IV.

**DŮVODOVÁ ZPRÁVA**

**A. OBECNÁ ČÁST**

**1. ZHODNOCENÍ PLATNÉHO PRÁVNÍHO STAVU, VČETNĚ ZHODNOCENÍ SOUČASNÉHO STAVU VE VZTAHU K ZÁKAZU DISKRIMINACE A VE VZTAHU K ROVNOSTI MUŽŮ A ŽEN**

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.

Problematika vyvlastnění je od 1. 1. 2007 upravena zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a přechod vlastnického práva nebo nabytí práva odpovídajícího věcnému břemenu k tomuto pozemku nebo stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Dále stanoví pravidla pro poskytnutí náhrady za vyvlastnění, výkon státní správy na úseku vyvlastnění, okruh účastníků vyvlastňovacího řízení, postup vyvlastňovacích úřadů, náležitosti rozhodnutí o vyvlastnění, přezkoumání rozhodnutí o vyvlastnění soudy a jejich příslušnost, upravuje zrušení odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě a navrácení těchto práv jejich dosavadnímu nositeli. Představuje obecnou procesní právní úpravu vyvlastnění. K provedení zákona nejsou vydány žádné právní předpisy. Zákon neobsahuje zmocnění k jejich vydání.

Vedle této základní právní úpravy, která představuje v podstatě obecnou úpravu vyvlastnění, se touto problematikou zabývají také další zákony především z oblasti veřejného práva, např. zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů, upravuje mimo jiné podmínky pro získávání práv k pozemkům potřebným pro uskutečnění staveb dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací vymezených v § 1 odst. 2 až 5 a projekty společného zájmu energetické infrastruktury podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 347/2013 ze dne 17. dubna 2013, kterým se stanoví hlavní směry pro transevropské energetické sítě a kterým se zrušuje rozhodnutí č. 1364/2006/ES a mění nařízení (ES) č. 713/2009, (ES) č. 714/2009 a (ES) č. 715/2009; zákon upravuje některé odchylky od procesních i hmotných ustanovení obecné úpravy v zákoně o vyvlastnění.

V praxi přináší problém samotná existence zákona č. 416/2009 Sb., resp. roztříštěnost právní úpravy. V zákoně č. 416/2009 Sb. je obtížná orientace. Některá ustanovení týkající se vyvlastnění se vztahují pouze na dopravní infrastrukturu, jiná na dopravní, vodní a energetickou infrastrukturu, další zahrnují také infrastrukturu elektronických komunikací. Mezitímní rozhodnutí může být užito pro vyvlastnění práv potřebných k uskutečnění staveb dopravní infrastruktury uvedených v příloze k zákonu. Po novele (zák.  č. 403/2020 Sb.) také k uskutečnění staveb energetické a vodní infrastruktury do přílohy doplněných. V těchto případech jde o mezitímní rozhodnutí o vyvlastnění, proti kterému je odvolání nepřípustné (§ 4a odst. 2) a vyvlastňovaný může přímo podat pouze žalobu ke správnímu soudu (§ 4a). Pro ostatní stavby energetické infrastruktury může být využito mezitímní rozhodnutí rovněž, avšak v těchto případech je již odvolání přípustné (§ 4b). Novela přinesla další specifickou úpravu umožňující vést společné řízení o povolení stavby a mezitímní rozhodnutí   
o vyvlastnění týkající se vymezených staveb dopravní infrastruktury a infrastruktury energetické. Ale i v těchto případech jsou rozdíly týkající se znaleckého posudku.

Platný zákon o vyvlastnění představuje obecnou úpravu institutu vyvlastnění, nestanovívšakjednotlivé účely, resp. tituly provyvlastnění. Ty uvádějí jiné zákony, například:

- stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb., § 170

- zákon o elektronických komunikacích – zákon č. 127/2005 Sb., § 104

- lázeňský zákon – zákon č. 164/2001 Sb., § 33

- vodní zákon – zákon č. 254/2001 Sb., § 55a, § 68

- zákon o pozemních komunikacích – zákon č. 13/1997 Sb., § 17

- zákon o geologických pracích – zákon č. 62/1988 Sb., § 14

- zákon o státní památkové péči – zákon č. 20/1987 Sb., § 15

- energetický zákon – zákon č. 458/2000 Sb., § 24 odst. 3 a 4, § 25 odst. 3 a 4, § 57 odst. 1 a 2, § 58 odst. 1 a 2, § 59 odst. 1 a 2, § 60 odst. 1 a 2, § 76 odst. 5 a 7.

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), představuje obecnou právní úpravu podmínek vyvlastnění, obecnou procesní úpravu vyvlastňovacího řízení a stanovení náhrady za vyvlastnění. Zákon vychází z ústavněprávního rámce článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, který navazuje na dodatkový protokol č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné pouze ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu. Zákon o vyvlastnění stanoví především podmínky odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva věcného břemene k pozemku nebo ke stavbě, poskytnutí náhrady za vyvlastnění, zrušení vyvlastnění a navrácení vyvlastněného práva dosavadnímu nositeli.

Poté, co zákon o vyvlastnění nabyl účinnosti, byl novelizován zákonem č. 167/2012 Sb., zákonem č. 405/2012 Sb., zákonem č. 49/2016 Sb., zákonem č. 225/2017 Sb., zákonem č. 169/2018 Sb., zákonem č. 403/2020 Sb., zákonem č. 261/2021 Sb. a zákonem č. 284/2021 Sb.

Novela zákona o vyvlastnění připravovaná v letech 2015 – 2016 nebyla vládou projednána, takže platné a účinné znění zákona o vyvlastnění neodráží změny, ke kterým došlo v souvislosti s přijetím zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon o vyvlastnění upravuje podmínky pro vyvlastnění, prokazování skutečnosti, že potřebná práva k pozemku nebo stavbě nemohl vyvlastnitel získat dohodou, rozhodování o právech třetích osob, která vyvlastněním zanikají, způsob stanovení náhrady za vyvlastnění, vyvlastňovací řízení, okruh jeho účastníků, náležitosti rozhodnutí o vyvlastnění, podmínky pro zrušení rozhodnutí o vyvlastnění a soudní přezkum rozhodnutí o vyvlastnění.

Ustanovení upravující předmět zákona a vymezující základní pojmy nereflektuje změny, které vnesl do právního řádu zejména zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, např. úpravou bytového spoluvlastnictví. Vyvlastněním zákon rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, avšak jednotka podle občanského zákoníku (§ 1159), popřípadě podle (již zrušeného) zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb. stavbou není. V souvislosti s předmětem vyvlastnění se nezmiňuje právo stavby jako věcné právo k cizí věci umožňující jeho držiteli zřídit stavbu na cizím pozemku. Pro jeho zřízení, zrušení či omezení nelze analogicky použít úpravu vyvlastnění týkající se věcného břemene.

Vyvlastnění je přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Veřejný zájem na vyvlastnění musí být prokázán ve vyvlastňovacím řízení. Vyvlastnění není přípustné, je-li možno práva potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem. Například povolení nezbytné cesty přes pozemek souseda soudem podle § 1029 a násl. občanského zákoníku, nebo zřízení služebnosti stezky, resp. služebnosti cesty (§ 1274 a 1276), místo vyvlastnění pro nezbytný přístup k pozemku nebo ke stavbě podle § 170 odst. 2 stavebního zákona. Tato koncepce, která nucené zásahy do vlastnického práva připouští jako poslední možnost pro zajištění realizace záměru, na kterém je veřejný zájem, se v praxi osvědčila a je třeba zachovat ji i v novém zákoně   
o vyvlastnění.

Sleduje-li se vyvlastněním provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umísťování staveb a jejich změn,lze je provést, jen jestliže jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Rozšíření vyvlastnění nad nezbytný rozsah lze provést na žádost vyvlastňovaného tehdy, není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část nedotčené vyvlastněním přímo, užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi. Není-li v důsledku vyvlastnění možné užívat pozemek, stavbu nebo jejich část nebo vykonávat právo odpovídající věcnému břemenu či právo stavby buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když to není nezbytné k dosažení daného účelu.

Vyvlastnění je přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve stanovené lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem nebo o zrušení práv k pozemku nebo ke stavbě tomuto účelu bránících (dále také jen „získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě“). Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvyvyvlastňovanému. Pokud se doručuje do ciziny, platí, že dnem doručení je třicátý den ode dne, kdy vyvlastnitel odeslal návrh na uzavření smlouvy prostřednictvím provozovatele poštovních služeb. Ustanovení bylo doplněno zákonem č. 403/2020 Sb.

Smlouva o získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě musí založit právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy.

Zákon upravuje povinné přílohy návrhu smlouvy o získání potřebných práv, jimiž jsou znalecký posudek, podle kterého byla vyvlastňovanému navržena cena za získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě, informace o účelu vyvlastnění a upozornění, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné získat potřebná práva vyvlastněním. Pokud je předmětem smlouvy část pozemku, je nedílnou součástí návrhu smlouvy geometrický plán tuto část pozemku vymezující.

Smyslem těchto příloh je poskytnutí relevantní informace vyvlastňovanému i proto, aby mohl v řízení účinně hájit svá práva a právem chráněné zájmy, aby si mohl připravit své podklady pro stanovení jiné ceny vyvlastňovaných práv, zajistit si odbornou pomoc pro případné vyvlastňovací řízení apod. Poskytnutí takové informace by mělo být i pro budoucí právní úpravu zachováno.

Nově, podle zmíněné poslední novely zákona o vyvlastnění, bude vyvlastnitel povinen k návrhu na uzavření smlouvy přiložit také informaci o možnosti vyvlastňovaného předložit vyvlastňovacímu úřadu podle § 20 odst. 1 zákona znalecký posudek. Náhrada za vyvlastnění bude pak stanovena na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej předloží vyvlastňovacímu úřadu do 30 dnů ode dne, kdy mu bylo doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Pokud tak vyvlastňovaný neučiní, bude náhrada stanovena na základě znaleckého posudku přiloženého vyvlastnitelem k návrhu na uzavření smlouvy.

Doložení předchozího pokusu o uzavření smlouvy o získání práv s vyvlastňovaným se nevyžaduje, není-li vyvlastňovaný znám, není-li znám jeho pobyt, nebo nepodařilo-li se mu doručit na adresu zapsanou do katastru nemovitostí, nebo je-li vyvlastňovaný omezen ve smluvní volnosti právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím jiného orgánu veřejné moci nebo věcněprávním zákazem zcizení nebo zatížení, kterým mu bylo zakázáno nakládat s vyvlastňovanýmprávem. Jsou-li pozemek nebo stavba ve spoluvlastnictví vyvlastňovaného a vyvlastnitele, lze vyvlastnění provést v rozsahu spoluvlastnického podílu vyvlastňovaného.

Zákon neobsahuje žádné ustanovení, které by výslovně dovolovalo vyvlastňovat pro již realizovaný účel (např. stavbu), tedy vyvlastňovat dodatečně. Zákon vychází, stejně jako předcházející obecné právní úpravy vyvlastnění, z toho, že vyvlastnitel musí práva potřebná k uskutečnění účelu vyvlastnění získat předem, přičemž realizací účelu není míněno získání potřebného povolení orgánu veřejné správy. Některé z platných zákonů upravujících účely vyvlastnění však dodatečné vyvlastnění připouštějí (zákon o pozemních komunikacích, zákon o elektronických komunikacích).

Náhrada za vyvlastnění (odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo odnětí či omezení věcného břemene) se podle platného zákona (§ 10 odst. 3) stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Náhrada za vyvlastnění se poskytuje jednorázově v penězích; dohodnou-li se na tom vyvlastňovaný s vyvlastnitelem, lze poskytnout jako náhradu za vyvlastnění jiný pozemek nebo stavbu. Obdobně podle § 1038 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, lze ve veřejném zájmu, který nelze uspokojit jinak, a jen na základě zákona, vlastnické právo omezit nebo věc vyvlastnit. Podle § 1039 občanského zákoníku náleží za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci vlastníkovi plná náhrada, odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen. Podle občanského zákoníku se náhrada poskytuje v penězích, lze ji však poskytnout i jiným způsobem, pokud si to strany ujednají.

Pro větší objektivitu již není vedení vyvlastňovacího řízení svěřeno stavebním úřadům, které rozhodují o umísťování a povolování realizace staveb, nýbrž vyvlastňovacím úřadům, jimiž jsou pouze správní orgány určené v § 15 odst. 1 zákona. Úpravou příslušnosti k vyvlastňovacímu řízení platný zákon zamezuje tzv. systémové podjatosti při rozhodování o zásazích do vlastnického práva jako jednoho ze základních práv.

Platný zákon o vyvlastnění byl novelizován zákonem č. 167/2012 Sb., kterým byl změněn zákon o archivnictví, zákon o elektronickém podpisu a některé další zákony. Změna se promítla do § 30a, který umožňuje správním orgánům využívat při výkonu působnosti podle tohoto zákona referenční údaje ze základního registru obyvatel a údaje z informačního systému cizinců. Samotné problematiky vyvlastnění se tato novela nedotkla.

Zkušenosti z aplikace zákona však ukázaly na existenci problémů, které bylo nutné řešit změnou zákona, protože výklad ani metodické působení Ministerstva pro místní rozvoj nepostačovaly. Změny přinesl zákon č. 405/2012 Sb., kterým byl změněn nejen zákon o vyvlastnění, ale také zákon č. 357/1992 Sb., upravující daňovou problematiku, a zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury. (Zákon č. 357/1992 Sb. byl zrušen zákonem č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, účinným od 1. 1. 2014.)

Zákon č. 405/2012 Sb., kterým byl novelizován zákon o vyvlastnění, řešil upřesnění základní podmínky pro vyvlastnění, důkazu o nemožnosti získání potřebných práv dohodou, zabýval se právy třetích osob, která vyvlastněním zanikají, stanovením výše náhrady za vyvlastnění a projednáním vyvlastnění v řízení před soudem.

K vyvlastnění je možné přistoupit až v případě prokázání nemožnosti získání potřebných práv dohodou. Novela upřesnila postup vyvlastnitele před podáním žádosti o vyvlastnění, zejména pokus o získání práv potřebných k realizaci účelu vyvlastnění dohodou, a zároveň respektovala, že jde o jednání soukromoprávního charakteru a jeho subjekty nelze omezovat ve smluvní volnosti.

Zásadně se změnilo stanovení výše náhrady za vyvlastnění staveb a pozemků určených územním rozhodnutím k výstavbě. V uvedených případech je cena obvykle stanovována podle skutečného stavu a způsobu jejich užívání ke dni ocenění. Nepřihlíží se již k jeho zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Náhrada se stanoví podle oceňovacího předpisu platného v době rozhodování o vyvlastnění. Není omezena platnost znaleckého posudku, který je přikládán k žádosti o vyvlastnění, podmínkou je jeho zpracování podle oceňovacího předpisu účinného ke dni podání žádosti.

Vyvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zanikají všechna práva třetích osob k nim. Pokud jde o věcná břemena, nezanikají pouze ta, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby i po vyvlastnění pozemek nebo stavbu zatěžovala, nájemní práva zanikají bez ohledu na to, co je předmětem nájmu. Zástavní a podzástavní právo nebo zajišťovací převod práva zanikají jen v případě, že se vyvlastněním odnímá vlastnické právo k pozemkům a stavbám, na kterých váznou. Vyvlastněním spočívajícím pouze v omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě nezanikají.

Zákon č. 405/2012 Sb. zbavil vyvlastňovací úřad rozhodování o ryze soukromoprávních záležitostech o uspokojení nároků zástavního či podzástavního věřitele nebo oprávněného ze zajišťovacího převodu práva z náhrady určené vyvlastňovanému. Stanovení náhrady těmto „třetím osobám“ v rozhodnutí o vyvlastnění je vázáno na dohodu s vyvlastňovaným o její výši. Nedojde-li k dohodě, vyvlastňovací úřad uloží vyvlastniteli, aby určenou náhradu složil do úschovy soudu, který o uspokojení nároku dalších oprávněných rozhodne v rozvrhovém řízení.

Zkušenosti z rozhodovací praxe vyvlastňovacích úřadů vedly, s přihlédnutím k zahraničním právním úpravám, k rozdělení výrokové části rozhodnutí o vyvlastnění na samostatné výroky řešící vyvlastnění (§ 24 odst. 3) a výroky o náhradě za vyvlastnění (§ 24 odst. 4). Včas podané a přípustné odvolání směřující pouze proti výrokům o náhradě nemá odkladný účinek na výroky o vyvlastnění. Umožňuje se tím, aby v případě, kdy odvoláním budou napadeny pouze výroky o náhradě, mohlo být s realizací účelu vyvlastnění (například veřejně prospěšnou stavbou pozemní komunikace) započato.

Na rozdělení výrokové části rozhodnutí o vyvlastnění navazuje úprava projednání vyvlastnění v řízení před soudem. Výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě (§ 24 odst. 3) lze přezkoumat v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu podle soudního řádu správního, výroky o náhradě za vyvlastnění (§ 24 odst. 4) projedná na základě žaloby podané do 30 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění v občanském soudním řízení krajský soud.

Nutnost řešit specifické problémy staveb dopravní infrastruktury vedla k přijetí zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury (liniový zákon), neboť obecná úprava vyvlastnění byla shledána jako překážka v přípravě těchto staveb. Novela tohoto zákona, zákon č. 178/2014 Sb., upravila maximální výši kupní ceny, kterou lze sjednat, získávají-li se koupí práva k pozemku nebo ke stavbě potřebná pro uskutečnění stavby dopravní infrastruktury.

Navržená úprava nedopadá na princip zákazu diskriminace a na vztah rovnosti mužů a žen.

**2. ODŮVODNĚNÍ HLAVNÍCH PRINCIPŮ NAVRHOVANÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY, VČETNĚ DOPADŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ VE VZTAHU K ZÁKAZU DISKRIMINACE A VE VZTAHU K ROVNOSTI MUŽŮ A ŽEN**

Za hlavní principy navrhované právní úpravy lze označit přizpůsobení úpravy vyvlastnění novým institutům občanského zákoníku, urychlení a zefektivnění procesu vyvlastnění, vyřešení souběhu vyvlastnění a jiných řízení, zvýšenou ochranu práv třetích osob a integraci úpravy procesu vyvlastnění v liniovém zákoně do nového zákona o vyvlastnění.

Návrh zákona má za cíl reagovat na změny, které přinesl nový občanský zákoník a které se podstatným způsobem dotýkají právní úpravy vyvlastnění, a to vzhledem k tomu, že vyvlastnění představuje zásah do vlastnictví, popřípadě jiných věcných práv, a má důsledky nejenom pro vlastníky nemovitých věcí a oprávněné z věcných práv, ale i pro další třetí osoby, kterým v souvislosti s vyvlastněním práva buď zanikají, nebo se mění jejich postavení ve vztahu k vyvlastniteli. Návrh zákona nemění základní koncepci dosud platné úpravy. Při volbě řešení byl respektován především princip jeho přiměřenosti k povaze a závažnosti daného problému.

Občanský zákoník přijatý v roce 2012 zavedl nové instituty (například právo stavby), jejichž existence není v dosavadním zákoně o vyvlastnění reflektována. I nové pojetí věci v občanském zákoníku a přijetí zásady *superficies solo cedit* mají dopad na vyvlastnění, které je nezbytné těmto novým konceptům přizpůsobit.

Urychlení, zefektivnění a zpřehlednění procesu vyvlastnění byl jeden z hlavních důvodů   
k zahájení prací na novém zákonu o vyvlastnění. Hlavní důraz v novém zákoně o vyvlastnění je na jednání před vyvlastněním, aby k vyvlastnění vůbec nemuselo dojít (dohodou již před vyvlastněním se proces vyvlastnění samozřejmě urychlí nejvíce). Upravují se i některé parametry samotného vyvlastňovacího řízení, nicméně při urychlování vyvlastnění jsou dány nepřekročitelné ústavněprávní limity, které chrání vlastníky před neoprávněným odnětím vlastnického práva. Vyvlastňování nikdy nemůže být urychlováno na úkor práv vyvlastňovaných.

Dosavadní úprava neobjasňovala, jakým způsobem bude postupováno při střetu různých řízení, která se týkají vlastnického práva k vyvlastňované věci. Odpovědi byly ponechány na soudní praxi, která je však ve věcech souběhu vyvlastnění a jiných řízení kusá. Vyjasnění vztahů v rámci jednotlivých řízení rovněž povede k urychlení a zpřehlednění vyvlastnění.

Dosavadní ochrana práv třetích osob, která jsou vyvlastněním dotčena, není dostatečná   
a nezohledňuje posun právní úpravy věcných a závazkových práv v občanském zákoníku.   
V připravované úpravě je upuštěno od zásady, že práva váznoucí na předmětu vyvlastnění automaticky zanikají. Nově budou zanikat pouze ta práva, u kterých to je pro naplnění účelu vyvlastnění nezbytné.

Nová právní úprava také reaguje na dosavadní roztříštěnost právní úpravy vyvlastnění a integruje úpravu vyvlastňovacího procesu obsaženého v liniovém zákoně. V této věci stojí za zmínku institut mezitímního rozhodnutí. Institut mezitímního rozhodnutí umožňuje, aby došlo k vyvlastnění, aniž by současně bylo rozhodnuto o náhradě za vyvlastnění. Proti mezitímnímu rozhodnutí zaznívaly výtky z řad odborné veřejnosti a bylo i předmětem ústavní stížnosti skupiny senátorů. Ústavní soud však judikoval, že institut mezitímního rozhodnutí je v souladu s ústavním pořádkem. Mezitímní rozhodnutí proto je do nové úpravy převzato; počítá se však s některými jeho nezbytnými úpravami.

Navržená úprava nedopadá na princip zákazu diskriminace a na vztah rovnosti mužů a žen.

**3. VYSVĚTLENÍ NEZBYTNOSTI NAVRHOVANÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY V JEJÍM CELKU**

Nezbytnost navrhované právní úpravy vyvolalo mimo jiné přijetí nové právní úpravy na úseku soukromého práva.

Dnem 1. 1. 2014 nabyl účinnosti zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který nahradil zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Současně platný občanský zákoník představuje základní právní předpis upravující soukromé právo, přesto se dotýká veřejnoprávní problematiky vyvlastňování práv k pozemkům a stavbám upravené zákonem o vyvlastnění. Zejména jde o právo stavby, které jako věcné právo k cizí věci může být předmětem vyvlastnění. Přitom zákon o vyvlastnění se zabývá pouze odnětím nebo omezením vlastnického práva k pozemku nebo stavbě a odnětím (zrušením) nebo omezením věcného břemene.

Dále vyvstala potřeba řešit otázky střetu vyvlastňovacího řízení a dalších řízení (například exekučního řízení nebo insolvenčního řízení).

Dalším důvodem pro přijetí nové právní úpravy je sílící tlak na zrychlení procesu vyvlastnění. Tohoto cíle bude dosaženo především zkrácením délky vyvlastňovacího řízení a urychlením zahajování staveb, které jsou na vyvlastňovacích procesech závislé.

Vzhledem k roztříštěnosti současné právní úpravy vyvlastnění v důsledku existence speciální úpravy v liniovém zákoně je navrhováno včlenit tuto speciální úpravu vyvlastnění do nového zákona o vyvlastnění. Přijetí zákona upravujícího problematiku vyvlastnění komplexně bude pro adresáty srozumitelnější a přehlednější.

1. **Zhodnocení souladu navrhované právní úpravy s ústavním pořádkem ČR**

Předkládaný návrh je v souladu s ústavním pořádkem České republiky, zejména s čl. 2 odst. 3 Ústavy České republiky („Státní moc slouží všem občanům a lze ji uplatňovat jen v případech, v mezích a způsoby, které stanoví zákon.“), čl. 2 odst. 2 Listiny základních práv a svobod („Státní moc lze uplatňovat jen v případech a v mezích stanovených zákonem, a to způsobem, který zákon stanoví.“) a s jejím čl. 4 odst. 1 („Povinnosti mohou být ukládány toliko na základě zákona a v jeho mezích a jen při zachování základních práv a svobod.“).

Navrhovaná právní úprava plně respektuje obecné zásady ústavního pořádku České republiky včetně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod („Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“).

**5. ZHODNOCENÍ SLUČITELNOSTI NAVRHOVANÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY S PŘEDPISY EVROPSKÉ UNIE, JUDIKATUROU SOUDNÍCH ORGÁNŮ EVROPSKÉ UNIE NEBO OBECNÝMI PRÁVNÍMI ZÁSADAMI PRÁVA EVROPSKÉ UNIE**

Navrhovaná právní úprava nemá implementační charakter, není v rozporu s předpisy EU, judikaturou soudních orgánů EU a obecnými zásadami práva EU.

Problematika vyvlastnění, včetně náhrad (odškodnění), je v jednotlivých členských státech EU založena rozdílně samostatnými právními úpravami – není předmětem harmonizační úpravy EU. Respektování lidských práv a základních svobod je spolu s principy svobody, demokracie a právního státu podle čl. 6 odst. 1 Smlouvy o Evropské unii jedním ze základních principů, na nichž je celá Evropská unie založena. Respektování těchto zásad je podle čl. 49 Smlouvy o Evropské unii podmínkou členství v Evropské unii a při jejich nedodržování lze proti členskému státu použít sankce podle čl. 7 Smlouvy o Evropské unii. Kromě toho je ochrana vlastnického práva zakotvena i v Listině základních práv Evropské unie (čl. 17), která je součástí primárního práva EU.

**6. ZHODNOCENÍ SLUČITELNOSTI NAVRHOVANÉ PRÁVNÍ ÚPRAVY S MEZINÁRODNÍMI SMLOUVAMI, JIMIŽ JE ČESKÁ REPUBLIKA VÁZÁNA**

Na daném úseku je ČR povinna respektovat také Úmluvu o ochraně lidských práv a základních svobod, konkrétně článek 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě lidských práv, kde se stanoví: „Každá fyzická nebo právnická osoba má právo pokojně užívat svůj majetek. Nikdo nemůže být zbaven svého majetku, s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.“. Tyto požadavky jsou promítnuty do ústavního pořádku ČR. V zájmu podpoření spravedlivé rovnováhy mezi veřejným zájmem a ochranou práv jednotlivce, jak na ni upozorňuje judikatura Evropského soudu pro lidská práva (například aktuální rozsudek č. 24756/10 Couturon proti Francii), počítá předkládaný návrh s náhradou účelně vynaložených nákladů v souvislosti se zánikem věcného břemene nebo z práva stavby v důsledku vyvlastnění oprávněnému.

Navrhovaná právní úprava respektuje i závěry vyslovené judikaturou Evropského soudu pro lidská práva ohledně rozsahu náhrady za vyvlastnění, která by měla v zásadě odpovídat tržní ceně vyvlastňované věci v době odnětí vlastnického práva (rozsudek č. 71243/01 ve věci Vistiņš   a  Perepjolkins proti Lotyšsku) a zohledňovat osobní a sociální poměry vyvlastňované osoby (rozsudek č. 45092/07 ve věci Pyrantienė proti Litvě) a míru znehodnocení nevyvlastněné části majetku (rozsudek č. 25774/05 ve věci Bistrović proti Chorvatsku). Spravedlnost výše náhrady je zajištěna mimo jiné i skutečností, že znalecký posudek bude sloužit pouze jako podklad pro určení výše náhrady s tím, že výše náhrady bude vždy stanovena až ke dni rozhodnutí o vyvlastnění. Také je specifikováno, v jaký případech bude vyvlastňovanému poskytována náhrada za proběhnuvší vyvlastňovací řízení, ve kterém bylo rozhodnuto o vyvlastnění, aby byla zohledněna nejistota vyvlastňovaného způsobená zahájením a průběhem vyvlastňovacího řízení.

Návrh zákona je rovněž v souladu s požadavky Evropského soudu pro lidská práva vyslovenými v rozsudku č. 50824/99 ve věci Azas proti Řecku, podle kterého musí právní úprava skýtat možnost nechat účinně přezkoumat všechny podstatné aspekty zásahu do vlastnického práva nezávislým orgánem, nejlépe soudem, který musí v rozumné lhůtě posoudit a vyvážit veškeré konkrétní dotčené zájmy a rozhodnout o všech souvisejících otázkách, včetně nákladů řízení. Je zachován dosavadní systém soudního přezkumu (tedy částečný přezkum obecnými soudy a částečný přezkum správními soudy), který umožňuje všechny podstatné aspekty zásahu do vlastnického práva náležitě posoudit. Kromě toho je za účelem ochrany oprávněných zájmů vyvlastňovaného a osob, jejichž práva zanikají, stanoveno, že jedinými nároky, které budou projednávány v samostatném řízení, budou nároky vzniklé až po rozhodnutí o vyvlastnění. Jeví se totiž jako vhodné, aby nároky, u kterých je to možné, byly projednávány přímo ve vyvlastňovacím řízení.

**7. Předpokládaný hospodářský a finanční dopad navrhované právní úpravy na státní rozpočet, ostatní veřejné rozpočty, na podnikatelské prostředí České republiky, dále sociální dopady, včetně dopadů na specifické skupiny obyvatel, zejména osoby sociálně slabé, osoby se zdravotním postižením a národnostní menšiny, a dopady na životní prostředí**

Předkládaný návrh bude mít finanční dopad pouze na státní rozpočet, a nikoliv na územní rozpočty, neboť se jedná o výdaje vynaložené v souvislosti s výkonem přenesené působnosti.

Hlavní změnou zde bude přesun nákladů na druhé znalecké posudky z vyvlastnitelů na vyvlastňovací úřady. Jednorázovým nákladem bude výdaj na změnu institucionální struktury vyvlastňovacích úřadů.

Návrh nebude mít žádné dopady na podnikatelské prostředí, spotřebitele, sociální dopady, dopady na životní prostředí, dopady na územní samosprávné celky, dopady ve vztahu k zákazu diskriminace ani dopady na výkon státní statistické služby.

1. **ZHodnocení dopadů navrhovaného řešení ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů**

Předkládaný návrh nemá přímý dopad ve vztahu k ochraně soukromí a osobních údajů.

1. **Zhodnocení korupčních rizik**

Předkládaný návrh nepředstavuje riziko korupce.

1. **ZHODNOCENÍ DOPADŮ NA BEZPEČNOST NEBO OBRANU STÁTU**

Předkládaný návrh nemá dopad na bezpečnost nebo obranu státu.

**B. ZVLÁŠTNÍ ČÁST**

**K § 1**

Vymezuje se předmět úpravy zákona. Zákon je procesní právní úpravou, která svojí povahou představuje obecnou úpravu pro průběh vyvlastnění podle jiných zákonů a poskytuje základní procesní rámec pro naplňování účelů vyvlastnění stanovených v jiných zákonech. Přijetím nového zákona o vyvlastnění není zasahováno do speciálních úprav, neboť se uplatní kolizní pravidlo „lex posterior generalis non derogat legi priori specialis“, tedy že pozdější obecný předpis neruší dřívější předpis speciální.

Zákon rozlišuje pojmy „rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení“ (v § 1 a § 55 odst. 2) a „rozhodnutí o vyvlastnění“ (ve všech ostatních případech). Rozhodnutím ve vyvlastňovacím řízení se rozumí jakékoli rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení, zatímco rozhodnutím o vyvlastnění se rozumí rozhodnutí o vyvlastnění v užším slova smyslu, tedy pouze rozhodnutí, kterým dochází k vyvlastnění.

**K § 2**

Písm. a):

Vyvlastnění spočívá primárně v nuceném odnětí a nuceném přechodu vlastnického práva, přičemž odnětí a přechod spadají v jeden neoddělitelný okamžik, který nastává dnem nabytí účinků rozhodnutí o vyvlastnění. Vyvlastnění tedy není dvoufázové a obdobně jako například prodej a koupě se uskutečňuje ve stejném okamžiku. Odnětím ve prospěch vyvlastnitele je třeba rozumět přechod vlastnického práva k předmětu vyvlastnění na vyvlastnitele a je třeba je odlišovat od zániku předmětu vyvlastnění, při kterém k přechodu práva nedochází.

Omezení vlastnického práva se bude podle okolností případu realizovat zpravidla zřízením služebnosti nebo jiného věcného práva ve prospěch vyvlastnitele. Omezení zřízením závazkového práva (například nájmu) samozřejmě možné není, protože závazkové právo se neváže k předmětu vyvlastnění a dostatečně nezajišťuje, že předmět vyvlastnění bude dlouhodobě naplňovat účel vyvlastnění.

Díky širokému pojetí věci podle občanského zákoníku, podle něhož jsou věcmi i některá práva (pro vyvlastnění jsou relevantní věcná břemena a právo stavby), se vždy zasahuje pouze do vlastnického práva k věci (právu), nikoli do jiného než vlastnického práva. Například se tak neomezuje samo právo odpovídající věcnému břemenu, jak tomu bylo doposud, ale dochází k omezování vlastnického práva k věcnému břemenu. Jestliže je pro naplnění účelu vyvlastnění nezbytné, aby věcné břemeno váznoucí na cizím pozemku již tento pozemek nezatěžovalo, vyvlastňuje se samo věcné břemeno, nikoli služebný pozemek. Toto věcné břemeno je proto samostatným předmětem vyvlastnění.

Poněkud odlišná situace nastává, pokud je pro naplnění účelu vyvlastnění potřeba získat pozemek, který je zatížen věcným břemenem. V takovém případě je předmětem vyvlastnění samotný zatížený pozemek a s věcným břemenem zatěžujícím tento pozemek se bude nakládat podle ustanovení o právech třetích osob. Je tedy do jisté míry na okolnostech případu a na míře nezbytnosti vyvlastnění, jak je s věcným břemenem zacházeno. Pokud se vyvlastňuje pozemek, ale nikoli věcné břemeno, které pozemek zatěžuje, vlastník (oprávněný) věcného břemene není vyvlastňovaným. Okruh vyvlastňovaných se proto mění podle toho, jaká nemovitá věc se vyvlastňuje, přičemž je zároveň stanoveno, že vyvlastňovaným je vždy vlastník předmětu vyvlastnění, tj. i vlastník (oprávněný) věcného břemene.

Kromě odnětí nebo omezení vlastnického práva se výslovně umožňuje vyvlastnit i zánikem předmětu vyvlastnění, ale pouze pokud to umožňuje povaha předmětu vyvlastnění. Zanikat tedy může pouze předmět vyvlastnění, který je právem, konkrétně věcným břemenem nebo právem stavby. Pokud jde o již realizované právo stavby, splyne realizovaná stavba po zániku práva stavby s pozemkem, na kterém je postavena. Předpokládá se, že vyvlastnění zánikem předmětu vyvlastnění nebude příliš časté, neboť z praktického hlediska bude uskutečnitelné pouze pokud vlastníkem nemovité věci, která je zanikajícím předmětem vyvlastnění zatížena, bude vyvlastnitel, je však nezbytné i tento způsob vyvlastnění umožnit. Mohou totiž nastávat například situace, kdy vyvlastniteli v naplňování účelu vyvlastnění brání věcné břemeno zřízené na jeho pozemku a dohoda s oprávněným z věcného břemene není možná.

Jestliže je předmět vyvlastnění zapsán v katastru nemovitostí, je změna zápisu u předmětu vyvlastnění pouze deklaratorní.

Písm. b):

Předmětem vyvlastnění je pro účely zákona o vyvlastnění třeba rozumět nejenom nemovitou věc, ohledně které se vede vyvlastňovací řízení, předmět vyvlastnění je nezbytné vymezit šířeji. Nemovitá věc se pro účely tohoto zákona stane předmětem vyvlastnění v okamžiku doručení návrhu smlouvy o získání práv vyvlastňovanému. Nemovitá věc následně přestane být předmětem vyvlastnění až v okamžiku, kdy se ni již nevztahuje úprava v zákoně o vyvlastnění, tedy nejpozději zpravidla po uplynutí lhůty pro podání žádosti o zrušení vyvlastnění, nebo do pravomocného rozhodnutí o žádosti o zrušení vyvlastnění, jestliže byla žádost o zrušení vyvlastnění podána. Při výkladu, zda se ještě jedná o předmět vyvlastnění, je třeba postupovat extenzivně, neboť jsou tím více chráněna práva vlastníka předmětu vyvlastnění.

Výčet nemovitých věcí, které mohou být předmětem vyvlastnění, je přizpůsoben institutům občanského zákoníku a zahrnuje nemovité věci, které mohou svojí povahou sloužit pro dlouhodobé naplňování veřejného zájmu, k čemuž vyvlastnění slouží. Jelikož podle občanského zákoníku jsou nemovitými věcmi i některá práva, řadí zákon o vyvlastnění mezi možné předměty vyvlastnění i věcné břemeno a právo stavby.

U všech uvedených nemovitých věcí musí před omezením nebo odnětím vlastnického práva dojít k vyvlastnění a budou vyvlastňována vždy samostatně. Jedinou výjimkou je věcné břemeno, které může zanikat, aniž by došlo ve vztahu k němu k vyvlastnění (pro podrobnosti prosím vizte důvodovou zprávu k § 9).

Přestože v současné době neexistují ve speciálních zákonech žádné účely vyvlastnění, pro něž by bylo lze vyvlastnit jednotku podle občanského zákoníku nebo jednotku podle zákona o vlastnictví bytů, nová právní úprava takovou alternativu do budoucna umožňuje, přestože se její přijetí nepředpokládá a nejeví se jako příliš praktické. Nelze však předem určit budoucí potřeby společnosti, proto je vhodné za účelem minimalizace budoucích možných legislativních zásahů předem vytvořit prostor pro odpovídající doprovodnou úpravu.

Jednotka podle zákona o vlastnictví bytů sice není nemovitou věcí, nicméně je způsobilá sloužit naplňování veřejného zájmu a praxe s ní jako s nemovitou věcí zachází (může být předmětem převodu a přechodu), a proto může být předmětem vyvlastnění. Není nezbytné stanovit, že jednotku podle zákona o vlastnictví bytů je možné vyvlastnit pouze společně s příslušným spoluvlastnickým podílem na společných částech domu, neboť toto vyplývá ze zákona o vlastnictví bytů, podle kterého s převodem nebo s přechodem vlastnictví jednotky přechází i spoluvlastnické právo ke společným částem domu (vyvlastnění je nuceným přechodem).

Předmětem vyvlastnění také může být pouhý spoluvlastnický podíl k některé z uvedených nemovitých věcí, a to i zcela samostatně. Pokud tedy například vyvlastnitel potřebuje pro stavbu dálnice vyvlastnit pozemek, který je ve spoluvlastnictví vyvlastnitele a dvou dalších osob (tři spoluvlastníci), může vyvlastnitel vyvlastnit podíly obou spoluvlastníků, nebo i jen jednoho z nich. Jelikož ale vyvlastnitel potřebuje pro naplnění účelu vyvlastnění získat příslušné právo vždy k celému předmětu vyvlastnění, zpravidla bude vyvlastnitel žádat o vyvlastnění obou spoluvlastnických podílů, což bude činit v samostatných řízeních. Není však vyloučeno, aby vyvlastnitel žádal o vyvlastnění pouze jednoho podílu s tím, že s vlastníkem druhého podílu stále jedná o možném odkupu jeho podílu.

Obecně se nepřipouští vyvlastnění movité věci, protože jakákoli movitá věc nemůže být ze své podstaty téměř nikdy nezbytná pro naplnění účelu vyvlastnění. Nezbytnost rozsahu vyvlastnění je pak jednou z podmínek přípustnosti vyvlastnění. Jedinou výjimkou je zkrácené vyvlastňovací řízení podle zákona o zajišťování obrany České republiky, ve kterém sice lze hypoteticky vyvlastnit i movitou věc, ale muselo by se jednat o věc, kterou si v daném okamžiku nemůže stát opatřit jinak, například koupí nové věci stejného druhu. Pravděpodobnost takového postupu je však mizivě nízká, a to i při vědomí eskalovaného konfliktu vyvolaného na území Ukrajiny.

Písm. c):

Půjde vždy o osobu, která je v daném okamžiku vlastníkem předmětu vyvlastnění, neboť vyvlastnění znamená zásah pouze do vlastnického práva, a to buď nuceným odnětím nebo nuceným omezením, anebo nuceným zánikem, což je umožněno u věcných břemen nebo práva stavby. Vlastník předmětu vyvlastnění je vyvlastňovaným po dobu, kdy je nemovitá věc předmětem vyvlastnění, tedy od doručení návrhu smlouvy o získání práv až do okamžiku, kdy se na ni již nevztahuje úprava zákona o vyvlastnění. Pokud je předmětem vyvlastnění nemovitá věc zapisovaná do katastru nemovitostí, je s ohledem na materiální publicitu katastru nemovitostí vyvlastňovaným ten, kdo je v něm jako nepodmíněný vlastník evidován. Je-li vlastnické právo předmětem sporu, nemění to nic na tom, že vyvlastňovaným je evidovaný vlastník předmětu vyvlastnění. Sama skutečnost, že je veden spor o vlastnické právo, pouze omezuje dobrou víru případného nabyvatele, avšak na tom, kdo jde vlastníkem nemovité věci, uvedená skutečnost nic nemění.

V případě zajišťovacího převodu vlastnického práva je vyvlastňovaným osoba, která vlastnické právo převedla, tedy původní vlastník, neboť oprávněný ze zajišťovacího převodu vlastnického práva je pouze podmíněným vlastníkem na základě zajišťovacího institutu, jehož vlastnické právo závisí na skutečnosti na jeho vůli nezávislé, tedy zda původní vlastník splní svůj dluh. Uvedená úvaha se inspiruje úpravou při výkonu rozhodnutí nebo exekuci, kdy je s oprávněným ze zajišťovacího převodu práva zacházeno nikoli jako se skutečným vlastníkem, ale jako se zajištěným věřitelem (totéž platí pro insolvenční řízení). Skutečnost, že vyvlastňovaným nemůže být oprávněný ze zajišťovacího převodu práva, je zřejmá také z jiných ustanovení zákona (například § 19 odst. 1), která mezi vyvlastňovaným a oprávněným ze zajišťovacího převodu práva důsledně rozlišují. Důsledkem, že vyvlastňovaným je původní vlastník a nikoli oprávněný ze zajišťovacího převodu práva, je například skutečnost, že jednat o smlouvě o získání práv musí vyvlastnitel s původním vlastníkem.

Oprávněný z jiného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění (s výjimkou práva stavby, které musí být vyvlastňováno vždy) nebude vyvlastňovaným. Například oprávněný ze služebnosti váznoucí na vyvlastňovaném pozemku bude mít pouze práva osoby oprávněné z věcného práva. Kdyby byla vyvlastňována přímo jeho služebnost a nikoli pozemek, který je touto služebností zatížen, vyvlastňovaným by byl, neboť se omezuje vlastnické právo k jeho služebnosti.

V případě, kdy je předmět vyvlastnění ve svěřenském fondu, je nutné dospět k závěru, že vyvlastňovaným je svěřenský správce, přestože není jeho vlastníkem. Vlastníkem majetku ve svěřenském fondu totiž není nikdo, nicméně podle občanského zákoníku vykonává vlastnická práva k majetku ve svěřenském fondu svěřenský správce, tudíž je vyvlastňovaným on.

Písm. d):

Vyvlastnitelem může být fyzická i právnická osoba.

Stejně jako za vyvlastňovaného je třeba považovat vlastníka nemovité věci již v okamžiku doručení návrhu smlouvy o získání práv, je třeba od stejného okamžiku za vyvlastnitele považovat osobu, která se vyvlastnění domáhá, tedy toho, kdo je v návrhu smlouvy o získání práv uveden jako smluvní strana a v jehož prospěch by případně došlo k vyvlastnění. Osoba přestane být vyvlastnitelem v okamžiku, kdy se na nemovitou věc, která byla předmětem vyvlastnění, již nevztahuje úprava zákona o vyvlastnění. Slovo „domáhá“ je tedy nutné vyložit šířeji tak, že vyvlastnitelem je i ten, kdo se vyvlastnění již domohl, ale pořád se na něj vztahuje zákon o vyvlastnění.

Při právním nástupnictví je vyvlastnitelem ten, kdo vstoupil do vyvlastnitelových práv; v takovém případě je třeba mít za to, že se i právní nástupce vyvlastnitele domáhá vyvlastnění, dokud svým jednáním neprokáže opak, například zpětvzetím žádosti o vyvlastnění.

Písm. e):

Smlouva o získání práv je smlouva, která vyvlastnitelovi zajišťuje, že může předmět vyvlastnění užívat dlouhodobě pro účel vyvlastnění. Výslovně je vyloučena možnost uzavřít nájemní nebo pachtovní smlouvu jako smlouvu o získání práv, neboť tyto nesplňují požadavek na dlouhodobost a jejich skončení je relativně jednodušší než u jiných druhů smluv; mohlo by tak se zvýšenou pravděpodobností docházet k maření účelu vyvlastnění, pro jehož naplnění se smlouva o získání práv uzavírá. Za nejpraktičtější typ smlouvy lze považovat kupní smlouvu nebo směnnou smlouvu, které mají potenciál na nejtrvalejší umožnění naplnění účelu vyvlastnění, nejsou však vyloučeny i jiné typy smluv. Smlouva musí mít náležitosti, které jsou popsány v § 6.

Vyvlastnitel může smlouvu o získání práv uzavírat i k nemovitým věcem, které sice nejsou nezbytné k naplnění účelu vyvlastnění, ale které by vyvlastňovaný nemohl užívat kvůli vyvlastnění vůbec, anebo jen s nepřiměřenými obtížemi. Tato úprava je relevantní pro vyvlastnitele, kterým je stát, popřípadě osoba nakládající s majetkem státu, a zavádí se po vzoru § 3b odst. 6 liniového zákona, podle něhož může stát vykoupit také pozemky, které by v důsledku koupě nebylo možné užívat vůbec anebo pouze s nepřiměřenými obtížemi. Stát nebo státní organizace by jinak nemohly kupovat nemovité věci, které pro účel vyvlastnění přímo nepotřebují (kvůli nehospodárnému nakládání s majetkem státu), přestože v následném vyvlastnění může vyvlastňovaný žádat o vyvlastnění i jiných nemovitých věcí, tedy těch, které kvůli vyvlastnění nemůže užívat buď vůbec, anebo jen s nepřiměřenými obtížemi. Touto úpravou tak bude snížena pravděpodobnost zahájení vyvlastňovacího řízení, v jehož rámci by vyvlastňovaný již mohl žádat o vyvlastnění i dalších nemovitých věcí, neboť vyvlastnitel, kterým je stát nebo státní organizace, se bude moci s vyvlastňovaným domluvit na rozšířeném odkupu.

Písm. f):

Zákon o vyvlastnění neuvádí účely, pro jejichž naplnění lze přistoupit k vyvlastnění. Jednotlivé účely vyvlastnění jsou obsaženy v jiných zákonech. Účel vyvlastnění nelze stanovit v předpise nižší právní síly, než jakým je zákon, neboť vyvlastnění je podle čl. 11 odst. 4 Listiny možné mimo jiné pouze na základě zákona.

**K § 3**

K odst. 1:

Aby bylo vyvlastnění přípustné, musejí být splněny kumulativně všechny podmínky přípustnosti vyvlastnění uvedené v odstavci 1.

Písm. a):

Je zřejmé, že v první řadě musí být stanoven účel vyvlastnění, který se vyvlastněním naplňuje. Účely vyvlastnění jsou stanoveny v jiných zákonech. Vyvlastňovalo-li by se bez zákonného účelu vyvlastnění, bylo by to porušením čl. 11 odst. 4 Listiny.

Písm. b):

Na naplnění účelu vyvlastnění musí být veřejný zájem. Zjišťování veřejného zájmu spadá podle závěrů Ústavního soudu do pravomoci moci výkonné, proto nelze veřejný zájem předem deklarovat přímo v zákoně, přestože veřejný zájem na naplnění účelu vyvlastnění může z jiného zákona nepřímo vyplývat. O existenci veřejného zájmu v konkrétním případě však musí rozhodnout vyvlastňovací úřad.

Písm. c):

S existencí veřejného zájmu souvisí i nutnost převahy veřejného zájmu nad soukromým zájmem vyvlastňovaného a dalších dotčených osob. Vyvlastňovací úřad musí v každém konkrétním případě zhodnotit, zda existující veřejný zájem na naplnění účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv. Samotná existence veřejného zájmu ještě neznamená jeho převahu nad zájmy soukromými.

Písm. d):

Vyvlastnění není přípustné, jestliže účelu vyvlastnění lze dosáhnout i jiným způsobem, čímž je nutné chápat například zřízením nezbytné cesty nebo využitím institutů veřejného práva. Například zákon o památkové péči uvádí vyvlastnění jako krajní alternativu k ukládání pokut za zanedbávání péče o kulturní památku vlastníkovi kulturní památky. Dokud je však možné dosáhnout účelu vyvlastnění (ochrany kulturní památky) ukládáním pokut nebo jiných opatření, není vyvlastnění přípustné. Až pokud nelze nápravy dosáhnout jinak, pokud vlastník kulturní památky neupustí od porušování svých povinností a zřejmě není možné ani jinak zjednat nápravu, lze uvažovat o vyvlastnění.

Pokud lze záměr, kterým se naplňuje účel vyvlastnění, realizovat například i na jiných pozemcích, neznamená to, že lze účel vyvlastnění naplnit jiným způsobem ve smyslu tohoto ustanovení. Pokud by tedy vyvlastňovaný v rámci vyvlastňovacího řízení namítal, že účel vyvlastnění by bylo možné naplnit i na jiných pozemcích (popřípadě v jiném rozsahu), nemohlo by to založit nepřípustnost vyvlastnění podle odůvodňovaného ustanovení. Pokud by však vyvlastňovaný namítal, že účel vyvlastnění bylo možné naplnit například ukládáním pokut (tj. jiným způsobem), mohl by uspět.

Písm. e):

Od pravidla, že vyvlastnění není přípustné, jestliže lze účel vyvlastnění naplnit jiným způsobem než vyvlastněním, je nezbytné striktně odlišit pravidlo, že vyvlastnění není nepřípustné, pokud lze požadovat uzavření smlouvy o získání práv. Posuzování, zda lze požadovat uzavření smlouvy o získání práv, je namístě až v okamžiku, že se prokáže nemožnost naplnění účelu vyvlastnění jiným způsobem než vyvlastněním (ukládáním pokut, zřízením nezbytné cesty a podobně). Důvodem je, že v případě posuzování nemožnosti naplnění účelu vyvlastnění jiným způsobem jde o způsob, jakým se naplňuje účel vyvlastnění, zatímco u prokazování nemožnosti požadovat uzavření smlouvy se již prokázalo, že účelu nelze dosáhnout jinak než vyvlastněním, a jenom se zkoumá, zda lze získat práva k předmětu vyvlastnění smlouvou, nebo nikoli. Jde tedy o rozlišování mezi tím, jak se naplní účel vyvlastnění, a jak se získají práva k předmětu vyvlastnění.

Kombinace pravidel podle písmena d) a e) jsou naplněním zásady, že vyvlastnění je prostředkem ultima ratio, tedy že k vyvlastnění může přistoupeno, až když všechny ostatní prostředky pro dosažení veřejného zájmu selžou.

Písm. f):

Vyvlastnění pouze v nezbytném rozsahu je jednou ze základních ústavněprávních podmínek vyplývajících z povinnosti státu šetřit podstaty a smyslu základních práv, v tomto případě práva vlastnického. Jakýkoli jiný než zcela nezbytný rozsah zásahu by znamenal nelegitimní dotčení vlastnického práva, a proto musí vyvlastňovací úřad nezbytný rozsah vyvlastnění pečlivě posuzovat. Nezbytný rozsah vyvlastnění lze posuzovat až ve vyvlastňovacím řízení, proto není v zákoně umožněno závazné deklarování nezbytného rozsahu již ve zpravidla předcházejícím povolovacím řízení. V povolovacím řízení se totiž neví, zda bude nutné vůbec k vyvlastnění přistoupit, protože vlastníci dotčení povolovanou stavbou mohou dotčené nemovité věci prodat a tím se vyhnout případnému vyvlastnění, popřípadě prodat pouze část některé nemovité věci a pro zbývající část vést vyvlastňovací řízení. Stanovoval-li by se nezbytný rozsah vyvlastnění již v povolovacím řízení, byl by to nepřiměřený zásah do práv vlastníků dotčených nemovitých věcí.

Písm. g):

Podmínka přípustnosti, že vyvlastnění nesmí být v rozporu s cíli územního plánování, je splněna zpravidla vždy, jestliže před zahájením vyvlastňovacího řízení došlo k povolení záměru, jehož uskutečněním se naplňuje účel vyvlastnění. V případech, kdy vyvlastnění nepředchází povolení záměru, bude vyvlastnění přípustné, pakliže vyvlastnitel prokáže, že cíle ani úkoly územního plánování nejsou vyvlastněním dotčeny, a to zpravidla předložením územně plánovací dokumentace, ze které vyplývá, že s ní vyvlastnění není v rozporu.

K odst. 2:

Odstavec 2 stanoví, že všechny podmínky přípustnosti vyvlastnění musí vyvlastnitel prokázat ve vyvlastňovacím řízení. Je totiž na vyvlastniteli, který o vyvlastnění žádá a v jehož prospěch se vyvlastňovací řízení vede, aby splnění přípustnosti vyvlastnění doložil. Vyvlastňovací úřad má ve věci vyvlastnění roli nezávislého arbitra, který zhodnocuje podklady předložené mu vyvlastnitelem, popřípadě dalšími účastníky.

**K § 4**

Ustanovení normuje, za jakých podmínek platí, že nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv. Je to tedy konkretizace podmínky pro přípustnost vyvlastnění uvedené v § 3 odst. 1 písm. e), že vyvlastnění je přípustné pouze tehdy, nelze-li požadovat uzavření smlouvy o získání práv. Je zde stanovena nevyvratitelná domněnka, aby bylo postaveno najisto, že za splnění podmínek uvedených v tomto ustanovení nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv, neboť splnění této podmínky má zásadní dopad na průběh vyvlastňovacího řízení.

O míře snahy vyvlastnitele o uzavření smlouvy o získání práv platí, že nestačí, pakliže vyvlastnitel pouze zašle návrh smlouvy o získání práv vyvlastňovanému a na pokusy o jednání nereaguje. Vyvlastnitel musí vyvinout vážnou snahu o uzavření smlouvy. Přestože vyvlastnitel nemusí akceptovat návrhy vyvlastňovaného na změnu smlouvy o vyvlastnění, musí je brát v potaz a odůvodnit jejich nepřípustnost, popřípadě vyvinout snahu o dosažení kompromisu. Vyvlastnitel například nemusí pokračovat v úsilí o uzavření smlouvy o získání práv, pokud vyvlastňovaný jednoznačně a výslovně vyloučí ochotu uzavřít smlouvu o získání práv. Nebylo by v takovém případě rozumné v jednání pokračovat.

Lhůta 90 dnů se osvědčila jako dostatečná pro rozhodnutí vyvlastňovaného, zda chce smlouvu o získání práv uzavřít, anebo nikoli, proto je převzata ze současného zákona o vyvlastnění. Vyvlastnitel je povinen vyvíjet snahu pouze po dobu 90 dnů, pokud tedy vyvlastňovaný vyjádří zájem o uzavření smlouvy 91. den, vyvlastnitel je i přesto oprávněn žádat o vyvlastnění. Nic však vyvlastniteli samozřejmě nebrání, aby smlouvu o získání práv uzavřel i kdykoli po uplynutí 90 dnů, což bude zpravidla preferovaný postup. Pokud vyvlastňovaný vyjádří ochotu o uzavření smlouvy o získání práv těsně před koncem lhůty, musí vyvlastnitel v jednání pokračovat i po uplynutí lhůty. Pokud však po uplynutí lhůty bude vyvlastňovaný vznášet další požadavky nevznesené do uplynutí lhůty, vyvlastnitel je nemusí akceptovat a může přistoupit k vyvlastnění.

K odst. 1:

V odstavci 1 se mimo jiné zavádí pravidlo, že doručení návrhu smlouvy o získání práv má účinky i vůči jakémukoli právnímu nástupci vyvlastňovaného. Jestliže se tedy po doručení návrhu smlouvy o získání práv změní vyvlastňovaný (vlastník předmětu vyvlastnění), běh 90denní lhůty pro uzavření smlouvy o získání práv běží dále beze změny, nestaví se ani nepřerušuje. Touto úpravou je předcházeno potenciálním snahám vyvlastňovaného o nepřiměřené blokování procesu vyvlastnění. Jestliže by lhůta pro uzavření smlouvy o získání práv začínala běžet v případě nového vyvlastňovaného znovu, mohl by být vyvlastňovaný motivován k opakovanému převádění předmětu vyvlastnění na nové vlastníky (vyvlastňované), což by vždy znamenalo nový běh lhůty, tedy faktické znemožnění jejího uplynutí, a tedy znemožnění zahájení vyvlastňovacího řízení. Tomuto případnému postupu vyvlastňovaného se předchází právě úpravou, že návrh smlouvy má účinky i vůči právním nástupcům vyvlastňovaného. Nový vyvlastňovaný by však neměl být nepřiměřeně krácen na svých právech, proto je zároveň stanoveno, že vyvlastnitel musí vyvinout dostatečnou snahu o uzavření smlouvy o získání práv i s novým vyvlastňovaným. Zpravidla půjde o dostatečnou snahu v případě, kdy vyvlastnitel znovu zašle návrh smlouvy o získání práv (společně s přílohami) novému vyvlastňovanému a pokusí se s ním o uzavření smlouvy o získání práv vážně jednat. Zároveň bude muset vyvlastnitel poskytnout novému vyvlastňovanému přiměřenou dodatečnou lhůtu pro akceptaci návrhu smlouvy o získání práv, pakliže do konce původní 90denní lhůty zbývá pouhých několik dní.

Omezení, že doručení návrhu smlouvy o získání práv má účinky vůči právním nástupcům pouze do dobu 1 roku, je zaváděno, aby vyvlastnitel nemohl kdykoli v budoucnu poukazovat na skutečnost, že smlouva o získání práv byla vyvlastňovanému doručena.

K odst. 2:

Odstavec 2 normuje objektivní faktické a právní podmínky, které uzavření smlouvy o získání práv znemožňují.

Písm. a):

Pokud se neví, kdo je vyvlastňovaným, jistě nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv. V tomto směru se nejeví potřebné hlubší odůvodnění.

Písm. b):

Rovněž pokud není známo bydliště vyvlastňovaného, nebo se mu nedaří doručovat, nelze po vyvlastniteli požadovat, aby se snažil o uzavření smlouvy, proto se stanoví nevyvratitelná domněnka nemožnosti uzavření smlouvy o získání práv.

Adresou pro doručování do ciziny je v souladu s § 16 odst. 1 adresa uvedená u předmětu vyvlastnění v katastru nemovitostí nebo adresa vyvlastňovaného uvedená v jiném veřejném rejstříku, není-li předmět vyvlastnění evidován v katastru nemovitostí, popřípadě jiná známá adresa vyvlastňovaného.

Jinou adresou pro doručování je například adresa, kterou vyvlastnitel předem sdělil podle § 39 odst. 1 písm. a).

Písm. c):

Pokud je vyvlastňovanému znemožněno s předmětem vyvlastnění nakládat, rovněž nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv. Jde o nemožnost nakládat jak na základě rozhodnutí orgánu veřejné moci, tak na základě jiného právního předpisu, tak na základě právního jednání.

Typicky půjde o nemožnost s předmětem vyvlastnění nakládat, jestliže je v rozsahu nakládání s předmětem vyvlastnění vyvlastňovaný zbaven svéprávnosti. Je třeba zdůraznit, že fakticky sice je smlouvu o získání práv v tomto případě možné uzavřít s opatrovníkem vyvlastňovaného, ale pro účely splnění podmínky podle § 3 odst. 1 písm. e) se navrhuje možnost uzavření smlouvy o získání práv s opatrovníkem nezohlednit. Jelikož se jedná o smlouvu, jíž se nakládá s nemovitou věcí, je třeba svolení opatrovnického soudu, což by obvykle znamenalo nepřiměřené prodloužení dohadovacího procesu. Nic však nebrání tomu, aby ke smlouvě o získání práv došlo.

Pro účely tohoto ustanovení platí, že uzavření smlouvy o získání práv nelze požadovat také tehdy, pakliže na předmětu vyvlastnění vázne například věcné předkupní právo nebo jiné obdobné právo zapovídající předmět vyvlastnění převést a smlouva o získání práv je kupní smlouvou (bylo by však možné uzavřít smlouvu o získání práv například jako smlouvu o zřízení služebnosti). V případě, že je předmět vyvlastnění zatížen zákazem zcizení a zatížení, platí, že uzavření smlouvy o získání práv nelze požadovat vůbec, pokud se strany nedohodnou jinak. Pokud ale je předmět vyvlastnění zatížen například pouze zákazem zatížení, lze uzavřít smlouvu o získání práv, která je kupní smlouvou. Uvedené platí obdobně pro všechny druhy omezení nakládání s předmětem vyvlastnění, jedná-li se o věcná práva. Je však na vyvlastniteli, jaký smluvní typ smlouvy o získání práv zvolí, a není povinen svoji volbu přizpůsobovat možnostem vyvlastňovaného. Pokud tedy například vyvlastňovaný nemůže předmět vyvlastnění převést kvůli existujícímu předkupnímu právu, neznamená to, že se vyvlastnitel musí snažit o uzavření smlouvy o získání práv jako smlouvy o zřízení služebnosti, protože taková smlouva by nemusela být vhodná pro naplnění předmětu vyvlastnění.

Je vhodné připomenout, že nic samozřejmě nebrání tomu, aby se vyvlastnitel, vyvlastňovaný a ten, v jehož prospěch je omezení nakládání s předmětem vyvlastnění zřízeno, domluvili a uzavření smlouvy o získání práv umožnili. Pokoušet se o takovou smlouvu však již není podmínkou vyvlastnění. Jednalo by se o nelegitimní komplikaci pro vyvlastnitele a pro naplňování účelu vyvlastnění. Podmínka vyvlastnění podle § 3 odst. 1 písm. e) tedy platí za splněnou, pokud je vyvlastňovaný omezen v nakládání s předmětem vyvlastnění v rozsahu, který vylučuje uzavření smlouvy (příslušného smluvního typu) o získání práv.

Písm. d)

V některých dalších případech stanoví sám zákon o vyvlastnění nevyvratitelnou domněnku, kdy nelze požadovat smlouvu o získání práv uzavřít. Konkrétně je to v případě, kdy je předmět vyvlastnění postižen v nedobrovolné veřejné dražbě nebo v exekučním řízení (respektive v řízení o soudním výkonu rozhodnutí, daňové exekuci a správní exekuci). Výslovné stanovení, kdy vyvlastňovaný nemůže s předmětem vyvlastnění nakládat a kdy nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv, se ukázalo jako nezbytné, neboť bylo nutné postavit najisto, kdy je smlouva o získání práv možná a kdy nikoli, na což nebylo dosud aplikační praxí uspokojivě odpovězeno.

**K § 5**

K odst. 1:

Přestože vyvlastnění se děje pouze v nezbytném rozsahu, aby docházelo k dotčení práv vyvlastňovaného a třetích osob co nejméně, mohou nastat případy, kdy má vyvlastnění podstatné dopady i na jiné nemovité věci, které však nejsou pro naplnění účelu vyvlastnění nezbytné. V takovém případě je legitimní, aby mohl vyvlastňovaný požadovat, aby byly vyvlastněny (a tedy za ně dostal náhradu) i dotčené nemovité věci. Vyvlastňovaný se tak bude moci domáhat rozšíření vyvlastnění, například pokud mu vyvlastněním bude znemožněn přístup na jinou nemovitou věc, nebo nebude možné nemovitou věc užívat k jejímu původnímu účelu (např. rodinný dům bezprostředně sousedící se stavbou dálnice).

Pokud vyvlastňovací úřad může vyhovět vyvlastňovanému pouze v menším rozsahu, než v jakém vyvlastňovaný žádá rozšíření vyvlastnění, musí o tom vyvlastňovaného vyrozumět a dotázat se jej, jestli s menším rozsahem souhlasí. Nemůže automaticky vyhovět vyvlastňovanému v menším rozsahu, neboť menší rozsah nebyl předmětem žádosti vyvlastňovaného. Pokud vyvlastňovaný vyjádří nesouhlas nebo se nevyjádří, vyvlastňovací úřad by měl žádost zamítnout. V opačném případě připustí rozšíření vyvlastnění v menším než původně navrhovaném rozsahu (nicméně následně schváleným vyvlastňovaným).

K odst. 2:

Jelikož vyvlastnitel může žádat vyvlastnění omezením vlastnického práva takovým způsobem, který zcela znemožní vyvlastňovanému nakládání s předmětem vyvlastnění, poskytuje se vyvlastňovanému možnost požadovat, aby mu bylo vlastnické právo zcela odňato (zanikl předmět vyvlastnění). Může se jednat například o situace vyvlastnění pro účely rozlivu. Vyvlastnitel může sice navrhovat pouze zřízení služebnosti rozlivu (například proto, aby nemusel platit náhradu za odnětí, ale pouze za omezení), pokud však dochází k úplnému zaplavení předmětu vyvlastnění vylučující užívání vyvlastňovaným, je legitimní požadovat, aby se vlastnické právo odňalo a byla zaplacena (vyšší) náhrada za odnětí.

**K § 6**

Přestože je smlouva o získání práv soukromoprávním jednáním, zákon musí stanovit některé její náležitosti, které chrání práva vyvlastňovaného. Vyvlastňovaný je totiž oproti vyvlastniteli slabší stranou, neboť vyvlastnitel může nemovitou věc, o níž se vedou jednání, získat i jiným způsobem než konsensem s vyvlastňovaným, a to právě vyvlastněním.

K odst. 1:

S ohledem na závažnost smlouvy o získání práv pro vyvlastňovaného je zřejmé, že smlouva musí být písemná, i kdyby to jinak obecné předpisy nepožadovaly.

K odst. 2:

Smlouva o získání práv musí také obsahovat ujednání, podle kterého bude moci vyvlastňovaný odstoupit od smlouvy o získání práv, pokud nedojde ve stanovené lhůtě k zahájení uskutečňování záměru. Ustanovení má za účel předcházet situacím, kdy vyvlastňovaný pod hrozbou vyvlastnění například prodá vyvlastniteli pozemek, který vyvlastnitel akutně pro vyvlastnění nepotřebuje, a přistoupil ke koupi spíše z preventivních důvodů, a nedocházelo tak ke zneužívání hrozby vyvlastněním. Pokud vyvlastňovaný odstoupí od smlouvy podle tohoto ustanovení, bude mít nárok na vydání bezdůvodného obohacení, a to v rozsahu obvyklého nájemného za vyvlastněný pozemek, který vyvlastnitel užíval, za dobu užívání. Použije se tak § 3002 OZ.

K odst. 3:

Kromě náležitostí, které musejí být obsaženy přímo ve smlouvě o získání práv, musí smlouva o získání práv obsahovat některé přílohy. Je nezbytné podotknout, že pokud nedojde k uzavření smlouvy o získání práv, ačkoli k jednání o uzavření došlo, a vyvlastnitel podá žádost o vyvlastnění, nebude muset přílohy, které jsou součástí návrhu smlouvy o získání práv, znovu přikládat k žádosti o vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad jednoduše pro své účely vyjde z příloh ke smlouvě o získání práv, čímž dochází k usnadnění podávání žádostí o vyvlastnění a také k latentnímu tlaku na kvalitu a úplnost příloh smlouvy o získání práv, neboť vyvlastnitel bude vědět, že přílohy se případně využijí ve vyvlastňovacím řízení.

Písm. a):

Zejména jde o znalecký posudek nebo ocenění, na jehož základě se určuje úplata za získání práv k předmětu vyvlastnění (nemusí jít pouze o kupní cenu, ale také například o náhradu za zřízení věcného břemena). Vyvlastnitel má na výběr mezi znaleckým posudkem a oceněním zejména proto, aby nemusel vždy přikládat znalecký posudek, na který jsou zákonem kladeny vyšší formální požadavky. Lze však spíše doporučit automatické vyhotovování a přikládání znaleckých posudků, protože znalecký posudek tvoří povinnou přílohu žádosti o vyvlastnění. Vyvlastnitel tedy musí zhodnotit, jestli náklady ušetřené vyhotovením pouhého ocenění převažují nad dopady rizika zdržení zahájení případného vyvlastňovacího řízení za účelem vyhotovení jeho znaleckého posudku.

Úplata se určuje jako hodnota obvyklá, avšak v případě, že je předmětem vyvlastnění věcné břemeno nebo právo stavby, určí se úplata za takový předmět vyvlastnění hodnotou zjištěnou, a to v souladu s obecnou úpravou obsaženou v oceňovacích předpisech, přičemž není důvod se od obecné úpravy odchylovat. Toto se promítá i do jiných částí zákona.

Nepřihlíží se jen ke vlivu příslušného záměru, kterým je veřejný zájem uskutečňován. Zohlední se tedy to, že zemědělský pozemek má být určen v obecné rovině ke stavbě dálnice, ale nezohlední se, jak konkrétní a již vymezený záměr stavby dálnice zhodnotí nebo znehodnotí předmět vyvlastnění. Má tím být předejito spekulacím s nemovitými věcmi, u kterých je předpoklad, že by vyvlastněním pro konkrétní záměr získaly vyšší hodnotu.

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že znalec nesmí brát v potaz, pokud k navýšení hodnoty nemovité věci došlo v důsledku uzavření jiné smlouvy o získání práv. Pokud tedy například znalec použije pro určení obvyklé hodnoty řepkového pole hodnotu sousedního řepkového pole, jehož prodejní cena byla navýšena na osminásobek obvyklé hodnoty, protože se na takovém navýšení již dříve dohodl vlastník sousedního řepkového pole a vyvlastnitel ve smlouvě o získání práv, nesmí k takovému navýšení přihlédnout. Uvedená situace může nastávat zejména v případě, kdy jeden vyvlastnitel postupně vyvlastňuje více nemovitých věcí různých vlastníků v jedné oblasti a s některými se mu daří uzavírat smlouvy o získání práv. Může však docházet například i k situaci, kdy jeden vyvlastnitel již dříve (a nezávisle na druhém vyvlastniteli) uzavřel smlouvu o získání práv s navýšenou cenou k nemovité věci a po určité době se druhý (jiný) vyvlastnitel domáhá vyvlastnění porovnatelné sousední nemovité věci (třeba pro zcela odlišný účel vyvlastnění). Ani v takovém případě nesmí znalec přihlédnout k navýšení ceny nemovité věci, které poskytl první (dřívější) vyvlastnitel v rámci smlouvy o získání práv.

Pojem „předmět plnění“ je užíván proto, že pojem „předmět vyvlastnění“ by nepokrýval všechny potřebné možnosti. Předmětem plnění smlouvy o získání práv nemusí být pouze předmět vyvlastnění, ale také nemovité věci ve vlastnictví vyvlastňovaného, které by vyvlastňovaný nemohl užívat v důsledku vyvlastnění vůbec anebo jen s nepřiměřenými obtížemi. Předmět plnění tak zahrnuje jak předmět vyvlastnění, tak uvedené další věci ve vlastnictví vyvlastňovaného.

Písm. b):

Geometrický plán se vyhotovuje pouze v případě pozemků, proto není uvedeno obecnější „který vymezuje část nemovité věci“. Geometrický plán je samozřejmě nezbytný pro posouzení rozsahu případného vyvlastnění a jeho nezbytnosti, ve kterém je vymezena část pozemku, které se vyvlastnění týká, týká-li se pouze části pozemku. Jelikož smlouva o získání práv k předmětu vyvlastnění představuje v naprosté většině případů podklad pro změnu zápisu v katastru nemovitostí, je geometrický plán nezbytný i pro účely katastrální evidence.

Písm. c):

Vyvlastnitel musí vyvlastňovaného informovat o záměru, který nelze realizovat bez předmětu vyvlastnění a účelu, který by se vyvlastněním naplňoval. Vzhledem ke skutečnosti, že přílohou smlouvy o získání práv nemusí být projektová dokumentace zamýšleného záměru, musí být zamýšlený záměr popsán natolik podrobně, aby mohl vyvlastňovaný zhodnotit rozsah záměru a pravděpodobnost, zda v případě zahájení vyvlastňovacího řízení by jeho výsledkem bylo vyvlastnění předmětu vyvlastnění. Vyvlastnitel by tedy měl vyvlastňovaného informovat zejména o tom, jak velká část nemovité věci vlastněné vyvlastňovaným bude dotčena, jakým způsobem a jak závažně.

O účelu vyvlastnění lze informovat odkazem na zákonné ustanovení, které příslušný účel vyvlastnění zakládá a vymezuje.

Záměrem se zde nemyslí záměr podle stavebního zákona, ale záměr v obecném slova smyslu (úmysl, plán, cíl atd.).

Přílohy podle písmene c), d) a e) mohou být ke smlouvě o získání práv přiloženy na jedné listině.

Písm. d):

Je rovněž vhodné vyvlastniteli stanovit informační povinnosti o skutečnosti, že vyvlastňovaný může ve vyvlastňovacím řízení předložit vlastní znalecký posudek. Právo předložit vlastní znalecký posudek je pro vyvlastňovaného zásadní, a proto se tímto ustanovením zajišťuje, že o něm bude od první chvíle vědět.

Přílohy podle písmene c), d) a e) mohou být ke smlouvě o získání práv přiloženy na jedné listině.

Písm. e):

Samozřejmostí je pak upozornění, že vyvlastnitel může přistoupit k vyvlastnění. Upozornění však nesmí být formulováno jako výhružka, která by byla způsobilá ve vyvlastňovaném vyvolat tíseň a tím ovlivnit jeho rozhodnutí uzavřít smlouvu o získání práv.

Přílohy podle písmene c), d) a e) mohou být ke smlouvě o získání práv přiloženy na jedné listině.

K odst. 4 a 5:

Odstavec 5 obsahuje speciální úpravu k odstavci 4. Pokud smlouva uzavřená v průběhu řízení neobsahuje náležitosti podle odstavce 3 písm. d) a e), nebude neplatná podle odstavce 4.

**K § 7**

K odst. 1:

Stanovení nezbytnosti úplaty alespoň v obvyklé výši zajišťuje, že vyvlastňovaný, kterého je nezbytné považovat za slabší stranu, je chráněn před případným nátlakem vyvlastnitele na nižší než obvyklou úplatu za získání potřebných práv k předmětu vyvlastnění, k čemuž by byl jinak vyvlastnitel obecně motivován (pro maximalizaci ekonomického zisku). Znaleckým posudkem nebo oceněním uvedenými v první větě se myslí znalecký posudek nebo ocenění přiložené k návrhu smlouvy o získání práv.

K odst. 2:

Písm. a):

Stanovuje se specialita pro osoby nakládající s majetkem státu, aby mohly nabídnout vyvlastňovanému až osminásobek obvyklé hodnoty. Toto je jeden z prostředků, jak motivovat vyvlastňovaného k uzavření smlouvy o získání práv a předejít vyvlastňovacímu řízení. Ve vyvlastňovacím řízení totiž nemůže vyvlastňovaný očekávat náhradu násobně převyšující obvyklou hodnotu předmětu vyvlastnění, proto je pravděpodobné, že na navýšenou úplatu za získání potřebných práv k předmětu vyvlastnění spíše přistoupí.

Osminásobek vychází z dosavadních zkušeností s obdobou úpravou v liniovém zákoně. Bylo však upuštěno od rozdílné úpravy koeficientu pro stavební pozemky nebo stavby (1,5násobek) a nestavební pozemky (8násobek), neboť pro ni není dostatečné věcné opodstatnění. Rovněž se připouští, aby si vyvlastnitel zvolil, o kolik úplatu určenou znaleckým posudkem navýší (doposud neměl vyvlastnitel podle liniového zákona na výběr a musel se řídit jedním z koeficientů). Jedná se o úpravu, která je šetrnější k veřejným rozpočtům, neboť v některých případech přistoupí vyvlastňovaný již na dvojnásobek určené úplaty, v jiných případech například na pětinásobek. Jelikož je smlouva o získání práv soukromoprávním jednáním, je na stranách kontraktačního procesu, aby zvážily racionálnost svých požadavků vůči druhé straně. Pro vyvlastňovaného totiž není bez rizika, pokud by automaticky například požadoval, aby vyvlastnitel vykoupil pozemek vyvlastňovaného za osminásobek obvyklé hodnoty. Pokud by to vyvlastnitel odmítnul a vyvlastňovaný by nadále na svém požadavku trval, došlo by k vyvlastnění, ve kterém by vyvlastňovaný dostal o mnoho nižší náhradu než v případě uzavření smlouvy o získání práv. Vyvlastňovaný totiž žádný nárok na navýšení obvyklé úplaty nemá, proto nemůže navýšení apriori očekávat; navýšení je čistě na vůli vyvlastnitele. Vyvlastnitel nakládající s majetkem státu by se tak měl nejprve pokusit uzavřít smlouvu o získání práv za obvyklou úplatu. Pakliže by vyvlastňovaný s takovou výší úplaty nesouhlasil, může vyvlastnitel navyšovat nabídku až do okamžiku, kdy je pro něj již výhodnější zahájit vyvlastňovací řízení než zaplatit vyvlastňovanému požadovanou úplatu.

Je třeba zdůraznit, že skutečnost, že vyvlastnitel odmítá jednat s vyvlastňovaným o navýšení úplaty za získání potřebných práv k předmětu vyvlastnění, sama o sobě neznamená, že nevyvíjí rozumnou snahu o uzavření smlouvy o získání práv. Vyvlastňovaný tedy například nemůže úspěšně namítat, že se vyvlastnitel nedostatečně pokoušel o smlouvu, pokud vyvlastňovaný požaduje dvojnásobek kupní ceny za svůj pozemek. Není totiž rozumné po vyvlastniteli požadovat, aby nabízel vyšší než obvyklou úplatu. Toto ustanovení slouží pouze jako možnost pro vyvlastnitele, kterým je stát (zjednodušeně řečeno), aby nebyl vázán zákonem o nakládání s majetkem státu. V případech, kdy vyvlastnitelem není stát, také není rozumné po vyvlastniteli požadovat jinou než obvyklou úplatu a není důvod postupovat vůči státu jinak.

Písm. b):

Při ocenění mají věcná břemena zpravidla relativně nízkou hodnotu v řádu stovek nebo tisíců korun českých, a proto vyvlastňovaní často nemají motivaci k uzavření smlouvy o získání práv. Aby byli vyvlastňovaní motivováni k uzavírání smluv o získání práv, stanovuje se minimální motivační částka ve výši do 10 000 Kč. Pokud by se vyvlastňovanému zdála takováto úplata příliš nízká, má vyvlastnitel povinnost věcné břemeno ocenit. V opačném případě povinnost ocenit věcné břemeno nemá. Toto ustanovení je speciální k § 6 odst. 1 písm. a).

Písm. c):

V praxi je vedeno velké množství vyvlastňovacích řízení, která jsou zapříčiněna tím, že vyvlastňovaný nemá zájem reflektovat nabídku k uzavření kupní smlouvy, neboť hodnota jeho nemovité věci (zpravidla s ohledem na malou výměru) je v řádu tisíců korun, pročež vyvlastňovaný není motivován k prodeji své nemovité věci. Přitom náklady vyvlastnitele na vyvlastnění uvedených nemovitých věcí jsou značné (např. náklady v rámci procesu jednání před podáním žádosti o vyvlastnění, náklady na přípravu žádosti o vyvlastnění, správní poplatek, náklady vyvlastňovacího úřadu a účastníků v rámci vyvlastňovacího řízení, příp. náklady na soudní úschovu náhrady za vyvlastnění) a často převyšují hodnotu vyvlastňované nemovitosti. Navrhuje se proto stanovit možnost vyvlastniteli, kterým je stát, aby mohl nabízet za odkup předmětu vyvlastnění (popřípadě nemovitých věcí, které by nešly bez předmětu vyvlastnění užívat) částku do výše 10 000 Kč. Navržená úprava má za cíl zefektivnění a usnadnění naplňování veřejného zájmu. Toto ustanovení je speciální k písmenu a).

Písm. d):

Pokud je vyvlastnitelem (zjednodušeně) stát, není účelné, aby v případě, že vyvlastňovaným je (zjednodušeně) rovněž stát, bylo mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným vzájemně poskytováno plnění. Smlouva o získání práv tak může být pouze neúplatnou smlouvou.

**K § 8**

Smlouva o směně může být uzavřena v jakékoli fázi vyvlastnění až do rozhodnutí o vyvlastnění, tedy před zahájením vyvlastňovacího řízení v rámci jednání o uzavření smlouvy o získání práv, ale i v průběhu vyvlastňovacího řízení. Směna představuje jeden z druhů smlouvy o získání práv, musí tedy splňovat náležitosti (včetně příloh) podle § 6. Zákon vychází z premisy, že směna je oproti pouhé úplatě pro vyvlastňovaného často akceptovatelnější, proto je snaha, aby vyvlastnitel musel s vyvlastňovaným o směně jednat.

K odst. 1:

Směna je logicky možná pouze tehdy, jestliže se jedná o převod vlastnického práva, nikoli pouze o jeho omezení, protože směna představuje vzájemný převod vlastnického práva. Při omezení vlastnického práva k předmětu vyvlastnění se ale vlastnické právo nepřevádí, proto zde směna nepřipadá v úvahu.

Povinnost jednat o směně je dána před vyvlastňovacím řízením, ale také během vyvlastňovacího řízení vždy, když vyvlastnitel navrhuje uzavření smlouvy o získání práv, v jejímž důsledku dojde k převodu vlastnického práva k předmětu vyvlastnění na vyvlastnitele. Nemusí se jednat výlučně o kupní smlouvu, může jít například o převod podílu v obchodní korporaci, je-li součástí podílu i vlastnické právo k předmětu vyvlastnění.

Pakliže je směna možná, musí ji vyvlastnitel umožnit, jinak nedojde ke splnění podmínky pro vyvlastnění, že nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv. Směna je možná v prvé řadě tehdy, pokud se jedná o věci stejného druhu, tedy pozemek za pozemek, stavbu za stavbu a podobně. Pokud jsou obě věci stejného druhu, musejí mít ještě přibližně stejné účelové určení. Vyvlastňovaný tak nemůže například legitimně požadovat směnu zemědělského pozemku za stavební pozemek. Vyvlastnitel bude muset směnu umožnit zpravidla tehdy, pokud se jedná o nemovité věci stejného druhu, které slouží stejnému účelu (morušový sad za morušový sad, dýňové pole za dýňové pole, krmný rybník za krmný rybník a podobně).

Podstatné důvody, pro které nemusí vyvlastnitel směnu umožnit, budou zejména důvody spočívající v osobním vztahu vyvlastnitele k jeho nemovité věci, o jejíž směnu vyvlastňovaný žádá. Podstatným důvodem tedy například zpravidla je, pokud vyvlastnitel na nemovité věci provozuje svoje podnikání, jedná se o nemovitou věc zvláštní obliby a podobně. Podstatným důvodem zpravidla je rovněž jakékoli omezení převoditelnosti nemovité věci, byť smluvní. K tomu je vhodné uvést, že pokud vyvlastňovaný požaduje směnu za nemovitou věc ve vlastnictví třetí osoby, nemá vyvlastnitel povinnost tuto nemovitou věc nabýt a následně s vyvlastňovaným směnit, ani jinak nabytí umožnit (speciální postup pro vyvlastnitele hospodařícího s majetkem státu je stanoven v odstavci 2). Obecným kritériem pro posouzení, zda vyvlastnitel má podstatný důvod pro odmítnutí směny, by mělo být, zda má vyvlastnitel pro odmítnutí takový důvod, který by osoba s rozumem průměrného člověka považovala za ospravedlnitelný pro odmítnutí směny (musí se jednat o podstatně větší než obvyklé obtíže, které by při obdobné směně převodce zatěžovaly). Podstatnými důvody dále bude například potřebnost nemovité věci pro obranu státu.

Rozdílnost velikosti směňovaných nemovitých věcí nebo jejich ceny/hodnoty nevylučuje možnost směny, protože v takovém případě si vyvlastňovaný a vyvlastnitel mohou sjednat doplatek nepoměru v penězích podle občanského zákoníku, což musí vyvlastňovaný akceptovat. Jinými slovy, nelze vyvlastnitele nutit, aby směnil pozemek vyšší ceny za pozemek nižší ceny bez možnosti doplatku (pokud by vyvlastňovaný na přiměřený doplatek nepřistoupil, jednalo by se o odmítnutí uzavření smlouvy o získání práv, což by zpravidla znamenalo splnění podmínky pro vyvlastnění, že nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv).

Samozřejmě se vyvlastňovaný a vyvlastnitel mohou dohodnout na směně, i když obě nemovité věci nejsou stejného druhu ani jakosti, nicméně pro splnění podmínky pro vyvlastnění, že nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv, to není potřeba.

K odst. 2:

Jakýkoli vyvlastnitel hospodařící s majetkem státu musí nabízet ke směně nejenom konkrétně jím obhospodařované nemovité věci, pokud o to vyvlastňovaný požádá, ale kromě toho navíc i nemovité věci, se kterými hospodaří ÚZSVM jako s trvale nepotřebnou nemovitou věcí, nebo pozemky, se kterými hospodaří Státní pozemkových úřad. Rozšiřuje se tím množina nemovitých věcí, které musí vyvlastnitel hospodařící s majetkem státu nabídnout ke směně, což znamená zvýšení pravděpodobnosti dohody na směně a tím se snižuje pravděpodobnost nutnosti vyvlastnění, což je hlavním účelem celého jednání o směně. Trvale nepotřebnou nemovitou věcí se zde rozumí nepotřebná nemovitá věc podle zákona o majetku České republiky.

K odst. 3:

Odstavec 3 upravuje speciální postup pro situaci, kdy se vyvlastňovaný a vyvlastnitel hospodařící s majetkem státu dohodnou na směně předmětu vyvlastnění za nemovitou věc, se kterou hospodaří ÚZSVM jako s trvale nepotřebnou nemovitou věcí, nebo pozemek, se kterým hospodaří Státní pozemkový úřad. Tato prvotní dohoda není ještě smlouvou o získání práv (jde v podstatě pouze o výběr nemovité věci vhodné ke směně) a její stranou nemusí být ÚZSVM, lze však doporučit, aby vyvlastňovaný a vyvlastnitel již v této fázi komunikovali s ÚZSVM. Smlouvou o získání práv je až trojstranná smlouva mezi vyvlastňovaným, vyvlastnitelem a ÚZSVM. Předmětem trojstranné smlouvy není striktně řečeno směna, ale dvojí převod, tedy konkrétně převod předmětu vyvlastnění na vyvlastnitele a převod nepotřebné nemovité věci na vyvlastňovaného za současného vyrovnání mezi vyvlastnitelem a ÚZSVM, respektive Státním pozemkovým úřadem.

Vzhledem ke skutečnosti, že nemovité věci, které pro účely směny poskytuje ÚZSVM nebo SPÚ, jsou nepotřebnými věcmi [odstavec 2 písm. a) a b)], nemohou oproti situacím podle odstavce 1 bránit směně podstatné důvody. Jinými slovy, pakliže ÚZSVM nebo SPÚ eviduje pozemky jako nepotřebné, nemůže mít podstatný důvod směnu neumožnit. Proto v odstavci 3 (oproti odstavci 1) absentuje možnost směnu neumožnit pro podstatné důvody.

K odst. 4:

Jelikož má vyvlastňovaný povinnost označit nemovitou věc, kterou chce směnit za předmět vyvlastnění, stanovuje se odpovídající povinnost vyvlastnitele k tomu poskytnout součinnost. Zpravidla pouze vyvlastnitel má úplný přehled o svém majetku, proto není vhodné po vyvlastňovaném požadovat, aby si informace o nemovitých věcech vlastněných vyvlastnitelem sháněl sám. Navíc ne všechny nemovité věci jsou zapsány v katastru nemovitostí, takže vyvlastňovaný se jejich existence bez součinnosti vyvlastnitele nemůže zpravidla dobrat vůbec, nebo jen s nepřiměřeným úsilím.

Povinnost součinnosti je však širší, aby nemohl vyvlastnitel směnu blokovat svojí nečinností. Pokud vyvlastnitel potřebnou součinnost neposkytne, nedojde ke splnění podmínky pro vyvlastnění, že nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv.

Za podstatné důvody je nutné považovat obdobné důvody jako v případech podle odstavce 1.

**K § 9**

Přestože to není výslovně stanoveno, zákon nově zavádí pravidlo, že věcná práva váznoucí na předmětu vyvlastnění zapsaná v katastru nemovitostí vyvlastněním nezanikají ani se neomezují. Nově budou věcná práva zanikat pouze na žádost vyvlastnitele. Je tedy na vyvlastniteli, aby i s ohledem na princip minimalizace zásahů do vlastnických práv určil rozsah věcných práv, která brání naplnění účelu vyvlastnění. Zákon tak minimalizuje rozsah dopadů vyvlastnění do práv třetích osob.

Pravidlo, že věcná práva apriori nezanikají ani se neomezují je výhodou nejenom pro oprávněné z těchto práv, ale i pro vyvlastnitele, neboť dříve musel poskytovat náhradu za všechna věcná práva váznoucí na předmětu vyvlastnění (neboť všechna zanikala), i když zánik některých z nich pro naplnění účelu vyvlastnění nepotřeboval. Vyvlastnitel tedy bude průměrně poskytovat nižší náhradu za zanikající věcná práva váznoucí na předmětu vyvlastnění, než tomu bylo doposud.

K odst. 1:

Přestože věcná práva vyvlastněním předmětu vyvlastnění automaticky nezanikají, musí mít vyvlastnitel možnost domoci se zániku věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění, pokud má za to, že kvůli němu může být ohroženo naplňování účelu vyvlastnění.

Podmínky podle jednotlivých písmen tohoto odstavce musejí být splněny kumulativně.

Písm. a):

Zhodnocení nutnosti omezení věcného práva je primárně na vyvlastniteli, který o zánik věcného práva žádá, nicméně finální posouzení je na vyvlastňovacím úřadu. O zánik věcného práva může vyvlastnitel žádat nejenom na začátku řízení v žádosti o vyvlastnění, ale rovněž kdykoli v průběhu vyvlastňovacího řízení. Nelze totiž vyloučit, že v průběhu vyvlastňovacího řízení dojde k zatížení předmětu vyvlastnění novým věcným právem, popřípadě k zápisu již existujícího dosud nezapsaného věcného práva (vydržená služebnost), o jehož existenci vyvlastnitel bez svého zavinění nevěděl a jehož zániku se vyvlastnitel musí být schopen domoci.

Písm. b):

O zániku věcného práva vyvlastňovací úřad nerozhodne, pokud tomu brání veřejný zájem. Veřejný zájem bude dán, například pokud se jedná o služebnosti vzniklé přímo ze zákona, nebo služebnosti vzniklé na základě smlouvy, k jejímuž uzavření zmocňuje zákon. Jinými slovy, půjde nejčastěji o situace, kdy samotné věcné břemeno je zřízeno za tím účelem, aby byl ochráněn nebo naplněn veřejný zájem.

Písm. c):

Zákon neumožňuje, aby právo stavby zanikalo stejným postupem jako ostatní věcná práva. Právo stavby je specifické, protože jeho součástí může být hmotná stavba, která by však zánikem práva stavby nezanikla. Zásah do práva stavby je natolik zásadní, že se tak musí dít vždy pouze vyvlastněním.

Písm. d):

Úprava v tomto písmenu navazuje na § 11, podle něhož nezanikají práva (věcná i závazková), na jejichž základě slouží předmět vyvlastnění jako jistota. Pro důvody, proč nezanikají nikdy, prosím vizte odůvodnění k § 11. Z důvodů tam uvedených vyvlastňovacímu úřadu nesmí být umožněno, aby o zániku takového práva rozhodl (respektive aby právo v důsledku jeho rozhodnutí zaniklo).

Přestože úprava v § 11 se týká jak věcných, tak závazkových práv, není nezbytné zánik závazkových práv nijak upravovat, neboť o jejich zániku vyvlastňovací úřad nerozhoduje.

Písm. e):

Jelikož je vyvlastnitel povinen za zánik věcného práva poskytnout náhradu, musí předložit znalecký posudek, na jehož základě přizná vyvlastňovací úřad náhradu. Výše náhrady za zánik nebo omezení věcného práva se stanovuje za stejných podmínek jako náhrada za vyvlastnění, náhrada tedy musí být spravedlivá a musí odpovídat majetkové újmě, která zánikem nebo omezením věcného práva vznikla. Proti znaleckému posudku se oprávněný z věcného práva může bránit ve vyvlastňovacím řízení, jehož je účastníkem.

K odst. 2:

Zánik věcného práva také vyvlastňovací úřad neumožní, pakliže je zjevné, že věcné právo nebrání naplnění účelu vyvlastnění. Není proto přípustné, aby zanikala například práva zatěžující pouze část vyvlastňovaného pozemku, kdy sice pozemek jako takový je nutný pro naplnění účelu vyvlastnění, avšak samotnému naplňování účelu vyvlastnění věcné právo nebrání. Jinými slovy věcné právo i účel vyvlastnění nejsou v kolizi. Je nezbytné zdůraznit, že absence nutnosti musí být zjevná. Pokud jsou tedy pochybnosti, zda je věcné právo vyvlastnění na obtíž, vyvlastňovací úřad již nezkoumá skutečnou nutnost zániku věcného práva. Tím se předchází nepřiměřenému prodlužování vyvlastňovacího procesu rozsáhlým dokazováním. Vyvlastnitel tak nebude muset prokazovat, že věcné právo brání naplnění účelu vyvlastnění. Vyvlastnitel se nemůže úspěšně domáhat zániku věcných práv, která váznou na nemovité věci, o které bylo vyvlastnění rozšířeno podle § 5, protože je zjevné, že pro naplnění účelu vyvlastnění není jejich zánik potřebný.

**K § 10**

Zánik nebo trvání závazkových práv není nezbytné obecně výslovně upravovat, neboť závazková práva budou v důsledku vyvlastnění buď zanikat pro následnou nemožnost plnění v souladu s obecnou úpravou v § 2006 an. občanského zákoníku, nebo v závislosti na smluvním ujednání vyvlastňovaného a třetí osoby zanikat nebudou.

Při vyvlastnění spočívajícím v odnětí vlastnického práva je nezbytné mít za to, že závazek mezi vyvlastňovaným a třetí osobou týkající se předmětu vyvlastnění nemůže být zpravidla nadále plněn, neboť vyvlastňovaný není po vyvlastnění s předmětem vyvlastnění oprávněn nakládat. V souladu s § 1760 občanského zákoníku sice ztráta oprávnění s předmětem vyvlastnění nakládat sama o sobě neznamená neplatnost právního jednání, kterým je s předmětem vyvlastnění nakládáno, nicméně takové nakládání by bylo v rozporu se smyslem institutu vyvlastnění, a proto je nutné takové nakládání považovat za apriori nemožné. Pokud je tedy například předmět vyvlastnění zároveň předmětem plnění smlouvy o výpůjčce (vyvlastňovaný jako půjčitel přenechává předmět vyvlastnění vypůjčiteli), změnou v osobě vlastníka (vyvlastňovaného a půjčitele) přestává mít vyvlastňovaný možnost nadále svůj závazek plnit, pročež dochází k jeho zániku pro následnou nemožnost plnění. Nemusí to však tak být vždy, protože ujednání smluvních stran může stanovit jiné důsledky pro případ vyvlastnění předmětu vyvlastnění, jehož se závazkové právo týká. Takové ujednání by mohlo například stanovit, že pokud dojde k vyvlastnění nemovité věci, která je předmětem plnění, stává se předmětem plnění jiná předem vymezená věc ve vlastnictví vyvlastňovaného. Závazek jako takový tedy nezanikne, pouze se změní předmět plnění tohoto závazku. Dalším příkladem, kdy při vyvlastnění spočívajícím v odnětí vlastnického práva bude závazkové právo zanikat pro následnou nemožnost plnění (pokud se strany nedohodnou na změně závazku namísto jeho zániku), je závazkové právo, na jehož základě je předmět vyvlastnění dán jako jistota.

Při vyvlastnění spočívajícím pouze v omezení vlastnického práva bude záležet na charakteru a rozsahu závazkového práva, zda bude zanikat zcela, částečně, anebo zda nebude vůbec dotčeno. To bude vždy otázkou zkoumání v jednotlivých případech. I zde platí, že pokud kvůli vyvlastnění ztratí vyvlastňovaný oprávnění s věcí určitým způsobem nakládat (například již nemůže vypůjčovat pozemek, který je celý zatížen vyvlastnitelovou služebností inženýrské sítě), jedná se následnou nemožnost plnění, pročež závazkové právo zaniká.

Je vhodné zdůraznit, že závazková práva vyvlastněním automaticky nezanikají, jak tomu bylo doposud. Povaha závazkových práv jako práv inter partes, která neváznou na věci, které se týkají, ale jsou spjata se smluvními stranami, sama o sobě v podstatě obecně vylučuje speciální úpravu jejich zániku, aniž by bylo zasaženo do jejich zcela základní povahy. Tato skutečnost nebyla v dosavadní úpravě dostatečně reflektována.

Platí, že oprávněný ze závazkového práva, který byl vyvlastněním dotčen, se nemůže úspěšně domáhat ochrany proti rušení držby (například v případě výpůjčky). K rušení držby vyvlastněním nedochází svémocně, ale na základě rozhodnutí správního orgánu.

Některá závazková práva je nicméně nezbytné pro jejich specifickou roli upravit speciálně.

Nájem předmětu vyvlastnění vyvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva nezaniká, i když to není oproti předchozí úpravě výslovně stanoveno. Trvání nájmu i po vyvlastnění vyplývá z obecné úpravy v § 2221 občanského zákoníku, proto není nezbytné to opakovat v zákoně o vyvlastnění.

Pokud se jedná o vyvlastnění spočívající v omezení vlastnického práva, je však situace jiná a nájem zanikat může, a to z důvodu následné nemožnosti plnění, jak je uvedeno v úvodu k tomuto ustanovení. Může například nastat situace, že ve prospěch vyvlastnitele je vyvlastněním zřízena služebnost inženýrské sítě na pozemku (předmětu vyvlastnění), který jeho vlastník celý pronajímá. Služebnost tak koliduje s nájmem a nájem musí takto vzniklé služebnosti v nezbytném rozsahu ustoupit. Stanovit pro tuto situaci zvláštní úpravu však není vhodné, protože pokud by nájem při vyvlastnění spočívajícím v omezení vlastnického práva nezanikal (v potřebném rozsahu), neměl by vyvlastnitel možnost se domoci jeho ukončení (k tomu více prosím vizte níže u možnosti výpovědi nájmu).

Co je uvedeno výše pro nájem platí v souladu s § 2341 občanského zákoníku i pro pacht; podle tohoto ustanovení se (mimo jiné) ustanovení o zániku nájmu použijí pro pacht přiměřeně. Není výslovně nutné upravit, že tato ujednání se vztahují o pro podnájem, neboť podnájem sleduje právní osud nájmu a pokud dojde k výpovědi nájmu, dochází i ke skončení podnájmu. Navíc vyvlastnitel (nový vlastník předmětu vyvlastnění) ani podnájem vypovědět nemůže, neboť není účastníkem podnájemního vztahu.

Jelikož nájem ani pacht předmětu vyvlastnění vyvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva nezanikají, musí být poskytnuta vyvlastniteli speciální možnost se z těchto závazků vyvázat, aby nebylo bráněno naplnění účelu vyvlastnění. Tato možnost zde samozřejmě bude jenom pro případ, že dochází k vyvlastnění spočívajícím v odnětí vlastnického práva. Při vyvlastnění spočívajícím pouze v omezení vlastnického práva se vyvlastnitel nestává vlastníkem předmětu vyvlastnění, nájem/pacht tedy na něj nepřechází, takže ani nemá možnost nájem/pacht vypovědět, neb není účastníkem těchto vztahů. Bez jiného ujednání mezi vyvlastňovaným (vlastníkem předmětu vyvlastnění a pronajímatelem/propachtovatelem) a nájemcem/pachtýřem se bude další pokračování nájmu/pachtu a důsledky jeho omezení vyvlastněním řídit obecnou úpravou.

Výpovědní doba tří měsíců je obvyklá výpovědní doba, která na jednu stranu zajišťuje relativně rychlé získání předmětu vyvlastnění pro naplnění účelu vyvlastnění, na druhou stranu poskytuje nájemci zpravidla dostatečnou dobu pro nalezení nového vhodného předmětu nájmu. U nájmu zemědělského pachtu se sice jedná o citelné zkrácení výpovědní doby oproti zákonu, nicméně toto zkrácení je legitimní, pokud je uvažován veřejný zájem na naplnění účelu vyvlastnění. Navíc má nájemce nárok na náhradu majetkové újmy, která by mu výpovědí podle tohoto ustanovení vznikla. Majetková újma v takovém případě může vzniknout pouze tehdy, pokud je výpovědní doba podle tohoto ustanovení kratší než sjednaná nebo zákonem stanovená výpovědní doba, případně je vypovídán vztah uzavřený na dobu určitou. K jejímu vzniku však nedochází automaticky a vypovídaný nájemce/pachtýř musí vznik a výši majetkové újmy v případném soudním sporu prokázat.

**K § 11**

K odst. 1:

Toto ustanovení je odklonem od dosavadní úpravy v § 14 zákona o vyvlastnění, který stanoví postup, jak se vypořádá vyvlastňovaný s věřiteli, v jejichž prospěch je předmět vyvlastnění zatížen. Stávající ustanovení je problematické a je nezbytné přistoupit k jeho změně.

Pokud nedojde k dohodě mezi vyvlastňovaným a zajištěnými věřiteli, ustanovení § 14 současného zákona o vyvlastnění znemožňuje výplatu náhrady za vyvlastnění přímo vyvlastňovanému, pokud má vyvlastňovaný vůči zajištěným věřitelům jakékoli nesplacené pohledávky. Nezohledňuje se přitom, zda vyvlastňovaný své dluhy řádně plní. K tomuto přístupu není spravedlivý důvod, protože nelze apriori předpokládat, že vyvlastňovaný by chtěl své zajištěné věřitele zkrátit na jejich právech „zpronevěřením“ náhrady za vyvlastnění. Vyvlastňovaný zánik práv zajištěných věřitelů nezpůsobil, takže jejich zánik by neměl být dáván k jeho tíži.

Na druhou stranu není spravedlivé, aby zajištění věřitelé kvůli vyvlastnění ztratili své zajištění. Nově se proto po vzoru § 1350 odst. 1 občanského zákoníku stanoví, že zajištění nezaniká a zatěžuje namísto předmětu vyvlastnění náhradu za vyvlastnění.

K odst. 2:

Je nerozhodné, zda se jedná o věcné anebo závazkové právo, ani v jednom z uvedených případů právo nezanikne. Právo zatěžuje předmět vyvlastnění až do zaplacení náhrady. Dříve právo z předmětu vyvlastnění na náhradu za vyvlastnění přejít nemůže, protože vyvlastňovaný nemá náhradu za vyvlastnění k dispozici, a tedy zde není nic, co by bylo možné zatížit. Druhotnou výhodou principu, že právo přestane zatěžovat předmět vyvlastnění až po zaplacení náhrady za vyvlastnění, je skutečnost, že pokud chce vyvlastnitel docílit stavu, kdy právo nezatěžuje předmět vyvlastnění, je co nejrychlejší zaplacení náhrady za vyvlastnění v jeho zájmu. O skutečnosti, že co nejrychlejší výplata náhrady za vyvlastnění je i v zájmu vyvlastňovaného, nelze pochybovat.

Možnost dohody mezi vyvlastňovaným a zajištěnými věřiteli na rozdělení náhrady v rámci vyvlastňovacího řízení není vyloučena, nicméně její uzavření není podmínkou pro vyplacení náhrady vyvlastňovanému.

**K § 12**

Podle současné úpravy se rozhodnutím o vyvlastnění přiznává nejenom náhrada za vyvlastnění v užším smyslu, ale i náhrada za újmu vzniklou v důsledku vyvlastnění. Tato úprava je však nelogická, protože dokud není pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění, není zcela zřejmé, jaká další újma vyvlastňovanému v důsledku vyvlastnění vznikla. Proto dochází k oddělení náhrady za vyvlastnění na náhradu za vyvlastnění v užším slova smyslu, která se přiznává rozhodnutím o vyvlastnění, od nároku na náhradu újmy vzniklé v důsledku vyvlastnění, kterou lze uplatnit v občanském soudním řízení (§ 13).

K odst. 1:

Náhradou za vyvlastnění se rozumí náhrada za vyvlastnění v užším smyslu. Pojem „náhrada za vyvlastnění“ je takto užíván v celém zákoně, takže kdekoli je v zákoně uveden pojem „náhrada za vyvlastnění“, jde o náhradu přiznanou vyvlastňovanému rozhodnutím o vyvlastnění, která nezahrnuje nároky vyvlastňovaného vznikající v důsledku vyvlastnění.

K odst. 2:

Vedle náhrady za vyvlastnění je zde i nárok oprávněných z věcných práv, která jsou vyvlastněním dotčena, na náhradu za jejich zánik nebo omezení. V tomto dochází k převzetí dosavadní úpravy. Na určování výše náhrady za zánik věcného práva se vztahují stejná pravidla jako na náhradu za vyvlastnění (v užším smyslu).

K odst. 3:

O náhradě za vyvlastnění musí rozhodnout vyvlastňovací úřad v rozhodnutí o vyvlastnění. Naplňuje se tím ústavněprávní požadavek, že vyvlastnění je možné pouze za náhradu, tedy že současně s vyvlastněním musí být rozhodnuto o náhradě za vyvlastnění.

**K § 13**

Podle současné úpravy se rozhodnutím o vyvlastnění přiznává nejenom náhrada za vyvlastnění v užším smyslu, ale i náhrada za újmu vzniklou v důsledku vyvlastnění. Tato úprava je však nelogická, protože dokud není pravomocně rozhodnuto o vyvlastnění, není zřejmé, jaká další újma vyvlastňovanému v důsledku vyvlastnění vznikla. Proto dochází k oddělení náhrady za vyvlastnění na náhradu za vyvlastnění v užším slova smyslu (§ 13 odst. 1), která se přiznává rozhodnutím o vyvlastnění, od nároku na náhradu újmu vzniklou v důsledku vyvlastnění, kterou lze uplatnit v občanském soudním řízení.

O nárocích podle tohoto ustanovení tedy vyvlastňovací úřad nerozhoduje. Rozhodovat o nich ani nemůže, protože vznikají až v návaznosti na rozhodnutí o vyvlastnění, popřípadě jejich výše je zřejmá až po nabytí účinků rozhodnutí o vyvlastnění. Vyvlastňovaný se tedy v případě sporu o existenci nebo výši jeho nároků musí obracet na soud v občanském soudním řízení.

V tomto ustanovení je rovněž uveden seznam nároků, které vznikají vyvlastňovanému v důsledku vyvlastnění, aby o nemohlo být sporu o jejich existenci.

K odst. 1:

Písm. a):

Vyvlastňovaný nesmí po dobu vyvlastňovacího řízení nakládat s předmětem vyvlastnění v rozsahu, kterého se vyvlastnění týká, nejde-li o právní jednání učiněná s vyvlastnitelem nebo s jeho souhlasem. Nakládáním se rozumí kvalifikované právní jednání týkající se předmětu vyvlastnění, jak je vymezeno občanským zákoníkem. Vyvlastňovanému vzniká nárok (bez ohledu na to, zda k vyvlastnění došlo, anebo nedošlo) na případnou újmu, která mu omezením vznikla. Pokud například nemohl uzavřít kvůli probíhajícímu vyvlastňovacímu řízení nájemní smlouvu k předmětu vyvlastnění, ze které by měl majetkový prospěch, a vznikla mu tím újma, má nárok na náhradu takové újmy. Prokázání újmy je na vyvlastňovaném.

Písm. b):

Nárok podle písmena b) vzniká pouze pokud k vyvlastnění nedošlo. Jedná se v podstatě o náhradu nákladů, které musel vyvlastňovaný vynaložit, aby se bránil proti nedůvodnému omezení vyvlastňovacího řízení.

Písm. c):

Přestože výše nákladů účelně vynaložených na vyhotovení znaleckého posudku vyvlastňovaného je bezpečně známa před rozhodnutím o vyvlastnění, nejeví se jako vhodné zatěžovat vyvlastňovací úřad povinností přezkoumávat, zda náklady na vyhotovení znaleckého posudku byly účelně vynaložené. Nárok na náhradu však vyvlastňovaný stále má, jen mu nebude přiznán přímo rozhodnutím o vyvlastnění.

Písm. d):

Za další účelně vynaložené náklady je zejména nutné považovat náklady právního zastoupení vyvlastňovaného, pokud byly skutečně účelné. Je-li vyvlastňovaným například advokát, lze stěží považovat náklady na jeho právní zastoupení za účelné.

K odst. 2:

Nároky podle tohoto odstavce vznikají, pouze pokud dojde k vyvlastnění a pouze v takovém případě se jich může vyvlastňovaný domáhat. Stěhovací náklady a náklady spojené se změnou místa podnikání jsou přiznávány již současnou úpravou a nečiní interpretační problémy.

Novum je náhrada majetkové újmy za zánik nebo omezení závazkových práv týkajících se předmětu vyvlastnění. Dříve nebyla náhrada za zanikající závazková práva řešena vůbec, což nelze považovat za vhodné a spravedlivé. Není přípustné, aby náhrada byla poskytována za věcná práva a nikoli za závazková práva. Po vzoru poskytování náhrady za zřízení nezbytné cesty podle § 1030 odst. 3 občanského zákoníku se stanoví, že pokud závazkové právo kvůli vyvlastnění zaniklo nebo bylo omezeno, má oprávněný ze závazkového práva nárok na náhradu vůči vyvlastňovanému (pro bližší výklad prosím vizte důvodovou zprávu k odstavci 3). Jelikož tedy vyvlastněním vzniká vyvlastňovanému dluh, jehož vznik nezavinil, má vyvlastňovaný nárok na náhradu újmy, která mu vznikem dluhu vznikla, vůči vyvlastniteli.

K odst. 3:

Výslovné stanovení, že nároky podle tohoto ustanovení lze uplatnit v občanském soudním řízení, je nezbytné proto, aby bylo postaveno najisto, že se nejedná o náklady řízení, které by vyvlastňovanému náležely v souladu s § 79 odst. 1 správního řádu.

Nároky sice vznikají v důsledku vedení vyvlastňovacího řízení a v souvislosti s vyvlastněním, avšak pro zjednodušení a urychlení vyvlastňovacího řízení je vyvlastňovaný odkázán je uplatňovat, pakliže vyvlastnitel nesplní svůj závazek, před soudem.

Pro náhradu za zánik nebo omezení závazkových práv není nezbytná obdobná úprava, neboť není sporu, že nároky ze závazkových práv lze uplatňovat pouze v občanském soudním řízení podle obecné úpravy.

K odst. 4:

Nárok na náhradu újmy oprávněným ze závazkových práv vzniká vůči vyvlastňovanému, nikoli vůči vyvlastniteli. To vyplývá z povahy obligačních práv jako práv inter partes. Vyvlastňovaný však může uplatňovat náhradu majetkové újmy, která mu vznikne v důsledku vzniku nároku oprávněných ze závazkových práv, po vyvlastniteli. Je nicméně zcela na vyvlastňovaném, zda a v jakém rozsahu bude nárok na náhradu majetkové újmy uplatňovat. Vyvlastnitel tedy nebude automaticky poskytovat náhradu vyvlastňovanému za majetkovou újmu způsobenou mu zánikem nebo omezením závazkových práv; bude muset poskytovat vyvlastňovanému náhradu pouze pro ta zanikající nebo omezovaná závazková práva, která vyvlastňovaný vůči vyvlastniteli „uplatní“.

Navrhovaná úprava má za cíl zejména spravedlivě upravit vztahy mezi vyvlastnitelem, vyvlastňovaným a oprávněným ze závazkového práva. Při zániku závazkových práv v důsledku vyvlastnění případná majetková újma vzniká oprávněnému ze závazkového práva. Nárok ze zániku závazku ale může uplatňovat pouze vůči vyvlastňovanému, protože pouze s ním je v závazkovém vztahu. Vyvlastňovanému tak vzniká dluh, jehož vznik však nezapříčinil, ten „způsobil“ vyvlastnitel, takže vyvlastňovaný musí být oprávněn požadovat náhradu za újmu oprávněného ze závazkového práva po vyvlastniteli (určitý druh regrese). Rozhodne-li se však vyvlastňovaný svůj nárok vůči vyvlastniteli neuplatňovat, nemůže to jít k tíži vyvlastnitele. Vyvlastňovaný bude muset vznik újmy v důsledku vyvlastnění doložit.

Vyvlastňovaný má nárok pouze na náhradu majetkové újmy, nikoli i nemajetkové. Vyvlastňovaný má rovněž nárok na náhradu pouze takové majetkové újmy, která vznikla přímo vyvlastněním, a nikoli v návaznosti na další smluvní ujednání mezi ním a oprávněným ze závazkového práva. Vyvlastňovaný tak například nebude moci po vyvlastniteli požadovat náhradu majetkové újmy, která vznikla z titulu smluvní pokuty sjednané pro případ vyvlastnění.

**K § 14**

K odst. 1:

Pravidlo, že náhrada za vyvlastnění (tj. náhrada pouze za odnětí nebo omezení vlastnického práva, nikoli nároky vyvlastněním vznikající) musí být spravedlivá a musí odpovídat majetkové újmě, vychází z judikatury Ústavního soudu ČR a Evropského soudu pro lidská práva. Slovo „odpovídat“ neznamená, že náhrada se musí rovnat majetkové újmě; náhrada však musí být k majetkové újmě v přiměřeném poměru. Požadavek na spravedlivost náhrady je korektivem, který má předejít mechanickému určování náhrady pouze ve výši majetkové újmy, byť základ náhrady tvoří vždy odčinění právě majetkové újmy.

Požadavek spravedlivé náhrady míří zejména na jakoukoli případnou nemajetkovou újmu, kterou je nezbytné vyvlastňovanému nahradit. Pro naplnění požadavku spravedlivosti musí vyvlastňovací úřad rovněž zohledňovat i výjimečnou hodnotu předmětu vyvlastnění vyplývající například z její nevšednosti anebo významného architektonického nebo historického charakteru. Není však vyloučeno, že zásada spravedlivosti náhrady za vyvlastnění může ve zcela výjimečných a odůvodněných případech vyžadovat i snížení náhrady pod hodnotu určenou znaleckým posudkem. Musí jít o legitimní cíle veřejného zájmu, sledující zpravidla uskutečnění hlubších ekonomických, sociálních nebo politických reforem. Rovněž se může jednat o případy, kdy jsou vyvlastňovány nemovité věci, které nemohou být předmětem tržního prodeje a jejich vlastníci zanedbávají stanovenou péči o ně. Taková náhrada však nesmí být ve zřejmém nepoměru k ceně předmětu vyvlastnění, které by bylo dosaženo, jestliže by mohl být předmětem tržního prodeje. Náhrada za vyvlastnění však musí být vždy přiznána v takové výši, aby vyvlastňovaný nenesl nepřiměřené břemeno, čehož bude zpravidla dosaženo, pokud bude náhrada přiznána v rozumném poměru k tržní hodnotě předmětu vyvlastnění.

Aby byla přiznána adekvátní náhrada, musí být určena ke dni rozhodnutí. Vyvlastňovací úřad tak musí zohlednit zejména změnu hodnoty peněz (inflaci) od vyhotovení znaleckého posudku do rozhodnutí o vyvlastnění. Pokud by se od vyhotovení znaleckého posudku, z něhož vyvlastňovací úřad při určení náhrady vycházel, zásadně změnily okolnosti ovlivňující cenu předmětu vyvlastnění, měl by vyvlastňovací úřad vyhotovit nový znalecký posudek ještě před rozhodnutím. Jenom tak totiž dostojí požadavku, aby náhrada byla spravedlivá a odpovídala majetkové újmě ke dni rozhodnutí o vyvlastnění.

K odst. 2:

Jak vyplývá z požadavku spravedlivosti, vyvlastňovací úřad z obvyklé hodnoty určené znaleckým posudkem pouze vychází.

Znaleckým posudkem se myslí znalecký posudek, kterým byla určena obvyklá hodnota předmětu vyvlastnění. V případech, kdy nelze obvyklou hodnotu předmětu vyvlastnění určit, se použije obecná úprava v § 3 zákona o oceňování majetku a předmět vyvlastnění se ocení tržní hodnotou. Tato varianta je zvolena proto, že určování tržní hodnotou odpovídá zásadě, že náhrada musí být spravedlivá a odpovídat majetkové újmě. Určení náhrady hodnotou zjištěnou uvedenou zásadu nenaplňuje dostatečně.

K odst. 3:

Jelikož v nynější praxi vycházejí vyvlastňovací úřady při určování náhrady za vyvlastnění zpravidla výlučně z hodnoty určené ve znaleckém posudku bez přihlédnutí k dalším okolnostem, výslovně se stanovuje, že tato praxe nadále není možná, z důvodů uvedených v odstavci 1, a vyvlastňovací úřady musejí zvažovat, zda je náhrada spravedlivá. Ustanovení má tak za cíl předejít mechanickému určování náhrady pouze podle znaleckého posudku.

K odst. 4:

Přestože zanikající věcná práva nejsou přímo vyvlastňována, jsou dotčena přímo v návaznosti na vyvlastnění a na základě přímé žádosti vyvlastňovaného, takže pro určení náhrady za jejich dotčení by měla platit stejná pravidla.

V ustanovení nejsou zahrnuta závazková práva, protože náhrada za ně není řešena ve vyvlastňovacím řízení a náhrada za jejich případné dotčení bude řešena podle obecných předpisů.

**K § 15**

Ustanovení se týká jakékoli náhrady vyplácené vyvlastnitelem, nikoli pouze náhrady za vyvlastnění. Ustanovení se neužije na náhradu, kterou vyvlastňovaný poskytuje oprávněnému ze závazkového práva, jehož právo bylo vyvlastněním dotčeno, protože náhrada za dotčení těchto práv se neupravuje v zákoně o vyvlastnění a forma náhrady je tedy ponechána na stranách závazku.

Je nutné výslovně stanovit, že náhrada se poskytuje jednorázově, aby vyvlastňovací úřad nemohl rozhodnout, že se náhrada vyplácí ve splátkách. Pokud by docházelo k vyplácení náhrady ve splátkách, prakticky by se tím oddalovala výplata náhrady za vyvlastnění, což není přípustné. Vyvlastňovaný je často v situaci, kdy si za předmět vyvlastnění potřebuje co nejdříve pořídit jinou nemovitou věc, proto je požadavek na včasnost výplaty zásadní. U dotčených věcných práv sice tento požadavek není tak zásadní, ale pořád je opodstatněný.

Náhrada se oprávněným z dotčených věcných práv rovněž poskytuje vždy v penězích. Jedná se o jeden z prostředků neprodlužování vyvlastňovacího řízení, aby se oprávnění z dotčených věcných práv nemohli dovolávat jednání o formě náhrady a tím případně nepřiměřeně prodlužovat vyvlastňovací řízení.

**K § 16**

Pravidla pro doručování neplatí pouze pro listiny vydávané vyvlastňovacím úřadem, ale i pro soukromé listiny, které jsou upraveny tímto zákonem, tedy zejména pro smlouvu o získání práv. Ustanovení se neuplatní zejména na užívání elektronických komunikačních prostředků, protože zprávy takto zasílané nejsou listinami, ale elektronickými písemnostmi. K uvedenému výkladu vede i teleologický výklad, neboť smyslem tohoto ustanovení je vyřešit praktické komplikace s doručováním do ciziny.

K odst. 1:

V případě doručování do ciziny může být problematické získání potvrzení o doručení listiny. Aby nedocházelo k maření vyvlastnění, stanovuje se proto fikce doručení. Výčet adres, na který se listina doručuje, je alternativní. Je-li listina zaslána na některou z uvedených adres, považuje se doručenou třicátým dnem po odeslání listiny.

Je potřeba stanovit fikci doručení při doručování do ciziny, protože jinak by mohlo být zdlouhavým doručováním do ciziny nedůvodně mařeno vyvlastnění.

K odst. 2:

Protože vyvlastnění představuje zásah do základního lidského práva, není přípustné, aby bylo v jeho rámci doručováno veřejnou vyhláškou. Samozřejmou výjimkou je doručování osobám neznámého pobytu nebo sídla, osobám, kterým se prokazatelně nedaří doručovat, a osobám, které nejsou známy, aby nedocházelo k maření vyvlastnění kvůli faktické nemožnosti doručování.

**K § 17**

Systém vyvlastňovacích úřadů odpovídá systému stavebních úřadů podle nového stavebního zákona.

Nově dochází k přenosu rozhodovací pravomoci ve standardním vyvlastňovacím řízení v prvním stupni z úřadů obcí s rozšířenou působností na krajské úřady. Tato změna vychází zejména z důvodu, že počet vyvlastňovacích řízení, které se ročně uskutečňují, je relativně nízký. V rámci jednotlivých krajů se jedná ročně o jednotky až desítky vyvlastňovacích řízení s tím, že v letech 2019, 2020 a 2021 bylo nejvíce vyvlastňovacích řízení vedených v prvním stupni úřady obcí s rozšířenou působností v Jihomoravském kraji (91, 82 a 86), nejméně pak na Vysočině (9, 11 a 7).

Účelem přenosu rozhodovací pravomoci je zefektivnit a zprofesionalizovat postupy ve vyvlastňovacím řízení. Jelikož na většině úřadů obcí s rozšířenou působností dochází k vedení vyvlastňovacích řízení zřídka (někde i jen jednou za několik let), je pro zaměstnance úřadu obce s rozšířenou působností zpravidla obtížné udržovat potřebnou faktickou odbornost pro rozhodování ve vyvlastňovacím řízení, které je specifické zejména nároky na dbaní základních práv vyvlastňovaného. Přenesením rozhodování na krajské úřady je tento problém minimalizován.

Díky koncentraci rozhodování na krajských úřadech dojde ke specializaci zaměstnanců krajského úřadu přímo na problematiku vyvlastnění, jejímž důsledkem bude průměrná vyšší efektivita vyvlastňovacího řízení, tedy dojde k urychlení vyvlastňovacího řízení a k lepší ochraně jednotlivých soukromých a veřejných zájmů. Očekává se rovněž snížení počtu odvolacích řízení a nutnosti soudního přezkumu.

**K § 18**

K odst. 1:

Jedná se nepřekvapivou úpravu, která sleduje obecné zásady příslušnosti (rozhoduje ten, na jehož území dochází ke změnám práv a povinností).

K odst. 2:

Ustanovení vyplývá z úvahy, že je vhodné, aby stejný úřad, který rozhoduje o povolení záměru, rozhodoval také o vyvlastnění. Vyvlastnitel tak bude intuitivně podávat žádost o vyvlastnění tam, kde bylo rozhodnuto o povolení záměru. Výhodou je rovněž možné urychlení vyvlastňovacího procesu tím, že danému úřadu mohou být některé skutečnosti známy z jeho úřední činnosti.

K odst. 3:

Ustanovením je řešena systémová podjatost, kdy není přípustné, aby krajský úřad vedl řízení, jehož účastníkem je sám kraj. Předchází se tím systémovému riziku podjatosti, která by mohla být namítána, což by komplikovalo vyvlastňovací řízení, čemuž je vhodné předcházet, byť ústavní imperativ apriorního vyloučení systémové podjatosti zde není.

Pokud dojde k zahájení takového vyvlastňovacího řízení, vyvlastňovací úřad je přeruší a informuje o něm nadřízený orgán, který vydá usnesení o pověření.

K odst. 4:

Odvolání proti usnesením podle odstavce 2 nebo 3 není přípustné, aby nedocházelo k nedůvodnému zdržování procesu vyvlastnění. Usnesení o tom, který orgán bude provádět vyvlastnění, není natolik zasahující do práv účastníků, aby bylo nezbytné umožnit proti němu odvolání.

**K § 19**

S ohledem na specifika vyvlastnění se zavádí zvláštní úprava účastenství. Výčet účastníků je taxativní, a nahrazuje tedy obecnou úpravu účastníků podle § 27 správního řádu. Kromě osob uvedených v tomto ustanovení tak nemůže být nikdo jiný účastníkem vyvlastňovacího řízení. Závazkově oprávnění účastníky vyvlastňovacího řízení nejsou, protože ačkoli mohou být v důsledku vyvlastnění dotčeni, jejich případné nároky formálně vyvlastněním nevznikají, vznikají až případnými důsledky, které s účinky vyvlastnění spojuje soukromé právo.

K odst. 1:

Písm. a) a b):

Jedná se o dva základní účastníky, o jejichž právech a povinnostech se rozhoduje především a bez nichž by vedení vyvlastňovacího řízení nebylo možné uskutečnit.

Písm. c):

Účastníkem je pouze oprávněný ze zanikajícího nebo omezovaného věcného práva. Do práv ostatních oprávněných z věcných práv, jejichž práva nezanikají ani se neomezují, se vyvlastněním podstatným způsobem nezasahuje, proto ani nebudou účastníky. Je sice pravda, že například oprávněný ze zástavního práva bude vyvlastněním dotčen tím, že se změní vlastník zástavy, nicméně tato skutečnost sama o sobě svojí relativně nižší závažností neodůvodňuje účastenství oprávněného ze zástavního práva ve vyvlastňovacím řízení. Jinými slovy, práva a povinnosti se nemění, mění se pouze okolnosti jejich uplatňování.

Písm. d):

V době zahájení vyvlastňovacího řízení je osoba, které vyvlastňovaný poskytuje zajištění zajišťovacím převodem vlastnického práva k předmětu vyvlastnění, podmíněným vlastníkem předmětu vyvlastnění. Musí být tedy účastníkem řízení, a dokonce může uplatňovat stejné námitky jako vyvlastňovaný (blíže vizte prosím odstavec 2), protože vyvlastnění představuje zásah do jeho práv vždy, respektive vyvlastnitel se bude muset domáhat zániku jeho práva zřejmě v každém případě, jinak by fakticky k vyvlastnění nedošlo (sice by se předmět vyvlastnění odňal vyvlastňovanému, ale podmíněné vlastnické právo osoby zajištěné zajišťovacím převodem by na předmětu vyvlastnění zřejmě nadále vázlo).

Písm. e):

Zajištěným věřitelem v insolvenčním řízení jsou myšleny osoby podle § 2 písm. g) insolvenčního zákona. Zajištěný věřitel je vyvlastněním dotčen bez ohledu na to, zda jeho právo zaniká, anebo nikoli, protože insolvenční zákon přiznává zajištěnému věřiteli zvláštní práva a povinnosti. Jedná se například o jeho právo udělovat pokyny k nakládání se zajištěnou věcí (předmětem vyvlastnění), které však je ve vyvlastňovacím řízení omezeno. Toto ustanovení je speciální k písmenu c).

K odst. 2:

V případě neskončeného pozůstalostního řízení není ještě jasné, kdo je vlastníkem předmětu vyvlastnění, proto se za vyvlastňovaného (a tedy vlastníka) považuje osoba spravující pozůstalost. Touto osobou může být podle § 1677 buď správce pozůstalosti, vykonavatel závěti nebo dědic, respektive dědicové, popřípadě na základě opatření soudu jiná osoba. Osoba spravující pozůstalost se sice považuje za vyvlastňovaného, je však vázána omezeními vyplývajícími z jejího správcovského postavení, zejména povinnost vykonávat ve vztahu k pozůstalosti prostou správu vyplývající z § 1678 občanského zákoníku. Nebude tak například moci předmět vyvlastnění prodat v rámci smlouvy o získání práv bez souhlasu dědiců, nebo soudu. Uvedené v tomto odstavci platí i pro případ, že vyvlastňovaný zemře v průběhu vyvlastňovacího řízení a dojde k zahájení pozůstalostního řízení, které dosud nebylo skončeno.

Zemře-li jiný účastník vyvlastňovacího řízení než vyvlastňovaný, vstoupí do jeho účastnických práv osoba podle obecné právní úpravy nástupnictví.

K odst. 3:

Pokud účastník řízení není znám, není znám jeho pobyt, nebo se mu nedaří doručovat, určí vyvlastňovací úřad opatrovníka. Stanovení lhůty zajišťuje, že nedojde k nedůvodnému zdržení procesu vyvlastnění, přičemž lhůta 60 dnů je přiměřená. Opatrovník se určí i v případě zemřelého vyvlastňovaného, pokud nebyl povolán správce pozůstalosti ani vykonavatel závěti nebo nejsou známi, a ještě nejsou známi dědicové, protože v takovém případě je vyvlastňovaný neznámou osobou. Okruh dědiců vyvlastňovací úřad zjišťuje dotazem u příslušného soudu, který vyvlastňovacímu úřadu sdělí jméno notáře, který pozůstalostní řízení vede. Od tohoto notáře jsou zjišťovány informace o dědicích. V závislosti na tom, co vyvlastňovacímu úřadu sdělí příslušný notář, dojde buď k určení opatrovníka neznámé osobě, nebo jsou známi dědicové (ani správce a ani vykonavatel závěti) a vyvlastňovací úřad s nimi jedná jako s účastníky řízení.

Opatrovník, kterého vyvlastňovací úřad v řízení ustanoví, je pouze procesním opatrovníkem podle správního řádu. Správní orgány nemají žádnou procesní možnost určit opatrovníka, který by byl oprávněn činit za opatrovance i hmotněprávní úkony, k tomu je oprávněn pouze soud.

**K § 20**

K odst. 1:

Z podstaty vyvlastnění, které je činěno ve prospěch vyvlastnitele a pro realizaci konkrétního záměru, vyplývá, že vyvlastňovací řízení nelze zahájit bez návrhu. Nic na tom nemění ani skutečnost, že se vyvlastnění uskutečňuje ve veřejném zájmu.

K odst. 2:

Žádost o vyvlastnění nemusí obsahovat označení věcných práv, jejichž zánik nebo omezení vyvlastnitel požaduje, lze to však doporučit, neboť tím dojde k urychlení vyvlastňovacího řízení. Stanovit povinnost uvést všechna zanikající nebo omezovaná věcná práva není praktické, neboť nelze vyloučit, že v průběhu vyvlastňovacího řízení dojde k zatížení předmětu vyvlastnění novým věcným právem, popřípadě k zápisu již existujícího dosud nezapsaného věcného práva (vydržená služebnost), o jehož existenci vyvlastnitel bez svého zavinění nevěděl a jehož zániku se vyvlastnitel musí být schopen domoci.

Písm. a):

Předmět vyvlastnění musí být označen tak, aby jej nebylo lze zaměnit s jinou věcí. Přestože předmět vyvlastnění nemusí být označen v souladu s katastrálním zákonem, lze to v případech, kdy je to možné, doporučit.

Písm. b):

Vyvlastnitel musí v souladu se správním řádem v žádosti uvést, čeho se domáhá, aby vyvlastňovací úřad mohl seznat, o čem má rozhodnout. Vyvlastňovací úřad se návrhem vyvlastňovaného nemusí řídit.

Písm. c):

Jedná se v zásadě o odkaz na ustanovení jiného zákona, které stanovuje účel vyvlastnění. Jeho uvedení je nezbytné, aby mohl vyvlastňovací úřad posoudit, zda v konkrétním případě převažuje veřejný zájem na naplnění účelu vyvlastnění nad zájmem vyvlastňovaného.

Písm. d):

Údaj o zahájení uskutečňování záměru je nezbytný pro stanovení lhůty (kterou stanovuje vyvlastňovací úřad) pro zahájení uskutečňování záměru, jímž se naplňuje účel vyvlastnění. Obecně by taková lhůta měla být co nejkratší. Pokud by byla lhůta delší než nezbytně dlouhá, popírala by se tím do určité míry nezbytnost vyvlastnění (k vyvlastnění mohlo dojít později, aniž by byl dotčen veřejný zájem). Požadavek na co nejkratší lhůtu je tedy projevem snahy o minimalizaci zásahu do práv vyvlastňovaného a třetích osob.

K odst. 3:

Kromě náležitostí přímo v žádosti musí být k žádosti přiložené některé podklady, z nichž vyvlastňovací úřad vychází při jejím posuzování.

Písm. a):

Ustanovení je převzato z dosavadní úpravy, neboť nezpůsobovalo výkladové obtíže a jeho potřebnost je zřejmá. Došlo pouze k odstranění požadavku na samostatné předložení geometrického plánu, ten se přikládá v rámci návrhu smlouvy o získání práv.

Písm. b):

Projektová dokumentace je nezbytná, aby vyvlastňovací úřad mohl posoudit, zda je vyvlastnění navrhováno v nezbytném rozsahu a v souladu s projektovou dokumentací. Pokud se pro konkrétní záměr nemusí vyhotovovat projektová dokumentace, například proto, že se nejedná o záměr podle stavebního zákona, předloží se jiná dokumentace, která splní stejný účel.

Písm. c):

Předložením povolení podle stavebního zákona vyvlastnitel dokládá nezbytnost vyvlastnění. Vydání povolení záměru ani rámcové povolení však samy o sobě neznamenají, že vyvlastnění je nezbytné, to musí v konkrétním případě vždy posuzovat vyvlastňovací úřad. Povolení je pouze základním předpokladem pro řízení, protože až v něm je zároveň vymezen nezbytný rozsah vyvlastnění. Právě proto, že nezbytný rozsah vyvlastnění je vymezen až v povolení, nelze uvažovat o rozhodování o vyvlastnění před jeho vydáním. Výjimkou je společné stavební a vyvlastňovací řízení, v němž dojde společně s vydáním povolení k rozhodnutí o vyvlastnění. Povolení není rovněž nezbytné předkládat, pokud není právními předpisy vyžadováno, anebo pokud je vyvlastňovacímu úřadu známo z jeho úřední činnosti (vyvlastnitel tak nemusí předkládat dokumenty, které má vyvlastňovací úřad již k dispozici).

Písm. d):

Návrh smlouvy o získání práv je nezbytný, aby mohl vyvlastňovací úřad posoudit, že splňuje všechny náležitosti, a že se tedy vyvlastnitel kvalifikovaně pokusil o její uzavření. Pokud návrh smlouvy o získání práv neobsahuje všechny potřebné náležitosti, je nutné mít za to, že k pokusu o uzavření smlouvy vůbec nedošlo.

Zároveň je důležité, aby návrh smlouvy obsahoval potřebné přílohy (znalecký posudek, projektovou dokumentaci a případně geometrický plán), protože tyto přílohy nejsou samostatnou povinnou přílohou žádosti o vyvlastnění, ale vyvlastňovací úřad je pro rozhodnutí potřebuje. Dochází tak k usnadnění podávání žádostí o vyvlastnění, neboť vyvlastnitel nemusí předkládat žádné podklady duplicitně.

Znalecký posudek nebo ocenění odhadce musí vyvlastnitel předložit proto, aby doložil, že cena předmětu vyvlastnění v návrhu smlouvy o získání práv odpovídala alespoň hodnotě obvyklé, tudíž nebylo vůči vyvlastňovanému postupováno nespravedlivě. Pro samotné vyvlastňovací řízení je však legitimní využít již pouze znalecký posudek, u kterého je vyšší pravděpodobnost, že hodnota v něm uvedená je správná a že nebude nezbytné přistupovat k jeho revizi. Možnost předložit pouze ocenění odhadce představuje usnadnění pro vyvlastnitele, kteří nemusejí při přípravě smlouvy o získání práv hradit zvýšené náklady na hrazení znaleckého posudku. Kromě umožnění kontroly, že cena v návrhu smlouvy o získání práv byla odpovídající, plní tedy předložení znaleckého posudku i roli pro vyvlastňovací řízení. V něm se znalecký posudek předložený vyvlastnitelem použije jako podklad pro určení náhrady za vyvlastnění, pakliže vyvlastňovaný sám nepředložil vlastní znalecký posudek stanovující hodnotu předmětu vyvlastnění.

Projektová dokumentace je podkladem pro vyvlastňovací úřad, aby na jeho základě rozhodl o nezbytném rozsahu vyvlastnění, který stále umožní uskutečnění záměru.

Geometrický plán je pak logicky nezbytný při vyvlastnění části nemovité věci.

Písm. e):

Jelikož vědomí vyvlastňovaného (je-li znám, je známo jeho bydliště a je oprávněn s předmětem vyvlastnění nakládat) o návrhu smlouvy o získání práv je nezbytné pro možnost jejího uzavření, musí mu být návrh prokazatelně doručen. Prokázání se bude dokládat zpravidla doručenkou, ideálně pak předávacím protokolem podepsaným vyvlastňovaným, popřípadě jinou osobou oprávněnou přijímat zásilky vyvlastňovaného.

Samotná doručenka je sice doklad o doručení, nic však nevypovídá o obsahu doručované zprávy. Může tedy docházet k tomu, že sice vyvlastnitel doručí vyvlastňovanému návrh smlouvy o získání práv, o čemž bude mít doklad v podobě doručenky, avšak vyvlastňovacímu úřadu předloží zcela jiný návrh smlouvy o získání práv, který vyvlastňovaný neměl možnost připomínkovat. Rovněž může docházet situaci, kdy vyvlastňovaný nepravdivě tvrdí, že mu byl doručen jiný návrh smlouvy o získání práv, než který je přílohou žádosti o vyvlastnění, a dokládá to jím poupravenou smlouvou o získání práv (například neobsahující zákonné náležitosti). Je proto vhodné vyvlastniteli doporučit, aby při odesílání návrhu smlouvy o získání práv pořídil důkazní materiál, který dokládá obsah odesílané zásilky, popřípadě opatřil návrh smlouvy o získání práv nezaměnitelných označením (parafa, podpis), aby nemohlo dojít k jeho změně (novému vyhotovení) ze strany vyvlastňovaného. Při odesílání datovou schránkou uvedené obtíže logicky nevznikají, protože obsah datové schránky je snadno prokazatelný.

V případě doručování do ciziny se ustanovení nepoužije, neboť platí jiný postup podle písmene e), při kterém se prokazuje pouze odeslání, nikoli však doručení.

Písm. f):

Ustanovení navazuje na § 15 odst. 1, podle kterého se listina doručovaná do ciziny považuje za doručenou automaticky třicátý den po odeslání. Pro prokázání nevyvratitelné domněnky doručení tedy postačí předložení potvrzení o odeslání, které je starší než třicet dnů.

Obecně k doručování prosím vizte písmeno d).

Písm. g):

Skutečná snaha o uzavření smlouvy o získání práv je jedním z předpokladů vyvlastnění. Nestačí, pokud vyvlastnitel zašle návrh smlouvy o získání práv vyvlastňovanému a na pokusy o jednání ze strany vyvlastňovaného nereaguje. Vyvlastnitel proto musí doložit, že s vyvlastňovaným aktivně komunikoval, reagoval na jeho návrhy a skutečně se snažil o uzavření smlouvy. Způsobů, jak toto doložit, je mnoho, nicméně to bude zpravidla elektronickými zprávami, popřípadě dopisy, nebo předložením sms zpráv.

V případě, že vyvlastňovaný kategoricky odmítne jakoukoli domluvu, měl by se vyvlastnitel přesto ještě jednou pokusit o uzavření smlouvy. Pokud by ani tato dodatečná snaha nebyla ze strany vyvlastňovaného přijata, podmínka skutečné snahy je zpravidla splněna.

Obecně by mělo platit, že vyvlastnitel nemusí dále vyvíjet snahu o uzavření smlouvy o získání práv, pokud by v očích člověka průměrného rozumu bylo zřejmé, že vyvlastňovaný smlouvu o získání práv uzavřít nechce.

Dokladem, který prokazuje, že vyvlastnitel vyvinul snahu, kterou po něm lze rozumně požadovat, bude rovněž jakýkoli doklad, který dokládá splnění podmínky vyvlastnění podle § 3 odst. 1 písm. e) v případech, kdy vyvlastnitel neměl povinnost s vyvlastňovaným jednat (například pokud je předmět vyvlastnění v exekuci).

Písm. h):

Pro případ, že vyvlastňovaný na zaslání návrhu smlouvy o získání práv vůbec nereaguje, je čestné prohlášení vyvlastnitele jedinou možností, jak doložit, že se o uzavření smlouvy o získání práv pokusil. Pokud by takové čestné prohlášení bylo nepravdivé, mohl by se toho vyvlastňovaný jednoduše dovolat ve vyvlastňovacím řízení, pročež je riziko přikládání nepravdivých čestných prohlášení relativně nízké.

K odst. 4:

Vyvlastnitel nemusí přikládat návrh smlouvy o získání práv, doklady o jeho doručení, respektive odeslání, ani doklady o prokazující snahu o uzavření smlouvy o získání práv, pokud vyvlastňovaný nemůže smlouvu o získání práv z právních nebo faktických důvodů vůbec uzavřít. Jedná se o stejné důvody pro nemožnost uzavření smlouvy o získání práv jako v § 4 odst. 2.

Pokud však nastane situace podle věty první, je třeba, aby vyvlastnitel předložil znalecký posudek a geometrický plán. Tehdy by totiž vyvlastňovací úřad neměl znalecký posudek ani případný geometrický plán k dispozici, protože tyto dokumenty jsou součástí návrhu smlouvy o získání práv, kterou ale při splnění podmínek podle věty první nemusí vyvlastnitel přikládat. Protože ale vyvlastňovací úřad uvedené podklady potřebuje pro své rozhodnutí o žádosti, stanovuje se vyvlastniteli povinnost pro situace spadající pod větu první uvedené dokumenty předložit.

**K § 21**

K odst. 1:

Protože se potřebné povolení záměru vydává ještě před vyvlastňovacím řízením, mohlo by při nulové úpravě docházet k tomu, že v průběhu vyvlastňovacího řízení, popřípadě krátce po jeho skončení, skončí doba platnosti příslušného povolení, což není žádoucí a ani legitimní. Vyvlastnitel totiž bez uskutečnění vyvlastnění nemůže uskutečnit povolený záměr (pokud probíhá vyvlastňovací řízení, lze předpokládat, že jiné způsoby nabytí potřebných práv k předmětu vyvlastnění nepřipadají v úvahu), tudíž je vhodné, aby po trvání vyvlastňovacího řízení, tedy po dobu nezbytně nutnou, se stavěla doba platnosti stavebního povolení.

Stavěním doby dochází pouze k „pozastavení“ doby platnosti, která se po skončení vyvlastňovacího řízení znovu rozeběhne; nedochází k přerušení doby platnosti, tedy k jejímu novému běhu od začátku.

Doba povolení se staví do právních účinků výroku o vyvlastnění, které nastávají až po právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Pro odůvodnění této konstrukce prosím vizte § 31 odst. 3, 4 a 5.

K odst. 2:

Zákaz nakládání s předmětem vyvlastnění je nezbytný pro zajištění, že vyvlastnění nebude mařeno. Pokud by mohl vyvlastňovaný předmět vyvlastnění například zcizit, mohlo by tím docházet k efektivnímu maření vyvlastnění, neboť by opakovaně docházelo ke změnám v osobě vyvlastňovaného, které vyvolávají potřebu nového jednání a možnosti procesních obstrukcí.

Zakázaným nakládáním je nutné rozumět jakékoli právní jednání (kromě uvedených výjimek), jednostranné nebo vícestranné, kterým se zakládají, mění nebo ruší práva nebo povinnosti ve vztahu k nemovité věci. V rámci již existujících práv a povinností bude moci vyvlastňovaný nadále plnohodnotně vystupovat, ale nebude je moci měnit, ani rušit, natož zakládat nové. Vyvlastňovanému není umožněno ani odstupovat od smlouvy ve vztahu k předmětu vyvlastnění, vzdávat se daru, jehož předmětem je předmět vyvlastnění, nebo přistupovat na narovnání. Třetí osoba však taková právní jednání činit může a nelze jí v tom legitimně zabránit, ačkoli v praxi k tomu bude zřejmě docházet zcela výjimečně. Pokud tedy je předmět vyvlastnění například předmětem daru, může dárce (třetí osoba) platně odstoupit od daru pro nevděk a požadovat vrácení darovaného předmětu vyvlastnění, čímž by se z něj stal vlastník předmětu vyvlastnění, a tedy vyvlastňovaný (je však otázkou, zda by se chtěl někdo vědomě stát vlastníkem předmětu vyvlastnění, u něhož je nadprůměrné riziko vyvlastnění).

Co se týče povolení jednání uložených zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci, bylo by nelegitimní a matoucí, pokud by vyvlastňovaný nemohl nakládat s předmětem vyvlastnění, pokud je k tomu povinen ze zákona nebo rozhodnutím orgánem veřejné moci. Lze si například představit povinnost vyvlastňovaného jako dědice převést předmět vyvlastnění, který je zároveň odkazem, na odkazovníka. Při neplnění této a obdobných jiných povinností by se s vyvlastněním dostávaly do kolize zájmy chráněné jinými zákony nebo rozhodnutími orgánů veřejné moci, což není žádoucí. Při poměřování zájmu na rychlosti vyvlastňovacího řízení a zájmu na plnění povinností uložených jiným zákonem nebo rozhodnutím orgánu veřejné moci je nutné dojít k závěru, že zájem na plnění uložených povinností převažuje.

Jinak zakázaná jednání bude vyvlastňovaný moci uskutečnit, pokud k nim dal souhlas vyvlastnitel (tj. i jednání uskutečněná přímo s vyvlastnitelem).

Stanovuje se absolutní neplatnost zakázaných jednání, aby k nakládání s předmětem vyvlastnění a k případnému maření vyvlastňovacího řízení nemohlo vůbec docházet.

Zákaz podle tohoto ustanovení se vztahuje na dobu vyvlastňovacího řízení a navazuje na něj zákaz s předmětem vyvlastnění nakládat od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění do nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění.

**K § 22**

K odst. 1:

Z důvodu závažnosti dopadů vyvlastnění do právní sféry účastníků je nezbytné, aby se o zahájení vyvlastňovacího řízení skutečně dozvěděli, což je nejlépe zajištěno doručováním do vlastních rukou. Pokud doručit do vlastních rukou objektivně nelze, vyvlastňovací úřad v souladu se správním řádem ustanoví opatrovníka, jemuž bude doručovat, popřípadě v souladu s § 32 odst. 3 správního řádu opatrovníka neustanoví.

K odst. 2:

O zahájeném vyvlastňovacím řízení je nezbytné zapsat poznámku do katastru nemovitostí, a to s ohledem na zásadu materiální publicity zápisu v katastru nemovitostí a ochranu dobrověrného nabyvatele co nejdříve po zahájení vyvlastňovacího řízení. Pokud by se poznámka o zahájeném řízení do katastru nemovitostí nezapisovala a vyvlastnění by nebylo ani jinak zřejmé z katastru nemovitostí, mohlo by docházet k tomu, že vyvlastňovaný by mohl platně převést nebo zatížit předmět vyvlastnění, a to navzdory absolutní neplatnosti takového jednání, čímž by docházelo k naprostému maření vyvlastnění. Občanský zákoník totiž chrání dobrou víru nabyvatele v zápis ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) do té míry, že pokud je nabyvatel v dobré víře, že prodávající zapsaný v katastru nemovitostí je oprávněn právo převést, k převodu práva dojde, a to i kdyby prodávající nebyl vlastníkem, a i když nebyl oprávněn právo převést, například kvůli zahájenému vyvlastňovacímu řízení. Občanský zákoník sice stanový výjimku z tohoto pravidla, ale ta se na vznik práva rozhodnutím orgánu veřejné moci, například rozhodnutím o vyvlastnění, nevztahuje. Vyvlastňovaný by se sice mohl následně domáhat nápravy podle § 986 občanského zákoníku, ten však neposkytuje dostatečnou ochranu před mařením vyvlastnění.

U předmětu vyvlastnění, který se do katastru nezapisuje, problémy s otázkou převodu dobrověrnému nabyvateli během vyvlastňovacího řízení nejsou, protože nabyvatel se nemůže dovolávat dobré víry v zápis v katastru nemovitostí a převod tak bude absolutně neplatný podle § 21 odst. 2.

K odst. 3:

Je vhodné, aby účastníci, a zejména vyvlastňovaný, byli informováni o některých nejpodstatnějších právech a povinnostech v řízení.

Písm. a):

Poučení o zakázaném nakládání s předmětem vyvlastnění a absolutní neplatnosti takového nakládání má za účel zamezit případným úvahám vyvlastňovaného o zbavení se předmětu vyvlastnění, kterým by docházelo k maření vyvlastňovacího řízení.

Písm. b):

Poučení podle tohoto písmena navazuje na koncentraci vyvlastňovacího řízení, která nastává po posledním ústním jednání, upravenou v § 29 odst. 1.

K odst. 4:

Vyvlastňovaný je oprávněn předložit ve vyvlastňovacím řízení vlastní znalecký posudek, který oceňuje předmět vyvlastnění, ze kterého vychází vyvlastňovací úřad při stanovení náhrady za vyvlastnění přednostně. Je však nutné stanovit vyvlastňovanému lhůtu pro vyhotovení znaleckého posudku, aby vyvlastňovaný nemohl mařit plynulý průběh vyvlastňovacího řízení oddalováním předložení znaleckého posudku. Při dodržení imperativu přiměřenosti je délka lhůty na uvážení vyvlastňovacího úřadu, protože různorodost předmětů vyvlastnění neumožňuje stanovení efektivního limitu pro trvání lhůty. Některé předměty bude možné ocenit v řádu dnů nebo týdnů, jiné v řádu nižších jednotek měsíců.

**K § 23**

Pojem „znalecký posudek“ je v zákoně používán podle kontextu buď pro (i) znalecký posudek, kterým se oceňuje předmět vyvlastnění, (ii) znalecký posudek, kterým se oceňuje věcné právo, jehož zániku se vyvlastnitel domáhá, anebo (iii) kterýkoli z posudků podle bodu (i) a (ii). Znalecký posudek podle bodu (i) vyhotovuje vyvlastňovaný nebo vyvlastnitel, znalecký posudek podle bodu (ii) vyhotovuje vždy pouze vyvlastnitel (důvodem je vyvažování práv osoby oprávněné z věcného práva a efektivity a hospodárnosti vyvlastňovacího řízení).

Skutečný stav předmětu vyvlastnění se bude určovat podle jeho právního i faktického stavu. Pokud tedy bude například vyvlastňován zemědělský pozemek, který je však územním plánem určen k zastavění, bude se při ocenění pozemku zohledňovat jeho možné využití pro zastavění. To ostatně vyplývá z definice obvyklé hodnoty, při jejímž určení se zvažují všechny okolnosti, které mají na hodnotu vliv. Nelze popřít, že využití určené územním plánem na hodnotu vliv má.

K odst. 2:

Nepřihlíží se však ke vlivu příslušného záměru, kterým je veřejný zájem uskutečňován. Zohlední se tedy to, že zemědělský pozemek má být určen v obecné rovině ke stavbě dálnice, ale nezohlední se, jak konkrétní a již vymezený záměr stavby dálnice zhodnotí nebo znehodnotí předmět vyvlastnění. Má tím být předejito spekulacím s nemovitými věcmi, u kterých je předpoklad, že by vyvlastněním pro konkrétní záměr získaly vyšší hodnotu.

Pro vyloučení pochybností se stanovuje, že znalec nesmí brát v potaz, pokud k navýšení ceny nemovité věci došlo v důsledku uzavření smlouvy o získání práv. Pokud tedy například znalec použije pro určení obvyklé hodnoty řepkového pole cenu sousedního řepkového pole, jehož prodejní cena byla navýšena na dvojnásobek obvyklé hodnoty, protože se na takovém navýšení již dříve dohodl vlastník sousedního řepkového podle a vyvlastnitel ve smlouvě o získání práv, nesmí k takovému navýšení přihlédnout. Uvedená situace může nastávat zejména v případě, kdy jeden vyvlastnitel postupně vyvlastňuje více nemovitých věcí různých vlastníků v jedné oblasti a s některými se mu daří uzavírat smlouvy o získání práv. Může však docházet například i k situaci, kdy jeden vyvlastnitel již dříve (a nezávisle na druhém vyvlastniteli) uzavřel smlouvu o získání práv s navýšenou cenou k nemovité věci a po určité době se druhý (jiný) vyvlastnitel domáhá vyvlastnění porovnatelné sousední nemovité věci (třeba pro zcela odlišný účel vyvlastnění). Ani v takovém případě nesmí znalec přihlédnout k navýšení ceny nemovité věci, které poskytl první (dřívější) vyvlastnitel v rámci smlouvy o získání práv.

**K § 24**

K odst. 1:

Vyvlastňovaný má právo předložit vlastní znalecký posudek oceňující předmět vyvlastnění, aby z něj vyvlastňovací úřad vycházel při určení náhrady za vyvlastnění. Potřeba tohoto práva vychází z relativně nešťastné praxe, že od zadavatelů znaleckých posudků je často vyvíjen tlak, aby hodnota ve znaleckých posudcích byla určena v jejich prospěch. Pokud by vyvlastňovací úřad vycházel ze znaleckého posudku vyvlastnitele, byla by zde větší pravděpodobnost, že bude ve znaleckých posudcích průměrně stanovována nižší cena předmětu vyvlastnění.

Dalším důvodem pro zavedení oprávnění vyvlastňovaného předkládat vlastní posudek je důraz na urychlení vyvlastňovacího procesu, protože je vyšší pravděpodobnost, že vyvlastňovaný nebude vznášet námitky proti náhradě za vyvlastnění, pakliže byla určena na základě jím předloženého znaleckého posudku, a tudíž se snižuje pravděpodobnost námitek vyvlastňovaného.

Ke lhůtě pro předložení prosím vizte § 22 odst. 4.

Možnost vzdání se práva je opodstatněná tím, že může urychlit postup ve vyvlastňovacím řízení. Nebude tak nutné vždy čekat na uplynutí lhůty pro předložení znaleckého posudku, pokud se vyvlastňovaný svého práva jej předložit vzdá. Přestože ke vzdávání se práva předložit znalecký posudek nebude v praxi docházet často, protože pokud vyvlastňovaný sám posudek předložit nechce, pravděpodobně ani nebude chtít poskytnout vyvlastniteli součinnost a usnadnit vyvlastňovací proces (spíše lze v takovém případě očekávat obstrukce ze strany vyvlastňovaného), jeví se nicméně jako vhodné takovou eventualitu umožnit.

K odst. 2:

Alternativně vychází vyvlastňovací úřad ze znaleckého posudku přiloženého k žádosti o vyvlastnění. Toto je důvod, proč vyvlastnitel přikládá k žádosti o vyvlastnění automaticky znalecký posudek oceňující předmět vyvlastnění.

**K § 25**

Obecně může námitku proti znaleckému posudku vznášet pouze ten, kdo jej sám nepředložil, neboť nelze než předpokládat, že předkladatel je s jím předloženým znaleckým posudkem vnitřně ztotožněn. Zároveň může vznášet námitky pouze ten, kdo náhradu určenou na základě znaleckého posudku vyplácí, anebo ten, komu má být vyplacena. Jiné osoby nejsou znaleckým posudkem dotčeny, a proto není důvod, aby proti němu mohly podávat námitky.

K odst. 1:

Z premis uvedených v úvodu vychází toto ustanovení. Vyvlastňovaný i vyvlastnitel mohou vznášet námitky proti reviznímu posudku, který nechává vyhotovit vyvlastňovací úřad.

K odst. 2:

Oprávněný z dotčeného věcného práva nemá právo předložit znalecký posudek. Znalecký posudek zde předkládá vždy vyvlastnitel. Proto jediným, jehož námitky připadají v úvahu, jsou námitky oprávněného z věcného práva. Uvedené ale neplatí u revizního posudku, který nechává vyhotovit vyvlastňovací úřad. Z kontextu je zřejmé, že revizním posudkem se zde myslí revizní posudek znaleckého posudku oceňující dotčené věcné právo. Proti tomuto reviznímu posudku může podávat námitky jak oprávněný z věcného práva, tak vyvlastnitel, neboť ani jeden nebyl jeho předkladatelem.

K odst. 3:

Vyvlastňovací úřad nemusí přistoupit ke zpracování revizního posudku vždy. Pokud jsou námitky nedůvodné, zbytečně by se zpracováním revizního posudku prodlužovalo vyvlastňovací řízení. Ustanovení tak klade nároky na relevanci námitek.

Posuzování důvodnosti námitek probíhá v rámci hodnocení důkazů a vyvlastňovací úřad o tom nevydává usnesení. V rozhodnutí o vyvlastnění však musí vyvlastňovací úřad uvést případné důvody, proč posoudil námitky proti znaleckému posudku jako nedůvodné.

Není vyloučeno, aby vyvlastňovací úřad v nezbytných případech nechal vyhotovit revizní posudek k dřívějšímu reviznímu posudku.

**K § 26**

K odst. 1:

Aby mohl vyvlastňovací úřad dospět ke spravedlivé náhradě, musí být znalci umožněno vypracovat znalecký posudek na základě skutečného stavu předmětu vyvlastnění, popřípadě dotčeného vlastnického práva. Vyvlastňovaný (uživatel) má povinnost poskytnout součinnost při vyhotovování revizního posudku nejenom pro potřeby náhrady za vyvlastnění, ale také pro potřeby náhrady za dotčené věcné právo. Za tímto účelem se tedy stanovuje povinnost umožnit vstup na předmět vyvlastnění a poskytnout potřebnou součinnost.

Uvedená povinnost se stanovuje pouze pro znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem, neboť se tak děje pro účely správního (vyvlastňovacího řízení). Povinnost součinnosti zde není pro posudek předkládaný vyvlastnitelem, protože takový posudek se vyhotovuje ještě před zahájením řízení, a to buď pro účely smlouvy o získání práv, anebo podání žádosti o vyvlastnění. Není legitimní, aby mohl znalec určený vyvlastnitelem, stále mimo řízení o vyvlastnění, tedy v rámci občanského styku, vstupovat na předmět vyvlastnění a zasahovat tak do práv vyvlastňovaného nebo dalších osob. Navíc by mohlo docházet ke zneužívání povinnosti umožnit vstup na nemovitou věc jiného vlastníka, protože osoba, která nemá v úmyslu stát se vyvlastnitelem, může toto tvrdit za účelem získání přístupu.

Doba 21 dnů od oznámení prohlídky do jejího uskutečnění je dostatečná, aby se vyvlastňovaný a uživatel předmětu vyvlastnění mohli na prohlídku připravit a řádně ji umožnit. Znalec bude dodržení doby 21 dnů prokazovat zpravidla doručenkou, nejsou však vyloučeny jiné způsoby. Doručování do ciziny se řídí § 17 odst. 1.

K odst. 2:

Jelikož zpracování revizního posudku je pro vyvlastňovací řízení nezbytné a musí být vyhotoven, stanovuje se pro případ neposkytnutí součinnosti povinnost znalci vyhotovit znalecký posudek z dostupných údajů.

Dále se stanovuje sankce za odepření součinnosti, aby byla povinná osoba k poskytnutí součinnosti motivována. Tvrdší sankce než zhoršení postavení ve vyvlastňovacím řízení se nejeví jako vhodná, protože odepření součinnosti není natolik zásadní (revizní posudek lze vyhotovit i jemu navzdory), aby to odůvodňovalo případné narušení domovní svobody. Pokud součinnost odepře vyvlastňovaný, nebude moci vznášet námitky proti reviznímu posudku ke znaleckému posudku oceňujícímu předmět vyvlastnění. Pokud součinnost odepře oprávněný z dotčeného věcného práva, nebude moci vznášet námitky proti reviznímu posudku ke znaleckému posudku oceňujícímu dotčené věcné právo, a pokud součinnost odepře jiná osoba, která předmět vyvlastnění užívá, nemá to na právo jednotlivých účastníků vznášet námitky proti znaleckému posudku vliv, neboť účastníci nemohou být trestání za jednání osob, k jehož ovlivnění nemají právní prostředky.

**K § 27**

Hovoří-li se o nákladech spojených s přezkoumáním znaleckého posudku, rozumí se tím náklady na vyhotovení revizního znaleckého posudku.

K odst. 1:

S výjimkou revizního posudku ke znaleckému posudku vyvlastňovaného jdou náklady na vyhotovení všech znaleckých posudků (včetně revizních) na vrub vyvlastnitele. Stanovuje se tak proto, že vyvlastnění se uskutečňuje na popud vyvlastnitele, a proto by to měl být on, kdo hradí převážnou část nákladů vyvlastňovacího řízení. Lze mít za to, že by se příčilo prostému lidskému vnímání spravedlnosti, pokud by měl vyvlastňovaný, popřípadě oprávněný z dotčeného věcného práva, hradit náklady na znalecký posudek oceňující jeho nemovitou věc (právo), která mu má být odňata. Zároveň není legitimní, aby náklady na vyhotovení znaleckých posudků připadaly státu (vyvlastňovacího úřadu), protože bez iniciativy vyvlastnitele by nikdy nevznikly. Je to tedy skutečně vyvlastnitel, kdo vznik nákladů způsobuje, a proto by je měl i hradit.

K odst. 2:

Jedinou výjimku tvoří náklady na revizní posudek ke znaleckému posudku vyvlastňovaného. Úprava vychází z premisy, že není spravedlivé, aby se vyvlastnitel, který je jediný, kdo může uplatňovat námitky proti znaleckému posudku vyvlastňovaného, mohl domáhat přezkumu znaleckého vyvlastňovaného jenom za podmínky, že za to zaplatí.

Protože nelze z důvodů uvedených k odstavci 1 požadovat náhradu po vyvlastňovaném a oprávněném z věcného práva k předmětu vyvlastnění, jdou náklady na revizní posudek ke znaleckému posudku vyvlastňovaného k tíži státu prostřednictvím vyvlastňovacího úřadu.

**K § 28**

Z kontextu ustanovení plyne, že kde se hovoří o znaleckém posudku, jedná o znalecký posudek vyvlastňovaného oceňující předmět vyvlastnění, který předkládá ve lhůtě k jeho předložení stanovené ve vyrozumění o zahájení řízení.

K odst. 1:

Vzhledem k důsledkům vyvlastnění, kterými je podstatný zásah do vlastnických a dalších práv, se stanovuje odchylka od jinak zásadní neveřejnosti správního řízení, tedy povinnost ústního jednání. Účastníci, a zejména vyvlastňovaný, musejí mít možnost se osobně vyjádřit k podkladům, na jejichž základě k vyvlastnění dochází.

V ideální situaci proběhne pouze jedno ústní jednání, na kterém dojde k vypořádání všech případných námitek a sporných bodů, nicméně vyvlastňovací úřad může nařídit více ústních jednání. Při složitějších případech je toto žádoucí. Pokud například vyvlastňovaný předloží svůj znalecký posudek, ke kterému je na základě námitek vyvlastnitele vyhotoven revizní posudek, je vhodné, aby se vyvlastňovaný i vyvlastnitel mohli na ústním jednání vyjádřit.

Přestože by se ze slova „nařizuje“ mohlo zdát, že se účastníci musejí ústního jednání zúčastnit, není tomu tak. Účast na nařízeném ústním jednání je právo, nikoli povinnost.

K odst. 2:

Oproti dosavadní úpravě se zkracuje lhůta pro nařízení jednání na 30 dnů, ale zkrácení to je pouze zdánlivé, neboť podle dosavadní úpravy se lhůta počítala od oznámení zahájení vyvlastňovacího řízení, zatímco zde se lhůta počítá až od uplynutí lhůty pro předložení znaleckého posudku. Důvodem uvedené změny je, že lhůta pro vyhotovení znaleckého posudku může být značně variabilní, a někdy by mohlo být 60 dní pro nařízení ústního jednání málo a někdy by to mohlo být příliš. Jeví se proto jako vhodnější navázat začátek lhůty na flexibilnější okamžik, tedy uplynutí lhůty pro předložení znaleckého posudku. V tomto kontextu je zkrácení lhůty na 30 dní adekvátní.

Ve spojení s odstavcem 4 má vyvlastňovací úřad povinnost nařídit ústní jednání nejdříve 15 dní po předložení znaleckého posudku a nejpozději 30 dnů po předložení znaleckého posudku. Dolní limit slouží k poskytnutí dostatečné doby pro seznámení se se znaleckým posudkem vyvlastňovaného, horní pak pro zamezení průtahům vyvlastňovacího řízení. Pokud ale bude vyvlastňovací úřad po prvním nařízeném ústním jednání pokračovat v dokazování, zákonné lhůty pro řízení se dále nestanovují, neboť různá složitost dokazování neumožňuje předem jakékoli konkrétní lhůty stanovit.

K odst. 3:

Pokud vyvlastňovaný nepředloží vlastní znalecký posudek, bude vyvlastňovací úřad při určení výše náhrady za vyvlastnění vycházet ze znaleckého posudku, který předložil vyvlastnitel k žádosti o vyvlastnění. Tento odstavec tedy pouze upravuje postup vyvlastňovacího úřadu pro uvedený případ, přičemž pro délku doby od rozhodné skutečnosti (marné uplynutí lhůty, popřípadě vzdání se práva předložit znalecký posudek) do nařízení ústního jednání platí stejné důvody, jako je tomu v případech podle odstavce 2.

Druhá věta je k větě první speciální. Pokud tedy dojde ke vzdání se práva na předložení znaleckého posudku, k němuž z podstaty věci musí dojít před marným uplynutím lhůty pro předložení znaleckého posudku, protože marným uplynutím lhůty právo předložit znalecký posudek zaniká, pročež se ho již nelze vzdát, musí se ústní jednání konat nejpozději do 60 dnů od vzdání se práva na předložení znaleckého posudku, a nikoli až od marného uplynutí lhůty pro předložení znaleckého posudku.

K odst. 4:

Ustanovení plní dvě funkce, zaprvé zajišťuje, že účastníci budou vyrozuměni s dostatečným předstihem, budou se tedy moci na jednání připravit. A zadruhé implicitně stanovuje, že nařídit ústní jednání je možné nejdříve 15 dnů po předložení znaleckého posudku vyvlastňovaného, marného uplynutí pro jeho předložení, anebo vzdání se práva vyvlastňovaného na předložení znaleckého posudku.

K odst. 5:

O ústním jednání musí být účastníci vyrozuměni 15 dní předem. Pokud se však doručuje veřejnou vyhláškou, je písemnost doručena (a účastníci jsou vyrozuměni) až 15. den po vyvěšení. Jelikož vyvlastňovací úřad musí nařídit ústní jednání do 30 dnů, musel by vždy vyvěsit vyrozumění o ústním jednání nejpozději v den předložení/nepředložení/vzdání se práva k předložení znaleckého posudku. Takové řešení však není prakticky únosné, a proto se vyvlastňovacímu úřadu poskytuje delší časové období na vyrozumění o ústním jednání.

Úprava pro doručování do ciziny má stejné ratio, avšak zde se má za to, že dnem doručení je 30. den ode dne odeslání písemnosti. Proto je legitimní prodloužit lhůtu, ve které se musí konat ústní jednání, o dalších 15 dní.

**K § 29**

K odst. 1:

Vyvlastnění je zde uváděno v užším slova smyslu, tedy jako odnětí nebo omezení vlastnického práva k předmětu vyvlastnění.

Pokud by námitky proti vyvlastnění mohli podávat všichni účastníci, mohlo by docházet k nedůvodným obstrukcím vyvlastňovacího řízení. Sice by dávalo určitý smysl, aby se například oprávněný z dotčeného věcného práva mohl bránit i proti samotnému vyvlastnění, neboť pokud by byl úspěšný, odstranil by prvotní příčinu dotčení jeho práva, nicméně takový postup by byl z pohledu vedení vyvlastňovacího řízení značně nehospodárný, a nadto není přípustné, aby jeden účastník mohl hájit práva druhého účastníka, protože by tak mohlo být činěno v rozporu s vůlí a zájmy druhého účastníka. Námitky uplatněné neoprávněnou osobou musí být zcela nepřípustné a vyvlastňovací úřad k nim nesmí přihlížet.

K odst. 2:

Osoba, které vyvlastňovaný poskytuje zajištění zajišťovacím převodem práva k předmětu vyvlastnění, je evidována jako vlastník předmětu vyvlastnění, ale pouze podmíněný a s omezenými právy k předmětu vyvlastnění. Nicméně přestože není plnohodnotným vlastníkem, od nepodmíněného vlastnictví jej dělí pouze prodlení se splněním zajištěného dluhu. Protože je zajištěný takto úzce spjat s předmětem vyvlastnění, je vhodné, aby mohl uplatňovat stejné námitky, a to jak ve vyvlastňovacím řízení, tak v navazujících řízeních, jako vyvlastňovaný (původní „skutečný“ vlastník). Zajištěný však nemá práva shodná s vyvlastňovaným. Zajištěný nemá například právo na předložení vlastního znaleckého posudku, ani mu nenáleží náhrada za vyvlastnění.

Je nezbytné mít na paměti, že zajišťovací převod vlastnického práva má zajišťovací funkci, nikoli funkci převodní, a že nabytí vlastnického práva je pouhým projevem této zajišťovací funkce. Zajištěnému tedy nejde předně o nabytí vlastnického práva, a proto je vhodné jej považovat pro účely vyvlastnění spíše za osobu oprávněnou z věcného práva se zvláštním postavením než za vlastníka předmětu vyvlastnění, který by měl stejná práva jako vyvlastňovaný. Pokud by měl zajištěný stejná práva jako vyvlastňovaný, pojily by se s tím i praktické potíže, protože by například nebylo zřejmé, čí právo na předložení znaleckého posudku by mělo převážit, zda právo vyvlastňovaného nebo právo zajištěného, nebo například komu by měla být vyplacena náhrada za vyvlastnění.

K odst. 3:

Dosavadní úprava bez dalšího stanovila, že koncentrace řízení nastane skončením ústního jednání, aniž by specifikovala, o které ústní jednání se jedná. V praxi totiž dochází k více ústním jednáním, a proto nebylo zřejmé, od kterého ústního jednání dochází ke koncentraci. Navíc účastníci byli v nejistotě, zda na právě nařízeném ústním jednání ke koncentraci dochází, anebo nikoli. Toto ustanovení uvedené praktické nesrovnalosti vyjasňuje, aby nemohlo docházet k nesprávnému výkladu. Celý předpoklad, že ke koncentraci dochází až po posledním ústním jednání, vychází z vůle umožnit účastníkům předložení jejich námitek a důkazů vždy osobně, a to kvůli relativně vyšší závažnosti dopadů vyvlastnění do práv a povinností účastníků a dalších osob.

Účastníci musejí být včas vyrozuměni, že vyvlastňovací úřad již nepředpokládá, že ve věci bude nutné nařizovat další ústní jednání, aby mohli uplatnit všechny své námitky a důkazy. Pokud se však do doby nařízeného předpokládaného posledního ústního jednání, popřípadě v jeho průběhu, ukáže, že je potřeba nařídit další ústní jednání, ke koncentraci na předpokládaném posledním (ale již nevyhnutelně ne posledním) ústním jednání nedojde, protože jednoduše není posledním ústním jednáním ve věci. Může tak docházet k opakovanému vyrozumění o konání posledního ústního jednání.

Přestože je nezbytné zajistit, aby bylo možné procesní práva účastníků reálně uplatit, je vhodné mít na paměti, že je zde zájem na co nejhladším průběhu vyvlastňovacího řízení, neboť se jím naplňuje veřejný zájem. Proto se stanovuje, že nelze prominout, pokud účastník neuplatní námitky nebo důkazy na posledním ústním jednání, ledaže je objektivně nebylo možné na posledním ústním jednání uplatnit. Na tomto místě je vhodné upozornit, že vyvlastňovací úřad je i po posledním ústním jednáním vázán zásadou materiální pravdy, takže pokud se dozví skutečnost, která je způsobilá ovlivnit jeho rozhodování, musí k ní při svém rozhodování přihlédnout, i kdyby se jednalo o důkaz, který uplatnil účastník vyvlastňovacího řízení, ačkoli jej již kvůli koncentraci řízení nemohl uplatnit.

**K § 30**

Nestanovuje se speciální lhůta, v níž musí vyvlastňovací úřad rozhodnout o žádosti o vyvlastnění, neboť obecná lhůta pro vydání rozhodnutí podle správního řádu je pro účely vyvlastnění dostatečná a odpovídající.

K odst. 1:

Podmínkami pro vyvlastnění se rozumí podmínky podle § 3. Vyvlastňovací úřad nemá možnost o žádosti rozhodnout jinak, než jak je uvedeno v tomto ustanovení.

K odst. 2:

Jedná se prostou procesní úpravu, která upřesňuje, že řízení se kromě jiných důvodů podle správního řádu zastaví i při uzavření smlouvy o získání práv. Jde v podstatě konkretizaci § 66 odst. 1 písm. g) správního řádu.

K odst. 3:

Pokud jsou podmínky podle § 3 splněny, nemá vyvlastňovací úřad možnost rozhodnout jinak a rozhodne o vyvlastnění a náhradě. Výrokem o vyvlastnění se rozhoduje o omezení nebo odnětí vlastnického práva k předmětu vyvlastnění a výrokem o náhradě se rozhoduje o náhradě za vyvlastnění a náhradě za zánik nebo omezení věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění. K podrobnostem výroku o vyvlastnění a výroku o náhradě prosím vizte § 31, respektive § 32.

K odst. 4:

S ohledem na závažnost rozhodnutí o vyvlastnění (tedy rozhodnutí, kterým dochází k vyvlastnění) se vylučuje jeho oznámení pouhým vyhlášením nebo doručením veřejnou vyhláškou.

K odst. 5:

Jelikož řízení už neprobíhá, vyvlastňovaný není nadále omezen v nakládání s nemovitou věcí, která byla předmětem vyvlastnění, a proto evidování poznámky nemá význam a je v rozporu s faktickým stavem. To platí bez výjimky u odmítnutí nebo zamítnutí žádosti o vyvlastnění.

Avšak v případě, že dojde k vyvlastnění, musí se do katastru zapsat poznámka, že došlo k vyvlastnění, aby vyvlastňovaný, který je v okamžiku, kdy rozhodnutí o vyvlastnění nabude právních účinků, stále v katastru nemovitostí evidovaný jako vlastník, nemohl předmět vyvlastnění převést na jiného. K tomuto opětovnému zapsání poznámky, tentokrát poznámky o vydání rozhodnutí o vyvlastnění, dochází s ohledem na zásadu materiální publicity zápisu v katastru nemovitostí a ochranu dobrověrného nabyvatele. Pokud by se poznámka o vydání pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění do katastru nemovitostí nezapisovala a rozhodnutí o vyvlastnění by nebylo ani jinak zřejmé z katastru nemovitostí, mohlo by docházet k tomu, že vyvlastňovaný by mohl platně převést nebo zatížit předmět vyvlastnění, o jehož vyvlastnění již bylo pravomocně rozhodnuto, čímž by docházelo k naprostému maření vyvlastnění. Občanský zákoník totiž chrání dobrou víru nabyvatele v zápis ve veřejném seznamu (katastru nemovitostí) do té míry, že pokud je nabyvatel v dobré víře, že prodávající zapsaný v katastru nemovitostí je oprávněn právo převést, k převodu práva dojde, a to i kdyby prodávající nebyl vlastníkem, a i když nebyl oprávněn právo převést, například kvůli rozhodnutí o vyvlastnění. Občanský zákoník sice stanový výjimku z tohoto pravidla, ale ta se na vznik práva rozhodnutím orgánu veřejné moci, například rozhodnutím o vyvlastnění, nevztahuje. Vyvlastňovaný by se sice mohl následně domáhat nápravy podle § 986 občanského zákoníku, který však neposkytuje dostatečnou ochranu před mařením vyvlastnění.

U předmětu vyvlastnění, který se do katastru nezapisuje, problémy s otázkou převodu dobrověrnému nabyvateli během vyvlastňovacího řízení nejsou, protože nabyvatel se nemůže dovolávat dobré víry v zápis v katastru nemovitostí a převod tak bude absolutně neplatný podle § 31 odst. 6.

Toto ustanovení je třeba posuzovat v souvislosti s § 31 odst. 3, 4 a 5, podle nichž je okamžik právní moci rozhodnutí o vyvlastnění odlišný od okamžiku nabytí právních účinků rozhodnutí o vyvlastnění. K odůvodnění tohoto rozdělení prosím vizte důvodovou zprávu k uvedeným ustanovením.

**K § 31**

K odst. 1:

Výrok o vyvlastnění je obsažen pouze v rozhodnutí o vyvlastnění, tedy v rozhodnutí, kterým dochází k vyvlastnění. V jiných rozhodnutích obsažen není.

Písm. a):

Vyvlastňovací úřad není při rozhodování, kterou formu vyvlastnění zvolí, vázán návrhem vyvlastnitele a musí se přiklonit k té variantě, která nejméně zasahuje do práv vyvlastňovaného a třetích osob a která současně umožní naplnění účelu vyvlastnění.

Způsoby vyvlastnění podle bodu 1 a 2 lze použít pro jakýkoli předmět vyvlastnění. Lze tak například odejmout vlastnické právo ke služebnosti, což by se podle terminologie předchozího občanského zákoníku nazývalo „odnětí práva odpovídající věcnému břemenu“. Jelikož je ale služebnost podle občanského zákoníku věcí, osoba oprávněná ze služebnosti je zároveň jejím vlastníkem, a proto dochází k odnětí vlastnického práva a nikoli k odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu.

Omezení vlastnického práva podle bodu 2 bude realizováno zřízením služebnosti nebo práva stavby, neboť jiné způsoby omezení, například určitá forma povinného nájmu, nejsou pro účely vyvlastnění vhodné, protože nezajišťují skutečně dlouhodobé oprávnění vyvlastnitele užívat předmět vyvlastnění. Dále není možné omezit vlastnické právo formou reálného břemene, neboť by to znamenalo protiústavní zásah do práv vyvlastňovaného, který nemůže být nucen aktivně plnit. Pakliže by vyvlastnění spočívalo v tom, že by vyvlastňovaný musel plnit, bylo by namístě přistoupit nikoli k omezení vlastnického práva, ale k jeho odnětí. Pokud by však v budoucnu byly do právního řádu představeny jiné instituty, které dlouhodobé oprávnění dostatečně zajišťují, právní úprava jejich použití nevylučuje.

Způsob podle bodu 3 lze použít pouze pro ty předměty vyvlastnění, které mají povahu nehmotných práv, tedy pouze pro právo stavby nebo věcné břemeno. Hmotné věci rozhodnutím samozřejmě zanikat nemohou. Zánik je svým způsobem alternativa k prostému odnětí vlastnického práva, ale není důvod ji neumožnit. Zanikání předmětu vyvlastnění je praktické v případě, kdy vyvlastniteli brání v naplnění účelu vyvlastnění služebnost váznoucí na jeho vlastním pozemku potřebnému pro naplnění účelu vyvlastnění a vyvlastnitel nemá zájem na další existenci předmětu vyvlastnění. Pokud tedy například vyvlastniteli brání v uskutečnění stavby dálnice služebnost zatěžující jeho pozemek, který pro stavbu dálnice potřebuje, je legitimní, aby žádal o zánik uvedené služebnosti a nikoli o odnětí v jeho prospěch (přechod na vyvlastnitele), protože budoucí užití služebnosti je pro vyvlastnitele bez významu, a může tedy preferovat její úplný zánik, aby například nemusel v budoucnu podávat návrh na její výmaz z katastru nemovitostí. Při rozhodování, zda vyvlastňovací úřad zvolí odnětí vlastnického práva ve prospěch vyvlastnitele, anebo zánik předmětu vyvlastnění, by mělo být více přihlíženo k návrhu vyvlastnitele, protože pro vyvlastňovaného je volba mezi těmito způsoby nerozhodná (lapidárně řečeno o předmět vyvlastnění přijde stejně v obou případech). Více k vyvlastnění zánikem předmětu vyvlastnění (například k osudu stavby, která je součástí práva stavby) prosím vizte § 2 písm. a).

Písm. b):

Zatímco výrok o vyvlastnění bude vždy obsahovat výrok podle písmena a), nemusí nutně obsahovat výrok, že věcná práva váznoucí na předmětu vyvlastnění zanikají. Věcná práva zanikají pouze po splnění podmínek podle § 9, tedy ne vždy. Proto je zvolena formulace „rozhodne o“ a nikoli formulace „rozhodne, že“. Pokud tedy na předmětu vyvlastnění neváznou žádná věcná práva, anebo nejsou splněny podmínky pro zánik nebo omezení podle § 9, výrok o vyvlastnění bude obsahovat pouze výroky podle písmena a) a c) a absence výroku podle písmena b) bude zdůvodněna pouze v odůvodnění.

Ustanovení představuje příkaz pro vyvlastňovací úřad, aby v rozhodnutí o vyvlastnění vymezil obsah (jakým způsobem se omezuje) a rozsah omezení věcného práva, pokud dochází k jeho omezení a nikoli zániku. Vymezení přímo ve výrokové části rozhodnutí je nezbytné, neboť rozhodnutí o vyvlastnění je podkladem pro změnu zápisu v katastru nemovitostí (pokud je předmět vyvlastnění předmětem evidence v katastru nemovitostí), a proto nestačí popis omezení v odůvodnění rozhodnutí o vyvlastnění.

Písm. c):

Obecně by taková lhůta měla být co nejkratší. Pokud by byla lhůta delší než nezbytně dlouhá, popírala by se tím do určité míry nezbytnost vyvlastnění (k vyvlastnění mohlo dojít později, aniž by byl dotčen veřejný zájem). Požadavek na co nejkratší lhůtu je tedy projevem snahy o minimalizaci zásahu do práv vyvlastňovaného a třetích osob.

Zahájení uskutečňování záměru musí nastat přímo na předmětu vyvlastnění. Ustanovení vychází z předpokladu, že pokud vyvlastnitel nezahájí ve stanovené lhůtě realizaci záměru, kvůli němuž došlo k vyvlastnění, vyvlastnění nebylo a není potřeba, proto je legitimní jeho zrušení. Vyvlastnitel musí zahájit realizaci na předmětu vyvlastnění, nestačí tedy, pokud například stavbu dálnice zahájí na jiných než vyvlastněných pozemcích. Docházelo by totiž k popření potřebnosti a nezbytnosti vyvlastnění, což je však jeden ze základních předpokladů pro vyvlastnění vyplývající z Listiny, takže jeho popření není možné.

K odst. 2:

Lhůta dvou let je maximálně možná, aby bylo ještě možné uvažovat o tom, že vyvlastnění je skutečně potřebné. Pokud to vyvlastňovací úřad na základě podkladů uzná za vhodné, lze určit lhůtu kratší. Na druhou stranu legislativní zkrácení lhůty by nedávalo smysl, protože by mohlo docházet k tomu, že lhůta pro zahájení uskutečňování záměru by byla kratší než doba trvání povolení záměru. Mohlo by tedy docházet k nežádoucím situacím, kdy vyvlastnitel sice je oprávněn stavět, ale ztrácí právní titul k předmětu vyvlastnění, který by měl být zastavěn.

Případy hodné zvláštního zřetele budou zejména představovat prodloužení platnosti povolení záměru, nebo jiné okolnosti, pro něž nelze po vyvlastniteli rozumně požadovat, aby s uskutečňováním záměru začal dříve. Není však přípustné, s ohledem na práva vyvlastňovaného, aby byla lhůta prodloužena na delší dobu než opět 2 roky.

K otázce, proč se lhůta počítá od právních účinků výroku o vyvlastnění, prosím vizte odstavec 3.

K odst. 3:

Toto ustanovení (a také odstavce 4 a 5) řeší zcela novým způsobem otázku odkladného účinku podání správní žaloby proti části výroku o vyvlastnění, kterým dochází k vyvlastnění (proti výroku o náhradě je umožněno podávat žalobu v občanském soudním řízení, je tedy zachována dvoukolejnost soudního přezkumu).

Toto pravidlo je systematicky zařazeno k ustanovení výroku o vyvlastnění, a nikoli k ustanovením o správní žalobě zejména proto, že nově již nejde o odkladný účinek podání správní žaloby. Podstata nové konstrukce je založena na premise, že do uplynutí lhůty pro podání žaloby proti části výroku o vyvlastnění, kterým dochází k vyvlastnění, vůbec nenastanou právní účinky výroku o vyvlastnění, byť už došlo k právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Právní moc, která nastane podle obecné úpravy, je tedy oddělena od právních účinků.

Oddělení právních účinků výroku o vyvlastnění od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění se zakládá na dvou níže uvedených aspektech.

1. Základním důvodem nové úpravy je, že dosavadní úprava přiznává žalobě proti části výroku o vyvlastnění, kterým dochází k vyvlastnění, automaticky odkladný účinek. V praxi byl však problém, co přesně odkladný účinek výroku o vyvlastnění znamená. Pokud výrok o vyvlastnění již jednou nabyl právních účinků, znamená to, že již přešlo vlastnické právo a případně zanikla věcná práva. Co tedy znamená, že se pozastavuje účinek takového přechodu? Je to holé vlastnictví? Nebo se za vlastníka začne považovat znovu vyvlastňovaný, protože při odkladném účinku se na rozhodnutí hledí, jako by nebylo vůbec vydáno, i když už je tou dobou v katastru nemovitostí evidován jako vlastník předmětu vyvlastnění vyvlastnitel? Kdo vykonává práva a povinnosti spojené s vlastnictvím předmětu vyvlastnění (daňové povinnosti, povinnosti se správou předmětu vyvlastnění, a podobně)? Je vyvlastnitel účastníkem insolvenčního řízení, je-li předmět vyvlastnění v majetkové podstatě, a má s ním tedy insolvenční správce nadále jednat? Co by se dělo s věcnými právy, která vyvlastněním zanikla, pokud nastane odkladný účinek? Na uvedené otázky, a nejenom na ně, není jednoznačná a univerzálně akceptovaná odpověď, protože pokud jednou přejde vlastnické právo, má to těžko zvratitelné důsledky, i když dojde k odložení účinnosti rozhodnutí, kterým k přechodu vlastnického práva došlo. Rovněž je problematické, že po dobu do podání správní žaloby může vyvlastnitel (nový vlastník) na předmětu vyvlastnění realizovat práce, které mohou znamenat těžko napravitelnou, nebo nenapravitelnou, změnu předmětu vyvlastnění. Takže vyvlastňovaný by se možná domohl, aby bylo vyvlastnění zrušeno, ale nazpět by dostal zničený pozemek (například), což se nejeví jako přípustné. Na základě výše uvedeného tedy bylo přistoupeno k závěru, že nejvhodnější bude všem nastoleným problematickým aspektům předejít tím, že výrok o vyvlastnění vůbec nenabude právních účinků, dokud neuplyne lhůta pro podání správní žaloby proti části výroku, kterým dochází k vyvlastnění.
2. K samotnému oddělení okamžiku právní moci a právních účinků dochází z relativně formálního důvodu, a to proto, aby bylo vůbec možné podat správní žalobu. Správní žalobu je totiž možné podat pouze proti pravomocnému rozhodnutí správního orgánu. Rozhodnutí o vyvlastnění tedy musí nabýt právní moci před uplynutím lhůty pro podání správní žaloby. Jelikož ale s právní mocí jsou obecně spojeny právní účinky rozhodnutí, které se však z důvodů uvedených v bodě 1 odkládají, musí se stanovit oddělení obou jinak spjatých institutů.

Je třeba nepřehlédnout, že k právním účinkům výroku o vyvlastnění (celého) dochází po marném uplynutí lhůty pro podání správní žaloby pouze proti části výroku o vyvlastnění, kterým dochází k vyvlastnění (tuto žalobu může podat pouze vyvlastňovaný). Pokud tedy podá správní žalobu oprávněný z dotčeného věcného práva, nemá to na nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění vliv. Toto řešení bylo zvoleno, aby vyvlastnění nemohlo být oddalováno žalobami oprávněných z dotčených věcných práv, kteří však hájí pouze své právo a nikoli vlastnické právo vyvlastňovaného, proto není legitimní, aby docházelo ke zdržení celého vyvlastnění podáním dílčí žaloby proti dotčení věcného práva. Naopak je legitimní, aby podání správní žaloby vyvlastňovaným znamenalo i ochranu dotčených věcných práv. Pokud by tomu bylo opačně (tedy pokud by účinky výroku o vyvlastnění nastaly ve vztahu k dotčeným věcným právům vždy nezávisle na zrušení nebo nezrušení vyvlastnění), docházelo by v případě vítězství vyvlastňovaného k nedůvodným zásahům do práv oprávněných z věcných práv váznoucích na předmětu vyvlastnění, protože ta by zanikla, aniž by to sloužilo jakémukoli veřejnému zájmu, neboť rozhodnutí o vyvlastnění bylo nakonec zrušeno.

Pojem „nabytí právních účinků výroku vyvlastnění“ je zde i na všech ostatních místech v zákoně nezbytné vykládat tak, že zahrnuje (i) vyvlastnění, tedy odnětí, nebo omezení vlastnického práva, nebo zánik předmětu vyvlastnění, jedná-li se o věcné břemeno nebo právo stavby, (ii) případný zánik věcných práv váznoucích na předmětu vyvlastnění a (iii) jakékoli další právní účinky, které se změnou vlastnického práva spojuje právní řád. Jinými slovy, výrok o vyvlastnění nemá žádné právní účinky, nezakládá tedy žádná práva nebo povinnosti, ani je nemění ani neruší. Rozhodnutí o vyvlastnění pouze nabude „holé“ právní moci, a to pouze proto, aby bylo lze podat proti němu správní žalobu.

Konečně je hodné pozornosti, že výrok o náhradě je navázán na okamžik nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění (více k tomu prosím vizte § 32).

K odst. 4:

Odstavec logicky navazuje na odstavec 3 a pro případ podání správní žaloby odkládá nabytí právních účinků až do uplynutí lhůty pro podání kasační stížnosti. Je totiž vhodné, aby výrok o vyvlastnění nabyl účinků až po vyčerpání opravných prostředků přezkumu ve správním soudnictví. Je tím zvýšena ochrana vyvlastňovaného a minimalizován případný negativní zásah do nabytých práv, pokud by Nejvyšší správní soud kasační stížnosti vyhověl.

K odst. 5:

Pokud Nejvyšší správní soud žádost odmítne nebo zamítne, dojde k vyčerpání opravných prostředků ve správním soudnictví, a tedy k definitivnímu rozhodnutí o výroku o vyvlastnění. Rozšíření odložení účinků i na řízení před Ústavním soudem by již představovalo nepřiměřenou ochranu vyvlastňovaného, neboť Ústavní soud stojí již mimo obecnou soudní soustavu a nelze jej proto považovat za další instanci, která by měla výrok o vyvlastnění přezkoumávat.

K odst. 6:

Jedná se o obdobu zákazu nakládat s předmětem vyvlastnění v průběhu vyvlastňovacího řízení. Zákaz je nezbytný, aby vyvlastňovaný nemohl předmět vyvlastnění například převést po právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Časově zákaz podle tohoto odstavce bezprostředně navazuje na zákaz nakládat s předmětem vyvlastnění, což znamená, že vyvlastňovaný nesmí s předmětem vyvlastnění nakládat od doručení vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení do právních účinků výroku o vyvlastnění. Pro bližší výklad prosím vizte § 30 odst. 5.

**K § 32**

Výrokem o náhradě se rozhoduje pouze o náhradě za vyvlastnění a o náhradě za zánik věcných práv váznoucích na předmětu vyvlastnění. Ostatní nároky vyplývající z § 13 lze uplatnit ex post v občanském soudním řízení, neboť jejich výše není (nemusí být) ke dni rozhodnutí o vyvlastnění přesvědčivě známa.

Písm. a):

Lhůta 60 dnů je převzata ze stávající úpravy, ve které se projevila jako přiměřená. Dochází však nově k navázání počátku běhu lhůty na nabytí právních účinků vyvlastnění, čímž dochází k racionalizaci výplaty náhrady za vyvlastnění. Doposud totiž platilo, že žaloba proti výroku o náhradě neměla automaticky odkladný účinek, takže mohlo docházet k situacím, že vyvlastňovaný podal žalobu proti výroku o vyvlastnění (došlo tedy k odložení účinku výroku o vyvlastnění), ale vyvlastnitel stále musel zaplatit náhradu, přestože nemohl užívat předmět vyvlastnění. Nová úprava toto řeší tím, že k výplatě náhrady dojde vždy až ve chvíli, kdy již obecné soudy případně přezkoumaly výrok o vyvlastnění a vyvlastnění potvrdily.

Písm. b):

Jelikož jedním z právních účinků výroku o vyvlastnění je zánik nebo omezení věcných práv třetích osob váznoucích na předmětu vyvlastnění, počítá se začátek běhu lhůty pro vyplacení náhrady za zánik nebo omezení věcných práv třetích osob váznoucích na předmětu vyvlastnění logicky až od nabytí právních účinků.

**K § 33**

V odstavcích 1 až 4 je obsažena speciální úprava vyloučení odvolání pro některé účastníky v některých případech. Je tím sledována racionalizace vyvlastňovacího řízení, aby účastníci nemohli bránit efektivnímu vedení vyvlastňovacího řízení tím, že by podávali odvolání proti výrokům, které přímo nezasahují do jejich práv a povinností.

K odst. 1:

Omezení možnosti odvolání proti výrokům přímo se týkajícím vyvlastnění je odůvodněna potřebou efektivity vyvlastňovacího řízení. Odvolání proti vyvlastnění tedy bude moci podávat pouze ten, kdo je vyvlastněním a stanovením lhůty pro realizaci záměru přímo dotčen.

K odst. 2:

Dotčení (tj. omezení nebo zánik) věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění se přímo dotýká všech účastníků kromě zajištěného věřitele v insolvenčním řízení, proto je odvolání proti výroku o dotčení věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění umožněno všem účastníkům kromě zajištěného věřitele v insolvenčním řízení.

K odst. 3:

Jelikož se výrok uvedený v tomto odstavci týká náhrady za vyvlastnění, logicky se proti němu mohou odvolávat pouze účastníci, kteří se mohou odvolávat proti výrokům týkajícím se vyvlastnění.

K odst. 4:

Výše náhrady za omezení nebo zánik věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění je relevantní pouze pro příjemce náhrady (oprávněného z dotčeného věcného práva) a plátce náhrady (vyvlastnitele), proto je vyloučena možnost ostatních účastníků podávat proti výroku o výši náhrady za omezení nebo zánik věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění odvolání. Ustanovení má za cíl urychlit a zefektivnit vyvlastňovací řízení.

K odst. 5:

První věta je projevem zásady, že veškeré druhotné účinky vyvlastnění jsou spojeny s vyvlastněním v užším slova smyslu (tj. omezením nebo odnětím vlastnického práva k předmětu vyvlastnění). Pokud tedy vyvlastňovaný nesouhlasí s vyvlastněním a podává odvolání, nezanikají věcná práva a nenastávají účinky ani dalších výroků rozhodnutí o vyvlastnění. Zákaz vyloučení odkladného účinku je nezbytný pro ochranu práv vyvlastňovaného a dalších dotčených účastníků, aby odkladný účinek musel nastat skutečně vždy.

Odvolání proti jinému výroku než výroku o vyvlastnění v užším slova smyslu odkladný účinek nemá, aby se zabránilo prodlevám při realizaci záměru naplňujícího veřejný zájem. Není proporcionální, aby mohl například oprávněný z dotčené služebnosti pastvy bránit výstavbě dálnice tím, že podá odvolání proti výroku o omezení nebo zániku jeho služebnosti, přestože vyvlastňovaný se proti vyvlastnění nebránil.

K odst. 6:

Jelikož je splatnost náhrady navázaná na nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění, k výplatě náhrady může dojít ještě před skončením odvolacího řízení o výši náhrady. Tato situace nastane, pokud nebylo podáno odvolání proti výroku podle § 31 odst. 1 písm. a), ale bylo podáno odvolání proti výroku o náhradě, popřípadě některé jeho části. První věta pro uvedený případ stanovuje, do kdy je potřeba doplatit novou výši náhrady přiznanou v odvolacím řízení. Pokud dojde ke snížení náhrady v odvolacím řízení (což je nově umožněno, protože náhrada musí být vzhledem ke všem okolnostem spravedlivá, a tedy může být snížena), vzniká vyvlastniteli právo na vydání bezdůvodného obohacení, které vzniklo vyvlastňovanému, neboť mu byla poskytnuta zrušeným výrokem vyšší náhrada. Vydání bezdůvodného obohacení se řídí obecnými předpisy a není nezbytné ho speciálně upravovat.

Je však nezbytné speciálně upravit bezdůvodné obohacení, které nastává, pokud náhrada již byla v souladu s prvostupňovým rozhodnutím vyplacena, ale prvostupňové rozhodnutí bylo odvolacím orgánem zrušeno, aby došlo k novému určení náhrady. Není spravedlivé ani praktické, aby vyvlastňovaný (popřípadě jiný oprávněný k náhradě) musel vyplacenou náhradu vracet, protože již došlo k vyvlastnění a náhrada mu stejně náleží. Proto se stanovuje, že dokud není pravomocně rozhodnuto o náhradě, nemusí se náhrada vracet (ať už za vyvlastnění nebo za dotčení věcného práva).

**K § 34**

Ustanovení se vztahuje nejenom na náhradu za vyvlastnění, ale i na náhradu za omezení nebo zánik věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění, obecně tedy na jakoukoli náhradu určenou ve výroku o náhradě. Placení ostatních náhrad, na něž vzniká jednotlivým osobám nárok až v důsledku vyvlastnění (zejména nároky vyvlastňovaného podle § 12 odst. 2 a 3), se řídí obecnou úpravou.

Alternativním zaplacením náhrady podle tohoto ustanovení vyvlastnitel splní povinnost poskytnout náhradu.

Lhůta pro poskytnutí náhrady je lhůta stanovená vyvlastňovacím úřadem ve výroku o náhradě podle § 32 písm. a) nebo c).

K odst. 1:

Prodlením s přijetím se myslí prodlení věřitele ve smyslu § 1975 občanského zákoníku. V takovém případě musí být umožněno vyvlastniteli splnit povinnost poskytnout náhradu jinak, což činí toto ustanovení, přičemž lhůta 10 dnů je zvolena jako přiměřená.

K odst. 2:

Ustanovení představuje nezbytnou úpravu, jak nakládat s náhradou pro případ, že oprávněnému z náhrady nelze z objektivních důvodů doručovat. Jedná se o stejné důvody jako důvody pro doručování vyhláškou podle správního řádu. Stanovovat zvláštní lhůtu není nutné, proto je zachována lhůta pro poskytnutí náhrady.

K odst. 3:

Ustanovení se uplatní v okamžiku, kdy vyvlastniteli vznikla povinnost zaplatit náhradu, tj. po nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění, ale oprávněný z náhrady zemřel ještě před vyplacením náhrady. Jedná se tedy o období maximálně 60 dnů po úmrtí, ve kterém není zpravidla možné zjistit, kdo je dědicem nebo správcem pozůstalosti, a i kdyby to možné bylo, nelze po vyvlastniteli rozumně požadovat, aby uvedené informace musel zjišťovat. Vyvlastnitel však musí vyvinout přiměřenou snahu o získání informací o soudním komisaři, který je pověřen provádět úkony v řízení o pozůstalosti, aby mu mohl vyplatit náhradu, se kterou následně soudní komisař naloží v souladu s příslušnými právními předpisy.

**K § 35**

K odst. 1:

Je na vyvlastňovaném, zda se bude žádostí domáhat zrušení vyvlastnění, proto nedochází ke zrušení vyvlastnění automaticky, ale až na žádost vyvlastňovaného. Vyvlastňovaný totiž již nemusí mít zájem na předmětu vyvlastnění a návrat do původního stavu by mohl být nežádoucí jak pro něj, tak pro vyvlastnitele.

Písm. a):

Ustanovení zajišťuje, aby vyvlastňovaný obdržel náhradu skutečně v nejkratší možné době po vyvlastnění. Hrozba zrušení vyvlastnění je natolik závažná, že motivuje vyvlastnitele, aby náhradu za vyvlastnění zaplatil.

Písm. b):

Ustanovení vychází z předpokladu, že pokud vyvlastnitel nezahájí ve stanovené lhůtě realizaci záměru, kvůli němuž došlo k vyvlastnění, vyvlastnění nebylo a není potřeba, proto je legitimní jeho zrušení. Vyvlastnitel musí zahájit realizaci na předmětu vyvlastnění, nestačí tedy, pokud například stavbu dálnice zahájí na jiných než vyvlastněných pozemcích. Docházelo by totiž k popření potřebnosti a nezbytnosti vyvlastnění, což je však jeden ze základních předpokladů pro vyvlastnění vyplývající z Listiny, takže jeho popření není možné.

Písm. c):

Pokud záměr vůbec nelze realizovat, protože došlo ke zrušení povolení záměru nebo toto povolení pozbylo platnosti, neplní vyvlastnění svůj účel, proto je umožněno v tomto případě žádat o jeho zrušení.

K odst. 2:

Vlastnické právo se nabývá zpět automaticky, vyvlastňovaný však bude muset podat návrh na vklad, aby došlo ke změně zápisu v katastru nemovitostí, pokud je předmět vyvlastnění evidován v katastru nemovitostí.

Obnovení právního stavu předmětu vyvlastnění do původního stavu před vyvlastněním však již není možné, protože by se bez ohledu na vůli třetích osob zasahovalo do jejich práv jednostranným jednáním vyvlastňovaného (žádostí) a rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu o zrušení vyvlastnění. Jednalo by se o neproporcionální zásah do právní jistoty třetích osob, a proto je preferováno zachování stavu po vyvlastnění.

K odst. 3:

Upravuje se lhůta pro vrácení náhrady v případě zrušení vyvlastnění, přičemž 90denní lhůta je přiměřená.

**K § 36**

Celá část pátá zahrnuje speciální úpravu pro liniové stavby. Inkorporace úpravy vyvlastnění v liniovém zákoně do nového zákona o vyvlastnění vyplývá z věcného záměru a je odůvodněna zvýšením přehlednosti a jednotnosti právního řádu. Cílem úpravy je tak minimalizovat roztříštěnost právní úpravy vyvlastnění.

V největší možné míře se přebírá úprava vyvlastnění v liniovém zákoně. Případné změny jsou vynuceny přizpůsobením úpravy v liniovém zákoně terminologii tohoto zákona o vyvlastnění, občanskému zákoníku, Listině a judikatuře.

Část pátá je speciální k ostatním ustanovením zákona. Pokud tedy část pátá nestanoví výslovně odlišnou úpravu, použije se úprava v ostatních částech zákona, popřípadě v jiných předpisech. Důvodem pro speciální úpravu je skutečnost, že liniové stavby jsou svým charakterem specifické, neboť v důsledku jejich výstavby dochází zpravidla k dotčení více nemovitých věcí najednou, s čímž jsou spojeny významnější procesní a administrativní komplikace. Aby se minimalizovaly průtahy, které jsou nezbytně spojeny s náročností výstavby liniových staveb, poskytuje část pátá instituty na urychlení procesu vyvlastnění oproti postupům ve standardním vyvlastňovacím řízení.

Uvedené stavby představují veškeré stavby, jichž se liniový zákon týká. Je možné, že v budoucnu bude katalog staveb rozšířen, nebude to však mít vliv na předmět úpravy podle této části. Jakékoli další stavby, na které by se v budoucnu vztahoval liniový zákon, budou podléhat standardnímu postupu ve vyvlastňovacím řízení.

**K § 37**

Vzhledem k tomu, že některá práva účastníků jsou v řízení podle této části odlišná od obecné úpravy, musejí být účastníci informováni, že řízení je vedeno podle části páté. Pokud by vyrozumění o zahájení řízení poučení neobsahovalo, mohlo by se jednat o závažnou vadu řízení, pro kterou by soud mohl rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení zrušit. Rozhodnutí, zda skutečně o závažnou vadu jde, je vždy na posouzení soudu a nelze to presumovat předem v zákoně.

**K § 38**

Vedle zde uvedených pravidel, která modifikují obecná pravidla doručování, se použijí pravidla specifická pro doručování vyrozumění o zahájení řízení, zejména pravidlo podle § 22 odst. 2, že vyrozumění o zahájení řízení se zasílá i katastrálnímu úřadu.

K odst. 1:

S ohledem na závažnost vyvlastnění je nezbytné, aby byli účastníci vyrozuměni jednotlivě alespoň o zahájení vyvlastňovacího řízení, aby nebylo pochyb, že jsou si vědomi zahájení vyvlastňovacího řízení, ve kterém mohou hájit svá práva. Je však racionální, aby se ve zbytku řízení postupovalo podle obecné úpravy správního řádu.

Poučení slouží k tomu, aby si byli účastníci vědomi, že musejí dbát svých práv, neboť jim již v rámci vyvlastňovacího řízení nebude doručováno do vlastních rukou.

Úprava v tomto odstavci je oproti obecné úpravě speciální v tom smyslu, že vyvlastňovacímu úřadu přikazuje doručovat veřejnou vyhláškou, zatímco obecná úprava, která se použije i pro obecné vyvlastnění, to pouze umožňuje.

K odst. 2:

Ustanovení je speciální k odstavci 1. Pokud je tedy některý z účastníků neznámý, není znám jeho pobyt nebo sídlo nebo se mu nedaří doručovat, nelze mu doručit do vlastních rukou a v takovém případě je legitimní, aby mu bylo doručováno veřejnou vyhláškou, aby nedocházelo k maření vyvlastnění.

Ustanovení je nezbytné, protože sice odpovídá obecné úpravě podle správního řádu, ale pokud by zde nebylo, platilo by bez výjimky pravidlo podle první věty odstavce 1, což však není vhodné.

**K § 39**

K odst. 1:

Ustanovení poskytuje vyvlastniteli další možnosti, kam lze doručit návrh smlouvy o získání práv, aby vyvolávala vůči vyvlastňovanému účinky; jedná se přitom o nevyvratitelnou domněnku. Postačí, pokud je smlouva pouze doručena na některou z uvedených adres a je nerozhodné, zda se s ní vyvlastňovaný skutečně měl možnost seznámit.

Účelem ustanovení je zefektivnit dohadovací proces před vyvlastněním, který by mohl být nedůvodně zdržován nemožností doručit návrh smlouvy o získání práv vyvlastňovanému.

Písm. a):

Přestože nelze očekávat, že vyvlastňovaný bude s vyvlastnitelem spolupracovat, jednalo by se o optimální variantu, která je preferovaná. Sdělení adresy nemusí být písemné, aby případná písemnost neodrazovala vyvlastňovaného od jejího poskytnutí, lze však doporučit, aby vyvlastnitel písemné sdělení požadoval (alespoň v prosté elektronické formě), aby nebyl v případě sporu v důkazní nouzi.

Písm. b):

Doručení je platné, i když se vyvlastňovaný na uvedených adresách nezdržuje.

Písm. c):

Obdobně jako u fyzických osob platí, že doručení je platné, i když na adrese sídla (uvedeného v obchodním rejstříku) vyvlastňovaného nedochází k přebírání pošty.

Písm. d):

Přestože by se měla adresa uvedená v katastru nemovitostí shodovat s adresou trvalého pobytu nebo sídla, v praxi tomu tak není vždy, a proto se zavádí možnost doručit smlouvu o získání práv také na adresu vyvlastňovaného uvedenou v katastru nemovitostí.

K odst. 2:

Zavádí se nevyvratitelná domněnka, že nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv, pokud by doručení na adresy uvedené v odstavci 1 nevedlo k tomu, že by se vyvlastňovaný seznámil s obsahem smlouvy o získání práv. V důsledku to znamená, že pokud se vyvlastňovaný na dané adrese nevyskytuje, může vyvlastnitel zahájit vyvlastňovací řízení, ve kterém doloží, že byly splněny podmínky podle tohoto odstavce. Veškeré náležitosti a přílohy nezbytné pro žádost o vyvlastnění zůstávají nezměněny.

K odst. 3:

Ustanovení je speciální k § 4 odst. 1.

Jelikož se jedná o stavby, na jejichž realizaci je zvlášť závažný veřejný zájem, zkracuje se lhůta pro jednání s vyvlastňovaným o uzavření smlouvy o získání práv u těchto staveb na 60 dní. I tato zkrácená lhůta poskytuje vyvlastňovanému dostatečný čas pro zvážení uzavření smlouvy o získání práv.

K odst. 4:

Ustanovení je speciální k § 6 odst. 1 písm. b).

Jelikož je realizace zde uvedených staveb z pohledu plánování náročnější než u staveb jiného druhu, poskytuje se vyvlastniteli delší doba, v které musí zahájit uskutečňovaní záměru, pro něž by mohlo být vyvlastněno, jinak může vyvlastňovaný od smlouvy odstoupit. Doba 5 let je zvolena na základě poznatků z praxe.

**K § 40**

Jelikož vyjmenovaná infrastruktura zpravidla zasahuje na více nemovitých věcí, není hospodárné, aby musel vyvlastnitel zpracovávat znalecké posudky pro jednotlivé předměty vyvlastnění zvlášť. Proto může vyvlastnitel nechat zpracovat jeden znalecký posudek pro celé dotčené území.

**K § 41**

Jedná se o ustanovení zmírňující administrativní zátěž pro nakládání s majetkem státu. Je to odůvodněné tím, že v případě smlouvy o získání práv se jedná o naplňování veřejného zájmu, a proto není nezbytné, aby docházelo ke schvalování (v širším slova smyslu) převodu majetku státu.

**K § 42**

Ustanovení je speciální k § 31 odst. 2. Možnost stanovení lhůty až na 5 let je nezbytné z důvodu složitosti plánování výstavby a samotné výstavby liniových staveb, kvůli níž je obecný limit 2 let zpravidla nedostatečný.

Prodloužení lhůty o další 2 roky v souladu s § 31 odst. 2 větou druhou je přípustné i pro liniové stavby, což je nezbytné z legislativně technických důvodů výslovně stanovit.

**K § 43**

Ustanovení obsahuje modifikovanou úpravu mezitímního rozhodnutí dříve upravenou v liniovém zákoně. Nově se institut označuje jako „rozhodnutí v části věci“, což lépe odpovídá jeho charakteru, neboť se spíše jedná o rozhodnutí v části věci se smyslu § 148 odst. 1 písm. b) správního řádu, a nikoli o mezitímní rozhodnutí ve smyslu § 148 odst. 1 písm. a). O rozhodnutí v části věci se jedná proto, že nejdříve dojde k rozhodnutí o vyvlastnění v užším slova smyslu a k rozhodnutí o náhradě dojde až následně.

O souladu institutu mezitímního rozhodnutí s ústavním pořádkem rozhodoval Ústavní soud ČR, který rozpor neshledal, pročež byla úprava mezitímního rozhodnutí (nově rozhodnutí v části věci) převzata.

K odst. 1:

Jelikož aplikace rozhodnutí v části věci představuje zhoršení právního postavení účastníků, použije se pouze v případech vyjmenovaných staveb, na jejichž rychlé výstavbě je eminentní veřejný zájem.

Rozhodnutí v části věci obsahuje výrok o vyvlastnění podle § 31 odst. 1 a neobsahuje výrok o náhradě. Namísto výroku o náhradě obsahuje výrok o záloze na náhradu (více prosím vizte v odstavci 3), jejíž výše bude následně upravena výrokem o náhradě. Výrok o vyvlastnění nabude právních účinků v souladu s obecnou úpravou podle § 31 odst. 3 až 5.

Před vydáním rozhodnutí v části věci musí vyvlastňovací úřad postupovat v souladu s obecnou úpravou vyvlastňovacího řízení, tedy zejména nařídit ústní jednání.

K odst. 2:

Po vzoru předlohy v liniovém zákoně se neumožňuje odvolání proti rozhodnutí v části věci, a to proti žádnému z výroků. Dochází tím k urychlení vyvlastňovacího řízení u staveb zvláštního veřejného zájmu, což je u těchto staveb legitimní. Účastníci, kteří mohou podávat žalobu proti výroku o vyvlastnění, se proti výroku o vyvlastnění obsaženém v rozhodnutí v části věci mohou bránit žalobou proti výroku o rozhodnutí v souladu s § 54 odst. 1 a 2. Proti výroku o záloze na náhradu se může bránit buď vyvlastňovaný, nebo oprávněný z dotčeného věcného práva, v souladu s § 54 odst. 5.

K odst. 3:

Z ústavněprávního pohledu je nepřípustné, aby bylo rozhodnuto o vyvlastnění, aniž by zároveň byla poskytnuta alespoň nějaká forma náhrady, a to v přiměřené lhůtě po vyvlastnění. Plyne to z čl. 11 odst. 4 Listiny, podle něhož je vyvlastnění přípustné mimo jiné pouze za náhradu, a čl. 17 odst. 1 Listiny základních práv EU, podle něhož musí být náhrada poskytnuta v přiměřené lhůtě. Přiměřenost lhůty vyplývá rovněž již z čl. 4 odst. 4 Listiny, podle něhož musí být šetřeno povahy a smyslu omezovaného základního práva (vlastnictví), pročež je nepřípustné, aby byla mezi vyvlastněním a faktickým poskytnutím náhrady delší než přiměřeně dlouhá doba. Za přiměřenou ESLP považuje dobu nepřesahující nižší až střední jednotky měsíců.

Na základě výše uvedeného byla stanovena povinnost poskytnout zálohu na náhradu (jak vyvlastňovanému, tak oprávněnému z dotčeného věcného práva). Nebyla-li by povinnost poskytnout zálohu stanovena, mohlo by docházet k faktickému poskytnutí náhrady (alespoň v předběžné výši) za nepřiměřeně dlouhou dobu. Mohla by tak nastat zcela nepřípustná situace, že vyvlastňovanému bude například vyvlastněn rodinný dům, ve kterém uspokojoval svoji bytovou potřebu, ale neobdrží v přiměřené lhůtě žádnou protihodnotu, za níž by si mohl nové bydlení opatřit.

Pro vyloučení pochybností se stanoví, že záloha se určí na základě znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem. Tato varianta byla zvolena pro efektivní vedení vyvlastňovacího řízení, protože vyvlastňovaný nemusí znalecký posudek vůbec předložit a mohlo by tak docházet k průtahům ve vyvlastňovacím řízení.

Jelikož je ale hodnota určená ve znaleckém posudku vyvlastnitele nezřídka nižší než hodnota určená ve znaleckém posudku vyvlastňovaného a jelikož vyvlastňovací úřad nezkoumá spravedlivost výše náhrady, ze které následně vyvlastňovací úřad vychází při stanovení náhrady, stanovuje se, že záloha se určí ve výši dvojnásobku hodnoty určené ve znaleckém posudku. Je tak zajištěno, že vyvlastňovaný neobdrží nižší zálohu, než jakou by následně obdržel spravedlivou náhradu. Je třeba mít na paměti, že záloha je fakticky jakousi předběžnou náhradou za vyvlastnění a není přípustné, aby byla pro vyvlastňovaného nespravedlivá. Stanovení dvojnásobku tedy vyrovnává nevýhodné postavení vyvlastňovaného, které je způsobené tím, že záloha se určuje na základě znaleckého posudku vyvlastnitele a bez posouzení její spravedlivosti. Pokud se výše zálohy bude lišit od finální výše náhrady, dojde k narovnání podle odstavce 5.

Lhůta pro zaplacení zálohy odpovídá lhůtě pro zaplacení náhrady [§ 32 písm. a)], protože záloha je fakticky náhradou. V budoucnu dojde pouze k její případné úpravě.

Výrok o vyvlastnění nabývá právních účinků v souladu s obecnou úpravou podle § 31 odst. 3 až 5.

K odst. 4:

Rozhodnutím ve zbytku věci je třeba chápat rozhodnutí o náhradě výrokem o náhradě, a to jak za vyvlastnění, tak za dotčení věcného práva.

Dokud není postaveno najisto, že vyvlastnění, ke kterému došlo na základě rozhodnutí v části věci, je v souladu se zákonem, není namístě rozhodovat o náhradě, neboť je nejisté, zda náhrada vůbec bude vyplácena. Účelem této úpravy je zvýšení hospodárnosti vyvlastňovacího řízení. Nedojde při tom ke snížení ochrany práv osob, jimž je vyplácena náhrada, protože jim bude zaplacena záloha na náhradu.

K odst. 5:

Protože záloha na náhradu nemusí (a ve většině případech ani nebude) odpovídat náhradě za vyvlastnění, stanovují se pravidla pro vypořádání zálohy.

Pokud byla vyplacená záloha na náhradu nižší než nakonec určená náhrada, musí vyvlastnitel rozdíl mezi náhradou určenou v rozhodnutí ve zbytku věci a vyplacenou výší náhrady poskytnout vyvlastňovanému.

Pokud byla vyplacená záloha na náhradu vyšší než nakonec určená náhrada, musí vyvlastňovaný rozdíl mezi vyplacenou výší zálohy a výší náhrady určenou v rozhodnutí ve zbytku věci vrátit vyvlastniteli.

Pokud ke dni zaplacení náhrady ještě nedošlo k vyplacení zálohy, k žádnému vyrovnání nedochází a vyplatí se pouze náhrada. Bylo-li by tomu jinak, docházelo by ke zbytečnému přesunu finančních prostředků mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem.

K odst. 6:

Jelikož zákon sleduje minimalizaci zásahu do práv třetích osob jako jeden ze svých základních pilířů, upravuje se pro věcná práva stejný postup jako v případě vyvlastňovaného. Není spravedlivý důvod, proč by tomu mělo být jinak a mělo docházet k nerovnému postavení některých účastníků řízení.

**K § 44**

Ustanovení nahrazuje společné řízení (tzv. „polskou cestu“) upravené v liniovém zákoně, jehož úprava byla z ústavněprávního hlediska neúnosná.

K odst. 1:

Umožňuje se zahájit vyvlastňovací řízení ještě před povolením záměru, což vede k zefektivnění vyvlastňovacího procesu. Ve standardním vyvlastňovacím řízení to není možné, protože až vydáním povolení záměru je zřejmý nezbytný rozsah vyvlastnění, jehož určení je nezbytným předpokladem vyvlastnění.

K odst. 2:

Společná žádost musí mít všechny náležitosti (a tedy i přílohy), jako by se jednalo o samostatná řízení. Jednotlivé předkládané dokumenty však logicky není nutné předkládat duplicitně. Rovněž zcela logicky vyvlastnitel nemusí předkládat povolení záměru, protože vydání povolení záměru je jedním z výsledků společného řízení. Také nemusí dokládat, protože to není možné, že o vyvlastnění žádá v nezbytném rozsahu a že vyvlastnění není v rozporu s cíli územního plánování, tedy podmínky přípustnosti vyvlastnění podle § 3 odst. 1 písm. f) a g). Uvedené podmínky jsou ve společném řízení zkoumány a naplňovány až v průběhu řízení.

K odst. 3:

Jedná se o příkaz stavebnímu úřadu (který je zároveň i vyvlastňovacím úřadem), aby obě řízení spojil, pokud byla podána řádná společná žádost. Pokud společná žádost obsahuje vady, postupuje stavební úřad při jejich odstraňování podle obecných předpisů.

K odst. 4:

Podmínky podle tohoto odstavce musejí být splněny kumulativně.

Písm. a):

Jedná se o podmínky podle stavebního zákona.

Písm. b):

Platí, že vyvlastňovat se musí pouze v nezbytném rozsahu. Toto je ústavněprávní parametr, který vyplývá z čl. 4 odst. 4 Listiny, podle kterého musí být při omezení základního práva (vlastnictví) šetřeno jeho podstaty a smyslu. To znamená, že vlastnické právo musí být omezováno v co nejmenším rozsahu, aby byla šetřena jeho podstata a smysl.

Dalším základním předpokladem pro vyvlastnění je, že vyvlastnitel musí nejdříve jednat s vyvlastňovaným. To je další ústavněprávní požadavek dovozený doktrínou a judikaturou. Vyvlastnění je prostředek ultima ratio, tedy lze k němu přistoupit až poté, co ostatní způsoby dosažení účelu vyvlastnění selhaly. Samozřejmě, pokud jednat nelze z objektivních důvodů, vyvlastnitel s vyvlastňovaným jednat nemusí.

Výše uvedené dva požadavky se snoubí v závěru, že původní rozsah vyvlastnění nelze již v průběhu vyvlastnění měnit. V případě, kdy by se rozsah vyvlastnění v rámci vyvlastňovacího řízení zúžil (například proto, že se ukázalo, že vyvlastnění není potřebné), logicky nebylo žádáno v nezbytném rozsahu, a proto by měl vyvlastňovací úřad žádost v části věci zamítnout. Pokud by se naopak předmět vyvlastnění rozšířil, odpadá sice problém nezbytného rozsahu, ale zůstává otázka jednání. Protože o rozšířeném rozsahu nebylo jednáno a nelze vyloučit, že by s jednáním a smlouvou zohledňující nový rozsah vyvlastňovaný souhlasil. Rovněž není možné „dovyvlastnit“ přebývající části, protože ty budou mít zcela jistě jinou hodnotu před tím, než když došlo k hlavnímu vyvlastnění. Byl by tím tak krácen vyvlastňovaný.

Není proto vhodné v rámci řízení, s ohledem na ústavní mantinely, umožnit změnu rozsahu vyvlastnění (v otázce rozšíření předmětu vyvlastnění bez vůle vyvlastňovaného) v rámci řízení, zejména s ohledem na otázku jednání a hledání jiné možnosti než vyvlastnění.

Písm. c):

Jedná se o standardní podmínky pro vyvlastnění podle obecné úpravy.

K odst. 5:

Ustanovení pro vyloučení pochybností stanovuje, jak stavební úřad postupuje, pokud je přípustné povolení záměru, ale nikoli vyvlastnění. Případ, kdy není přípustné povolení záměru, není třeba výslovně upravovat, protože pokud není povolen záměr, vyplývá z obecné úpravy automaticky, že vyvlastnění je nepřípustné, pročež stavební úřad zamítne společnou žádost v plném rozsahu.

**K § 45**

Ustanovení upravuje postup při souběhu více vyvlastňovacích řízení k témuž předmětu vyvlastnění. Vychází se z předpokladu, že nelze racionálně určit prioritu veřejných zájmů hájených v jednotlivých vyvlastňovacích řízeních, protože všechny jsou natolik prioritní, že je pro jejich naplnění umožněno vyvlastnění. Zároveň je z praktických důvodů nepřiměřeně složité a časově náročné vést společné vyvlastňovací řízení, a proto se zavádí přednost vyvlastňovacího řízení dříve zahájeného.

K odst. 1:

První věta předpokládá, že dojde k přerušení později zahájeného vyvlastňovacího řízení, pokud se k předmětu vyvlastnění vede jiné již dříve zahájené vyvlastňovací řízení. Není však nezbytné, aby tak tomu bylo vždy, ne vždy si totiž vyvlastňovací řízení vedená k témuž předmětu vyvlastnění konkurují. Pokud bude například zahájeno vyvlastňovací řízení pro zřízení služebnosti inženýrské sítě na části pozemku, nic prakticky nebrání tomu, aby k jiné části téhož pozemku bylo vedeno vyvlastňovací řízení pro zřízení jiné služebnosti inženýrské sítě pro jiného vyvlastnitele. Uvedené, tedy simultánní vedení vyvlastňovacích řízení k témuž předmětu vyvlastnění, umožňuje druhá věta tohoto ustanovení.

Skončením vyvlastňovacího řízení je nutné rozumět až nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění, byť rozhodnutí o vyvlastnění nabylo právní moci již dříve.

K odst. 2:

Pokud k přerušení dojde, později zahájené vyvlastňovací řízení se zastaví, pokud mu brání již uskutečněné vyvlastnění, neboť nelze připustit, aby po vyvlastnění mohlo dojít ihned k dalšímu vyvlastnění. Je to projevem priority dříve zahájeného vyvlastňovacího řízení. Není však vyloučeno, aby k dříve vyvlastněné nemovité věci bylo zahájeno vyvlastňovací řízení. Nový vyvlastnitel však musí znovu podat žádost o vyvlastnění, jednat s novým vlastníkem (dřívějším vyvlastnitelem) a splnit podmínky pro vyvlastnění.

**K § 46**

Doba, po kterou je předmět vyvlastnění „postižen“ ve veřejné dražbě, je třeba počítat od uzavření smlouvy o provedení dražby do předání předmětu dražby vydražiteli, pokud došlo k vydražení předmětu dražby, jinak do okamžiku zmaření dražby, po níž nenásleduje opakovaná dražba, nebo upuštění od dražby nebo do vyslovení neplatnosti dražby.

K odst. 1:

Jelikož je zakázáno nakládat s nemovitou věcí, pokud je postižena v nedobrovolné veřejné dražbě, od okamžiku doručení oznámení o dražbě, stanovuje se nevyvratitelná domněnka, že v takovém případě nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv. Vyvlastnitel tak bude moci rovnou přistoupit k vyvlastnění, aniž by s vyvlastňovaným musel jednat před zahájením vyvlastňovacího řízení.

Pokud je předmět vyvlastnění postižen v dobrovolné dražbě, vyvlastňovaný s předmětem vyvlastnění nakládat může, nejsou-li zde další okolnosti, proto pro tyto případy není nezbytná výslovná úprava.

K odst. 2:

Jelikož dražebník nemůže v případě nemovité věci nezapisované do katastru nemovitostí zjistit z veřejného seznamu, zda je nemovitá věc předmětem vyvlastnění, stanovuje se povinnost vyvlastňovanému o tom informovat. Informační povinnost připadá vyvlastňovanému proto, že nikdo jiný (například vyvlastňovací úřad) se o souběhu veřejné dražby a vyvlastnění nemůže bez nepřiměřeného úsilí dozvědět. Je to pouze vyvlastňovaný, komu je vždy doručováno oznámení o zahájení jak vyvlastňovacího řízení, tak veřejné dražby.

Dražebník musí být o vyvlastňovacím řízení informován, protože do skončení vyvlastňovacího řízení má v souladu s odstavcem 3 povinnost neumožnit zpeněžení předmětu vyvlastnění postiženého ve vyvlastňovacím řízení.

Ustanovení se vztahuje na dvě situace. První situace nastává, pokud je veřejná dražba zahájena po zahájení vyvlastňovacího řízení. Druhá situace nastává, pokud je vyvlastňovací řízení zahájeno po zahájení veřejné dražby. V obou případech má vyvlastňovaný povinnost informovat dražebníka o vyvlastňovacím řízení k nemovité věci postižené ve veřejné dražbě. Logicky je nezbytné, aby k informování došlo neprodleně, aby měl dražebník vůbec možnost zamezit zpeněžení.

Informování vyvlastňovacího úřadu není nezbytné, protože pro průběh vyvlastňovacího řízení není rozhodné, zda je předmět vyvlastnění postižen ve veřejné dražbě, protože pro vyvlastňovací úřad z titulu zahájené veřejné dražby žádné povinnosti nevyplývají.

K odst. 3:

Dražebník může i poté, co se dozví, že k předmětu dražby je vedeno vyvlastňovací řízení, provádět úkony ve veřejné dražbě, nesmí však dojít ke zpeněžení předmětu vyvlastnění. Docházelo by tím k prodlužování až maření vyvlastňovacího řízení, neboť nový vlastník (vydražitel) by mohl opět uplatňovat práva vyvlastňovaného ve vyvlastňovacím řízení.

Zároveň však není nezbytné, aby došlo ke zmaření veřejné dražby, protože pokud by k vyvlastnění nedošlo, bylo by možné ve veřejné dražbě pokračovat.

Po nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění (kterým dochází k vyvlastnění) rovněž nelze předmět vyvlastnění ve veřejné dražbě zpeněžit, ale tentokrát proto, že po vyvlastnění nelze ve veřejné dražbě pokračovat, a to podle odstavce 6.

K odst. 4:

Ustanovení rozvíjí odstavec 3 a stanovuje najisto, že vydražitel se stane vlastníkem předmětu dražby v souladu se zákonem o veřejných dražbách, pokud zaplatí kupní cenu vydraženého předmětu vyvlastnění. Vydražitel se tak zaplacením kupní ceny stane zpětně ke dni udělení příklepu vyvlastňovaným, a tedy účastníkem vyvlastňovacího řízení. Vydražitel bude v postavení procesního nástupce, což zejména znamená, že vyvlastnitel nebude muset vůči novému vyvlastňovanému opět splnit povinnost jednat s vyvlastňovaným před zahájením vyvlastňovacího řízení.

K odst. 5:

První věta stanovuje, jak se má nakládat s náhradou za vyvlastnění, pokud je předmět vyvlastnění postižen veřejnou dražbou. Stanovuje se fikce, že náhrada za vyvlastnění je výtěžkem dražby, pročež s ní bude nakládáno podle zákona o veřejných dražbách jako s výtěžkem dražby. Aby toho mohlo být dosaženo, je náhrada za vyvlastnění placena k rukám dražebníka. Náhrada za dotčení věcných práv se bude platit příslušným oprávněným.

Účelem úpravy je zabránit krácení věřitelů uspokojovaných ve veřejné dražbě tím, že náhrada za vyvlastnění se bude vyplácet vyvlastňovanému, který s ní může jakkoli naložit.

K odst. 6:

Ustanovení je nezbytné proto, aby nemohla být po vyvlastnění uskutečněna dražba, v jejímž důsledku by vyvlastnitel přišel o předmět vyvlastnění ve prospěch vydražitele. Zcela by se tím mařilo vyvlastňovací řízení. Navíc je náhrada za vyvlastnění výtěžkem dražby, takže pokračování ve veřejné dražbě nedává smysl.

**K § 47**

Toto ustanovení vychází z premisy, že není hospodárné, aby došlo nejdříve k exekuci a až poté bylo dokončeno vyvlastňovací řízení. Důvodem je skutečnost, že pro vyvlastnění je nerozhodné, která konkrétní osoba je vlastníkem předmětu vyvlastnění, neboť k vyvlastnění nakonec stejně dojde bez ohledu na konkrétní osobu vlastníka (samozřejmě pokud jsou splněny všechny podmínky). Pokud by tedy mělo při souběhu vyvlastňovacího řízení a exekučního řízení přednost exekuční řízení, docházelo by k tomu, že by nejdříve došlo ke zpeněžení předmětu vyvlastnění a vyvlastňovací řízení by pokračovalo vůči novému vlastníkovi, čímž by docházelo k nedůvodnému zdržení vyvlastnění.

K odst. 1:

Jelikož vyvlastňovaný, proti kterému je vedeno exekuční řízení, zpravidla nesmí nakládat se svým majetkem, není nezbytné, aby se vyvlastnitel snažil o uzavření smlouvy o získání práv. Vyvlastnitel může rovnou přistoupit k podání žádosti o vyvlastnění. Sice je za určitých okolností možné, aby vyvlastňovaný postižený v exekučním řízení mohl s předmětem vyvlastnění nakládat, nicméně splnění podmínek pro umožnění nakládání je neúměrně obtížné a nelze rozumně požadovat, aby se vyvlastnitel ve spolupráci s vyvlastňovaným snažili o umožnění nakládání. Navíc jakákoli snaha o umožnění vyvlastnění ze strany vyvlastňovaného je nadmíru nepravděpodobná, proto nemá praktický význam zahájení vyvlastňovacího řízení oddalovat snahou o jednání, které prakticky nemůže být úspěšné.

K odst. 2:

Pro odůvodnění prosím vizte odůvodnění k § 46 odst. 2, které zde platí obdobně.

K odst. 3:

Pro odůvodnění prosím vizte odůvodnění k § 46 odst. 3 a § 46 odst. 4, které zde platí obdobně.

K odst. 4:

Pro odůvodnění prosím vizte odůvodnění k § 46 odst. 5, které zde platí obdobně. Dovětek, že musí jít o exekutora, který provedl exekuci, má za cíl vyjasnit situace při souběhu více exekucí nebo souběhu exekuce a insolvence (v případě insolvence není provedení exekuce možné, proto bude náhrada za vyvlastnění vyplacena insolvenčnímu správci v souladu se zákonem o vyvlastnění).

K odst. 5:

Pro odůvodnění věty první prosím vizte odůvodnění k § 46 odst. 6, které zde platí obdobně.

Aby nedocházelo k maření vyvlastnění, je nezbytné, aby se nikdo nemohl domáhat exekuce vyvlastněné věci. Proto se stanovuje zánik exekučních příkazů týkajících se předmětu vyvlastnění.

K odst. 6:

Jelikož výkon rozhodnutí, daňová exekuce a správní exekuce jsou postaveny na obdobných principech jako exekuční řízení podle exekučního řádu, použije se toto ustanovení pro uvedená řízení obdobně.

**K § 48**

K odst. 1:

Oproti veřejné dražbě a exekučnímu řízení se předpokládá (vyvratitelná domněnka, neboť zde mohou být jiné důvody, proč nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv), že pokud je předmět vyvlastnění součástí majetkové podstaty (vyvlastňovaný je tedy v insolvenci), je možné uzavřít smlouvu o získání práv. Vyvlastnitel se tedy musí pokusit o uzavření smlouvy o získání práv před tím, než podá žádost o vyvlastnění.

Od zahájení insolvenčního řízení do rozhodnutí o úpadku nemůže dlužník nakládat s majetkovou podstatou, přestože je osobou s dispozičními oprávněními, pokud by mělo jít o podstatné změny ve skladbě, využití nebo určení tohoto majetku anebo o jeho nikoli zanedbatelné zmenšení. Dlužník, který je zároveň vyvlastňovaný, tedy nemůže uzavřít s vyvlastnitelem smlouvu o převodu vlastnického práva k nemovité věci, která spadá do majetkové podstaty. Je však oprávněn požádat insolvenční soud o udělení souhlasu. Udělí-li insolvenční soud v této fázi insolvenčního řízení souhlas, není probíhající insolvenční řízení překážkou pro uzavření smlouvy mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem. Proto je možné stanovit povinnost vyvlastnitele pokusit se o uzavření smlouvy o získání práv již v této fázi insolvenčního řízení. Dlužník je sice omezen v nakládání s vyvlastňovanou nemovitou věcí zákonem, nicméně uvedené omezení lze například oproti exekučnímu řízení relativně jednoduše překonat.

Pro dobu od rozhodnutí o úpadku do rozhodnutí o způsobu řešení úpadku platí obdobně závěry uvedené v předchozím odstavci, neboť osobou s dispozičními oprávněními je stále zpravidla dlužník, který je však v nakládání omezen. Omezení může být nicméně překonáno souhlasem insolvenčního soudu. I v této fázi je proto realisticky možné, aby ke smlouvě o získání práv došlo.

Je-li způsobem řešení úpadku konkurz, osobou s dispozičním oprávněním k majetkové podstatě je insolvenční správce. Vyvlastnitel tedy bude jednat s insolvenčním správcem, nikoli přímo s dlužníkem. V rámci konkurzu připadá v úvahu zpeněžení majetkové podstaty prodejem mimo dražbu, a to například i uzavřením smlouvy s vyvlastnitelem, k čemuž však potřebuje insolvenční správce souhlas insolvenčního soudu a také věřitelského výboru. K uzavření smlouvy s vyvlastnitelem jsou tedy potřeba souhlasy dva; lze však předpokládat, že insolvenční soud ani věřitelský výbor nebudou mít zpravidla zájem udělení souhlasu odpírat, neboť smlouvou mezi vyvlastňovaným (tj. dlužníkem) a vyvlastnitelem bude dosažena kupní cena ve výši ceny obvyklé. Uvedené platí i pro úpadek finančních institucí, který lze řešit pouze konkurzem.

Je-li způsobem řešení úpadku reorganizace, osobou s dispozičním oprávněním k majetkové podstatě je dlužník. Právní jednání, která mají zásadní význam, což bude zpravidla zahrnovat i uzavření smlouvy dlužníka (vyvlastňovaného) s vyvlastnitelem, může činit pouze se souhlasem věřitelského výboru. Dlužník je sice v nakládání s nemovitou věcí v majetkové podstatě omezen, nicméně toto omezení může být relativně jednoduše překonáno souhlasem věřitelského výboru.

Je-li způsobem řešení úpadku oddlužení, osobou s dispozičním oprávněním k majetkové podstatě je insolvenční správce. Jelikož se při zpeněžení majetkové podstaty v oddlužení postupuje obdobně jako v konkurzu, je možné smlouvu o získání práv uzavřít i v případě oddlužení.

K odst. 2:

Jiným příslušným orgánem je například věřitelský výbor, je-li jeho souhlas potřeba. Jelikož při některých způsobech řešení úpadku není osobou s dispozičními oprávněními vyvlastňovaný (dlužník), ale insolvenční správce, upravuje se obecně, že nelze požadovat uzavření smlouvy o získání práv, pokud není potřebný souhlas udělen osobě s dispozičními právy. Vyvlastnitel tedy bude jednat buď s vyvlastňovaným, nebo insolvenčním správcem, podle toho, kdo je osobou s dispozičním oprávněním.

Je stanovena nevyvratitelná domněnka, aby bylo postaveno najisto, že po odepření souhlasu již vyvlastnitel nemusí vyvíjet snahu o uzavření smlouvy o získání práv.

K odst. 3:

Pro odůvodnění prosím vizte odůvodnění k § 46 odst. 2, které zde platí obdobně.

K odst. 4:

Pro odůvodnění prosím vizte odůvodnění k § 46 odst. 3 a § 46 odst. 4, které zde platí obdobně.

K odst. 5:

Toto ustanovení vychází z premisy, že není hospodárné, aby došlo nejdříve ke skončení incidenčního sporu a až poté bylo dokončeno vyvlastňovací řízení. Důvodem je skutečnost, že pro vyvlastnění je nerozhodné, která konkrétní osoba je vlastníkem předmětu vyvlastnění, neboť k vyvlastnění nakonec stejně dojde bez ohledu na konkrétní osobu vlastníka (samozřejmě pokud jsou splněny všechny podmínky). Pokud by tedy měl při souběhu vyvlastňovacího řízení a incidenčního sporu přednost incidenční spor, docházelo by k tomu, že by nejdříve došlo k přiřknutí předmětu vyvlastnění některému z účastníků incidenčního sporu a vyvlastňovací řízení by následně pokračovalo vůči novému vlastníkovi, čímž by docházelo k nedůvodnému zdržení vyvlastnění.

Skončením vyvlastňovacího řízení je nutné rozumět až nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění, byť rozhodnutí o vyvlastnění nabylo právní moci již dříve.

Pokud dojde k vyvlastnění odnětím vlastnického práva nebo zánikem předmětu vyvlastnění, vylučuje se možnost v incidenčním sporu pokračovat, protože jinak by mohla nastat situace, že dojde k vyvlastnění, ale soud následně přiřkne v pokračujícím incidenčním sporu vyvlastněnou nemovitou věc některému z účastníků incidenčního sporu, čímž by však docházelo k nepřípustnému maření vyvlastnění. Dojde proto k zastavení incidenčního sporu. Účastník incidenčního sporu se pak může domáhat nanejvýše bezdůvodného obohacení (nikoli však již vlastnického práva k předmětu vyvlastnění), které vyvlastňovanému případně vzniklo proto, že nebyl skutečným vlastníkem předmětu vyvlastnění, a přesto mu byla vyplacena náhrada za vyvlastnění.

Pokud se vyvlastňuje pouze omezením vlastnického práva, není pokračování v incidenčním sporu překážkou pro vyvlastnění a v incidenčním sporu lze pokračovat.

K odst. 6:

Aby nemohlo dojít ke krácení věřitelů, náhrada za vyvlastnění se platí k rukám insolvenčního správce. Jedná se o stejný princip jako u exekučního řízení.

K odst. 7:

Pro souběh vyvlastnění a insolvenčního řízení je relevantní právo zajištěného věřitele udělovat insolvenčnímu správci pokyny směřující ke zpeněžení, kterými je insolvenční správce vázán, jedná-li se o zpeněžování zajištěné věci. Právo udělovat insolvenčnímu správci pokyny nebude možné v případě souběhu vyvlastňovacího řízení a insolvenčního řízení uplatnit, aby nemohlo docházet k maření vyvlastnění. Rovněž je tím umožněno insolvenčnímu správci s dispozičním oprávněním se dohodnout s vyvlastnitelem na smlouvě o získání práv v průběhu vyvlastňovacího řízení.

Ve fázi před zahájením vyvlastňovacího řízení je však insolvenční správce pokyny zajištěného věřitele stále vázán, protože se jedná o fázi čistě soukromoprávních jednání, v nichž by měl mít zajištěný věřitel slovo.

Vyloučením práva udělovat pokyny není dotčeno právo zajištěného věřitele na přednostní uspokojení ze zpeněžení zajištěné nemovité věci v důsledku vyvlastnění.

**K § 49**

Ke kolizi mezi vyvlastňovacím řízením a trestním řízením může docházet, pokud je předmět vyvlastnění zajištěn pro účely (i) zajištění nároku poškozeného, (ii) zajištění věcí důležitých pro trestní řízení nebo (iii) zajištění výkonu peněžitého trestu a trestu propadnutí majetku.

K odst. 1:

Obdobně jako v případě insolvenčního řízení je smlouva o získání práv po splnění některých podmínek i zde možná, proto se stanoví vyvratitelná domněnka, že při souběhu vyvlastňovacího řízení a zajištění předmětu vyvlastnění pro účely trestního řízení lze uzavřít smlouvu o získání práv.

K odst. 2:

Kromě soudu může být orgánem příslušným k udělení souhlasu státní zástupce (v přípravném řízení). Obdobně jako u insolvence není po neudělení souhlasu nezbytné, aby se vyvlastnitel nadále pokoušel o uzavření smlouvy o získání práv, pokud k tomu příslušný orgán neudělil souhlas, neboť jakákoli dohoda je znemožněna. Je stanovena nevyvratitelná domněnka, aby bylo postaveno najisto, že po neudělení souhlasu již vyvlastnitel nemusí vyvíjet snahu o uzavření smlouvy o získání práv.

K odst. 3:

Jelikož je předmět vyvlastnění zajištěn pro účely trestního řízení, mohlo by docházet k maření účelu trestního řízení, pokud by majetková hodnota, kterou vyvlastňovaný získá, byla dána do dispozice vyvlastňovaného. Stanovuje se, že náhrada za vyvlastnění je placena k rukám soudu, popřípadě státního zástupce. Náhradu je nezbytné zaplatit ve lhůtě pro zaplacení náhrady.

K odst. 4:

Trestní řízení je jedno z řízení, které má přednost před vyvlastňovacím řízením. Je tomu tak proto, že trestním řízením se naplňuje silnější veřejný zájem než vyvlastňovacím řízením. Proto se při souběhu trestního řízení a vyvlastňovacího řízení přerušuje vyvlastňovací řízení, aby nemohlo dojít k maření trestního řízení. Vyvlastňovací řízení je tedy nutné přerušit až do právní moci rozhodnutí o zrušení zajištění.

**K § 50**

Vychází se z předpokladu, že vyvlastnění by obecně mělo mít přednost před pozemkovými úpravami, byť to neplatí vždy. Argumentem pro přednost vyvlastňovacího řízení před řízením o pozemkových úpravách je úvaha, že pokud by řízení o pozemkových úpravách mělo přednost, a tedy by nejdříve proběhly pozemkové úpravy, případným následným vyvlastněním by pozemkové úpravy přišly svým způsobem vniveč, protože navzdory pozemkovým úpravám a bez ohledu na ně by se uskutečnilo vyvlastnění. Pozemkové úpravy by tak do jisté míry postrádaly smysl. To může platit tím spíše, že účel pozemkových úprav, tedy mimo jiné racionalizace využití území, bude vyvlastněním nevyhnutelně narušen. Je tedy otázkou, proč provádět pozemkové úpravy před vyvlastněním.

Dalším argumentem je potenciální nedůvodné prodlužování řízení o vyvlastnění. Pokud by totiž mělo řízení o pozemkových úpravách přednost, musel by vyvlastnitel (který vyvlastněním naplňuje veřejný zájem) čekat, jak dopadne řízení o pozemkových úpravách, aby mohl žádat o vyvlastnění. Z pohledu vyvlastnitele (a i z pohledu naplňovaného veřejného zájmu) je však nerozhodné, která konkrétní osoba bude vlastníkem vyvlastňované věci. Nejeví se proto jako vhodné, aby bylo naplnění veřejného zájmu sledovaného vyvlastněním odkládáno až do doby po pozemkových úpravách.

Pokud by byla zvolena varianta, že přednost mají pozemkové úpravy, mohlo by docházet, jak je již naznačeno výše, k faktickému zamezení naplnění veřejného zájmu sledovaného vyvlastněním. Pokud by docházelo k přerušení řízení o vyvlastnění zahájením řízení o pozemkových úpravách, mohlo by se vyvlastnění odložit o celé roky. Mohlo by tím teoreticky docházet i k cílenému maření procesu vyvlastnění účelovým zahajováním řízení o pozemkových úpravách.

Další komplikací pro vyvlastňovací řízení by bylo, že by zřejmě bylo nutné vést celé vyvlastňovací řízení znovu, jestliže by došlo k pozemkovým úpravám měnícím výměru pozemků i vlastnická práva. Vyvlastnění je totiž nástrojem ultima ratio, proto by novým vlastníkům pozemků měla být dána možnost náležitě bránit své vlastnické právo. Pokud by taková ochrana nebyla umožněna, mohlo by to znamenat rozpor s čl. 11 odst. 1 Listiny, podle něhož má vlastnické právo u všech subjektů stejný obsah a ochranu. Vést zcela nové vyvlastňovací řízení by sice zajistilo ochranu vlastnického práva, avšak dramaticky by prodloužilo celý vyvlastňovací proces.

K odst. 1:

Dobu vyvlastňovacího řízení je třeba vykládat jako dobu od zahájení vyvlastňovacího řízení do nabytí právních účinků výroku o vyvlastnění, pokud došlo k vyvlastnění, jinak do právní moci rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení, kterým se vyvlastňovací řízení končí. V případě, že dojde k vyvlastnění, je totiž nabytí právní moci a okamžik nabytí účinků výroku o vyvlastnění oddělen.

K odst. 2:

Jelikož až do vystavení zpracovaného návrhu pozemkových úprav k veřejnému nahlédnutí je možné bez podstatně zvýšených nákladů relativně jednoduše jednotlivé nemovité věci, které mají být v rámci pozemkových úprav řešeny, z pozemkových úprav vyjmout, je vystavení zpracovaného návrhu pozemkových úprav k veřejnému nahlédnutí stanoveno jako limit. Po tomto limitu již není prakticky možné, aby docházelo ke změnám v režimu pozemkových úprav kvůli vyvlastnění, a proto musí v takovém případě vyvlastnění ustoupit a vyvlastňovací řízení bude muset být přerušeno, jak je stanoveno v odstavci 3.

K odst. 3:

Ve vyvlastňovacím řízení se pokračuje s případnými novými vlastníky předmětu vyvlastnění, kteří jsou procesními nástupci dosavadního vlastníka (vyvlastňovaného). Nebude tak nutné, aby se vůči novým vyvlastňovaným znovu splňovaly podmínky pro vyvlastnění.

**K § 51**

Vkladové řízení zpravidla netrvá tak dlouho, aby to znamenalo významnou komplikaci pro vyvlastňovací řízení. Při poměřování závažnosti dopadů, které by mělo přerušení vkladového řízení do doby rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení do práv a povinností účastníků vkladového řízení, a závažnosti dopadů, které má přerušení vyvlastňovacího řízení do skončení vkladového řízení, je třeba uzavřít, že závažnost dopadů přerušení vkladového řízení převyšuje závažnost dopadů přerušení vyvlastňovacího řízení, a to přinejmenším proto, že vyvlastňovací řízení průměrně trvá o mnoho déle než vkladové řízení. Jednoduše řečeno, upřednostnění vyvlastnění by v tomto případě bylo očividně nesmyslné.

Vyvlastňovací úřad se o probíhajícím vkladovém řízení dozví z katastru nemovitostí, ve kterém je o zahájeném vkladovém řízení zapisována poznámka.

Písm. a)

Každé z písmen upravují jednu variantu souběhu, přičemž jiné nemohou nastat. Podle tohoto písmena dochází k přerušení, pokud probíhá vkladové řízení a dojde k zahájení vyvlastňovacího řízení.

Písm. b)

Tato varianta může nastat například na základě právního jednání vyvlastňovaného povoleného vyvlastnitelem nebo v důsledku smlouvy o získání práv.

**K § 52**

Toto ustanovení vychází z premisy, že není hospodárné, aby došlo nejdříve ke skončení řízení o určení vlastnického práva a až poté bylo dokončeno vyvlastňovací řízení. Důvodem je skutečnost, že pro vyvlastnění je nerozhodné, která konkrétní osoba je vlastníkem předmětu vyvlastnění, neboť k vyvlastnění nakonec stejně dojde bez ohledu na konkrétní osobu vlastníka (samozřejmě pokud jsou splněny všechny podmínky). Pokud by tedy měla při souběhu vyvlastňovacího řízení a žaloby o určení vlastnického práva přednost žaloba o určení vlastnického práva, docházelo by k tomu, že by nejdříve došlo k přiřknutí předmětu vyvlastnění některému z účastníků žaloby o určení vlastnického práva a vyvlastňovací řízení by následně pokračovalo vůči (případně) novému vlastníkovi, čímž by docházelo k nedůvodnému zdržení vyvlastnění. Rovněž by při přednosti žaloby o určení vlastnického práva mohlo docházet k úplnému maření vyvlastnění, a to při opakovaném podávání určovacích žalob.

V žalobě o určení vlastnického práva se rozhoduje o individuálním soukromém zájmu žalobce na určení, zda jeho právo existuje, zatímco vyvlastněním se naplňuje veřejný zájem, který je (dojde-li k vyvlastnění) převažující nad soukromými zájmy. Potlačení individuálního soukromého zájmu na úkor zájmů jiných je sice vhodné minimalizovat, avšak nejedná se v českém právním řádu o výjimečnou situaci (zejména například v exekučním řízení a insolvenčním řízení).

K odst. 1:

Z výše uvedených důvodů se stanovuje, že řízení o žalobě o určení vlastnického práva se přerušuje, pokud dojde k zahájení vyvlastňovacího řízení k předmětu vyvlastnění, který je předmětem řízení o žalobě o určení.

K odst. 2:

Ustanovení upravuje druhou variantu, která může nastat, vychází-li se z premisy přednosti vyvlastňovacího řízení.

K odst. 3:

V řízení o žalobě o určení vlastnického práva se pokračuje až po skončení vyvlastňovacího řízení, které může skončit buď zamítnutím, nebo odmítnutím žádosti, nebo vyvlastněním. Jelikož právní moc rozhodnutí o vyvlastnění a okamžik nabytí právních účinků nespadá v jeden okamžik, je možné pokračovat v řízení o žalobě o určení vlastnického práva až po právních účincích výroku o vyvlastnění, neboť do té doby vyvlastnění (nikoli již vyvlastňovací řízení) fakticky stále probíhá.

K odst. 4:

Pokud dojde k vyvlastnění odnětím vlastnického práva nebo zánikem předmětu vyvlastnění, vylučuje se možnost v řízení o žalobě o určení vlastnického práva pokračovat, protože jinak by mohla nastat situace, že dojde k vyvlastnění, ale soud následně přiřkne v pokračujícím řízení o žalobě o určení vlastnického práva vyvlastněnou nemovitou věc některému z účastníků řízení o žalobě o určení vlastnického práva, čímž by však docházelo k nepřípustnému maření vyvlastnění. Dojde proto k zamítnutí žaloby o určení vlastnického práva. Účastník řízení o žalobě o určení vlastnického práva se pak může domáhat nanejvýše bezdůvodného obohacení (nikoli však již vlastnického práva k předmětu vyvlastnění), které vyvlastňovanému případně vzniklo proto, že nebyl skutečným vlastníkem předmětu vyvlastnění, a přesto mu byla vyplacena náhrada za vyvlastnění.

Jelikož je vzhledem k vedení řízení o žalobě o určení vlastnického práva sporné, kdo je skutečným vlastníkem předmětu vyvlastnění (zda vyvlastňovaný, nebo ten, kdo se domáhá určení zpravidla vlastnického práva) a kdo by tedy měl být příjemcem náhrady za vyvlastnění, nevyplácí se náhrada za vyvlastnění vyvlastňovanému, ale složí se do úschovy k soudu, který rozhodne, komu náleží.

K odst. 5:

Jelikož ke změně práv k předmětu vyvlastnění může dojít i v dalších řízeních, stanovuje se, že pro tato řízení se úprava pro žalobu o určení vlastnického práva použije obdobně.

**K § 53**

Je zachován dosavadní model duálního soudního přezkumu rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení, neboť na vhodnosti tohoto rozdělení se dlouhodobě shoduje doktrína i judikatura, a to ještě z doby před přijetím samostatného zákona o vyvlastnění, kdy vyvlastnění bylo upraveno ve stavebním zákoně. Následně pak sice v původním znění zákona o vyvlastnění byla obsažena úprava, která soudní přezkum rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení svěřovala výlučně do pravomoci civilním soudům, nicméně od tohoto modelu bylo upuštěno pro kritiku ze strany odborné veřejnosti i praxe.

Při duálním modelu soudního přezkumu se vychází ze závěru, že rozhodnutí správního orgánu o vyvlastnění nebo nuceném omezení vlastnického práva je kvalifikováno jako rozhodnutí veřejnoprávní povahy, k jehož přezkumu jsou příslušné soudy ve správním soudnictví podle soudního řádu správního, kdežto rozhodnutí o náhradě je naopak rozhodnutím ve věci soukromoprávní, k jehož přezkumu jsou příslušné soudy v občanském soudním řízení podle části páté občanského soudního řádu. Toto rozdělení bylo potvrzeno Ústavním soudem, podle něhož je pro určení toho, zda se určitá věc bude projednávat a rozhodovat v civilním, nebo ve správním soudnictví, rozhodující soukromoprávní nebo veřejnoprávní povaha zásahu do vlastnického práva, nikoliv právní povaha vlastnického práva samotného.

Duální model soudního přezkumu rozdělující tento přezkum mezi soudní řád správní a část pátou občanského soudního řádu také není bez problémů, jde však o problémy rázu v zásadě procedurálního vyplývající z toho, že se o žalobách rozhoduje odděleně a u různých soudů. Tyto obtíže však neopodstatňují sjednocení soudního přezkumu.

K odst. 1:

S ohledem na výše uvedené se stanovuje, že výrok o vyvlastnění přezkoumávají správní soudy.

K odst. 2:

Příslušnost krajských soudů se stanovuje proto, že vyvlastnění představuje zásadní zásah do základního práva vyvlastňovaného, proto by přezkum souvisejících otázek (náhrady) měl být uskutečňován na vyšší úrovni.

**K § 54**

Lhůta je zde nastavena stejně jako ve stavebním zákoně. Zmeškání nelze prominout, neboť po zmeškání lhůt nastávají právní účinky výroku o vyvlastnění, pročež by promíjení zmeškání lhůt mělo nepřiměřené dopady do práv třetích osob.

K odst. 1:

Zkrácení lhůty pro podání žalob je odůvodněno snahou o urychlení vyvlastňovacího procesu. Ve spojení s odstavcem 2 je zkrácená lhůta dostatečná a odpovídajícím způsobem zajišťuje účastníkům právo na spravedlivý proces. Marným uplynutím této lhůty nastávají právní účinky výroku o vyvlastnění.

K odst. 2:

Ustanovení fakticky zajišťuje, že žalobce má standardní lhůtu dvou měsíců na to, aby podal odůvodněnou žalobu proti rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení. Sice na podání žaloby má pouze 1 měsíc od oznámení rozhodnutí o vyvlastnění, ale může podat pouze blanketní žalobu, kterou může do 1 měsíce doplnit.

**K § 55**

K odst. 1:

Aby bylo dostáno požadavkům kladeným na výši náhrady ESLP, musí být náhrada spravedlivá a odpovídat majetkové újmě. Soud tedy musí vzít v potaz zejména inflaci, která mohla relevantně ovlivnit výši náhrady, která byla původně přiznána ve vyvlastňovacím řízení. Pokud se tedy například hodnota peněz za dobu od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění do rozhodnutí soudu relevantně snížila natolik, že by již neodpovídala majetkové újmě způsobené vyvlastňovanému vyvlastněním, musí soud náhradu navýšit tak, aby majetkové újmě odpovídala.

Soud bude muset rovněž rozhodnout například o náhradě za omezení vlastnického práva vyvolané vedením soudního řízení (neboť po dobu vedení soudního řízení nemůže vyvlastňovaný s předmětem vyvlastnění nakládat).

K odst. 2:

Jelikož naplnění veřejného zájmu, k jehož naplnění slouží vyvlastnění, je prioritní záležitostí, stanovuje se lhůta pro rozhodnutí soudu o žalobě proti rozhodnutí ve vyvlastňovacím řízení. Ustanovení rovněž zajišťuje, že omezení vlastnického práva vyvlastňovaného způsobené vedením soudního řízení bude trvat nanejvýše přesně vymezenou (relativně krátkou) dobu.

**K § 56**

K odst. 1:

Pokud dojde ke zrušení části výroku o vyvlastnění, kterým dochází k vyvlastnění, automaticky tím dochází k pozbytí platnosti výroku o náhradě za vyvlastnění, neboť pokud nedošlo k vyvlastnění, není samozřejmě přípustné, aby vyvlastňovaný obdržel náhradu.

K odst. 2:

Dojde-li ke zrušení části výroku o vyvlastnění, kterým dochází k dotčení věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění, automaticky tím dochází k pozbytí platnosti výroku o náhradě za dotčení věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění, neboť pokud nedošlo k dotčení věcného práva váznoucího na předmětu vyvlastnění, není samozřejmě přípustné, aby oprávněný z věcného práva obdržel náhradu.

**K § 57**

K odst. 1:

Jde o standardní přechodné ustanovení, které je nezbytné, aby nedocházelo k zakázané pravé retroaktivitě.

K odst. 2:

S ohledem na skutečnost, že nový stavební zákon již nezná územní rozhodnutí, resp. je postaven na principu jednoho povolení, je nutné zohlednit i skutečnost, že v dnešní právní úpravě je nezbytnou součástí žádosti o vyvlastnění pouze územní rozhodnutí, nikoliv stavební povolení.

**K § 58**

Jelikož tento zákon nahrazuje dosavadní zákon o vyvlastnění, je nezbytné dosavadní zákon o vyvlastnění zrušit, což činí i toto ustanovení nezbytným.

**K § 59**

V souladu s pravidly pro nabývání účinnosti právních předpisů se stanovuje termín pro nabytí účinnosti zákona na 1. července 2024.