

14. 8. 2019

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

Vyvlastnění věcného břemene dle zákona o elektronických komunikacích

Tento článek má za cíl v krátkosti přiblížit možnost vyvlastnění věcného břemene v případě nutnosti zajištění veřejné komunikační sítě, tedy jednu z možností, kdy může dojít k omezení vlastnického práva ve prospěch veřejného zájmu.



Dle ustanovení § 104 odst. 2 zákona č. [127/2005](#) Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZEK“) jsou podnikatelé zajišťující veřejnou komunikační síť oprávněni zřizovat a provozovat na cizích stavbách vnitřní komunikační síť a anténní stožáry nebo nosiče s veškerým příslušenstvím. Užívání cizích pozemků a staveb podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť je v rámci právní úpravy obsažené v ZEK založeno na dobrovolném principu, kdy ustanovení § 104 odst. 3 ZEK předpokládá, že s vlastníkem příslušné nemovitosti dojde k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti, či jiného smluvního typu, jímž bude na jedné straně založeno užívací právo k dotčené nemovitosti a na druhé straně nárok na odměnu za jeho poskytnutí.

Ačkoliv by tedy užívání cizích nemovitostí mělo být založeno na dobrovolném principu, tak ustanovení § 104 odst. 4 ZEK předpokládá, že **nedojde-li mezi vlastníkem dotčené nemovitosti k dohodě** nebo prokáže-li příslušný podnikatel zajišťující veřejnou komunikační síť, že vlastník dotčené nemovitosti není znám nebo není určen anebo proto, že je prokazatelně nedosažitelný nebo nečinný nebo je-li vlastnictví nemovitosti sporné, či vlastník v dispozici s ní omezen, **může o zřízení služebnosti na návrh příslušného podnikatele rozhodnout příslušný vyvlastňovací úřad.**

S ohledem na skutečnost, že vyvlastnění představuje značný zásah do jednoho ze základních práv garantovaných ústavním pořádkem České republiky, tak pro něj musí být splněny zákonem stanovené podmínky a musí být postupováno zákonem stanoveným způsobem.

Průběh vyvlastňovacího řízení

Na vlastní vyvlastňovací řízení se pak v daném případě aplikují dva právní předpisy, a to 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 „ZoV“) a zákon č. [416/2009](#) Sb., o urychlení

výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů.

Vyvlastňovací řízení je zahajováno na základě žádosti vyvlastnítele podávané u vyvlastňovacího úřadu, kterým je dle ustanovení § 15 odst. 1 ZoV obecní úřad obce s rozšířenou působností, Magistrát hlavního města Prahy, nebo magistrát územně členěného statutárního města.

Podmínkou podání úspěšné žádosti o vyvlastnění je dle ustanovení § 3 odst. 1 ZoV **dosažení účelu stanoveného zvláštním právním předpisem**, tj. v tomto případě zřízení a provozování veřejné komunikační sítě dle ZEK, a aby **veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažoval nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného**. Dle druhé věty citovaného ustanovení zároveň platí, že vyvlastnění **není přípustné, je-li možno práva k dotčené nemovitosti** potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění **získat dohodou nebo jiným způsobem**.

Zahájení vyvlastňovacího řízení tedy vždy musí předcházet snaha o získání potřebných práv na základě dohody s vlastníkem dotčené nemovitosti. Dle ustanovení § 5 odst. 1 ZoV platí, že vyvlastnění je přípustné pouze, pokud se vyvlastniteli **nepodařilo ve lhůtě 90 kalendářních dnů ode dne doručení návrhu uzavření smlouvy získat práva k dotčené nemovitosti**. Součástí návrhu na uzavření smlouvy musí v takovém případě vždy být **znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k dotčené nemovitosti a informace o konkrétním účelu vyvlastnění** s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat požadovaná práva k dotčené nemovitosti vyvlastněním.

Teprve v případě neúspěchu návrhu na uzavření smlouvy o získání potřebných práv k dotčené nemovitosti je možné podat žádost o vyvlastnění, v rámci níž příslušný úřad rozhoduje o tom, zda jsou splněny zákonné podmínky pro vyvlastnění, či nikoliv. Vyvlastňovací úřad tedy bude posuzovat, zda v předmětném případě existuje veřejný zájem na dosažení deklarovaného účelu vyvlastnění a zda tento veřejný zájem převažuje nad ochranou vlastnického práva vlastníka dotčené nemovitosti.

V daném ohledu je třeba si uvědomit několik základních skutečností. Tou první je, že ačkoliv mají podnikatelé zajišťující veřejnou komunikační síť právo za zákonem stanovených podmínek zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech prvky veřejné komunikační sítě, pak **toto právo samo o sobě nemusí v konkrétním případě představovat veřejný zájem, či dokonce veřejný zájem převažující nad právy vlastníka k dotčené nemovitosti**, a to např. s ohledem na možnost dosažení sledovaného účelu jiným způsobem, tj. umístěním prvků veřejné komunikační sítě na jiném místě, či v důsledku dostatečného pokrytí dotčeného území sítěmi elektronických komunikací jiných operátorů.

Druhou podstatnou skutečností je, že i v případě vyvlastnění je takovýto úkon prováděn **vždy za náhradu**, která je dle ustanovení § 10 odst. 1 písm. b) ZoV **ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu**. I kdyby tedy důvodem iniciace vyvlastňovacího řízení bylo nedosažení dohody o výši náhrady za poskytnutí práv k dotčené nemovitosti, resp. neochoty příslušného podnikatele zajišťujícího veřejnou komunikační síť akceptovat cenu požadovanou vlastníkem dotčené nemovitosti, je třeba si uvědomit, že výsledek vyvlastňovacího řízení může být de facto stejný jako dosažení dohody, odpovídá-li cena požadovaná vlastníkem dotčené nemovitosti obvyklé ceně práva odpovídajícího věcnému břemenu v daném místě a čase.

Poslední významnou skutečností pak je, že dle poslední věty ustanovení § 104 odst. 4 ZEK platí, že **oprávnění uvedené v rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu o omezení vlastnického práva k dotčené nemovitosti je příslušný podnikatel oprávněn vykonávat až ode dne vykonatelnosti tohoto rozhodnutí**. Tato skutečnost může být pro podnikatele zajišťující veřejnou komunikační síť problematická obzvláště ve chvíli, kdy dojde ke sporu ohledně užívání nemovitosti ve vlastnictví třetí

osoby dodatečně, např. dojde-li k předčasnému ukončení nájemní smlouvy, na základě které bylo zařízení veřejné komunikační sítě na dotčené nemovitosti doposud umístěno.

K předchozí právní úpravě

Relativní komplikovanost získání oprávnění k umístění zařízení veřejné komunikační sítě na nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby je velmi zajímavá v porovnání s právní úpravou obsaženou v zákoně č. [110/1964](#) Sb., o telekomunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZTE“) platnou do poloviny roku 2000.

Dle ustanovení § 12 odst. 1 a 3 ZTE totiž věcná břemena odpovídající oprávněním dle ustanovení § 104 odst. 2 ZEK vznikala v případech telekomunikační sítě přímo ze zákona, aniž by muselo docházet k uzavření jakýchkoliv dohod s vlastníky dotčených nemovitostí, či zápisu těchto věcných břemen do katastru nemovitostí.

Tato informace může být zajímavá i pro stávající provozovatele veřejných komunikačních sítí, a to právě v případě sporu ohledně užívání nemovitosti ve vlastnictví třetí osoby v průběhu trvání dosavadního smluvního vztahu, na základě kterého je zařízení veřejné komunikační sítě umístěno na dotčené nemovitosti.

Pokud totiž takovéto zařízení bylo na předmětné nemovitosti umístěno po dobu účinnosti ZTE, tj. do 30.6.2000, pak by se podnikatel provozující dotčené zařízení nemusel snažit o dosažení nové dohody s vlastníkem nemovitosti, na které je zařízení umístěno, ani zdlouhavým vyvlastňovacím řízením, ale mohl by danou nemovitost užívat bez dalšího na základě věcného břemene vzniklého na základě ZTE.

Dle ustanovení § 107 odst. 14 zákona č. [151/2000](#) Sb., o telekomunikacích a o změně dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, který navazoval na ZTE a byl následně zrušen ZEK, jakož i dle ustanovení § 147 odst. 1 ZEK totiž věcná břemena vzniklá dle ZTE nebyla novou právní úpravou dotčena, kdy ustanovení § 104 odst. 11 ZEK dokonce stanovuje, že **oprávnění ze služebností vzniklých podle ZEK, či podle předchozích právních úprav přecházejí na právní nástupce podnikatelů, zajišťujících veřejnou komunikační síť, vlastníky či nabyvatele těchto vedení, či jejich části, jsou-li tito zároveň podnikateli zajišťujícími veřejnou komunikační síť.**

Závěrem

Zřizování a provozování zařízení sítě veřejných komunikací na cizích stavbách může v případě nedosažení dohody s vlastníkem dotčené nemovitosti představovat velmi zdlouhavý proces a vyvlastňovací řízení nemusí vždy představovat dostatečně účinný nástroj.

Dostanou-li se podnikatelé zajišťující veřejnou komunikační síť do situace, kdy pozbydou dosavadní oprávnění k užívání cizí nemovitosti, např. v podobě nájemní smlouvy, může pro ně být zajímavější zabývat se místo dosažením nové dohody, resp. iniciací vyvlastňovacího řízení, dobou a způsobem, kdy bylo stávající zařízení veřejné komunikační sítě na danou nemovitost umístěno, neboť sahá-li historie jimi provozovaného zařízení zpětně až do roku 2000 a dále, pak by tyto postupy vyžadované aktuální právní úpravou obsaženou v ZEK mohli de facto obejít.



Mgr. Lukáš Nezpěvák,
partner

Kateřina Kopejtková,
právní asistentka

[Trojan, Doleček a partneři, advokátní kancelář s.r.o.](#)

Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Tel.: +420 270 005 533

Fax: +420 270 005 537

e-mail: info@tdpa.cz

© EPRAVO.CZ - Sbíрка zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)