62/1988 Sb. – § 14:
V tomto zákoně je stanoveno, že lze omezit vlastnická práva např. pro vyhledávání ložisek ropy nebo zemního plynu, vyhledávání a průzkum zdrojů podzemních vod pro hromadné zásobování pitnou vodou, zjišťování a hodnocení geologických údajů pro tvorbu a ochranu životního prostředí atd.
- Zákon o pozemních komunikacích č. 13/1997 Sb. – § 17:
Na základě tohoto právního předpisu lze vlastnické právo ke stavbě nebo pozemku popř. zařízení vyvlastnit pro uskutečnění dálnice, silnice nebo místní komunikace.
- Zákon o elektronických komunikacích č. 127/2005 Sb. – § 104:
Nedojde-li s vlastníkem dotčené nemovitosti k uzavření písemné smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení věcného

břemene, není-li vlastník znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo je-li vlastnictví nemovitosti sporné, lze vyvlastnit zřízení věcného břemene pro zajištění veřejné telekomunikační sítě.

ZNALECKÁ ČINNOST PŘI VYVLASTNĚNÍ

Náhrady při vyvlastnění

Zásada: Náhrada se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Náhrada se poskytuje v penězích nebo v náhradním pozemku nebo stavbě (při odnětí vlastnického práva).

Výše náhrady pro vyvlastňovaného

Dle ust. § 10 odst. 1 vyvlastňovacího zákona za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada:

- ve výši obvyklé ceny⁶ pozemku nebo stavby, včetně všech jejích součástí a příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
- ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu⁷, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Mimo výše uvedených náhrad vyvlastňovanému též náleží náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších podobných nákladů, které vyvlastňovaný musí účelně vynaložit v souvislosti s vyvlastněním. Takovéto náhrady se pak stanoví v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena by byla nižší než cena zjištěná podle cenového předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné.

Vyvlastnění je možné pouze za náhradu, která je koncipována jako jednorázová a poskytuje se v penězích, pokud zvláštní zákon nestanoví jinak nebo pokud nedojde k dohodě. Náhrada musí vyrovnat majetkovou újmu vzniklou vyvlastňovanému v důsledku vyvlastnění, musí být spravedlivá a musí být přiměřená (k obstarání nové věci) [1].

Zákon rozlišuje stanovení náhrady podle toho, zda jde o odnětí práva nebo jen jeho omezení.

V případě odnětí vlastnického práva se náhrada stanoví ve výši obvyklé ceny. Definice obvyklé ceny je definována ustanovením § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Obvyklou cenu nelze určit jinak než rozbořením sjednaných kupních cen a zjišťuje se analýzou trhu na základě znaleckého posudku. Úroveň obvyklých cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu a vlastností. Přívlastek

⁶ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

⁷ § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

„obvyklá“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství dohodnutých cen přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci. Obvyklá cena⁸ se pak obvykle zjišťuje porovnáním s koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase. V případě, že v místě ocenění v dané době existuje trh s nemovitostmi a údaje tohoto trhu jsou dostupné a věrohodné, stanovuje se cena obvyklá porovnávací metodou. Pokud schází informace od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, používá se náhradní metodika. Náhrada za pozemek/stavbu se poskytuje včetně všech součástí a příslušenství.

Součástí věci⁹ se rozumí vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila (stavba není součástí pozemku).

Příslušenstvím věci¹⁰ se rozumí věci, které náleží vlastníku stavby hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s věcí hlavní trvale užívány.

Pokud jde o omezení práva, stanoví se náhrada ve výši ceny práva odpovídající věcnému břemení¹¹. Cena se určuje výnosovým způsobem ve výši ceny obvyklé. Pokud lze zjistit roční užitek, násobí se počtem let užívání, nejvíce však pět let. Nelze-li cenu takto stanovit, pak se poskytuje jednorázově ve výši 10 000 Kč [1].

Tab. 1 Náhrada – kdo prokazuje výši náhrady.
Table 1 Compensation – who shows the amount of compensation.

Náhrada	Za předmět vyvlastnění – prokazuje vyvlastnitel (znalecký posudek – cena obvyklá)
	Nákladů vzniklých v přímé souvislosti s vyvlastněním – jen prokáže-li je vyvlastňovaný (znaleckým posudkem) – stěhovací náklady, náklady se změnou místa podnikání apod.

Výše náhrady u třetích osob

V případě, že vyvlastněním zanikají nájemní práva nebo věcná břemena, která vážnou na pozemku nebo stavbě, náleží nájemci a oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny těchto práv. Tímto jsou chráněna práva nájemců a oprávněných z věcných břemen, aby jim byla uhrazena újma za zánik jejich práv. Náhrada za zaniklé právo se stanoví dle ustanovení § 18 zákona o oceňování majetku.

Zaniklo-li vyvlastněním zástavní a podzástavní právo vážnoucí na pozemku nebo stavbě nebo zajišťovací převod práva¹² týkající se pozemku nebo stavby, poskytne vyvlastnitel náhradu až do výše dosud neuhrazené zajištěné pohledávky s příslušenstvím zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo osobě oprávněné ze zajišťovacího převodu práva.

Vyvlastňovací zákon upravuje řešení náhrady za zaniklá výše uvedená práva, která vyvlastněním zanikají a pohledávky se stávají splatnými. Náhradu poskytne vyvlastnitel, a to osobám oprávněným z těchto práv a nikoli vyvlastňovanému, a to pokud se věřitelé úhrady nevzdali [1].

Znalecký posudek

Postavení znaleckého posudku ve vyvlastňovacím řízení upravuje ust. § 20 vyvlastňovacího zákona:

(1) Náhrada uvedená v § 10 odst. 1 se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitel, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas; znalecké posudky nesmí být při zahájení řízení starší 90 dnů. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnitel, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

(2) 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.

(3) Nesplní-li vyvlastňovaný povinnost podle odstavce 2, znalec vypracuje posudek podle údajů, které lze opatřit jinak. Vyvlastňovaný v tomto případě nemůže vznášet námitky proti ocenění uvedenému ve znaleckém posudku.

(4) Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vyvlastnitel.

Nejde zde o posudek ve smyslu ustanovení § 56 správního řádu, znalecký posudek je ve vyvlastňovacím řízení nezbytný pro stanovení náhrady, proto jej řeší samostatné ustanovení vyvlastňovacího zákona [1].

Vyvlastnitel se musí dotázat vyvlastňovaného, zda si nechá zpracovat znalecký posudek ve věci náhrady, nebo zda souhlasí s tím, aby jej zajistil vyvlastnitel. Nedojde-li k dohodě, ustanoví znalec usnesením podle § 56 správního řádu vyvlastňovací úřad. Znalecký posudek přikládáný k žádosti při zahájení řízení nesmí být starší 90 dnů. Zákon dále stanoví povinnost umožnit znalci zpracování posudku. Pokud není prohlídka znalci umožněna, má to vůči vyvlastňovanému důsledky v nemožnosti vznášet námitky proti znalecům zpracovanému ocenění [1].

V běžné rozhodovací praxi vyvlastňovacích úřadů dochází k situacím, kdy jsou do řízení předloženy posudky dva, od vyvlastňovaného i od vyvlastnitel, s rozdílným oceněním náhrady za vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad musí rozhodovat v souladu se zásadou materiální pravdy, kdy dle § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Ve správním řízení je pak znalecký posudek považován za důkaz listinou, a pokud zákon nestanoví, že je některý podklad pro správní orgán závazný, hodnotí správní orgán podklady, zejména důkazy, podle své úvahy. Vyvlastňovacímu úřadu pak nezbývá, než na vlastní náklady v souladu s ustanovením § 56 správního řádu ustanovit znalce pro zpracování znaleckého posudku třetího a svou správní úvahu o stanovení výše náhrady pak náležitě odůvodnit.

Ve smyslu správního řízení je znalecký posudek jedním z mnoha důkazních prostředků, ačkoliv je v řízení o vyvlastnění jednoznačně

⁸ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

⁹ § 120 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰ § 121 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹ § 18 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

¹² § 553 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

nezastupitelný. Ustanovením § 68 odst. 3 správního řádu je uloženo správnímu orgánu, aby odůvodnění rozhodnutí obsahovalo vždy důvody výroku rozhodnutí a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení. Je tedy důležité, aby vyvlastňovací úřad v odůvodnění rozhodnutí náležitě zdůvodnil, podle kterého znalecké posudku stanovil náhradu za vyvlastnění, protože z odůvodnění rozhodnutí musí být vždy zřetelné, že zjištění vychází ze stavu, o němž nejsou důvodné pochybnosti. Vyvlastňovací úřad hodnotí znalecký posudek jak z hlediska jeho úplnosti, tak i z hlediska jeho vypovídající schopnosti, tj. zda předložený znalecký posudek postačí jako důkaz pro vydání rozhodnutí ve věci.

Znalecký posudek je odborným posouzením určitých skutečností, které vyžadují odborné znalosti. V daném případě však nelze považovat právní posouzení za posouzení odborné. K takovému posouzení je příslušný vyvlastňovací úřad. Znalec tedy ve vyvlastňovacím řízení odpovídá za odbornou úroveň provedeného znaleckého posudku, a to předsedovi krajského soudu. Vyvlastňovací úřad pak v řízení o vyvlastnění odpovídá za posouzení právní stránky a dostatečnosti vypovídací schopnosti znaleckého posudku.

Účelně vynaložené náklady

Kromě náhrad uvedených v § 10 odst. 1 vyvlastňovacího zákona náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním. Za takové náklady nelze např. považovat náhrady za odměnu advokáta ve vyvlastňovacím řízení¹³.

Vyvlastňovaný, pokud požaduje uhradit vynaložené náklady, musí tyto prokázat. Náklady, které vyvlastňovaný vynaložil následkem a v souvislosti s vyvlastněním, je povinen prokázat znaleckým posudkem. Znalecký posudek zajišťuje vyvlastňovaný, ale hradí jej vyvlastnitel. Vyvlastňovací úřad musí o možnosti vyvlastňovaného prokazovat jiné náklady poučit.

PROJEDNÁNÍ VYVLASTNĚNÍ SOUDEM

Každému, kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, je ústavně zaručeno právo na soudní přezkum zákonnosti takového rozhodnutí. Na soud se může účastník

vyvlastňovacího řízení obrátit po vyčerpání řádných opravných prostředků ve vyvlastňovacím řízení, tzn. po zamítnutí odvolání.

Příslušný k projednání žaloby je v prvním stupni krajský soud, lhůta k podání žaloby je 30 dnů od právní moci rozhodnutí, přičemž její zmeškání nelze prominout. Žalobě je přiznán odkladný účinek, tedy vyvlastnění nelze provést, dokud řízení před soudem pravomocně neskončilo.

ZÁVĚR

Příspěvek popisuje mj. principy právní úpravy vyvlastnění, nástroje ochrany vlastnického práva a práv třetích osob při realizaci vyvlastnění, podmínky vyvlastnění, způsob výpočtu a úhrady náhrady za vyvlastnění, nezabývá se však postupem v případě vyvlastňovacího řízení. Jeho obsah měl přiblížit problematiku vyvlastňovacího řízení s vazbou na znaleckou činnost a upozornit na některé z problémů, které v běžné rozhodovací praxi mohou nastávat. Základním právním východiskem institutu vyvlastnění (včetně „nuceného omezení vlastnického práva“) je Listina základních práv a svobod. Podle jejího čl. 11 odst. 4 je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Vyvlastnění je hodnoceno jako nejzávažnější veřejnoprávní zásah do majetkových práv a celkově je mu však věnováno ve vědě správního práva méně pozornosti než ostatním problematikám. Znalec by měl při zpracování posudku pro stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení klást zvýšený důraz na jeho zákonnost a kvalitu a to nejenom z toho důvodu, že vyvlastňovanému stanovuje náhradu za zásah do jeho vlastnických práv, ale i z toho důvodu, že stanovení náhrady na základě znaleckého posudku bývá velice často předmětem občanského soudního řízení.

LITERATURA

- [1] JANDERKA K.: *Zákon o vyvlastnění, poznámkové vydání*, 2. aktualizované vydání s výkladem k zákonu o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, Linda, Praha, 2010, 171 s.

¹³ Viz. rozsudek KS v Ústí n. Labem 34C 33/2008-43.