

Právní stanovisko

**Právní analýza negativních právních aspektů vyvlastnění pozemků a staveb
dotčených zamýšlenou výstavbou trasy metra I.D**

zpracovatel:

Advokátní kancelář Brož, Sedlatý s.r.o.

OBSAH

A. Předmět stanoviska.....	4
B. Prameny	4
1. Použité právní předpisy a jiné normy	4
C. Analýza	5
1. Úvod.....	5
2. Institut vyvlastnění a jeho právní úprava.....	6
2.1. Pojem vyvlastnění	6
2.2. Podmínky vyvlastnění	6
2.3. Vyvlastňovací řízení.....	7
2.4. Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury 10	
3. Negativní aspekty vyvlastnění.....	10
3.1. Negativa související se změnami územně plánovací dokumentace	11
3.2. Možné průtahy při vyjednávání podmínek před zahájením vyvlastňovacího řízení	13
3.3. Možné průtahy při změně vlastníka.....	14
3.4. Vlastnická roztržičnost.....	16
3.5. Neznámí a sporní vlastníci	16
3.6. Exekuční a insolvenční řízení.....	18
3.7. Riziko dodatečných nákladů v případě návrhu na rozšíření vyvlastnění	18
3.8. Případné negativní aspekty černých staveb.....	19
3.9. Otázka ceny obvyklé při stanovování výše náhrad za vyvlastnění.....	20
3.10. Časové hledisko realizace účelu vyvlastnění.....	21
3.11. Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v přezkumném řízení	22
3.12. Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v rámci soudního přezkumu	22
3.13. Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v rámci mimořádných opravných prostředků	23
3.14. Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v důsledku zrušení či pozbytí platnosti územního rozhodnutí.....	24
3.15. Procesní námitky různého druhu na různých úrovních	24
3.16. Rozsah vyvlastnění	24
4. Závěr	25
D. Podmínky, předpoklady a výhrady	27
1. Účel využití Stanoviska	27
2. Připomínky, výhrady	27
3. Rozhodné právo	27

4.	Dokumenty a jiné informace předložené Klientem	27
5.	Adresáti Stanoviska.....	28
6.	Vztah Stanoviska a související komunikace	28
7.	MLčenlivost.....	28
8.	Limitace náhrady škody	28

Předmět: Právní analýza negativních právních aspektů vyvlastnění pozemků a staveb dotčených zamýšlenou výstavbou trasy metra I.D

Pro: Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost, sídlem Praha 9, Sokolovská 217/42, PSČ 19022, IČ: 000 05 886, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 847

(dále jen „DPP“ nebo „Klient“)

Od: Advokátní kancelář Brož, Sedlatý s.r.o., sídlem Vinohradská 2828/151, 130 00 Praha 3, IČ: 24827452, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 178025 (dále jen „Zpracovatel“)

Datum: 26.5.2017

A. Předmět stanoviska

- 1 Toto stanovisko se věnuje analýze negativních právních aspektů vyvlastnění práv k nemovitým věcem dotčeným zamýšlenou výstavbou trasy metra I.D, zejména s ohledem na rizika související s procesními aspekty vyvlastňovacího řízení, časovými riziky a z nich vyplývajících možnými důsledky pro realizaci Stavby.

B. Prameny

1. Použité právní předpisy a jiné normy

- 2 Při zpracování tohoto právního stanoviska jsme považovali za relevantní zejména následující prameny:
 - a) Komentář MVČR k určování obvyklé ceny dostupný z: https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0ahUK Ewi0iJHMrIjTAhXMIMAKHYs7C9cQFggBMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mfcr.cz%2Fassets%2Fcs%2Fmedia%2FMFCR_2014-09-25_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf&usg=AFQjCNFVwDlKNUMuelor ASplOjvb-FN9w&cad=rja (dále jen „Komentář MVČR“);
 - b) Listina základních práv a svobod;
 - c) Metodické doporučení Ministerstva vnitra České republiky k činnosti územních samosprávních celků (Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem podle zákona o obcích), v. 7.2 (dále jen „Metodika MVČR“);
 - d) TELEC, Ivo. Posuzování obvyklé ceny u převodu nemovitostí. *Bulletin advokacie*. 2015, 2015(6), 15-19;
 - e) zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoO“);

- f) zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoHMP**“);
- g) zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Soudní řád správní**“);
- h) zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoOM**“);
- i) zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“);
- j) zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o vyvlastnění**“);
- k) zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů (dále je „**Zákon o urychlení**“);
- l) zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Správní řád**“);
- m) zákon č. 266/1994 Sb., zákon o drahách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o drahách**“);
- n) vyhláška Ministerstva dopravy č. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební a technický řád drah**“);
- o) zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Občanský zákoník**“); a
- p) zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**OSŘ**“).

C. Analýza

1. Úvod

- 3 Účelem tohoto stanoviska je upozornit na možné negativní aspekty vyvlastnění pozemků a staveb dotčených zamýšlenou výstavbou trasy metra I.D (dále jen „**Stavba**“), resp. procesu vedoucího k jejich vyvlastnění, a to zejména z pohledu vyvlastnitelů. Negativních aspektů procesu vedoucího k vyvlastnění potřebných práv k realizaci Stavby a rizik s nimi souvisejících lze identifikovat nezanedbatelné množství, a to v různých fázích vyvlastňovacího procesu.
- 4 Tyto negativní skutečnosti mohou souviset jak s postupem před vlastním započítáním vyvlastňovacího řízení, tak i s postupem v rámci samotného vyvlastňovacího řízení, jakož i po jeho pravomocném skončení (pro účely tohoto stanoviska budou takové skutečnosti souhrnně označovány také jen jako „**negativní aspekty**“).

- 5 Samotné analýze negativních aspektů vyvlastňovacího procesu předchází stručné uvození do problematiky vyvlastnění a její zákonné úpravy.

2. Institut vyvlastnění a jeho právní úprava

- 6 Zpracovatel považuje za nutné nejprve definovat pojem vyvlastnění a zaměřit se na jeho právní úpravu v rámci právního řádu České republiky, a to zejména se zaměřením na průběh vyvlastňovacího řízení.

2.1. Pojem vyvlastnění

- 7 V platné právní úpravě se vyvlastněním rozumí nejen nucený přechod vlastnického práva k určitému majetku (pozemkům či stavbě) z vyvlastňovaného na vyvlastnítele, ale i omezení vlastnického práva vyvlastňovaného zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnítele, eventuálně zrušení či omezení věcného břemene, které dosud zatěžovalo majetek vyvlastnítele.
- 8 Základem právní úpravy institutu vyvlastnění je čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod ČR, kde je stanoveno, že vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné (i) ve veřejném zájmu, (ii) na základě zákona a (iii) za náhradu. Zákonná úprava tohoto institutu je obsažena v Zákoně o vyvlastnění.

2.2. Podmínky vyvlastnění

- 9 Vzhledem k tomu, že vyvlastnění je nejzávažnějším veřejnoprávním zásahem do majetkových práv, lze k jeho užití přistoupit až po splnění řady podmínek stanovených v Zákoně o vyvlastnění, popřípadě v dalších právních předpisech. Tyto podmínky jsou stanoveny v § 3 až § 5 Zákona o vyvlastnění následovně:
- a. musí být naplněn účel vyvlastnění stanovený zvláštními právními předpisy;
 - b. veřejný zájem na dosažení tohoto účelu musí převažovat nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, přičemž veřejný zájem musí být ve vyvlastňovacím řízení řádně prokázán;
 - c. vyvlastnění lze provést pouze v rozsahu, který je nezbytný k dosažení stanoveného účelu; a
 - d. vyvlastnitel se musí ve lhůtě devadesáti dnů před zahájením vyvlastňovacího řízení pokusit získat požadovaná práva na základě konsensuální dohody s vyvlastňovaným; teprve poté může podat samotný návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení.
- 10 Vyvlastňovací (expropriační) tituly neobsahuje přímo Zákon o vyvlastnění, nýbrž jsou obsaženy ve zvláštních zákonech. V případě realizace Stavby je takovým zákonem Stavební zákon, který v ustanovení § 170 normuje, že práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle Stavebního zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci, a jde-li o:

- a. veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel;
 - b. veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví;
 - c. stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu; nebo
 - d. asanace (ozdravění) území.
- 11 Nutnou podmínkou pro vyvlastnění práv k potřebným pozemkům a stavbám je tak v rámci obecné úpravy zakotvení Stavby jako stavby veřejně prospěšné do platné a účinné územně plánovací dokumentace, kterou se na základě § 2 odst. 1 písm. n) rozumí jak zásady územního rozvoje, tak i územní plán, popřípadě regulační plán.
- 12 V této souvislosti je však nutné upozornit na speciální úpravu obsaženou v Zákoně o drahách, která do jisté míry modifikuje obecnou úpravu obsaženou ve Stavebním zákonu. Dle § 5 odst. 1 Zákona o drahách je přiznán statut veřejně prospěšné stavby obecně všem stavbám na dráze, tj. i stavbě dráhy speciální, mezi níž řadíme i stavbu metra. Podle § 5 odst. 2 Zákona o drahách lze k uskutečnění stavby dráhy odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemeni k pozemku nebo ke stavbě.

2.3. Vyvlastňovací řízení

- 13 K vyvlastnění dochází na základě kladného rozhodnutí příslušného vyvlastňovacího úřadu v případě, že tento dospěje k závěru, že byly splněny veškeré výše uvedené a zákonem stanovené podmínky. Takové rozhodnutí se skládá z několika samostatných výroků, a to výroků o vyvlastnění práv k jednotlivým pozemkům či stavbám a jejich přechodu na vyvlastnitele, výroků o lhůtě, ve které je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění a dále navazujících výroků o stanovení náhrady za vyvlastnění, popřípadě náhrady za náklady vyvlastňovaného spojené s vyvlastněním.
- 14 Vyvlastňovací řízení je zahajováno zásadně na návrh vyvlastnitele, přičemž vyjma obecných náležitostí podání musí návrh dále obsahovat náležitosti a přílohy uvedené v ustanovení § 18 odst. 2 Zákona o vyvlastnění, a to:
- a. katastrální mapu se zákresem pozemků a staveb navržených k vyvlastnění, doplněnou situací z jiných mapových podkladů, které vyjadřují graficky právní vztahy k nemovitostem v případech, kdy tyto vztahy nebyly dosud v katastrální mapě vyznačeny; navrhuje-li se vyvlastnit část pozemku, připojí se též geometrický plán ve trojím vyhotovení;
 - b. územní rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní právní předpis a není-li stavební úřad, který je vydal, současně vyvlastňovacím úřadem;
 - c. listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění uvedené v § 5 Zákona o vyvlastnění, včetně prohlášení o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě;

- d. znalecký posudek;
 - e. dohodu vyvlastňovaného o rozdělení náhrady s těmi, kterým na vyvlastňovaném pozemku nebo stavbě věcná práva zanikající vyvlastněním, pokud byla uzavřena před podáním žádosti, a vyvlastnitel má tuto dohodu k dispozici.
- 15 Účastníky vyvlastňovacího řízení jsou vyvlastnitel, vyvlastňovaný, zástavní věřitel, podzástavní věřitel a oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu váznoucímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká, dále oprávněný ze zajišťovacího převodu práva.
- 16 Jsou-li pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká, předmětem neskončeného dědického řízení, nebo zemřel-li některý z účastníků vyvlastňovacího řízení, jsou účastníky vyvlastňovacího řízení správce dědictví nebo, nepatří-li dotčený majetek do správy dědictví, dědici zůstavitele, popřípadě stát, má-li mu dědictví připadnout podle zvláštního právního předpisu.
- 17 Účastníkům, kteří nejsou známi, jejichž pobyt není znám nebo kterým se nepodařilo doručit na známou adresu, vyvlastňovací úřad ustanoví opatrovníka.
- 18 O zahájení vyvlastňovacího řízení informuje vyvlastňovací úřad nejen jeho účastníky, ale rovněž příslušný katastrální úřad, který k daným nemovitostem zapíše poznámku o zahájení řízení. Je nutné upozornit, že vyvlastňovaný nesmí disponovat s právy, která jsou předmětem vyvlastnění až poté, co je mu v souladu s § 19 Zákona o vyvlastnění doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. Do této doby může vyvlastňovaný s předmětnými pozemky a stavbami volně disponovat.
- 19 Do samotného vyvlastňovacího řízení se promítají specificky dvě zásady, a to zásada ústnosti, kdy v dané věci se v zásadě nařizuje ústní jednání a zásada koncentrace, kdy na takovém ústním jednání mohou účastníci řízení nejpozději uplatnit námitky proti vyvlastnění. K později uplatněným námitkám se poté nepřihlíží.
- 20 Výše náhrady se v rámci vyvlastňovacího řízení stanoví na základě znaleckého posudku vypracovaného na žádost vyvlastňovaného, případně na žádost vyvlastnitel, jestli s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Nedošlo-li k ani jedné z vyjmenovaných variant, stanoví se výše náhrady na základě posudku znalce stanoveného vyvlastňovacím úřadem. Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada:
- a. ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo
 - b. ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu;
 - c. náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním;

d. za zanikající věcná břemena váznoucí na pozemku nebo stavbě náleží oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny tohoto práva.

21 Uvedenou náhradu je pak vyvlastnitel povinen poskytnout jednorázově v penězích, a to ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění.

22 Po celou dobu vyvlastňovacího řízení až do jeho pravomocného skončení může vyvlastnitel s vyvlastňovaným uzavřít dohodu o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných k uskutečnění účelu vyvlastnění; vyvlastňovací řízení bude poté v souladu s ustanovením § 23 odst. 2 písm. b) Zákona o vyvlastnění zastaveno.

23 Proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, kterým bylo rozhodnuto o vyvlastnění a o náhradě, může vyvlastňovaný podat odvolání. Pokud odvolání podá pouze do samotného výroku o vyvlastnění, má vždy podané odvolání odkladný účinek (tzn. že na základě něho nemůže dojít k převodu vlastnického či jiného práva na vyvlastnitele). Pokud vyvlastňovaný podá odvolání pouze do výroku, kterým bylo rozhodnuto o výši náhrady, nemá takovéto odvolání odkladný účinek na výrok o vyvlastnění, tzv. že toto nabude nezávisle na výroku o náhradě za vyvlastnění právní moci a může na základě něho dojít k převodu vlastnického práva na vyvlastnitele. Odvolací orgán nesmí v odvolacím řízení změnit výrok o náhradě v neprospěch vyvlastňovaného.

24 Proti pravomocnému výroku o odnětí či omezení práv k pozemkům a stavbám lze podat správní žalobu; proti výroku o náhradě je nutné podat žalobu dle části páté OSŘ.

25 Zpracovatel dále upozorňuje na úpravu obsaženou v § 26 Zákona o vyvlastnění, ve kterém jsou uvedeny podmínky, za kterých vyvlastňovací úřad rozhodne o zrušení vyvlastnění. Jsou jimi následující situace:

a. **vyvlastnitel nezahájil uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě určené podle § 24 odst. 3 písm. c) ve spojení s § 3c Zákona o urychlení nejdéle v trvání 4 let, eventuálně prodloužené podle § 25 odst. 6 Zákona o vyvlastnění maximálně o dva roky;**

b. **bylo-li ještě před uplynutím této lhůty zrušeno nebo pozbylo platnosti územní rozhodnutí určující využití pozemku nebo stavby pro daný účel;**

c. nezaplatil-li vyvlastnitel vyvlastňovanému náhradu za vyvlastnění do uplynutí 30 dnů ode dne uplynutí lhůty stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění.

26 K zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění uvedeném pod písm. a. výše postačí zahájení stavby na podkladě příslušného stavebního povolení, přičemž stavba nemusí být přímo zahájena na vyvlastněných pozemcích. Tento závěr vyplývá z Rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 6.6.2013, sp.zn. 21 Cdo 1999/2012: „Bylo-li užívání pozemků pro účel vyvlastnění bylo v rozhodnutích o vyvlastnění definováno jako „zahájení stavby silnice - obchvat na podkladě stavebního povolení“ a nevyžadovala-li tato rozhodnutí o vyvlastnění, aby stavba byla ve dvouleté lhůtě zahájena přímo na vyvlastněných pozemcích, postačovalo pro započetí s užíváním pozemků k účelu vyvlastnění samotné zahájení stavby na podkladě stavebního povolení, aniž by bylo významné, zda k provádění konkrétních stavebních prací došlo právě na vyvlastněných pozemcích.“

- 27 Dle výslovné úpravy obsažené v § 6 až 8 Zákona o vyvlastnění vyvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva k pozemkům či stavbám zanikají i práva třetích osob, mimo v Zákonu o vyvlastnění stanovených výjimek, kterými jsou: (i) právo nájmu bytu, nebytového prostoru, pozemku či stavby a taková (ii) věcná břemena, u nichž veřejný zájem vyžaduje, aby existovala i po vyvlastnění.
- 28 Právo nájmu (kterým se rozumí o podnájemní právo) lze vypovědět, pokud by jeho další existence odporovala účelu, pro který bylo vyvlastnění provedeno.
- 29 Vážnou-li na vyvlastňované věci věcná práva, která vyvlastněním zanikají, a mají-li být z náhrady pro vyvlastňovaného uhrazeny zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva dosud nesplacené pohledávky, vyvlastňovací úřad rozhodne o náhradě pro vyvlastňovaného a buď (i) určí, jakou část z této náhrady vyvlastnitel poskytne uvedeným osobám na základě předložené dohody o rozdělení náhrady s úředně ověřenými podpisy smluvních stran a nebude-li takové dohody, (ii) uloží vyvlastniteli složit náhradu do úschovy soudu.

2.4. Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

- 30 V souvislosti s vyvlastňovacím řízením a jeho průběhem považuje Zpracovatel za podstatné zmínit modifikaci právní úpravy vyvlastnění, kterou s sebou přinesl Zákon o urychlení. Jedná se o zákon, který modifikuje některá pravidla pro urychlení postupů v souvislosti s výstavbou dopravní, vodní a energetické infrastruktury.
- 31 Tuto právní úpravu lze dle názoru Zpracovatele aplikovat i na správní řízení, respektive postupy před samotným zahájením správních řízení, probíhajících ve věci realizace Stavby, neboť Stavba splňuje kritéria věcné působnosti tohoto zákona, tj. jedná se o stavbu, která je vymezena v územně plánovací dokumentaci jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury (§ 1 odst. 2 písm. c) Zákona o urychlení). Aplikovat nelze pouze ta ustanovení Zákona o urychlení, jež se týkají výše výkupních cen (např. § 3b Zákona o urychlení), která se dle výslovné dikce těchto ustanovení vztahují pouze na vyvlastnitel, kterými jsou Česká republika nebo právnická osoba zřízená zákonem nebo zřízená nebo založená státem, vůči níž je stát ovládající osobou.
- 32 Osobní působnost není v rámci ostatních ustanovení stanovena, Zákon o urychlení tedy lze aplikovat jak v případě osoby vyvlastnitel HMP či Dopravního podniku. Jednotlivé modifikace, které Zákon o urychlení sebou přináší, jsou dále uvedeny přímo v textu u jednotlivých bodů tohoto stanoviska.

3. Negativní aspekty vyvlastnění

- 33 Jak bylo avizováno v úvodu tohoto stanoviska, negativní aspekty mohou nastat ve všech fázích vyvlastňovacího procesu, nicméně striktní kategorizace tímto směrem není vhodná, neboť některé negativní aspekty mohou způsobovat komplikace v každé z fází vyvlastňovacího procesu, jak ostatně vyplývá z následujícího demonstrativního přehledu těchto aspektů.

3.1. Negativa související se změnami územně plánovací dokumentace

- 34 Jak vyplývá z výše uvedené charakteristiky vyvlastňovacího procesu, nutnou podmínkou pro úspěšné vedení vyvlastňovacího řízení je vymezení statutu Stavby jako stavby veřejně prospěšné a dále její zakotvení v platné a účinné územně plánovací dokumentaci. Tento závěr vyplývá zejména z § 170 Stavebního zákona, ve kterém je zakotvena podmínka vymezení příslušného záměru, pro který má být vedeno vyvlastňovací řízení, ve vydané územně plánovací dokumentaci, tak obecně i z § 2 odst. 1 písm. l) Stavebního zákona, ve kterém se stanoví, že veřejně prospěšnou stavbou je pouze taková stavba, která je vymezena ve vydané územně plánovací dokumentaci. V této souvislosti je však nutné upozornit na § 5 odst. 1 Zákona o drahách, který přiznává statut veřejně prospěšné stavby obecně všem stavbám na dráze, tj. i stavbě dráhy speciální, mezi níž řadíme i stavbu metra. Statut veřejně prospěšné stavby tak přiznává Stavbě přímo Zákon o drahách. Podle § 5 odst. 2 Zákona o drahách pak lze k uskutečnění stavby dráhy odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě.
- 35 Speciální úprava v Zákoně o drahách sice stanovuje statut Stavby jako stavby veřejně prospěšné, nicméně to dle názoru Zpracovatele nic nemění na skutečnosti, že tato musí být řádně vymezena v platné a účinné územně plánovací dokumentaci, což lze považovat za nezbytnou podmínku pro to, aby mohlo být pro účely realizace Stavby úspěšně vedeno vyvlastňovací řízení.
- 36 Vzhledem ke specifické problematice vymezení Stavby jako stavby na dráze dle § 5 odst. 1 Zákona o drahách a dále vymezení součástí dráhy speciální (tj. metra) dle § 27 Stavebního a technického řádu drah, Zpracovatel dále upozorňuje, že není zcela zřejmé, v jakém rozsahu se na Stavbu a její součásti (či příslušenství) vztahuje statut veřejně prospěšné stavby ze zákona dle § 5 odst. 1 Zákona o drahách, zda se vztahuje jen na její podzemní část, nebo i na vstupní a výstupní prostory, vestibuly, popřípadě i širší okolí obklopující vstupy a výstupy z metra. V tomto ohledu je zapotřebí postupovat i v souladu s vymezením Stavby v územně plánovací dokumentaci.
- 37 **Lze tak uzavřít, že Zákon o drahách vymezuje Stavbu jako stavbu veřejně prospěšnou bez dalšího. To však nic nemění na skutečnosti, že Stavba musí být řádně vymezena v platné a účinné územně plánovací dokumentaci, aby na základě tohoto vymezení mohlo být vedeno úspěšně vyvlastňovací řízení. Bez vymezení Stavby v platné a účinné územně plánovací dokumentaci tak nelze přistoupit k vyvlastnění.**
- 38 Pokud by došlo v průběhu realizace Stavby ke změně územně plánovací dokumentace, upozorňuje Zpracovatel na možná rizika z toho vyplývající, a to bez ohledu na to, zda se jedná o změny plánované a připravované, či změny související se zrušením územně plánovací dokumentace či jejích jednotlivých částí např. v rámci soudního přezkumu. Vést úspěšné vyvlastňovací řízení lze totiž pouze pro takové pozemky a stavby, respektive v takovém jejich rozsahu, v jakém jsou v aktuálně platné a účinné územně plánovací dokumentaci určeny a vymezeny pro realizaci příslušné veřejně prospěšné stavby. Pokud je tedy např. v rámci soudního přezkumu zrušena příslušná změna územního plánu, nemůže být vyvlastnění na základě zrušené změny územního plánu úspěšně započato, respektive dokončeno, samozřejmě vyjma situace, kdy by se vymezení pozemků a staveb určených pro realizaci

Stavby shodovalo jak ve zrušované změně územního plánu, tak i v územním plánu v tom jeho znění, v jakém bude platit namísto zrušené změny územního plánu.

- 39 V této souvislosti Zpracovatel upozorňuje na právní názor uvedený v Rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23.5.2013, č.j. 7 AOs 4/2012 – 31, ve kterém Nejvyšší správní soud odlišil situaci, kdy je zrušen celý územní plán příslušné obce a situaci, kdy je zrušena toliko změna územního plánu: „**Ani zrušením opatření obecné povahy proto nedochází k „oživnutí“ předchozího opatření obecné povahy. Územní plán je podle ust. § 43 odst. 4 stavebního zákona vydáván formou opatření obecné povahy podle správního řádu. Proto se ani neobnovuje územně plánovací dokumentace účinná před vydáním zrušeného územního plánu nebo jeho části.** Stavby v území neřešeném územně plánovací dokumentací lze v zastavěném území (intravilánu) obce povolit a dále lze pro rozhodování v území využít ust. § 18 odst. a § 188a stavebního zákona 5 (umísťování staveb v nezastavěném území). Nejvyšší správní soud se na základě výše uvedeného neztotožňuje se závěrem krajského soudu, že po zrušení napadené části územního plánu by povinnost zachování průchodu pro stěžovatele plynula z dosavadní územně plánovací dokumentace. Přitom si je vědom toho, že v rozsudku ze dne 27. 10. 2011, č. j. 2 Ao 6/2011 – 210, bylo k posuzování změny územního plánu vysloveno, že „(z)rušení změny územního plánu (byť např. „jen“ z procesních důvodů) nevede pořizovatele k povinnosti vydat změnu opakovaně (to mj. plyne i z toho, že opatření obecné povahy nelze zrušit a vrátit k dalšímu řízení, ale toliko zrušit – srov. § 78 a § 101d s. ř. s.). **Dojde-li ke zrušení opatření obecné povahy, které spočívá ve změně územního plánu, ať již v soudním či přezkumném řízení, znamená to, že platí územní plán v podobě před zrušenou změnou.** To plyne nejen z jazykového výkladu výrazu „změna“, nýbrž také z koncepce stavebního zákona, který stanoví povinnost každé obce mít vlastní územní plán pro celé své území a neumožňuje územní plán pořizovateli bez dalšího zrušit (§ 188, § 43 stavebního zákona).“ Citovaný závěr se však vztahuje pouze na změnu územního plánu, kde má své opodstatnění. Změna územního plánu je totiž regulací menší intenzity v procesu územního plánování a nepředstavuje natolik vážný zásah do právní jistoty obyvatel obce. Pokud nadále platí územní plán v podobě před zrušenou změnou, pak dochází k „návratu“ k logické a vnitřně provázané koncepci územního plánu. Zvolené řešení tak přispívá k větší stabilitě a zohledňuje potřebu souvislé regulace celého území obce.“
- 40 Pokud by tedy došlo ke zrušení pouze změny územního plánu (nebo jiné nadřazené územně plánovací dokumentace), mohl by proces vyvlastnění být zahájen, popřípadě pokračovat, pokud by se pozemky a stavby určené pro výstavbu dané veřejně prospěšné stavby a vymezené ve zrušované změně územního plánu shodovaly s pozemky a stavbami vymezenými pro realizaci předmětné veřejně prospěšné stavby v územním plánu v té podobě, která je platná a účinná po zrušení této změny. Pokud by však byl zrušen celý územní plán, nebude na základě výše uvedeného právního názoru Nejvyššího soudu možné vyvlastňovací řízení ani zahájit, ani v něm pokračovat do doby, než bude přijat územní plán nový.
- 41 Obdobně platí, že pokud by kdykoli v průběhu vyvlastňovacího řízení, respektive i ve fázi před jeho zahájením, došlo k takové změně v územně plánovací dokumentaci, v jejímž důsledku by se změnila původně navrhovaná trasa Stavby a tím i rozsah pozemků a staveb potřebných pro její realizaci, bylo by možné vést nebo zahájit vyvlastňovací řízení jen pro takové pozemky a stavby, které jsou v aktuálně platné a účinné územně plánovací

dokumentaci skutečně vedeny jako pozemky a stavby potřebné pro realizaci příslušné veřejně prospěšné stavby, bez ohledu na to, že došlo v mezidobí ke změně trasy Stavby (a tím i k faktické změně výčtu a rozsahu pozemků a staveb potřebných pro realizaci Stavby). Nadto Zpracovatel poukazuje na skutečnost, že takovýto případný nesoulad ve vymezení trasy Stavby by mohl představovat i závažný argument vyvlastňovaných osob v řízení o vyvlastnění s těžko předvídatelnými dopady na samotné rozhodnutí o vyvlastnění.

- 42 **Lze tedy učinit dílčí závěr, že Stavba je na základě § 5 odst. 1 Zákona o drahách ze zákona stavbou veřejně prospěšnou. Nutným požadavkem pro to, aby mohlo být přistoupeno k úspěšnému vyvlastňovacímu řízení pro potřebné pozemky a stavby však je, aby byla Stavba vymezena v platné a účinné územně plánovací dokumentaci. Jakékoli změny v plánování trasy Stavby se musí nejprve promítnout v platné a účinné územně plánovací dokumentaci, tj. ve vymezení pozemků a staveb nutných k realizaci veřejně prospěšné Stavby, a teprve poté lze na základě takto změněné územně plánovací dokumentace vést vyvlastňovací řízení.**

3.2. Možné průtahy při vyjednávání podmínek před zahájením vyvlastňovacího řízení

- 43 Jak již bylo uvedeno výše, samotnému vyvlastňovacímu řízení vždy předchází fáze, ve kterém je vyvlastniteli uloženo získat přednostně potřebná práva (např. vlastnická práva k pozemkům) na základě konsensuální dohody s jejich dosavadními vlastníky či osobami oprávněnými.
- 44 Tento postup před zahájením vyvlastňovacího řízení je nutnou podmínkou, která musí být splněna pro úspěšné zahájení vyvlastňovacího řízení (§ 18 odst. 2 písm. b) zákona o vyvlastnění). Nejedná se pouze o podmínku formální, nýbrž tato musí být splněna i po materiální stránce. Nepostačí tedy prokázat, že návrh na získání příslušných práv (včetně zákonem stanovených náležitostí, tj. písemné nabídky k nabytí příslušných práv, znalecký posudek ke stanovení ceny, informaci o účelu vyvlastnění včetně upozornění na samotnou možnost vyvlastnění, smlouva nadto musí založit právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu v zákonem stanovené době) byl vyvlastnitelem učiněn v souladu s § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění. Je nutné podmínku jednání o uzavření příslušné smlouvy o převodu práv skutečně naplnit. Pokud např. druhá strana projeví zájem o převedení příslušných práv dobrovolně, přičemž požadavky této strany jsou relativně splnitelné (např. žádá namísto ceny za převáděná práva směnu jiných pozemků ve vlastnictví vyvlastnítele nebo rozdíl v ceně za převáděná práva je minimální apod.), musí vyvlastnitel o podmínkách uzavření příslušné smlouvy dále jednat.
- 45 Výše uvedený závěr vyplývá z judikatury správních soudů, lze poukázat např. na Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2014, čj. 7 As 174/2014-44: „Závěr o tom, zda je podmínka dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění splněna, je tak nutno činit vždy v závislosti na konkrétních okolnostech případu. Zejména je rozhodující, zda vůbec vyvlastňovaný na návrh kupní smlouvy nějak reaguje, a pokud ano, zda jsou jím vyslovené požadavky vyvlastnitelem reálně splnitelné a bude jejich splněním zajištěna možnost realizace účelu vyvlastnění. To platí bez ohledu na to, zda se jedná o případ spadající do působnosti zákona č. 416/2009 Sb. I v takovém případě je nutno zkoumat, zda bylo v silách vyvlastnítele dosažení dohody s vyvlastňovaným a zda pro to něco učinil. **Ani zde nemůže jít pouze o formální snahu o uzavření dohody spočívající v tom, že vyvlastnitel toliko zašle vyvlastňovanému návrh na**

uzavření kupní smlouvy a na jeho případné alternativní požadavky (jako např. na uzavření směnné smlouvy) nikterak nereaguje či reaguje zástupnými důvody, které svědčí spíše o neochotě vyjít vyvlastňovanému vstříc. Jestliže ten vysloví reálné požadavky umožňující dosažení kompromisního řešení, může být po vyvlastniteli legitimně požadováno, aby s vyvlastňovaným skutečně (nikoliv pouze formálně) o takovém řešení jednal. V opačném případě nelze považovat podmínku dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění za splněnou. Ovšem zásadně platí, že míra aktivity vyžadované po vyvlastniteli se mimo jiné odvíjí od aktivity vyvlastňovaného a od toho, zda jeho požadavky svědčí o jeho skutečném zájmu předejít rozhodnutí o vyvlastnění uzavřením dohody.“

- 46 Tento závěr platí i v případě aplikace Zákona o urychlení, jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 10.8.2016, č.j. 3 As 180/2014 – 64: „*Ustanovení § 3 odst. 2 zákona o urychlení výstavby tedy nemění podmínky negociace o smluvním získání potřebných pozemků, stanovené v § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění.*“ Zákon o urychlení toliko usnadňuje pozici vyvlastnitelů tím, že návrh na uzavření smlouvy působí i vůči právním nástupcům původního vlastníka (pokud je předmětná věc převedena na třetí osoby).
- 47 Pokud by vyvlastnitel tuto podmínku konstruovanou Nejvyšším správním soudem nesplnil, představoval by takovýto postup závažnou vadu v postupu vyvlastnitelů.
- 48 Z hlediska možných komplikací procesu vyvlastnění je nutné v této souvislosti upozornit, že součástí taktiky vyvlastňovaných osob může být pochopitelně snaha tuto fázi vyjednávání předcházející fázi vlastního vyvlastňovacího řízení protahovat, např. tím, že budou naoko projevoval zájem o uzavření dohody, respektive budou vznášet relativně rozumné připomínky, požadavky na obsah smluv s vyvlastnitelům. Pokud by Klient v této fázi ve snaze neprotahovat samotné zahájení vyvlastňovacího řízení na tyto požadavky adekvátně nereagoval, mohl by jeho postup založit závažnou vadu v budoucím vyvlastňovacím řízení.
- 49 Jak již bylo výše uvedeno, judikatura správních soudů nepožaduje negociační jednání o smlouvě v té situaci, kdy druhá strana tato jednání odmítne, resp. prohlásí, že na návrh v žádném ohledu nepřistoupí. Toto platí pochopitelně i tehdy, pokud se doručení návrhu na uzavření smlouvy o dobrovolném převedení práv nevyžaduje z důvodů uvedených v § 5 odst. 5 zákona o vyvlastnění (tj. není-li vlastník znám, není-li znám jeho pobyt nebo nepodařilo-li se mu doručit na známou adresu, popřípadě je-li omezen ze zákona nebo z rozhodnutí orgánů veřejné moci s právními dispozicemi s předmětným majetkem).

3.3. Možné průtahy při změně vlastníka

- 50 Zákon o vyvlastnění omezuje dispozice vyvlastňovaného s majetkem, jež předmětem vyvlastňovacího řízení tak, že vyvlastňovaný nesmí s danými pozemky právně disponovat. Tyto účinky však vztahuje až k doručení uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, které se vyvlastňovanému pochopitelně doručuje až po samotném zahájení vyvlastňovacího řízení. Z daného lze a contrario dovodit, že vyvlastňovaný není před doručením tohoto uvědomění nijak omezen s právními dispozicemi s majetkem, který je předmětem vyvlastňovacího řízení. Může jej tedy např. prodat apod. Z tohoto závěru dále vyplývá, že se před doručením uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení nedají vyloučit účelové převody majetku na třetí osoby, ať již prováděné za účelem zkomplikování procesu vyvlastnění či jeho pozdržení, eventuálně za účelem spekulace na zvýšení ceny majetku.

- 51 V tomto ohledu zdánlivě ulehčuje postavení vyvlastnitelů Zákon o urychlení, který v § 3 odst. 2 stanoví, že doručení návrhu smlouvy na dobrovolný převod příslušných práv má účinky i vůči všem právním nástupcům vyvlastňovaného. Postačí tedy doručit návrh na uzavření smlouvy (o dobrovolném odkupu potřebných práv) aktuálnímu vlastníku; případným právním nástupcům vyvlastňovaného není zapotřebí tento návrh znovu doručovat, ani se nezakládá změnou vlastnictví či osoby oprávněné nový běh devadesátidenní negociační lhůty.
- 52 Nicméně i v takovém případě lze předpokládat, že změna v osobě vlastníka může představovat komplikaci a časové zdržení v zahájení vyvlastňovacího řízení. Pokud totiž judikatura Nejvyššího správního soudu požaduje, aby i v postupech dle Zákonu o urychlení byla zachována podmínka skutečného jednání o uzavření smlouvy (tedy naplněna materiální podstata negociačního jednání – viz již výše uvedená rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10.8.2016, č.j. 3 As 180/2014 – 64), pak i za situace, kdy dojde ke změně v osobě vlastníka, musí být tato podmínka jednání naplněna. Pokud tedy nový vlastník projeví skutečný zájem o dobrovolný převod předmětných práv na vyvlastnitelů, nemůže patrně být tato kontraktace odmítnuta pouze s poukazem na to, že o získání předmětných práv již bylo jednáno s předchozím vlastníkem. Tato podmínka tak může do určité míry relativizovat výhody, které Zákon o urychlení vyvlastnitelům v rámci fáze před samotným zahájením vyvlastňovacího řízení přináší.
- 53 Lze poukazovat i na další rizika související s převodem majetku na nového vlastníka ve fázi před zahájením vlastního vyvlastňovacího řízení. Pokud bude v pozici vyvlastnitelů vystupovat Hlavní město Praha (dále jen „HMP“), bude pochopitelně muset při nabývání předmětných práv postupovat v souladu se ZoHMP a zachovat veškeré formální postupy k uzavření příslušných smluv (např. rozhodování zastupitelstva HMP o nabytí hmotných nemovitých věcí do vlastnictví HMP dle § 59 odst. 3 písm. k) ZoHMP).
- 54 Pokud bude původní vlastník souhlasit s dobrovolným převodem příslušných práv na vyvlastnitelů, přičemž ještě před uzavřením příslušné smlouvy převede předmětná práva na třetí subjekt (ať již z důvodu nabídky vyšší ceny, popřípadě v rámci obstrukční taktiky vyvlastňovaného) a nový vlastník či oprávněný z příslušných práv projeví skutečnou vůli dobrovolně převést příslušná práva na vyvlastnitelů, bude muset být formální proces schválení takovéto majetkové dispozice ze strany HMP absolvován znovu, jelikož se v mezidobí změnil subjekt, se kterým má být předmětná smlouva o nabytí majetku uzavřena (dojde tedy ke změně v podstatné náležitosti kupní smlouvy – viz např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1.7.2015, sp.zn. 30 Cdo 999/2015: *„Jestliže starostou uzavřená převodní smlouva coby právní úkon nekoresponduje s obsahem vydaného rozhodnutí zastupitelstva k uzavření takového právního úkonu a týká se přitom podstatných náležitostí daného právního úkonu (určení druhé smluvní strany, převáděných nemovitostí, výše kupní ceny, případně podmínek převodu publikovaných v záměru a posléze obecním zastupitelstvem schválených v rámci rozhodnutí o příslušném majetkoprávním úkonu obce), jde o věcný nesoulad mezi oznámením záměru, resp. rozhodnutím zastupitelstva obce, a uzavřenou převodní smlouvou, tedy o situaci, kdy zastupitelstvem obce projevovaná vůle formou schválení daného právního úkonu je odlišná od obsahu převodní smlouvy, kterou za obce uzavřel (projevil navenek) její starosta.“*

- 55 Tím pochopitelně dojde k prodloužení celého procesu, a to zejména v případě, že se tyto převody majetku budou realizovat čistě účelově (ze spekulativních důvodů v zájmu zvýšení ceny nebo s cílem obstruovat).

3.4. Vlastnická roztříštěnost

- 56 Je pochopitelné, že účastníky vyvlastňovacího řízení (stejně tak i osobami, kterým má být doručen návrh na uzavření smlouvy dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění) musí být všichni podíloví či bezpodíloví (v rámci společného jmění manželů) spoluvlastníci. Musí jimi být i všechny osoby, které mají založeno majetkové společenství dle cizího práva (např. manželé, kteří jsou spoluvlastníky dle cizího manželského majetkového společenství). Vlastnická roztříštěnost je tak komplikací, která může ztěžovat postup jak ve fázi před zahájením vyvlastňovacího řízení, tak ovšem i fázi vlastního vyvlastňovacího řízení, zejména za situace, kdy bude probíhat řízení o vypořádání tohoto majetkového společenství (např. řízení o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví, popřípadě řízení o vypořádání společného jmění manželů, či jeho zúžení apod.).

3.5. Neznámí a sporní vlastníci

- 57 Paradoxně situace, kdy v není znám vlastník pozemku potřebného pro Stavbu (tj. stav, kdy v katastru nemovitostí není zapsán žádný vlastník a tento není dohledatelný ani podle dřívější pozemkové evidence), podléhá zjednodušenému režimu. V takovém případě není nutné neznámému vlastníku doručovat návrh na uzavření smlouvy, odpadá podmínka devadesátidenní lhůty před podáním návrhu na vyvlastnění. V rámci samotného vyvlastňovacího řízení je neznámému vlastníku ustanoven procesní opatrovník, který v rámci vyvlastňovacího řízení hájí jeho práva. Obdobný režim platí i pro osoby neznámého pobytu nebo osoby, kterým se nedaří doručovat na známou adresu.
- 58 Komplikaci ovšem představuje situace sporných vlastníků, tj. stav, kdy bylo vlastnictví dosavadního vlastníka zapsaného v katastru nemovitostí zpochybněno, přičemž u soudu probíhá soudní řízení, jehož předmětem je určení vlastnického práva (popřípadě jiného práva než práva vlastnického) k předmětným pozemkům či stavbám. V katastru nemovitostí bude u předmětných pozemků či staveb velmi často zapsána poznámka spornosti. V tomto případě platí, že soudní řízení o určení vlastnictví se zahájením vyvlastňovacího řízení nepřerušují. V praxi mohou tato řízení běžet paralelně vedle sebe. Problém spočívá v tom, že pravomocný rozsudek ve věci určovací žaloby má toliko deklaratorní povahu, tzn. že soud pouze konstatuje, kdo je skutečným vlastníkem (a kdo jím tedy nikdy nepřestal být).
- 59 V rámci tohoto scénáře mohou nastat následující situace:

(i) již v průběhu vyvlastňovacího řízení je pravomocně rozhodnuto o skutečném vlastníku předmětných práv, přičemž tímto vlastníkem je osoba, která nebyla v době zahájení vyvlastňovacího řízení v katastru nemovitostí jako vlastník zapsána. V takovém případě vyvlastňovací úřad rozhodne o procesním nástupci vyvlastňovaného v rámci řízení o vyvlastnění, kterým se stane osoba, která byla soudem jako vlastník určena. Reálnou komplikaci však představuje ta skutečnost, že nebyl skutečnému vlastníku (zjištěnému až po pravomocným rozhodnutím soudu v rámci řízení o určení vlastnictví) doručen návrh na dobrovolný odkup předmětných práv dle § 5 odst. 1 Zákona o vyvlastnění, respektive tento nemohl uplatňovat v průběhu řízení o vyvlastnění svá procesní práva, uplatňovat námitky,

dávat návrhy na rozšíření vyvlastnění dle § 4 odst. 3 Zákona o vyvlastnění apod. Mohlo by tak ze strany nově určeného vlastníka dojít v rámci vyvlastňovacího řízení (popřípadě v rámci odvolání či správní žaloby) ke zpochybnění splnění podmínek pro vyvlastnění, respektive ke zpochybnění zákonnosti vyvlastňovacího řízení s těžko předvídatelnými procesními konsekvencemi;

(ii) o skutečném vlastníku je pravomocně rozhodnuto až po skončení vyvlastňovacího řízení, přičemž tímto vlastníkem je osoba, která nebyla v průběhu vyvlastňovacího řízení v katastru nemovitostí jako vlastník zapsána. V takové případě hrozí scénář, kdy nově určený vlastník podá podnět k provedení přezkumného řízení z důvodů závažných procesních vad řízení spočívajících v tom, že nebylo jako s účastníkem vyvlastňovacího řízení jednáno s někým, kdo jim měl být, popřípadě tento podá správní žalobu (jakkoli je otázkou, zda by měl k této žalobě aktivní legitimaci) či ústavní stížnost. Výsledek těchto řízení lze jen stěží předvídat; Zpracovateli není do dnešního dne známo, že by k takovému případu došlo. Soud (popřípadě správní orgán v rámci přezkumného řízení) by musel pečlivě vážit jednotlivé zájmy, které by v daném případě stály proti sobě, tj. na jedné straně legitimní veřejný zájem na co nejrychlejším postupu ve věci vyvlastnění, respektive zájem na právní jistotě ohledně již pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění, na straně druhé zájem skutečného vlastníka, který byl nikoli vlastní vinou v rámci původního vyvlastňovacího řízení opomenut co se ochrany svého vlastnictví týče a nemohl tak uplatnit svá práva (např. i s ohledem na možnost žádat o rozšíření vyvlastnění dle § 4 odst. 3 Zákona o vyvlastnění, možnost případné vyvlastnění zvrátit za použití relevantních námitek, které nemohl uplatnit apod.). Pokud by však soudy posuzující ve vzájemném konfliktu stojící výše uvedené zájmy (právní principy) upřednostnily práva skutečného vlastníka, mohlo by tak dojít ke zpochybnění rozhodnutí o vyvlastnění, jeho případnému zrušení a návratu celého procesu na samotný začátek;

(iii) pravomocný výrok o určení vlastnictví je zrušen až prostřednictvím mimořádných opravných prostředků, přičemž v novém řízení je vlastníkem určena osoba, která nebyla v průběhu vyvlastňovacího řízení v katastru nemovitostí jako vlastník zapsána. Nastalá situace by byla obdobná situaci popsané výše v bodu (ii).

60 V kontextu výše uvedeného Zpracovatel dále uvádí, že jistou komplikaci by mohly představovat i spory o určení existence (popřípadě spory o určení osoby oprávněné) ohledně jiných práv než práva vlastnického (např. práva zástavního, věcného břemene apod.). Z právní úpravy obsažené v § 6 až § 8 Zákona o vyvlastnění sice vyplývá, že jiná práva třetích osob vážnoucí na vyvlastňované věci vyvlastněním zanikají, nicméně i přes to nelze pominout, že vyvlastnění představuje citelný zásah do práv těchto osob. Tyto osoby nadto Zákon o vyvlastnění výslovně uvádí mezi účastníky vyvlastňovacího řízení, mohou v jeho rámci uplatňovat svá procesní práva (např. dávat vyjádření, návrhy apod.), mj. mohou i podávat námítky ohledně (ne)splnění podmínek pro vyvlastnění, eventuálně určení výše náhrady apod.

61 Byť lze konstatovat, že vzhledem k rozsahu práv těchto osob v rámci vyvlastňovacího řízení je jejich postavení celkově slabší než postavení vlastníků (nemohou např. žádat o rozšíření vyvlastnění, není nutné s nimi jednat o dobrovolném uzavření smlouvy o převodu práv), nelze i tak pominout, že v případě rozhodnutí o určení jejich práv (o jejich existenci či o určení jiné osoby oprávněné) v průběhu či po skončení vyvlastňovacího řízení by i tato situace

mohla představovat jistou komplikaci a negativně zasáhnout do již pravomocného rozhodnutí o vyvlastnění.

3.6. Exekuční a insolvenční řízení

- 62 Je-li vůči vyvlastňovanému vedeno exekuční či insolvenční řízení, je i nadále účastníkem vyvlastňovacího řízení vyvlastňovaný, vyjma situace, kdy je v rámci insolvenčního řízení osobou s dispozičními oprávněními insolvenční správce.
- 63 Pokud je vyvlastňovaný omezen v možnosti převádět pozemky či práva na třetí osoby (např. po doručení oznámení o zahájení exekuce vyvlastňovanému nebo po poté, co nastanou účinky zahájení insolvenčního řízení), zjednodušuje se situace v tom ohledu, že pro vlastní zahájení vyvlastňovacího řízení nemusí být splněna podmínka dle § 5 odst. 1 Zákona o vyvlastnění, tj. vyvlastňovanému nemusí být doručen návrh na dobrovolný odkup předmětných pozemků či staveb a vyvlastnitel nemusí podstoupit negociaci ohledně dobrovolného převodu předmětných práv (§ 5 odst. 5 písm. b) Zákona o vyvlastnění).

3.7. Riziko dodatečných nákladů v případě návrhu na rozšíření vyvlastnění

- 64 Zákon o vyvlastnění v § 4 odst. 3 stanoví, že není-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemeni užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich částí či věcného břemene buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.
- 65 Institut rozšíření vyvlastnění tak dovoluje prolomit zásadu obsaženou v § 4 odst. 1 Zákona o vyvlastnění, a to že vyvlastnění lze provést jen v takovém rozsahu, který je nezbytný k dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem. Zákon o vyvlastnění konstruuje dvě podmínky pro tento postup: za první o něj sám vyvlastňovaný požádá a za druhé pozemky, stavby či jejich části by bylo možné užívat bez vyvlastňovaného pozemku či stavby buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi. Pokud jsou splněny tyto podmínky, může vyvlastňovací úřad rozšířit vyvlastnění i na takový majetek vyvlastňovaného, který není pro potřeby účelu vyvlastnění potřebný, a to i tehdy, kdyby s tím vyvlastnitel nesouhlasil.
- 66 Negativní stránkou tohoto postupu je pochopitelně navyšování nákladů, které musí vyvlastnitel pro získání příslušných pozemků a staveb vynaložit.
- 67 Výkladem podmínky nemožnosti využívat pozemek bez vyvlastněného majetku, respektive výkladem nepřiměřených obtíží pro jejich využívání, se zabývá judikatura správních soudů. Z ní jsou dovoditelné následující závěry:
- (i) takový zásah do práv, který nemá vliv na využívání pozemků k účelu, ke kterým byly původně využívány, nesplňuje potřebná kritéria pro rozšíření vyvlastnění. Pokud tak je záměr, ke kterému byly pozemky vyvlastněny, prováděn pod zemí tak, že nezasahuje využívání pozemků na povrchu, není splněna kritéria pro rozšíření vyvlastnění. Tento závěr vyplývá např. z Rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 27.1.2017, č.j. 51 A 47/2016 – 25: „*Jiná situace by byla jistě v případě, kdyby mělo dojít ke zřízení služebnosti a na předmětné části pozemku by byla vybudována nějaká stavba související s retenční nádrží, která by se nacházela na*

povrchu pozemku a např. by fakticky rozdělila pozemek žalobce na dvě části. V takovém případě by byl jeho požadavek na rozšíření předmětu vyvlastnění oprávněný, neboť taková stavba by jeho další užívání pozemku nepřiměřeně ztížila, neboť by svůj pozemek nemohl užívat jako jeden celek. Při umístění dešťové kanalizace pod zemí je však možnost užívání pozemku jako jednoho celku zcela zachována a další užívání pozemku nebude nijak fakticky ztíženo.“

- (ii) pokud neexistuje jiná přístupová cesta na předmětné pozemky, než která vede přes pozemky vyvlastňované, jsou naplněna kritéria pro rozšíření vyvlastnění – viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7.4.2016, č.j. 9 As 89/2015 – 28: „V posuzované věci je nesporné, že v době rozhodování správních orgánů o vyvlastnění neexistovala jiná přístupová cesta osoby zúčastněné na řízení ke spornému pozemku, než přes pozemky, jejichž vyvlastnění požadoval stěžovatel. Pokud nelze zajistit přístup k pozemku, je zřejmé, že jej zpravidla nebude možné využívat vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi.“

68 Naopak lze konstatovat, že pouhé zvýšení imisí (např. hluku, prachu apod.) na pozemcích či stavbách souvisejících se Stavbou, popřípadě jejich znehodnocení z tohoto hlediska, nebude naplňovat kritérium nemožnosti užívání dle § 4 odst. 3 Zákona o vyvlastnění a nebude tak představovat relevantní důvod pro rozšíření vyvlastnění.

69 Zpracovatel však upozorňuje, že návrhy na rozšíření vyvlastnění lze v případě Stavby očekávat. Ze strany vyvlastňovaných mohou být takovéto návrhy vznášeny nejen ve fázi před zahájením vyvlastňovacího řízení, ale i v jeho průběhu, a to až do nastolení koncentrace řízení dle § 22 odst. 2 Zákona o vyvlastnění, tj. nejpozději do skončení ústního jednání. Tento návrh ze strany vyvlastňovaných je samostatným návrhem a tvoří samostatný předmět řízení, o kterém musí vyvlastňovací úřad rozhodnout samostatným výrokem. Obecně tak takovýto návrh zvětšuje nároky na odůvodnění rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu a zvětšuje prostor pro možné procesní chyby a z nich vyplývající možnost zrušení rozhodnutí, a to jak v odvolacím řízení, tak i v rámci soudního přezkumu. Podstatnou komplikaci pak pochopitelně v této souvislosti představuje i nárůst nákladů na náhrady za vyvlastnění, který lze dopředu jen stěží přesně kvantifikovat.

3.8. Případné negativní aspekty černých staveb

70 Černou stavbou v užší slova smyslu rozumíme stavbu, která byla postavena bez příslušného rozhodnutí či opatření stavebního úřadu (§ 129 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona). V širším slova smyslu můžeme jako černou stavbu označit takovou stavbu, která byla sice původně postavena na základě řádného rozhodnutí či opatření stavebního úřadu, nicméně toto rozhodnutí či opatření bylo posléze buď zrušeno (např. v rámci přezkumného řízení či v rámci soudního řízení) nebo pozbylo platnosti (např. uplynutím doby u staveb dočasných) – viz úprava obsažená v § 129 odst. 1 písm. c) až g) Stavebního zákona.

71 Z žádného právního předpisu nevyplývá, že by nebylo možné vést vyvlastňovací řízení i o černé stavbě (ať již v užším či širším slova smyslu), a to i za situace, kdy probíhá řízení o odstranění černé stavby dle § 129 Stavebního zákona. Pokud by v průběhu řízení o odstranění černé stavby bylo rozhodnuto o vyvlastnění původního vlastníka a převodu jeho vlastnického práva na vyvlastnitele, dojde v řízení o odstranění černé stavby k právnímu

nástupnictví a toto řízení se dále povede vůči osobě vyvlastnítele jako novému vlastníku černé stavby.

- 72 V této souvislosti však Zpracovatel upozorňuje také na to, že dojde-li k legalizaci černé stavby, lze si představit, že taková stavba, potažmo i pozemek, na němž stavba stojí, získá významně na své hodnotě. Přestože ustanovení § 10 odst. 5 Zákona o vyvlastnění fixuje cenu pozemku nebo stavby pro účely stanovení náhrady ke dni podání žádosti o vyvlastnění, vnímáme tuto eventualitu jako jeden z možných (podpůrných) argumentů při formulaci případných opravných prostředků ze strany vyvlastňovaných.

3.9. Otázka ceny obvyklé při stanovování výše náhrad za vyvlastnění

- 73 Jak bylo uvedeno výše, za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu. Ve všech případech se však náhrady stanoví tak a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění (viz § 10 odst. 3 Zákona o vyvlastnění).
- 74 Definici ceny obvyklé nalezneme v ustanovení § 2 odst. 1 ZoOM: *Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*
- 75 Jak uvádí např. Komentář MVČR, obvyklá cena se určuje „výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek (prodeje již proběhly).“
- 76 S ohledem na uvedené je zřejmé, že pro určení obvyklé ceny konkrétní věci, je nutností mít k dispozici (co nejrozsáhlejší) databázi skutečně realizovaných prodejních cen jiných věcí na daném lokálním trhu.
- 77 Není-li možné stanovit cenu obvyklou, což může být legitimní závěr znalce (podrobněji např. viz TELEC, Ivo. *Posuzování obvyklé ceny u převodu nemovitostí*. Bulletin advokacie. 2015, 2015(6), 15-19), např. proto, že danou věc nelze s ničím srovnatelným cenově porovnat pro neexistenci dostatečné rozsáhlé množiny odpovídajících obchodů nutných pro statistické

vyhodnocení, je otázkou, na základě jaké metodiky by měla být stanovena výše náhrady za vyvlastněná práva. Zřejmě nelze bez dalšího výši náhrady stanovit jako tzv. cenu zjištěnou (ve smyslu ustanovení § 10 odst. 4 Zákona o vyvlastnění ve spojení s ustanovením § 2 odst. 3 ZoOM), neboť ta pro účely stanovení výše náhrady slouží pouze jako spodní hranice, kterou nelze při stanovování výše náhrady „podkročit“. Jakým způsobem se s takovou situací příslušný znalec vypořádá záleží na individuálních okolnostech daného případu, nicméně nároky kladené na kvalitu znaleckého posudku ohledně výše ceny věcí, na základě něž má být stanovena výše náhrady za vyvlastnění, jsou značné. Zpochybnění znaleckého posudku vede obvykle k vypracování posudků revizních a tedy i k výrazným časovým průtahům celého procesu.

- 78 Zpracovatel si na tomto místě dovoluje upozornit, že považuje za vysoce pravděpodobné, že bude docházet ke komplikacím ve vztahu k určení ceny obvyklé vyvlastňovaných nemovitých věcí.
- 79 Zpracovatel nadto upozorňuje, že v souladu s § 20 odst. 1 Zákona o vyvlastnění se výše náhrady za vyvlastnění stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnítele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Teprve tehdy, nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného, ani vyvlastnítele, se výše náhrady stanoví na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem. Je tedy zřejmé, že je to právě vyvlastňovaný, který má kontrolu nad výběrem osoby znalce se všemi důsledky s tím spojenými.

3.10. Časové hledisko realizace účelu vyvlastnění

- 80 Dle Zákona o urychlení, dojde-li u pozemku nebo stavby potřebných k uskutečnění Stavby dopravní infrastruktury k vyvlastnění, nesmí být lhůta, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, uvedená v rozhodnutí o vyvlastnění, delší než 4 roky od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Tuto lhůtu lze jedenkrát o dva roky prodloužit dle podmínek Zákona o vyvlastnění. Nezačne-li vyvlastňovatel realizovat účel vyvlastnění v uvedené lhůtě, předvídá zákon možnost zrušení rozhodnutí o vyvlastnění.
- 81 Jako významné téma Zpracovatel vnímá, v návaznosti na výše uvedené, komplexní nastavení a načasování realizace výstavby Stavby vzhledem k předpokladu značného množství samostatných vyvlastňovacích řízení. Toto téma lze nahlížet z více perspektiv. Jednak je třeba postavit na jisto, že vyvlastnitel „stihne“ začít s realizací účelu vyvlastnění ve výše uvedené lhůtě od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění (tj. do 4, resp. 6 let), což nemusí být zcela snadné vzhledem k předpokladu paralelních vyvlastňovacích řízení v různých procesních stádiích, jakož i ve vztahu k předpokládaným dobrovolným odkupům. Dále je třeba zohlednit i možné námitky vyvlastňovaných co do absence podmínek pro zahájení vyvlastňovacího řízení spočívajících v poukázání na případnou nejistotu co do možnosti stavebníka realizovat v zákonné lhůtě Stavbu (účel vyvlastnění) v případě, že nemá zajištěné potřebné tituly ke všem právům souvisejícím s potřebnými pozemky. Jsou tak kladeny vysoké nároky na vyvlastňovatele ohledně koordinace a načasování získání potřebných práv pro zahájení realizace Stavby, přičemž jakékoliv komplikace při získávání takových práv (např. opomenutí zahájení jednání o získání práv k některému z pozemků nutných pro

výstavbu) mohou poskytnout relevantní argumentaci vyvlastňovaným ohledně splnění podmínek pro vyvlastnění.

- 82 Obdobný problém Zpracovatel vnímá i v souvislosti s uzavíráním smluv o dobrovolném odkupu práv potřebných pro realizaci Stavby, kdy délka lhůty pro započetí realizace záměru je dokonce ještě kratší, když činí dle § 3a Zákona o urychlení 5 let od uzavření smlouvy bez možnosti jejího prodloužení.

3.11. Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v přezkumném řízení

- 83 Pravomocná rozhodnutí o vyvlastnění lze přezkoumat v rámci tzv. přezkumného řízení (§ 94 Správního řádu). Přezkumné řízení řadíme mezi tzv. dozorčí prostředky, jejichž prostřednictvím jsou napravována pochybení správních orgánů v rámci jednotlivých řízení. Přezkumné řízení lze zahájit pouze na základě rozhodnutí správního úřadu, účastník přezkumného řízení může k jeho zahájení dát pouze podnět, o jehož vyřízení bude účastník uvědomen do 30 dnů od podání podnětu. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat nejdéle do 2 měsíců ode dne, kdy se příslušný správní orgán o důvodu zahájení přezkumného řízení dozvěděl, nejpozději však do 1 roku od právní moci rozhodnutí ve věci. Rozhodnutí ve věci v přezkumném řízení v prvním stupni nelze vydat po uplynutí 15 měsíců ode dne právní moci rozhodnutí ve věci; probíhá-li přezkumné řízení, správní orgán je usnesením zastaví.
- 84 V rámci přezkumného řízení přezkoumává nadřízený správní orgán soulad daného rozhodnutí s právními předpisy jak po procesní stránce, tak i po stránce hmotněprávní. Pokud bude v rámci tohoto přezkumného řízení zjištěna vada, která měla vliv na zákonnost rozhodnutí (např. vyvlastňovací úřad nerozhodl o rozšíření vyvlastnění, ať vyhovujícím či zamítavým výrokem, ač to vyvlastňovaný v rámci řízení navrhoval, ve věci neproběhlo ústní jednání, ač jej Zákon o vyvlastnění předpokládá atd.), správní orgán provádějící přezkumné rozhodnutí toto vadné rozhodnutí buď (i) zruší a věc vrátí k dalšímu řízení vyvlastňovacímu orgánu (v závislosti na situaci buď odvolacímu orgánu, nebo orgánu I. stupně), nebo sám toto rozhodnutí změni (§ 97 odst. 3 Správního řádu). V případě změny rozhodnutí o vyvlastnění se k takovému rozhodnutí přistupuje jako k rozhodnutí vyvlastňovacího orgánu I. stupně a lze proti němu podat odvolání.

3.12. Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v rámci soudního přezkumu

- 85 Pravomocná rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, kterými bylo rozhodnuto v souladu s § 24 odst. 3 Zákona o vyvlastnění o odnětí či omezení vlastnického práva vyvlastňovaného, lze přezkoumávat v rámci soudního přezkumu dle Soudního řádu správního. Správní žalobu je zapotřebí podat v souladu s § 72 odst. 1 Soudního řádu správního ve spojení s § 2 odst. 5 Zákona o urychlení ve lhůtě 1 měsíce od právní moci rozhodnutí. Dle § 28 odst. 4 Zákona o vyvlastnění má podaná správní žaloba proti výroku o vyvlastnění vždy odkladný účinek; toto ustanovení však modifikuje Zákon o urychlení, který ve svém § 4 odst. 2 stanoví, že odkladný účinek může být přiznán rozhodnutím soudu na návrh žalobce za podmínky, že žalobci hrozí závažné ohrožení na jeho právech a přiznání odkladného účinku se současně nedotkne nepřiměřeným způsobem práv třetích osob, ani veřejného zájmu. Na základě § 2 odst. 5 Zákona o urychlení musí soud o podané žalobě rozhodnout ve lhůtě 90 dnů.

- 86 Soud může v případě zjištěných nedostatků rozhodnout buď pouze o zrušení rozhodnutí odvolacího správního orgánu, nebo i o zrušení rozhodnutí správního (vyvlastňovacího) orgánu I. stupně. Celý vyvlastňovací proces tak může být vrácen na samý počátek.
- 87 V rámci soudního přezkumu může nastat i situace, kdy dojde k souběhu přezkumného řízení a řízení o správní žalobě. Tento souběh řeší Soudní řád správní v § 48 odst. 3 tak, že správní soud může přerušit řízení, pokud zjistí, že ve věci byl podán podnět nebo návrh na změnu nebo zrušení rozhodnutí nebo takové řízení bylo zahájeno.
- 88 **Zpracovatel dále zdůrazňuje, že podání žaloby jenom proti výši náhrady za vyvlastnění práva dle části páté OSŘ nemá odkladný účinek na výroky dotýkající se vyvlastnění. Lze tak i přes podanou žalobu napadající výhradně výši náhrady za vyvlastnění nabýt vlastnické právo k vyvlastněným pozemkům a stavbám, popřípadě na základě takto nabytých práv realizovat Stavbu.**

3.13. Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v rámci mimořádných opravných prostředků

- 89 Mimořádnými opravnými prostředky rozumíme v první řadě kasační stížnost dle § 102 Soudního řádu správního, která je opravným prostředkem proti pravomocnému rozhodnutí krajského soudu ve správním soudnictví. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud. Kasační soud může v rámci svého rozhodování nejen zrušit rozhodnutí krajského soudu o správní žalobě, nýbrž na základě § 110 Soudního řádu správního a za podmínek zde uvedených může zrušit i rozhodnutí správního orgánu (vyvlastňovacího úřadu). Celý proces tak může být i v této fázi vrácen na začátek.
- 90 Mezi další mimořádné opravné prostředky řadíme obnovu řízení (§ 111 a násl. Soudního řádu správního a § 100 Správního řádu). V této souvislosti Zpracovatel upozorňuje, že v rozhodovací praxi správních soudů dosud není jednoznačně ustálen názor, zda zrušení územního plánu (obecně územně plánovací dokumentace) představuje důvod pro obnovu řízení (např. řízení probíhající na základě Stavebního zákona). Lze jen stěží předvídat případnou rozhodovací praxi správních soudů pro případ, že by byla na základě případné zrušené územně plánovací dokumentace navrhována obnova vyvlastňovacího řízení. Zpracovatel však na toto potenciální riziko upozorňuje.
- 91 V neposlední řadě lze proti rozhodnutí o kasační stížnosti podat ústavní stížnost. V ní bude Ústavní soud přezkoumávat soulad napadených rozhodnutí a řízení, ve kterých byla vydána, s Listinou základních práv a svobod a obecně s ústavním pořádkem.
- 92 **Lze tak učinit dílčí závěr ke všem mimořádným i dozorčím opravným prostředkům včetně správní žaloby a ústavní stížnosti, a to v tom smyslu, že (i) představují závažné riziko prolamující nadto již pravomocná rozhodnutí o vyvlastnění, (ii) z časového hlediska ohrožují harmonogram průběhu realizace Stavby s těžko předvídatelným prodlužováním výstavby, což (iii) potenciálně může vyústit v ohrožení započetí realizace Stavby v limitu určeném ve výroku vyvlastňovacího rozhodnutí a tedy i otevřením možnosti již vyvlastněných osob žádat o zrušení vyvlastnění (§ 26 odst. 1 Zákona o vyvlastnění), nebo (iv) potenciálně mohou ohrozit již udělené pravomocné stavební povolení k realizaci Stavby tím, že by se dotčené osoby na základě zrušených rozhodnutí o vyvlastnění úspěšně domáhaly zrušení pravomocného stavebního povolení k realizaci Stavby (ke kterému je**

nutné i v režimu Zákona o urychlení připojit dle § 110 odst. 2 písm. a) Stavebního zákona doklad o vlastnickém či jiném právu umožňujícím provést Stavbu – to se samozřejmě týká v souladu s § 110 odst. 6 Stavebního zákona pouze těch staveb a pozemků, na které nedopadá zde uvedená výjimka, tj. takové pozemky a stavby, které jsou dotčeny či ovlivněny Stavbou nebo s ní funkčně či konstrukčně souvisí, např. tedy vstupní a výstupní prostory z metra).

3.14. Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění v důsledku zrušení či pozbytí platnosti územního rozhodnutí

- 93 Rozhodnutí o vyvlastnění může být na návrh vyvlastňovaných osob zrušeno taktéž v důsledku zrušení či pozbytí platnosti územního rozhodnutí, které je nezbytnou náležitostí návrhu na zahájení vyvlastňovacího řízení (§ 18 Zákona o vyvlastnění), respektive nutným podkladem pro kladné rozhodnutí o vyvlastnění.
- 94 Pokud by bylo územní rozhodnutí zrušeno (ať z jakýchkoli důvodů) či by pozbylo platnosti, otevře se tak cesta všem již vyvlastněným osobám podat dle § 26 odst. 1 Zákona o vyvlastnění návrh na zrušení vyvlastnění; práva, která byla vyvlastňovaným osobám odňata či omezena, tyto osoby nabydou dnem právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění.
- 95 V takovém případě by byl pochopitelně ohrožen celý proces realizace Stavby tak, jak je podrobně popsáno v předcházející subkapitole 3.13.

3.15. Procesní námitky různého druhu na různých úrovních

- 96 Samostatný problém představuje obstrukční taktika, ke které by se mohly uchýlit určité vyvlastňované osoby v průběhu vyvlastňovacího řízení s cílem vyvinout časový nátlak na vyvlastnítele (vzhledem k výše uvedenému běhu lhůt k započetí realizace Stavby).
- 97 Mezi prostředky, které mohou tyto osoby používat, můžeme zařadit např. napadání podjatosti úředních osob rozhodujících v dané věci, navrhování celé řady důkazů, posudků, navrhování rozšíření vyvlastnění, využívání všech dostupných opravných prostředků, a to i opravných prostředků mimořádných atd.
- 98 Proti těmto postupům, které mají jediný cíl, a to prodloužit samotné vyvlastňovací řízení, se lze ze strany vyvlastnítele jen obtížně bránit, je nutné pouze důsledně dbát dodržení ustanovení o vyvlastňovacím řízení tak, aby toto nemohlo být úspěšně napadeno. Zpracovatel v této souvislosti opětovně zdůrazňuje roli, kterou představuje negociační fáze před samotným zahájením vyvlastňovacího řízení, ve které musí být mimo jiné velmi přesně nadefinován rozsah práv, jejichž vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá; v této fázi je úloha vyvlastnítele nezastupitelná.

3.16. Rozsah vyvlastnění

- 99 Problematické může být i stanovení rozsahu vyvlastnění ve vztahu k potřebným pozemkům a stavbám. V tomto ohledu je nutné vyjít z kritéria uvedeného v § 4 odst. 1 Zákona o vyvlastnění, které limituje rozsah vyvlastnění pouze v takovém rozsahu, který je nezbytný pro dosažení účelu vyvlastnění.

100 Je tak vždy nutné pečlivě zkoumat i s ohledem na zásadu minimalizace zásahu do práv vyvlastňovaného, jaký je ještě nezbytný rozsah účelu vyvlastnění, kterým je v daném případě výstavba a provoz Stavby. Je tak předně vhodné rozlišit rozsah pozemků (staveb či práv k nim), která jsou nutná pro samotný provoz Stavby, tedy pro fázi po jejím dokončení a uvedení do provozu a rozsah pozemků, staveb či práv k nim, která jsou nutná specificky pro fázi realizace výstavby Stavby. Jejich rozsah nemusí být vždy shodný. S ohledem na výše zmíněnou zásadu minimalizace zásahu do práv vyvlastňovaných je tak možné právě pro fázi výstavby požadovat po vyvlastňovaných např. jen časově omezené věcné břemeno k jejich pozemkům, na základě něhož bude zajištěn přístup ke Stavbě, popřípadě realizace technických opatření atd. V této souvislosti Zpracovatel upozorňuje na § 170 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona, ve kterém je výslovně stanovena možnost vyvlastnit příslušná práva i pro účely jen výstavby příslušného projektu.

101 Stěžejním rizikem ve vztahu k problematice rozsahu vyvlastnění je však zejména excesivní stanovení požadovaného rozsahu, ve kterém je vyvlastnění navrhováno, a to ze strany vyvlastnitelů. Je-li účelem vyvlastnění, jak bylo již výše uvedeno, výstavba a provoz Stavby, pak je nutné při stanovení rozsahu vyvlastnění striktně vycházet z tohoto účelu. Tato problematika se týká především (nikoli však výhradně) prostor vstupů a výstupů z metra, respektive jejich širšího okolí, kdy nemusí být vždy zřejmá ostrá hranice mezi tím, které pozemky lze ještě považovat za potřebné pro realizaci a provoz Stavby, a které jsou již jen potřebné pro architektonické úpravy širšího okolí výstupů a vstupů do metra. Jistým vodítkem tak může být § 110 odst. 6 Stavebního zákona, který omezuje povinnost stavebníka disponovat vlastnickým právem či jiným titulem k realizaci Stavby jen k takovým pozemkům a stavbám, které jsou dotčeny či ovlivněny Stavbou nebo s ní funkčně či konstrukčně souvisí. Dalším vodítkem může být i vymezení potřebných pozemků a staveb v územně plánovací dokumentaci. V každém případě však platí, že ty pozemky a stavby, které nejsou nijak dotčeny samotnou podzemní částí Stavby a ani nejsou z jiných důvodů pro Stavbu či její výstavbu potřebné, nemohou být vyvlastněny.

102 **Konkrétním rizikem, které se v této souvislosti rýsuje, je zamítnutí (částečné zamítnutí) návrhu na vyvlastnění ze strany vyvlastňovacího úřadu, pokud by tento shledal, že pozemky či stavby již nejsou nezbytné pro dosažení účelu vyvlastnění, tedy pro samotný provoz nebo výstavbu Stavby, a jsou tak potřebné např. již jen pro architektonické dotvoření širšího okolí vstupů či výstupů z metra. Vyvlastnitel tak musí být schopen vždy rozsah vyvlastnění obhájit (respektive prokázat) v rámci vyvlastňovacího řízení.**

4. Závěr

103 Zpracovatel stanoviska tímto předkládá následující dílčí závěry týkající se negativních aspektů vyvlastnění práv k nemovitým věcem, které je jako jedna z alternativ zvažováno v souvislosti s výstavbou linky metra I.D, přičemž upozorňuje a zdůrazňuje, že tyto dílčí závěry je třeba aplikovat a chápat v jejich souhrnu a ve vzájemné souvislosti:

- i. jakékoli změny plánované trasy Stavby se musí promítnout i v platné a účinné územně plánovací dokumentaci, a to v podobě vymezení pozemků a staveb nutných pro realizaci Stavby, a teprve poté lze na základě takto změněné územně plánovací dokumentace vést vyvlastňovací řízení;

- ii. v případě zrušení územně plánovací dokumentace v důsledku např. úspěšné správní žaloby na zrušení územně plánovací dokumentace či její části vyvstává reálná možnost ohrožení průběhu a výsledků vyvlastňovacího řízení, jelikož toto nelze, jak je podrobně uvedeno v subkapitole 3.1, vést bez řádného vymezení dotčených pozemků a staveb jako potřebných pro realizaci příslušné veřejně prospěšné stavby;
- iii. existuje rozsáhlá škála možností popsaných výše v subkapitolách 3.2 až 3.5 a 3.11 až 3.13 a 3.15 tohoto stanoviska, na základě kterých lze úspěšně prodlužovat vlastní vyvlastňovací řízení (eventuálně i fázi před samotným zahájením vyvlastňovacího řízení). V tomto ohledu Zpracovatel zejména upozorňuje na rizika s tím spojená, jež souvisí s ohrožením časového harmonogramu průběhu realizace Stavby, což potenciálně může vyústit i v ohrožení započetí realizace Stavby v limitu určeném ve výroku vyvlastňovacího rozhodnutí, jakož i v otevření možnosti již vyvlastněných osob žádat o zrušení vyvlastnění (§ 26 odst. 1 Zákona o vyvlastnění), nebo eventuálně otevření možnosti již vyvlastněných osob požadovat zpětné převedení práv dobrovolně převedených na vyvlastnítele dle § 5 odst. 3 Zákona o vyvlastnění;
- iv. existuje nepodcenitelné riziko zrušení již pravomocných rozhodnutí o vyvlastnění, a to z důvodu úspěšného napadení těchto rozhodnutí ze strany vyvlastňovaných osob, ať již za použití mimořádných či dozorčích opravných prostředků popsaných v subkapitolách 3.11 až 3.13, popřípadě ze strany osob, které byly posléze v důsledku úspěšně vedeného sporu o určení vlastnictví určeny za vlastníky vyvlastňovaných pozemků či staveb tak, jak bylo podrobně popsáno v subkapitole 3.5. Takovýto postup by posléze mohl nejen prodloužit celý proces definitivního získání práv potřebných pro realizaci Stavby, nicméně by mohl ve svém důsledku zpochybnit i budoucí pravomocné stavební povolení k realizaci Stavby - to samozřejmě pouze v tom rozsahu, v jaké na dané pozemky a stavby nedopadá v § 110 odst. 6 Stavebního zákona uvedená výjimka, tj. takové pozemky a stavby, které jsou dotčeny či ovlivněny Stavbou nebo s ní funkčně či konstrukčně souvisí, např. tedy vstupní a výstupní prostory z metra;
- v. samostatný problém představuje možnost zrušení rozhodnutí o vyvlastnění na návrh vyvlastňovaných osob v důsledku zrušení či pozbytí platnosti územního rozhodnutí (§ 26 Zákona o vyvlastnění) tak, jak je popsána v subkapitole 3.14;
- vi. v případě excesivního stanovení rozsahu vyvlastnění ze strany vyvlastnítele (např. v souvislosti s širším okolím vstupů do metra) se vyvlastnitel vystavuje riziku (částečného) zamítnutí vyvlastňovacího návrhu. Vyvlastnitel musí být schopen vždy nutný rozsah vyvlastnění obhájit (respektive prokázat) v rámci vyvlastňovacího řízení;
- vii. jedním z nejexponovanějších témat v souvislosti s vyvlastňováním je výše náhrady za vyvlastnění. Krom běžných sporů ohledně výše náhrady existuje také riziko, že v některých případech nebude moci být na základě znaleckého posudku pro nedostatek relevantních statistických údajů ohledně realizovaných cen v dané lokalitě zjištěna cena obvyklá potřebná pro stanovení výše náhrady, čímž se zvyšuje riziko případného obstrukčního jednání vyvlastňovaných např. co do podnětů ke zpracovávání revizních posudků. Zpracovatel dále upozorňuje, že je to právě osoba vyvlastňovaného, která má kontrolu nad výběrem osoby znalce; a
- viii. existuje reálné riziko nárůstu nákladů souvisejících s náhradami za vyvlastnění také s ohledem na institut rozšíření vyvlastnění i na pozemky či stavby, které nebudou moci

vyvlastňované osoby po vyvlastnění užívat, respektive jej budou moci užívat jen s nepřiměřenými obtížemi (podrobněji viz subkapitola 3.7), a to z toho důvodu, že tento institut je institutem návrhovým a je tak do značné míry v dispozici vyvlastňovaných osob.

D. Podmínky, předpoklady a výhrady

1. Účel využití Stanoviska

104 Stanovisko bude využito výhradně pro potřeby Klienta.

2. Připomínky, výhrady

105 Stanovisko nesmí být bez souhlasu Zpracovatele použito k jinému účelu nežli k účelu uvedenému v odstavcích č. 3 a 104. Zpracovatel zároveň upozorňuje na citlivost a strategickou hodnotu informací uvedených v tomto stanovisku.

106 Zpracovatel neodpovídá Klientovi ani jiné třetí osobě za škodu vzniklou v důsledku použití Stanoviska k jinému účelu nežli k účelu vymezenému v odstavcích č. 3 a 104.

107 S ohledem na krátkou lhůtu pro vypracování tohoto stanoviska a komplexnost daného tématu si Zpracovatel dovoluje upozornit, že stanovisko neobsahuje zcela vyčerpávající výčet veškerých negativních aspektů vyvlastnění, jednotlivé identifikované negativní aspekty neanalyzuje nikterak do hloubky, ani tak nečiní v kontextu příslušných reálií projektu metra I.D, ale jeho cílem bylo v obecné rovině na co nejvíce z nich poukázat.

3. Rozhodné právo

108 Stanovisko je vypracováno výlučně na základě právních předpisů České republiky, které na daný případ dopadají ke dni 26.5.2017.

109 Zpracovatel není povinen informovat Klienta o následných změnách právních předpisů oproti stavu uvedenému v odstavci č. 108 výše, které by mohly ovlivnit závěry ve Stanovisku uvedené. To se vztahuje rovněž na právní závěry, které by mohly být na základě uvedených změn učiněny.

110 Zpracovatel je kvalifikován k poskytování právního poradenství výlučně dle českého práva. V případě, kdy řídící právo některého z Dokumentů je zahraniční právo, Zpracovatel neprovádí právní analýzu dle zahraničního právního řádu, nýbrž jen posuzuje obsah příslušného dokumentu dle obvyklého významu slov, pravidel logiky a zdravého rozumu.

4. Dokumenty a jiné informace předložené Klientem

111 Stanovisko bylo vypracováno výlučně na základě zadání tak, jak bylo Zpracovateli předloženo.

112 Při vypracování tohoto Stanoviska Zpracovatel spoléhal na autentičnost, úplnost a přesnost zadání.

113 Zpracovatel není povinen informovat Klienta o skutečnostech, které by mohly ovlivnit závěry
ve Stanovisku uvedené, se kterými se seznámí po datu uvedeném v odstavci č. 93 výše. To
se vztahuje rovněž na závěry, které by mohly být na základě takových skutečností učiněny.

5. Adresáti Stanoviska

114 Závěry a doporučení ve Stanovisku uvedené mohou být použity výlučně pro účely Klienta.

115 Zpracovatel neodpovídá Klientovi ani jiné osobě za škodu způsobenou v důsledku použití
závěrů a doporučení ve Stanovisku obsažených jinými osobami nežli Klientem.

6. Vztah Stanoviska a související komunikace

116 Pokud v průběhu zpracovávání Stanoviska Zpracovatel poskytl Klientovi jakékoliv pracovní
návrhy Stanoviska či jiné předběžné komentáře nebo právní názory, ať již v písemné nebo
ústní podobě, jsou tyto pracovní návrhy, předběžné komentáře a právní názory k okamžiku
předání tohoto Stanoviska Klientovi nahrazeny tímto Stanoviskem a Zpracovatel není za
informace obsažené v uvedené komunikaci odpovědný.

7. Mlčenlivost

117 Informace a závěry obsažené ve Stanovisku jsou důvěrné a nesmí být sdělovány jiným
osobám nežli Klientovi.

8. Limitace náhrady škody

118 Aniž by tím byly dotčeny shora uvedené podmínky, předpoklady a výhrady, odpovídá
Zpracovatel Klientovi či jiné osobě za škodu způsobenou v souvislosti s tímto Stanoviskem
do maximální výše 10.000.000,- Kč.
