

19. 6. 2013

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

# Obrana proti omezení vlastnického práva v územním plánování a poskytnutí náhrady

Z pohledu ekonomie je půda (pozemek) ekonomicky vzácným, typicky soukromým statkem, který je současně jedním ze základních výrobních faktorů. Velmi významnou vlastností tohoto statku je, že vzniká mimo ekonomiku a současně slouží pro vznik dalších statků.[1] Jeho regulace provedená územním plánováním je tak způsobilá výrazně zasáhnout nejen do vlastnického práva vlastníka pozemku, ale také do jeho práva na podnikání. Cílem článku je proto přiblížit, jakými způsoby se může dotčený vlastník takovým zásahům bránit, případně jaké nároky na odškodnění mu náleží.



**MGR. MAREK BUKOVSKÝ**

**ADVOKÁT**

## **Jakým způsobem ovlivňuje územní plán obce vlastnické právo a právo na podnikání?**

Územní plán rozčlení území obce na plochy podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití (případně také významu - viz. § 4 odst. 2 písm. b) vyhlášky č. 501/2006 Sb). Účelem je stanovit podmínky pro realizaci určité činnosti v daných plochách, případně ochrana veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví nebo civilizační, architektonické nebo urbanistické hodnoty. Územní plán za tímto účelem stanoví, na kterých pozemcích bude možno postavit rodinné domy, školu nebo obchody, kudy povede nová pozemní komunikace a kde bude nově zrealizován park. Co je však třeba podotknout, že **příprava územního plánu, tedy proces při kterém je rozhodováno o tom, jakým způsobem bude možno dané plochy využít, je prováděna nezávisle na vůli vlastníků dotčených pozemků.**

Může proto nastat situace, kdy pozemky doposud určené pro zastavění, nový územní plán označí jako plochu pro park, případně plochu pro zemědělské využití. Taková změna územního plánu bude pro vlastníka znamenat nejen to, že svůj pozemek již nebude moci využít pro stavbu rodinného domu, ale také výrazné snížení pozemkové renty[2]. V případě, že zmíněný vlastník měl záměr na pozemku v rámci své podnikatelské činnosti vybudovat komplex rodinných domů a tyto následně prodat, dojde tím současně do zásahu práva na podnikání.

Pokud se vlastníci pozemků domnívají, že uvedený případ je zcela absurdní a bez jejich souhlasu nesmí být dosavadní způsob využití pozemku měněn, jedná se o přesvědčení mylné.

Jak již vyslovil Ústavní soud ČR „*Listina však nestanoví, že by vlastnické právo bylo absolutně neomezené. Přestože nevymezuje prostor pro omezení vlastnického práva obdobným způsobem, jako je tomu u jiných základních práv a svobod, ustanovení čl. 11 odst. 3 omezení vlastnického práva zjevně připouští. Podle čl. 11 odst. 3 Listiny vlastnictví zavazuje a nesmí být zneužito na újmu práv*

*druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že zákonodárce může vlastnické právo zákonem omezit z důvodu ochrany práv druhých a ochrany obecných zájmů, zejména lidského zdraví, přírody a životního prostředí. S ohledem na povinnost šetřit podstatu a smysl vlastnického práva přitom nesmí být vlastnické právo takto omezeno ve větší než přiměřené míře.“[3]*

Přestože uvedený náleží ústavního soudu hovoří pouze o omezení vlastnického práva zákonodárcem, dovodila judikatura Nejvyššího správního soudu, že omezení vlastnického práva je možné také územním plánem, a to dokonce způsobem přesahujícím „spravedlivou míru“, a bez souhlasu vlastníka. Nutno však dodat, že takový zásah musí být veden za účelem dosažení ústavně legitimních cílů za současného dodržení principu subsidiarity[4] a minimalizace zásahů do vlastnických a jiných věcných práv.[5]

### **Jakým způsobem se lze dozvědět o změně způsobu využití pozemku?**

Vlastník pozemku není o změně jeho využití informován jednotlivě, ale veřejnou vyhláškou.

O přípravě nového územního plánu obce se tak dozví z úřední desky příslušné obce.

Územní plán se skládá z grafické a textové části. Grafická část je „mapa obce“, která je rozčleněna na plochy různých barev, přičemž tyto barvy označují způsob využití daného pozemku. Z legendy, která je součástí grafické části, pak zjistíme, jaký způsob využití je pro danou plochu zamýšlen. Textová část se skládá z výrokové části a odůvodnění, přičemž tato část by měla obsahovat veškeré skutečnosti, které vedly k navrhovanému řešení územního plánu obce.

Dle mého názoru by textová část návrhu územního plánu měla obsahovat odůvodnění změn využití pozemků oproti stavu v předchozím územním plánu. Judikatura správních soudů je však toho názoru, že grafická i textová část územního plánu jsou rovnocenné a navzájem se doplňují.[6] Prakticky tedy postačuje, pokud je způsob využití pozemku barevně znázorněn v grafické části územního plánu, aniž by bylo nutné stanovení způsobu využití tohoto pozemku jednotlivě odůvodňovat v textové části. Pokud vlastník pozemku s takovým způsobem využití nesouhlasí, nezbyvá mu, než využít námitek.

Jelikož je textová část územního plánu rozsáhlým dokumentem, který může být pro mnoho občanů nepřehledný, lze využít také žádosti o informace, dle zákona č. [106/1999](#) Sb. o svobodném přístupu k informacím. Vlastník tímto požádá příslušný správní orgán, aby jej odkázal na strany textové části územního plánu, které pojednávají o ploše, do které náleží jeho pozemek, čímž získá relevantní informaci o příslušných částech územního plánu.

### **Možnosti obrany proti územnímu plánu?**

Oproti dosavadní úpravě se s účinností od 1. 1. 2013 může veřejnost účastnit již fáze předcházející vydání územního plánu (tedy fázi předcházející vydání opatření obecné povahy - jak tuto fázi subsidiárně upravuje správní řád), a to již při projednávání návrhu zadání územního plánu.

- Dle ustanovení § 47 odst. 2 může každý (tedy i vlastník pozemku) uplatnit u pořizovatele do 15 dnů ode dne doručení písemné připomínky.[7] Na základě výsledků projednání pak bude upraveno zadání, které po schválení zastupitelstvem obce bude podkladem pro vypracování návrhu územního plánu.
- Návrh územního plánu doručí pořizovatel veřejnou vyhláškou, přičemž opět ve lhůtě do 30 dnů od jeho doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky (§ 50 odst. 3).
- Upravený a posouzený návrh je spolu s oznámením o konání veřejného projednání doručen pořizovatelem veřejnou vyhláškou, přičemž veřejné projednání je možno konat nejdříve 15 dnů

ode dne doručení. V této fázi (řízení o územním plánu, jinak také řízení o vydání opatření obecné povahy) může/mohou ve lhůtě nejpozději do 7 dnů ode dne veřejného projednání podat/uplatnit:

- každý své připomínky a
- dotčení vlastníci nemovitostí, zástupce veřejnosti a oprávněný investor, proti návrhu územního plánu  
námitky.

### **Námitky obsahují**

- odůvodnění,
- údaje podle katastru nemovitostí dokládající dotčení práv (např. prokazující vlastnické právo k pozemku nebo stavbě),
- vymezení plochy dotčené námitkou.

Dle ustanovení § 52 odst. 3 je pořizování územního plánu vedeno zásadou koncentrace řízení, z čehož vyplývá, že k později podaným připomínkám, námitkám ale i stanoviskům dotčených orgánů se nepřihlíží.

O podaných námitkách musí zastupitelstvo obce, které územní plán vydává, rozhodnout. Nejvyšší správní soud dospěl k názoru, že rozhodnutí o námitkách naplňuje formální znaky správního rozhodnutí, a proto jeho odůvodnění musí obsahovat:

- důvody výroku nebo výroků rozhodnutí,
- podklady pro jeho vydání,
- úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů,
- informace o tom, jak se správní orgán vypořádal s návrhy a námitkami účastníků a s jejich vyjádřením k podkladům rozhodnutí,[8]
- důvody, proč správní orgán považuje námitky účastníka za liché, mylné nebo vyvrácené a proč považuje skutečnosti namítané účastníkem za nerozhodné a nesprávné.[9]

V případě, že výše uvedené náležitosti rozhodnutí o námitkách nenaplnuje, jedná se o rozhodnutí nepřezkoumatelné, což je závažnou procesní vadou, která může mít vliv na jeho zákonnost.[10]

Přestože rozhodnutí o námitkách nelze přezkoumat v odvolacím řízení (není proto přípustný ani rozklad), je možné uvažovat o obnově řízení nebo přezkumném řízení.[11]

Ve správním soudnictví lze rozhodnutí o námitkách přezkoumat pouze v rámci přezkumu územního plánu. Je proto třeba případnou námitku nepřezkoumatelnosti rozhodnutí o námitkách uplatnit v návrhu na zrušení části předmětného územního plánu.[12]

Územní plán jako celek nelze přezkoumat na základě podaného odvolání ani rozkladu. Vyloučeno však není přezkoumání na základě návrhu na obnovu řízení, ani nařízení obnovy řízení z moci úřední.[13] Územní plán jako celek může být také přezkoumán v přezkumném řízení. Jeho případná náprava nadřízeným správním orgánem je však omezena, jelikož tento nemůže územní plán změnit, ale pouze zrušit. Uvedené však nevyklučuje částečné zrušení územního plánu, a to i přesto, že částečné zrušení lze pokládat za jeho změnu.[14]

### **Podání námitek ve vztahu k přezkumu územního plánu ve správním soudnictví**

Územní plán lze přezkoumat ve správním soudnictví na základě návrhu na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho části, který je oprávněn podat zejména vlastník dotčené nemovitosti. Územní plán přezkoumává krajský soud, přičemž návrh lze podat nejpozději do 3 let ode dne, kdy územní plán

nabude účinnosti.

Při přezkoumání návrhu na zrušení územního plánu postupuje správní soud podle tzv. algoritmu přezkumu, což znamená, že soud přezkoumává:[15]

- 1) zda byl územní plán vydán orgánem, který k tomu měl pravomoc,
- 2) zda orgán, který územní plán vydal, nepřekročil meze své působnosti (věcné, osobní, prostorové a časové),
- 3) zákonnost postupu příslušného orgánu při vydávání územního plánu,
- 4) soulad územního plánu s právními předpisy (případně také zda nedošlo ke zneužití zákonem svěřené pravomoci),
- 5) soulad územního plánu se zásadou proporcionality.

K uvedenému je třeba upozornit na skutečnosti, že pokud vlastník dotčené nemovitosti neuplatní při pořizování územního plánu své námitky, znemožní příslušným orgánům, aby posoudily jeho soukromý zájem se zájmem veřejným a mohly se k dané věci vyjádřit. Správní soud pak následně nemůže z důvodu neúčasti vlastníka nemovitosti při pořizování územního plánu tento přezkoumat v bodech 3, 4 ani 5 algoritmu, čímž si dotčený vlastník fakticky uzavře cestu plného soudního přezkumu. Jediným způsobem, jak znovu otevřít otázku funkčního využití pozemků stanovenou územním plánem je následně pouze skrze návrh na změnu územního plánu.[16]

Jelikož při posuzování bodu 1 a 2 nevznikají v praxi problémy, budeme se v dalším textu věnovat pouze zbývajícím bodům přezkumu. Než však s tímto začneme, upozorňuji, že pro přípravu a dobrou argumentaci žaloby proti územnímu plánu je vhodné využít možnosti účastnit se veřejného projednání územního plánu. Jak jsem již uvedl výše, textová část územního plánu je velmi obecná. Nesdělují, jaké důvody nebo veřejné zájmy, vedly pořizovatele územního plánu k tomu, aby způsob využití pozemku stanovil daným způsobem. Při veřejném jednání se každý může pořizovatele na tyto důvody, případně veřejný zájem tázat. V případě, že pořizovatel na dotaz neodpoví, může tuto skutečnost dotčený vlastník namítat již v řízení o námitkách a následně ve správním soudnictví. Neochota pořizovatele odpověď může nasvědčovat několikerým závěrům, např.:

- pořizovatele žádné relevantní důvody k danému způsobu využití pozemku nevedly,
- pořizovatel byl veden určitou politickou vůlí, případně jinými strukturami.

Tak jako tak, bude moci vyjádření pořizovatele při veřejném projednání sloužit jako materiál pro tvorbu případné obrany. K uvedenému lze dále doplnit, že pořizovatel je dle stavebního zákona povinen pořídit o veřejném projednání písemný záznam, přičemž v praxi bývá pořizován mnohdy i záznam zvukový. Oba záznamy je možné získat prostřednictvím žádosti o informace, dle zákona č. [106/1999](#) Sb. o svobodném přístupu k informacím. Jelikož je nutné námitky proti územnímu plánu podat do 7 dní po veřejném projednání, doporučoval bych tuto žádost podat co nejdříve, aby mohl pořizovatel záznam včas poskytnout. V případě, že informace žadateli nebudou poskytnuty tak, aby je mohl využít při vyhotovení námitek, lze tuto skutečnost následně také uplatnit v žalobě proti územnímu plánu v rámci přezkumu zákonnosti procesu pořizování územního plánu.

### **Přezkum zákonnosti postupu příslušného orgánu při vydávání územního plánu**

V rámci tohoto bodu přezkumu může žalobce uplatnit zejména procesní pochybení příslušného správního orgánu při vydávání územního plánu. Jak jsem již výše uvedl, může být takové pochybení spatřováno například v neposkytnutí záznamu pořizovaného při veřejném jednání o návrhu územního plánu. Nutno však dodat, že dle judikatury Nejvyššího správního soudu musí být zároveň přestavitelné, aby takové porušení mohlo mít za následek dotčení hmotných práv, od nichž se odvíjí žalobcova aktivní legitimace.[17]

Procesní pochybení, pro která by mohlo dojít ke zrušení příslušné části územního plánu lze spatřovat například v:

- nedodržení doby, po kterou mají být dokumenty, které jsou doručovány veřejnou vyhláškou, vyvěšeny na úřední desce,
- rozhodnutí o námitkách nemá veškeré náležitosti stanovené pro rozhodnutí správního orgánu, a proto je např. nepřezkoumatelné, nebo
- nedodržení doby, po kterou má být návrh územního plánu vystaven k veřejnému nahlédnutí.

### **Přezkum souladu územního plánu s právními předpisy**

V tomto bodě je nutné vycházet z právních předpisů upravujících územní plán, zejména pak jeho úkoly a cíle, politiky územního rozvoje a zásad územního rozvoje.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že proces schvalování územního plánu (a nutno dodat, že v praxi i proces pořizování územního plánu) je výsledkem politické vůle příslušné obce, přičemž tato vůle je omezena právě zákonnými pravidly územního plánování.[18]

Pomineme-li možné námitky vyplývající z nesouladnosti územního plánu s jinými nástroji územního plánování, je možné namítat v tomto bodě například:

- rozpor s ustanovením § 18 zákona č. [183/2006](#) Sb. pro absenci veřejného zájmu na stanoveném způsobu využití plochy (v případě, že plocha bude například vymezena jako plocha veřejného prostranství), případně vzájemný nesoulad mezi různými veřejnými zájmy (např. zájem uspokojení bytových potřeb jedné skupiny obyvatel obce proti veřejnému zájmu uspokojení potřeby rekreace druhé skupiny obyvatel),
- vymezování nových zastavitelných ploch, aniž by byla zjištěna míra dosavadního využití zastavitelných ploch,
- nedostatečné vymezení ploch pro veřejnou rekreaci, které bezprostředně souvisejí se zastavěným územím atd.

### **Přezkum územního plánu se zásadou proporcionality**

Ve své judikatuře Nejvyšší správní soud dovedl, že dotčení vlastníci mohou být územním plánem dotčeni nikoliv pouze v míře, kterou lze po každém vlastníkovi spravedlivě požadovat. V případech, kdy nebude možné dosáhnout ústavně legitimních a zákonech stanovených cílů územního plánování jinak, je možné učinit do práv vlastníků zásah, který tuto spravedlivou míru přesahuje, a to i proti jejich vůli. Jinak řečeno, lze do vlastnických práv dotčených vlastníků územním plánem zasáhnout i v míře, kterou nelze spravedlivě požadovat po každém jiném vlastníku pozemku, avšak za dodržení principů proporcionality (zájem, který bude územním plánem sledován musí převažovat nad zájmem dotčeného vlastníka, a zároveň nebude moci být dosaženo takového zájmu jiným způsobem) a minimalizace zásahu do práv (tedy v míře, která bude dotčeného vlastníka omezovat co nejméně).

Plochy, jejichž způsob využití má sledovat zájem veřejnosti, je pořizovatel povinen vymežovat primárně na pozemcích obce. V případě, že taková plocha např. veřejného prostranství nebude moci být takto vymezena, musí pořizovatel postupovat tak, aby bylo co nejméně zasaženo do vlastnických práv dotčených subjektů. Dle mého názoru by měl proto pořizovatel stanovovat tyto plochy tak, že budou vymežovány na pozemcích s nejnižší hodnotou. Nelze považovat za souladný s principem proporcionality postup, kdy dojde změnou způsobu využití pozemku ke snížení jeho pozemkové renty i o více než 70%, pokud se v bezprostřední blízkosti nachází pozemek, jehož renta by fakticky žádným způsobem snížena nebyla.

## Poskytnutí náhrady za snížení hodnoty pozemku?

S účinností od počátku roku 2013 přiznává zákon č. [183/2006](#) Sb., stavební zákon, vlastníkovu pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění změnou územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, nárok na náhradu vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména nákladů

- na koupi pozemku,
- na projektovou přípravu výstavby nebo
- v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.

Přiznání nároku na úhradu majetkové újmy, která vznikla vlastníkovu pozemku v důsledku změny nebo vydáním nového územního plánu, je ve stavebním zákoně poměrně novým institutem, který byl v zákoně č. [183/2006](#) Sb., upraven teprve s účinností od roku 2012.

V loňské úpravě byla výše náhrady stanovena nikoliv ve výši vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, ale ve výši **rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a obvyklou cenou (hodnotou)** [19] **pozemku, který není určen k zastavění.**

Z uvedeného je patrné, že nová úprava množinu vlastníků, kteří se budou moci podle stavebního zákona domáhat náhrady majetkové újmy, zúžuje. Důvodová zpráva uvádí, že pokud došlo ke zrušení zastavitelné plochy, ve které se pozemek nachází, přičemž vlastník do okamžiku zrušení nevyužil stanovený způsob využití pozemku, nejedná se o majetkovou újmu ve smyslu stavebního zákona. Jinak řečeno, pokud vlastník zastavitelného pozemku tento pozemek nezastavěl, nebo jej ani neměl v úmyslu v budoucnu zastavět, přičemž následně byla zastavitelnost pozemku zrušena, čímž klesla jeho hodnota, nejedná se o újmu v majetku vlastníka ve smyslu stavebního zákona.

K uvedenému se přiklání i část právní teorie, která uvádí: „*Pokud by nově stanovené funkční využití pozemku vylučovalo způsob jeho využití (i kdyby se jednalo o podstatný důvod využití tohoto typu pozemku), který však doposud nebyl realizován a ani nebyly podniknuty kroky k jeho realizaci, nejednalo by se o omezení vlastnického práva k pozemku ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny. Omezení, a tedy i způsobená újma, by bylo pouze hypotetické povahy a nepředstavovalo by nadměrný, reálný zásah do vlastnického práva. Dosavadní způsob užívání pozemku by byl i nadále možným a změna jeho funkčního využití dle územního plánu by se do právní sféry vlastníka nepromítla vážnější měrou.*“[20]

Dle výše uvedeného by se tedy mohl domáhat vlastník náhrady své majetkové újmy pouze v případě, že by již nemohl pozemek užívat dosavadním způsobem, bez ohledu na snížení jeho hodnoty.

Domnívám se však, že takový závěr není správný.

Z čl. 11 odst. 4 Listiny vyplývá, že nucené omezení vlastního práva je možné ve **veřejném zájmu**, a to **na základě zákona a za náhradu**. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře uvádí „*Jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu, a to z veřejných prostředků nebo toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden.*“[21]

Abychom mohli správně odpovědět na to,  **které případy lze subsumovat pro čl. 11 odst. 4 Listiny je nutné nejprve** zodpovědět, jakými způsoby může být omezeno vlastnické právo.

Z teorie práva vyplývá, že **obsahem vlastnického práva jsou jednotlivá dílčí oprávnění a to, právo věc držet, užívat, požívat (tedy brát z věci plody a jiné užitky) a nakládat.**[22]

Jsem názoru, že **snížení hodnoty pozemku je způsobilé zasáhnout do dílčího práva věc užívat.**

Dle odborné literatury spočívá realizace toho oprávnění v užívání užitných vlastností věci za účelem realizace svých zájmů a potřeb.[23] Rozhodné pro zodpovězení položené otázky je tedy to, zda může být hodnota věci současně její užitnou hodnotou.

Dle mého názoru je odpověď kladná. Uvedenému napovídá i nová úprava ustanovení § 102 stavebního zákona, když stanoví, že náhrada náleží i v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Obdobně je dle mého názoru hodnota pozemku užitnou vlastností například **při podnikání realitních kanceláří**, které pozemky přímo nabývají do vlastnictví a následně je prodávají. Tímto využívají hodnotu pozemku k realizaci svého podnikatelského záměru, aniž by pozemek jakýmkoli způsobem zastavěly. Užitnou hodnotu pozemku využívá také **společník obchodní společnosti, když pozemek vloží jako nepeněžitý vklad do společnosti.**

Z uvedeného názoru teorie vyplývá, že újma způsobená změnou možného způsobu využití pozemků, která však není v rozporu s jeho dosavadním užíváním, je újmou pouze hypotetickou.

Táto premisa je však naprosto neodůvodněná a v rozporu se zásadou autonomie vůle. Argumentací „ad absurdum“ bychom například mohli učinit následující závěr. Soused, který ze závisti učiní nepojízdným mého „veterána“, který stojí v garáži a s nímž se chystám vyjet na komunikaci, nezasáhne do mého vlastnického práva, jelikož auto stálo doposud v garáži a nic nebrání tomu, aby tam stálo i nadále. Zásah do mého práva automobil užívat by byl v daném případě také pouze zásahem hypotetickým.

Je zcela zřejmé, že takový předpoklad nelze považovat za správný. **Je naprosto irelevantní, zda mám již pro svůj záměr zastavět pozemek vydáno územní rozhodnutí pro umístění stavby, stanovisko EIA, či chci pozemek ponechat budoucím generacím, aby si zde vystavěly své rodinné domy. Tak či tak, v případě, že pozemek nebude moci být dále zastavěn, je pravděpodobné, že do vlastnického práva zasaženo bylo.** Pouze vlastník je osobou způsobilou učinit závěr, zda do vlastnického práva zasaženo bylo či nikoliv, což bude patrné z jeho následného postupu, pokud se rozhodne majetkovou újmu nárokovat či nikoliv. Upírat vlastníkům nárok na náhradu majetkové újmy pouze s odůvodněním, že zásah do jejich vlastnictví je hypotetický, je nesprávné.

S ohledem na uvedené se domnívám, že **i vlastníci pozemků, s jejichž nárokem na náhradu majetkové újmy stavební zákoník v současnosti nepočítá, se mohou svého nároku domáhat přímo prostřednictvím čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.** Uvedené lze pak podpořit judikaturou Nejvyššího správního soudu, která uvádí: „*Pokud tedy zákonodárce výslovně upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než - má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „jednoduchého“ práva - dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 LZPS za přiměřeného užití ustanovení § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrad, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a soudní ochraně.*“[24]

**Mgr. Tomáš Vsetečka,**  
advokátní koncipient

[Mgr. Marek Bukovský, advokát](#)  
advokátní kancelář

Na Příkopě 814  
755 01 Vsetín

Tel: +420 777 890 267

Fax: +420 227 077 180

e-mail: [vsetecka@ak-bukovsky.cz](mailto:vsetecka@ak-bukovsky.cz)

-----  
[1] MAIER, Karel a Vít ŘEZÁČ. Ekonomika v území: urbanistická ekonomika a územní rozvoj. Vyd. 3., přeprac. V Praze: Nakladatelství ČVUT, 2006, s. 4

[2] Tamtéž

[3] Nález Ústavního soudu ČR ze dne 8. dubna 2004, sp. zn. II ÚS 482/02.

[4] Přestože dochází k omezení vlastnického práva nástrojem vydávaným v samostatné působnosti obce, je k omezení vlastnického práva nutná vůle zákonodárce v podobě zákonem stanoveného cíle územního plánování, kterého nelze dosáhnout jinak.

[5] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009

[6] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 18. listopadu 2009, sp. zn. 9 Ao 2/2009

[7] Písemnost se považuje za doručenou 15 dnem po jejím vyvěšení na úřední desce. (viz MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. Stavební právo v teorii a praxi. Vyd. 1. Praha: Leges, 2011, s. 38)

[8] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 19. března 2010, sp. zn. 2 Ao 5/2010

[9] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 22. června 2011, sp. zn. 9 Ao 3/2011

[10] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 24. listopadu 2010, sp. zn. 1 Ao 5/2010

[11] viz MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. Stavební právo v teorii a praxi. Vyd. 1. Praha: Leges, 2011, s. 65

[12] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 7. ledna 2009, sp. zn. 2 Ao 2/2008

[13] MAREK, Karel a Petr PRŮCHA. Stavební právo v teorii a praxi. Vyd. 1. Praha: Leges, 2011, s. 68

[14] VEDRAL, Josef. Správní řád: komentář. 2. aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Ivana Hexnerová - Bova Polygon, 2012, s. 1390.

[15] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 22. června 2011, sp. zn. 9 Ao 3/2011

[16] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 18. listopadu 2009, sp. zn. 9 Ao 2/2009

[17] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009

[18] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 24. října 2007, sp. zn. 2 Ao 3/2007

[19] POLEŠÁKOVÁ, Marie. Předkupní právo a náhrada za změnu v území. Urbanismus a územní rozvoj. Ročník IX - číslo 4/2006. s. 5-10.

[20] KOCOUREK, Tomáš. Omezení vlastnického práva k pozemkům ve prospěch ochrany životního prostředí. Vyd. 1. Praha: Leges, 2012, s. 63

[21] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009

[22] KNAPPOVÁ, Marta, Jiří ŠVESTKA a Jan DVORÁK. Občanské právo hmotné. 4., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: ASPI, 2005, s. 334

[23] Tamtéž. s. 335

[24] Rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)

- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)