JAKÉ JSOU MOŽNOSTI boje proti vyvlastnění

Obracím se na vaši poradnu s následujícím problémem. Jsem vlastníkem stavebního pozemku na okraji obce, kde žiji již mnoho let. Nedávno mi obec oznámila, že plánuje na mém pozemku vybudovat veřejnou komunikaci a zahájila kroky k vyvlastnění. S tímto postupem zásadně nesouhlasím, protože mám s pozemkem vlastní plány a nechci o něj přijít. Prosím o radu, jaké mám možnosti obrany proti vyvlastnění a jak mám v této situaci postupovat? Existuje šance, že se mohu vyvlastnění účinně bránit, případně jaké argumenty mohu použít?

KRAJNÍ ŘEŠENÍ

Vyvlastnění je až krajní řešení realizace veřejně prospěšných staveb, jako jsou železnice, silnice nebo vedení elektřiny. V praxi se vyvlastněním často rozumí „nucený prodej" pozemku, ale výsledkem vyvlastnění může být třeba i „jen" zřízení věcného břemene nebo naopak jeho zrušení – např. tak, aby získala obec trvalé právo zřídit a provozovat veřejnou komunikaci přes předmětný pozemek.

Pokud je to možné, měl by se ten, kdo získá práva z vyvlastnění (vyvlastnitel), tedy např. získá vyvlastněný pozemek do svého vlastnictví, v praxi často obec, kraj či stát, s vyvlastňovaným pokusit dohodnout, jinak totiž není vyvlastnění přípustné. Jde-li o omezení či odnětí práv k pozemku nebo stavbě, pak je potřeba, aby vyvlastnitel nejprve vyvlastňovanému zaslal návrh na uzavření smlouvy o získání potřebných práv. Vyvlastnitel nemůže nabídnout náhradu dle libosti, ta musí být stanovena znaleckým posudkem; s návrhem musí vyvlastnitel dále vyvlastňovaného informovat o zmíněném účelu vyvlastnění na zákonném základě a proč je k tomuto účelu potřeba získat práva právě k nemovitosti vyvlastňovaného. Dále musí být vyvlastňovaný vyrozuměn o možnosti vyhotovení druhého znaleckého posudku. Vyvlastnění je následně přípustné jen když nelze po tomto návrhu ve lhůtě 90 dnů uzavřít takovou smlouvu.

Kromě nutnosti vyčerpání prostředků dle postupu uvedeného výše musí potenciální vyvlastnění být jednak v souladu s cíli a úkoly územního plánování (především územním plánem obce), jednak je třeba, aby snaha o získání práv sloužila určitému veřejnému zájmu zakotveném v zákoně (jako je např. výstavba dopravní infrastruktury). Vyvlastněno též nesmí být více, než je potřeba pro realizaci takového účelu, tedy nelze vyvlastnit i pozemky vedle pozemku, po němž povede nová silnice. Veřejný zájem na takovém účelu je třeba prokázat ve vyvlastňovacím řízení, i když je např. zakotven v zákoně.

PŘINÁLEŽÍ NÁHRADA

Důležitou podmínkou zákonnosti vyvlastnění je samozřejmě rovněž náhrada. Bez ohledu na to, zda se bude jednat o obvyklou cenu v případě nuceného „prodeje" nemovitosti obci nebo výši ceny práva odpovídajícímu věcnému břemeni, samotnou výši náhrady stanoví vždy znalecký posudek. Kromě „ceny" takových práv má vyvlastněný právo i na náhradu účelně vynaložených nákladů spojených s přestěhováním, změnou místa podnikání a podobných.

Jsou-li splněny všechny tyto podmínky, může podat vyvlastnitel (např. obec) žádost o zahájení k vyvlastňovacímu úřadu (např. obecní úřad obce s rozšířenou působností). V průběhu řízení se pak neuplatní předkupní práva k nemovitostem a vyvlastňovaný nesmí předmětné nemovitosti prodat, darovat, pronajmout nebo je jinak zatížit; pokud by tak učinil, bylo by takové právní jednání neplatné. To znamená, že např. nelze těmito pozemky platně obdarovat příbuzného či zahraniční obtížně obesílatelnou společnost.

Vyvlastňovaný může v řízení během ústního jednání, ale i jindy, poskytovat vyvlastňovacímu úřadu důkazy o nesplnění jedné nebo několika podmínek vyvlastnění, o nepřevážení veřejného zájmu nad zachováním práv vyvlastňovaného nebo o nesouladu s cíli a úkoly územního plánování (zejména územního plánu obce). Pokud však vyvlastnitel přesvědčí úřad o absenci výše zmíněných překážek, vydá se rozhodnutí o vyvlastnění a o náhradě za něj; zároveň určí vyvlastniteli lhůtu k zahájení uskutečnění zájmu, v případě jejíhož nesplnění by bylo vyvlastnění zrušeno.

MOŽNOST ODVOLÁNÍ

To však nemusí být konečný stav, mj. proto, že ne vždy je správní rozhodnutí, jako právě rozhodnutí o vyvlastnění, vydáno v souladu se zákonem. Lze podat odvolání u samotného vyvlastňovacího úřadu do 15 dnů od vydání rozhodnutí, o němž následně rozhodne nejblíže nadřízený úřad. Tím bude v případě dříve zmíněného OÚ ORP krajský úřad, v závislosti na případu jím však také může být např. ministerstvo dopravy nebo ministerstvo průmyslu a obchodu. Odvolací úřad přezkoumává rozhodnutí pouze s ohledem na námitky vyvlastňovaného a nepřihlíží k vadám řízení, které nemohly mít vliv na zákonnost či správnost (jako nesprávné označení vyvlastňovaného, když ze spisu jasně vyplývá jeho osoba; doručení rozhodnutí na špatnou adresu, kde se však vyvlastňovaný zrovna zdržoval a písemnost převzal, a jiné drobnosti).

Do dvou měsíců od doručení rozhodnutí druhostupňového úřadu lze podat žalobu proti rozhodnutí ke krajskému soudu, v jehož obvodu má sídlo tento úřad. Soud pak též přezkoumává pouze konkrétní vyvlastňovaným namítané vady rozhodnutí. V případě nezrušení rozhodnutí lze podat ještě kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu a příp. i ústavní stížnost k Ústavnímu soudu. V případě nezrušení rozhodnutí lze podat ještě kasační stížnost k Nejvyššímu správnímu soudu a příp. i ústavní stížnost k Ústavnímu soudu. Žaloba a stížnosti mají odkladný účinek pouze na žádost žalobce. Tato bývá většinou vyslyšena, neboť jsou na její úspěch kladeny nižší nároky než na úspěšnost samotné žaloby.

Ke zrušení rozhodnutí o vyvlastnění může dojít nad rámec již výše zmíněného případu nedodržení lhůty k realizaci záměru vyvlastnitelem také v případě, že vyvlastnitel nevyplatí náhradu do 30 dnů od právní moci prvoinstančního rozhodnutí a také pokud dojde ke zrušení územního rozhodnutí o záměru nebo toto územní rozhodnutí pozbude platnost; cokoliv z toho však pouze na žádost vyvlastněného. V takovém případě mu budou navrácena vyvlastněná práva a nahrazena újma z řízení (např. již uzavřené pronájmy, náklady vynaložené na stěhování apod.).

Kryštof Miksa,
bpv Braun Partners