

**Univerzita Palackého v Olomouci**

**Právnická fakulta**

**Jana Kupcová**

**Stanovení náhrady za vyvlastnění**

**Diplomová práce**

**Olomouc 2023**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma **Stanovení náhrady za vyvlastnění** vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 15. 7. 2023

---

Jana Kupcová

Tímto bych ráda poděkovala paní doc. JUDr. Kateřině Frumarové, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce, vstřícný přístup, cenné rady a věcné připomínky.

## Seznam použitých zkratk

Dodatkový protokol	Dodatkový protokol k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod
ESLP	Evropský soud pro lidská práva
Evropská úmluva	Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí č. 209/1992 Sb., o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících
Liniový zákon	Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů
LZPEU	Listina základních práv Evropské Unie
LZPS	Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, ve znění pozdějších předpisů
NSS	Nejvyšší správní soud České republiky
NS	Nejvyšší soud České republiky
Občanský zákoník	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
OSŘ	Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů
SŘ	Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů
SŘS	Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů
Stavební zákon	Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním

	řádu, ve znění pozdějších předpisů
ÚS	Ústavní soud České republiky
Zákon o oceňování majetku	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o vyvlastnění	Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o zajišťování obrany ČR	Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o znalcích	Zákon č. 254/2019 Sb., o zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.
ZŘS	Zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.

# Obsah

Úvod .....	8
1 Právní základy institutu vyvlastnění se zaměřením na náhradu za vyvlastnění.....	10
1.1 Právní úprava na vnitrostátní úrovni .....	10
1.1.1 Ústavní prameny právní úpravy .....	10
1.1.2 Zákonné prameny právní úpravy .....	11
1.2 Právní úprava náhrady za vyvlastnění na evropské úrovni .....	14
1.3 Právní úprava náhrady za vyvlastnění na mezinárodní úrovni.....	16
2 Náhrada jako jedna z podmínek vyvlastnění.....	18
2.1 Stanovení náhrady za vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění.....	19
2.1.1 Určování ceny obvyklé a ceny zjištěné .....	19
2.2 Kategorie náhrad za vyvlastnění.....	23
2.2.1 Náhrada za pozemek nebo stavbu .....	23
2.2.2 Náhrada za zřízení věcného břemene .....	24
2.2.3 Náhrada za znehodnocení nevyvlastněné části.....	25
2.2.4 Náhrada nákladů způsobených vyvlastněním.....	26
2.3 Znalecký posudek pro účely stanovení náhrady za vyvlastnění.....	28
2.3.1 Zákonná posloupnost znaleckých posudků ve vyvlastňovacím řízení .....	28
2.3.2 Osoba znalce .....	30
2.3.3 Znalecký posudek .....	31
2.3.4 Zpřístupnění vyvlastňované věci znalci .....	33
2.3.5 Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku .....	35
2.4 Formy náhrady za vyvlastnění.....	35
2.4.1 Naturální náhrada .....	36
3 Rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění.....	38
3.1 Výrok o náhradě za vyvlastnění .....	38
3.2 Přezkum výroku o náhradě za vyvlastnění .....	39
3.2.1 Soudní ochrana ve věcech vyvlastnění .....	41
3.3 Specifika rozhodnutí podle liniového zákona .....	42
4 Vyplacení náhrady za vyvlastnění.....	45
4.1 Vyplacení náhrady do soudní úschovy .....	45
4.2 Nezaplacení náhrady za vyvlastnění ve stanovení lhůtě .....	46

4.3	Důsledky zrušení vyvlastnění.....	47
	Závěr.....	49
	Seznam použitých zdrojů.....	52
	Shrnutí .....	56
	Klíčová slova .....	57

## Úvod

Institut vyvlastnění je nejen v teoretické rovině, ale současně v každodenní praxi velmi skloňovaným tématem. Jedná se o téma, které je společností vnímáno značně negativně, a to především s ohledem na historický vývoj tohoto institutu. V praxi proto dochází, že je vyvlastnění některými označováno jako neopodstatněné zabírání majetku bez odpovídající náhrady. Za účelem zjištění, zda se alespoň částečně toto tvrzení zakládá na pravdě, mám za to, že si jedna z podmínek institutu vyvlastnění, a sice podmínka náhrady za vyvlastnění, zaslouží komplexní zpracování, a to alespoň na úrovni diplomové práce.

Další motivací mé diplomové práce je skutečnost, že se aktuální literatura problematikou stanovení náhrady za vyvlastnění zabývá spíše jen okrajově. Jednou z monografií, kde je problematika stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení rozebrána podrobněji je monografie Hanáka s názvem *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. S ohledem na tuto skutečnost bude tato monografie ve spojení s monografií *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení* od autorského kolektivu Grygara, Frumarové, Horáka a Masarika stěžejním zdrojem této diplomové práce. Při vypracovávání diplomové práce budu ale vycházet i z ostatních zdrojů. Především z aktuální právní úpravy, komentářové literatury, monografií ostatních autorů, či odborných článků, které se na danou problematiku zaměřují. S ohledem na poměrně bohatou judikaturu k tomuto tématu budou dále jednotlivé kapitoly obohaceny o závěry vrcholných orgánů soudní soustavy. V rámci diplomové práce budu využívat především deskriptivní a analytickou metodu. Při interpretaci jednotlivých ustanovení zákona budu dále využívat zejména jazykový a teleologický výklad.

Cílem mé diplomové práce je poskytnout čtenáři ucelený pohled na problematiku stanovení náhrady za vyvlastnění a současně upozornit na problematické aspekty, které mohou při procesu stanovení náhrady vznikat. V návaznosti na to se dále pokusím zodpovědět na výzkumnou otázku: „*Je náhrada, která je ve vyvlastňovacím řízení vyvlastňovanému poskytována dostatečná a spravedlivá?*“

Diplomová práce bude členěna do čtyř základních kapitol, nepočítaje úvod a závěr této diplomové práce.

V první kapitole se pokusím vymezit právní základy institutu vyvlastnění, a to především se zaměřením na náhradu za vyvlastnění. Rozebrána bude nejen vnitrostátní právní úprava, ale také právní úprava na evropské a mezinárodní úrovni.



Stěžejní částí diplomové práce bude kapitola druhá, která se bude zabývat problematikou stanovení náhrady za vyvlastnění a dále instituty, které s touto problematikou úzce souvisejí. Zaměřím se na určování ceny obvyklé a ceny zjištěné a dále vymezení kategorií a forem náhrad za vyvlastnění. Opomenuta nezůstane taktéž problematika znaleckého dokazování, která je nedílnou součástí procesu stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení.

Třetí kapitola se bude zabývat rozhodnutím o náhradě za vyvlastnění, přičemž bude zaměřena právě na výrok stanovující výši náhrady za vyvlastnění. Současně upozorním na prostředky ochrany proti výroku o náhradě za vyvlastnění, které mohou být v rámci vyvlastňovacího řízení uplatněny.

Poslední část diplomové práce pak bude věnována vyplacení náhrady za vyvlastnění. V této kapitole rozeberu, kdy a jak má k vyplacení stanovené náhrady dojít a dále následky nezaplacení náhrady za vyvlastnění ve stanovené lhůtě.

# **1 Právní základy institutu vyvlastnění se zaměřením na náhradu za vyvlastnění**

Vyvlastnění neboli expropriace představuje nejzávažnější veřejnoprávní zásah do vlastnického práva. Obecně lze říci, že se jedná o nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu, kdy dochází ke ztrátě vlastníkovy moci nad věcí. V některých případech však může dojít pouze k omezení vlastnického práva tak, že nedochází k přechodu vlastnického práva na jinou osobu, ale omezuje se pouze rozsah vlastnického oprávnění vyplývající z ústavně garantovaného práva, a to prostřednictvím věcného břemene. Tato situace může být taktéž chápána jako vyvlastnění, a to v širším slova smyslu.<sup>1</sup>

S odstupem času můžeme konstatovat, že právní pojetí institutu vyvlastnění nebylo vždy vůči vlastníkům správně a spravedlivě aplikováno. Z tohoto důvodu je tak institut vyvlastnění společností často vnímán značně negativně, a to jako neopodstatněné zabírání majetku bez odpovídající náhrady. V průběhu let však došlo v právní úpravě o vyvlastnění ke značným změnám a pro aplikaci tohoto institutu byly zakotveny přísné podmínky. S ohledem na skutečnost, že při uplatnění institutu vyvlastnění dochází ke kolizi s ústavně zaručeným právem na vlastnictví, jsou tyto podmínky zakotveny nejen na úrovni zákonné, ale také na úrovni ústavní, evropské či mezinárodní.

## **1.1 Právní úprava na vnitrostátní úrovni**

Právní úprava vyvlastnění zahrnuje široké spektrum právních předpisů. Přestože se primárně jedná o institut správního práva, je vyvlastnění upraveno i právem občanským a ústavním.

### **1.1.1 Ústavní prameny právní úpravy**

Základním právním východiskem institutu vyvlastnění na vnitrostátní úrovni je LZPS, která v čl. 11 odst. 4 stanovuje, že vyvlastnění je možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu. Za jednu z nezbytných podmínek vyvlastnění je tak v současné době považováno poskytnutí náhrady, přičemž oproti historickým právním předpisům již nelze aplikovat zákonnou výjimku z této podmínky, která by umožňovala vyvlastnění bez náhrady.

Přestože již ze samotné LZPS vyplývá, že je nutné zásah do majetkových práv nahradit adekvátním protiplněním, není tato povinnost poskytnout náhradu za vyvlastnění v LZPS již

---

<sup>1</sup> HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 230.

žádným dalším způsobem konkretizována. Dostupné komentáře zabývající se předmětným ustanovením pouze stručně doplňují, že „*vyvlastnění je umožněno jen za přiměřenou nebo také spravedlivou náhradu*“<sup>2</sup>, resp. by náhrada měla být odpovídající skutečné hodnotě majetku a přiměřená k provedenému zásahu.<sup>3</sup> S tímto závěrem však ne zcela všichni souhlasí a argumentují tím, že za předpokladu, že rozsah náhrady za vyvlastnění není na ústavní úrovni konkretizován, měl by být dovozován výklad pro vyvlastňované osoby příznivější. To znamená, že by mělo být vyvlastnění umožněno pouze za plnou náhradu, a nikoliv jen za náhradu přiměřenou. Tento závěr je nejen v souladu s výkladovým pravidlem „*favor libertate*“, ale taktéž s čl. 4 odst. 4 LZPS, který stanovuje, aby při používání jednotlivých ustanovení základních práv a svobod bylo šetřeno jejich podstaty a smyslu.<sup>4</sup>

### 1.1.2 Zákonné prameny právní úpravy

V minulosti byl institut vyvlastnění nejvíce upraven zejména právními předpisy stavebního práva. V současné době přináší podrobnou právní úpravu, a tedy i konkretizaci ústavně zakotvených podmínek vyvlastnění zákon o vyvlastnění. Tento zákon obsahuje nejen normy hmotněprávní, ale i procesněprávní. Hmotněprávní úprava stanovuje přesný právní rámec, který je třeba při užití institutu vyvlastnění dodržovat a zároveň upravuje přísné podmínky a důsledky vyvlastnění. Procesněprávní normy se pak soustředí zejména na průběh vyvlastňovacího řízení.

Můžeme konstatovat, že zákon o vyvlastnění se otázce stanovení náhrady za vyvlastnění věnuje nejpodrobněji, přičemž právní úprava náhrad za vyvlastnění je zakotvena v jeho části čtvrté. Podle § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění má být náhrada za vyvlastnění stanovena primárně ve výši ceny obvyklé. V určitých případech pak může být náhrada za vyvlastnění stanovena taktéž ve výši ceny zjištěné, přičemž zákon o vyvlastnění výslovně uvádí, že cena má být stanovena podle definic uvedených v zákoně o oceňování majetku. Zákon o oceňování majetku upravuje mimo definic pojmu cena obvyklá a cena zjištěná dále v hlavě druhé metody k ocenění nemovitostí a v hlavě třetí způsob oceňování majetkových práv. S ohledem na tuto skutečnost je tak třeba zákon o oceňování majetku při stanovení náhrady za vyvlastnění plně reflektovat.

---

<sup>2</sup> WAGNEROVÁ, Eliška a kol. *Listina základních práv a svobod: komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 315 (čl. 11 Listiny).

<sup>3</sup> KLÍMA, Karel. *Komentář k Ústavě a Listině*. 2., rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009, s. 1049.

<sup>4</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 42.

Zákon o vyvlastnění není komplexní právní úpravou, a proto pokud vyvlastňovací zákon nestanoví něco jiného, použije se ve vyvlastňovacím řízení SŘ. V zákoně o vyvlastnění taktéž nenajdeme tzv. expropriační tituly často označované jako účely vyvlastnění. Naplnění takového účelu vyvlastnění je pak jednou z dalších zákonných podmínek, které musejí být splněny k tomu, aby bylo možné přistoupit k vyvlastnění. Tyto upravuje celá řada zvláštních zákonů<sup>5</sup>, zejména pak stavební zákon. Zvláštní právní předpisy stanovují taktéž dílčí odchylky od obecné právní úpravy zakotvené v zákoně o vyvlastnění. Mezi těmito zákony zaujímá specifické postavení liniový zákon, kdy účelem tohoto zákona je především v určitých situacích urychlit proces vyvlastnění. Zákon obsahuje nejen vysvětlení toho, co se rozumí pod pojmy dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ale oproti zákonu o vyvlastnění např. klade větší důraz na řešení majtkových vztahů dohodou.

Vedle obecní právní úpravy institutu vyvlastnění také existuje několik jiných právních předpisů, které umožňují provést vyvlastnění za shodných či obdobných podmínek. Jedním z takových právních předpisů je zákon o zajištění obrany ČR. Vyvlastnění je prováděno v tzv. zkráceném vyvlastňovacím řízení, které je upraveno v § 45 a násl. tohoto zákona, přičemž k němu může být přistoupeno pouze ve výjimečných případech, tj. za stavu ohrožení státu nebo za válečného stavu. Vyplácení náhrad za vyvlastnění je pak podle tohoto zákona prováděno Ministerstvem financí ČR na základě návrhu příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností, který musí být podán do 6 měsíců od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Jinak ale platí obecné podmínky, za kterých lze přistoupit k vyvlastnění a zákon jako takový nějak zvláště náhradu za vyvlastnění neupravuje.<sup>6</sup>

Jak již bylo řečeno výše, problematika náhrady za vyvlastnění není zakotvena pouze v právních předpisech správního práva, ale mimo jiné taktéž v oblasti práva občanského. To je způsobeno tím, že institut vyvlastnění je zařazován do oblasti práva veřejného, má ale zásadní dopady do práva soukromého, přičemž nárok na náhradu za vyvlastnění lze považovat jako nárok soukromoprávní povahy, a to i přes jemu předcházející veřejnoprávní řízení.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> Například v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, zákoně č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákoně č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích ve znění pozdějších předpisů, zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>6</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 4.

<sup>7</sup> DOBROVOLNÁ, Eva. In PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, s. 1048 (§ 1038).

Konkrétně je institut vyvlastnění upraven v ustanovení § 1037 a násl. občanského zákoníku. Z důvodové zprávy k občanskému zákoníku vyplývá, že ačkoli je vyvlastnění institutem veřejného práva, jeho úprava se v občanskoprávních předpisech objevuje především kvůli určité tradici.<sup>8</sup> Samotné náhradě za vyvlastnění je pak věnováno ustanovení § 1039 občanského zákoníku, které ve svém prvním odstavci stanoví: „*Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovi plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.*“ Oproti tomu v předchozím občanském zákoníku bylo zakotveno, že je vyvlastnění možné pouze za náhradu, aniž by byl její rozsah jakkoliv specifikován.

Vzhledem k této konkrétní specifikaci rozsahu náhrady škody v novém občanském zákoníku vyvstává otázka, zda je takové ustanovení nadbytečné a pouze opakuje ústavně zakotvené pravidlo, které je obsaženo v čl. 11 odst. 4 LZPS, anebo se naopak jedná o ustanovení, které toto pravidlo rozšiřuje a umožňuje přiznání nároku přesahující rámec zákona o vyvlastnění. V souvislosti s touto problematikou jsou odbornou veřejností vedeny rozsáhlé diskuse, přičemž jednotlivé názory se v praxi liší. Podle Hanáka se nejedná pouze o připomenutí ústavně zakotveného pravidla, ale jde o jeho rozšíření. Tento svůj názor dovozuje především ze skutečnosti, že LZPS hovoří o náhradě přiměřené, resp. spravedlivé, což nelze dle jeho názoru v žádném případě slučovat s označením plné náhrady zakotvené v občanském zákoníku.<sup>9</sup> K obdobnému závěru se přiklání taktéž J. Švestka, který ve svém komentáři k občanskému zákoníku uvádí, že by mohl být § 1039 odst. 1 občanského zákoníku aplikován i nezávisle na ustanoveních o náhradách zakotvených v právních předpisech veřejného práva. Za předpokladu, že by veřejnoprávní předpis stanovil příliš nízkou náhradu, bylo by pak možné dle jeho názoru požadovat vyšší náhradu podle občanského zákoníku.<sup>10</sup> Kindl naopak odkazuje na rozhodnutí Ústavního soudu<sup>11</sup> dle kterého může dotčený vlastník požadovat poskytnutí náhrady pouze s odvoláním na čl. 11 odst. 4 LZPS, přičemž není nutné toto své právo stavět na jiném právním předpise nižší právní síly. S ohledem na toto rozhodnutí tvrdí, že ustanovení § 1039 občanského zákoníku právo na náhradu plynoucí přímo z LZPS pouze zpřesňuje a lze ho tak považovat za nadbytečný. Při řešení této problematiky se ztotožňují s argumentací J.

---

<sup>8</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Sněmovní tisk č. 362. 6. volební období.

<sup>9</sup> HANÁK, Jakub. Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 134.

<sup>10</sup> ŠVESTKA, J. a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. Praha: Wolters Kluwer, a. s., 2014, s. 124.

<sup>11</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 41/97.

Hanáka a přikláním se k názoru, že ustanovení občanského zákoníku není pouze opakující se deklarací práva zakotveného v LZPS.

## 1.2 Právní úprava náhrady za vyvlastnění na evropské úrovni

Je nutné vzít v úvahu, že při vyvlastňování musí být zohledněna nejen domácí legislativa, ale také právo Evropské unie, kterým je Česká republika vázána. Právní úpravu institutu vyvlastnění na evropské úrovni najdeme hned v několika právních předpisech.

Jedním z těchto právních předpisů Evropské unie je LZPEU, která konkrétně ve svém čl. 17 zakotvuje právo vlastnit majetek jako základní lidské právo a stanovuje, že nikdo nesmí být svého majetku svévolně zbaven. Jedinou výjimkou, kdy LZPEU připouští zbavení vlastnického práva je v zájmu veřejného blaha, v případech a za podmínek, které stanoví zákon, a při poskytnutí spravedlivé náhrady v přiměřené lhůtě. Lze tedy konstatovat, že podmínky, za kterých lze přistoupit k vyvlastnění podle LZPEU jsou obdobou podmínek zakotveným v LZPS, přičemž je navíc kladen důraz na poskytnutí náhrady v přiměřené lhůtě. Pro úplnost je však nutno podotknout, že LZPEU zakotvuje ve svém čl. 51 odst. 1 limitační klauzuli dle které jsou ustanovení LZPEU při dodržení zásady subsidiarity určena mimo jiné členským státům pouze v případě, pokud uplatňují právo Unie.<sup>12</sup>

Na úpravu vyvlastnění pamatuje také Evropská úmluva. Vyvlastnění je upraveno v čl. 1 Dodatkového protokolu, který mimo jiné stanovuje „*Nikdo nemůže být zbaven svého majetku s výjimkou veřejného zájmu a za podmínek, které stanoví zákon a obecné zásady mezinárodního práva.*“ Náhrada za vyvlastnění tak není Úmluvou blíže konkretizována a je tak ponechán prostor národním právním úpravám. Nicméně otázkou, jaká náhrada by měla být při vyvlastnění poskytována se několikrát zabýval ESLP, který při vyvlastnění především hodnotí, zda bylo dosaženo spravedlivé rovnováhy mezi zájmy na ochranu majetku jednotlivce a širšími společenskými zájmy.<sup>13</sup> Při posuzování spravedlivé rovnováhy pak hraje mimo jiné důležitou roli právě rozsah a způsob náhrady za vyvlastnění.<sup>14</sup> Rovnováhy bude dosaženo v případě, kdy vyvlastňovaný obdrží náhradu, která je v rozumném poměru k tržní hodnotě majetku v době, kdy k odnětí majetku došlo.<sup>15</sup> Naopak rovnováha mezi zájmy na ochranu majetku jednotlivce

<sup>12</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 88.

<sup>13</sup> KMEC, Jiří a kol. *Evropská úmluva o lidských právech*. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 1251.

<sup>14</sup> Tamtéž, s. 1281.

<sup>15</sup> Rozsudek ESLP ve věci *Pincová a Pinc proti České republice* ze dne 5. 11. 2002, stížnost č. 36548/97.

a širšími společenskými zájmy nebude naplněna např. v případě, kdy exekutor prodá dlužníkům podíl na nemovitosti za cenu znatelně menší než tržní.<sup>16</sup>

V rozumném poměru k hodnotě majetku však nemusí vždy nutně znamenat právě samotnou tržní hodnotu majetku. Rozsah náhrady za vyvlastnění je třeba vždy posuzovat s ohledem na konkrétní okolnosti případu, přičemž bude záviset především na síle legitimního zájmu, který stát jako důvod pro zbavení majetku před ESLP uplatňuje. Mezi rozsahem náhrady za vyvlastnění a silou legitimního zájmu je dle ESLP jakási nepřímá úměra, dle které: čím naléhavější veřejný zájem stát uplatňuje, tím menší náhrada může být za vyvlastněný majetek poskytnuta.<sup>17</sup> S ohledem na výše uvedené tak čl. 1 Dodatkového protokolu nezaručuje právo na plnou náhradu v každém případě, neboť síla naléhavého veřejného zájmu může ospravedlnit nižší náhradu za vyvlastnění, než je náhrada plné tržní ceny.<sup>18</sup>

V mimořádných případech pak může dojít k vyvlastnění bez poskytnutí náhrady a přesto nedojde k porušení čl. 1 Dodatkového protokolu. Avšak tyto situace jsou skutečně výjimečné a vznikají pouze při zásadních systémových změnách, jako je například přechod od komunismu k demokracii. Vyvlastnění bez poskytnutí náhrady dále ESLP připustil taktéž s ohledem na potřebu spravedlivě rozhodnout o vlastnictví půdy v minulosti užívané východoněmeckými (jednotnými) zemědělskými družstvy v jedinečném kontextu znovusjednocení Německa.<sup>19</sup>

Pokud je v daném případě s ohledem na dosažení spravedlivé rovnováhy vyvlastňované osobě náhrada za vyvlastnění přiznána, čl. 1 Dodatkového protokolu vyžaduje, aby tato náhrada byla poskytnuta v přiměřeném lhůtě.<sup>20</sup> Co se rozumí přiměřeností bude záviset na konkrétních okolnostech daného případu. Pokud by tato lhůta však nebyla dodržena má vyvlastňovaný nárok požadovat taktéž odpovídající úroky.<sup>21</sup>

Konečně i v případě výpočtu a poskytování náhrady je třeba naplnění spravedlivé rovnováhy posuzovat individuálně a vycházet z okolností konkrétního případu. Typickým porušením daného požadavku je situace, kdy je náhrada za vyvlastnění stanovena slepě na základě paušálních tabulek, aniž by byly zohledněny specifické hodnoty a okolnosti

---

<sup>16</sup> Rozsudek ESLP ve věci *Kanala proti Slovensku* ze dne 10. 7. 2007, stížnost č. 57239/00.

<sup>17</sup> Rozsudek ESLP ve věci *Urbárska obec Trenčianské Biskupice proti Slovensku* ze dne 27. 11. 2007, stížnost č. 74258/01.

<sup>18</sup> Rozsudek ESLP ve věci *The Holy Monasteries proti Řecku* ze dne 9. 12. 1994, stížnost č. 13092/87 a 13984/88.

<sup>19</sup> Rozsudek ESLP ve věci *Jahn a další proti Německu* ze dne 30. 6. 2005, stížnost č. 46720/99, 72203/01 a 72552/01.

<sup>20</sup> Rozsudek ESLP ve věci *Kirilova a další proti Bulharsku* ze dne 9. 6. 2005, stížnost č. 42908/98.

<sup>21</sup> Rozsudek ESLP ve věci *Akkuş proti Turecku* ze dne 9. 7. 1997, stížnost č. 19263/92.

konkrétního případu.<sup>22</sup> Tak tomu bylo např. ve věci *Kozacıoğlu proti Turecku*<sup>23</sup>, ve které ESLP dospěl k závěru, že došlo k porušení čl. 1 Dodatkového protokolu, neboť Turecký stát při stanovení náhrady za vyvlastnění jedinečné architektonicky cenné budovy nezohlednil její historickou a kulturní hodnotu. Při posuzování výše náhrady dokonce turecké orgány dospěly k závěru, že zohlednění historické a kulturní hodnoty by zdvojnásobilo výši náhrady. I přesto však následně toto navýšení zamítly s odůvodněním, že turecký zákon neumožňuje brát tyto specifické charakteristiky při stanovení hodnoty nemovitosti v úvahu.

Závěrem lze dodat, že přístup ESLP poskytuje státům širokou míru volnosti pro uvážení, zda náhrada za vyvlastnění bude vyvlastňovanému poskytnuta, případně za použití jakých metod ke stanovení náhrady za vyvlastnění dojde. S ohledem na závažnost důsledků aplikace institutu vyvlastnění je však třeba vždy přihlídnout ke konkrétním okolnostem daného případu.<sup>24</sup>

### **1.3 Právní úprava náhrady za vyvlastnění na mezinárodní úrovni**

Problematika stanovení náhrady za vyvlastnění je na mezinárodní úrovni upravena především v kontextu vyvlastnění majetku zahraničních investorů. V současné době je systém ochrany zahraničních investic upraven především v rámci dvoustranných dohod (tzv. BIT).<sup>25</sup> Dvoustranné dohody vytvářejí právní rámec pro podnikání a investice mezi dvěma zeměmi, přičemž obvykle stanovují práva a povinnosti investorů z jedné země na území druhé země. Cílem těchto dvoustranných dohod je především podpora a ochrana investic mezi smluvními stranami. V současnosti je Česká republika vázána více než 80 dvoustrannými dohodami, přičemž většina z nich je evropského typu.<sup>26</sup>

Při posuzování vztahu mezi českým právním řádem a mezinárodními dohodami je třeba vycházet především z čl. 10 Ústavy, který stanovuje, že mezinárodní smlouvy, k jejichž ratifikaci dal souhlas Parlament a jsou vyhlášeny ve Sbírce mezinárodních smluv, jsou součástí právního řádu České republiky. Současně je jim přiznávána aplikační přednost, což znamená, že v případě rozporu se přednostně uplatní mezinárodní smlouva a vnitrostátní právní předpisy se nebudou aplikovat.

---

<sup>22</sup> BOBEK, Michal a kol. *Evropská úmluva o lidských právech. Komentář*. Praha: C. H. Beck, 2012, s. 1282–1283.

<sup>23</sup> Rozsudek ESLP ve věci *Kozacıoğlu proti Turecku* ze dne 19. 2. 2009, stížnost č. 2334/03

<sup>24</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 135.

<sup>25</sup> Angl. Bilateral Investment treaties.

<sup>26</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Vyvlastnění a ochrana investic*. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 17-18.



Určení výše náhrady za vyvlastnění může být ve dvoustranných dohodách upraveno, avšak v praxi k tomu ve většině případů nedochází, a to zcela záměrně. Pokud by totiž v textu dohody byla stanovena pouze jedna konkrétní metoda pro určení výše náhrady za vyvlastnění, bylo by obtížné použít jinou metodu bez možných negativních následků v případě, kdy by předepsaná metoda selhala. Proto jsou metody pro určení výše náhrady za vyvlastnění vytvářeny převážně prostřednictvím judikatury rozhodčích tribunálů. V praxi jsou pak nejvíce využívány dvě metody.

První z nich vychází z určení tzv. *spravedlivé tržní ceny*<sup>27</sup>. Jedná se o odhadovanou hodnotu, za kterou by bylo možné majetek prodat. Spravedlivá tržní hodnota zohledňuje aktuální podmínky a okolnosti trhu, jako jsou nabídka, poptávka, konkurence, podmínky prodeje a další faktory, které by mohly ovlivnit hodnotu majetku. Tento koncept se snaží zajistit, aby byla náhrada za vyvlastnění nebo ocenění majetku *spravedlivá* a odpovídala reálné hodnotě, které by byl majetek schopen dosáhnout na otevřeném trhu.

Druhou z nich je metoda *diskontovaných peněžních toků*<sup>28</sup>, která zohledňuje časovou hodnotu peněz a předpokládá, že peníze mají vyšší hodnotu v současnosti než v budoucnosti.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Angl. fair market value.

<sup>28</sup> Angl. discounted Cash Flow

<sup>29</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 39.

## 2 Náhrada jako jedna z podmínek vyvlastnění

Základní podmínky, po jejichž naplnění lze přistoupit k vyvlastnění plynou z LZPS, dle které je vyvlastnění možné ve veřejném zájmu<sup>30</sup>, na základě zákona<sup>31</sup> a za náhradu. K těmto podmínkám dále přistupují podmínky zakotvené v zákoně o vyvlastnění, kterými jsou expropriační titul<sup>32</sup>, soulad s cíli a úkoly územního plánování<sup>33</sup>, proporcionalita<sup>34</sup> a subsidiarita<sup>35</sup>. Jako podmínku, při které v praxi vznikají největší problémy můžeme označit právě náhradu za vyvlastnění, neboť otázky týkající se stanovení náhrady za vyvlastnění mohou být často sporné.

Před přijetím zákona o vyvlastnění docházelo ke stanovení náhrady za vyvlastnění na základě vyhlášky č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim. Podle této vyhlášky měl vyvlastňovaný nárok na náhradu, která byla stanovena oceněním pozemku nebo stavby podle platných cenových předpisů. V praxi však neřídka docházelo k tomu, že tímto způsobem stanovená náhrada za pozemek nebo stavbu byla nižší než cena, které by vyvlastňovaný mohl dosáhnout v případě smluvního prodeje takového pozemku nebo stavby v dané lokalitě. Náhrada stanovená touto metodou tak mnohdy nedosahovala výše, která by vyvlastňovanému dokázala adekvátně nahradit majetkovou újmu způsobenou vyvlastněním.<sup>36</sup> S ohledem na tuto skutečnost bylo nutné tento systém stanovení náhrady za vyvlastnění změnit, k čemuž došlo až přijetím zákona o vyvlastnění, kterým byla vyhláška zrušena.<sup>37</sup>

---

<sup>30</sup> Veřejný zájem řadíme mezi neurčité právní pojmy. Musí být prokázán v každém vyvlastňovacím řízení podle okolností daného případu.

<sup>31</sup> Vyvlastnění musí v konkrétním případě umožňovat zákon, nikoliv předpis nižší právní síly.

<sup>32</sup> Vyvlastnění je přípustné pouze pro určité účely vyvlastnění stanovené zvláštním zákonem. Typicky je takový účel stanoven stavebním zákonem, zákonem o státní památkové péči atd.

<sup>33</sup> Tato podmínka se neuplatní ve všech řízeních. Je třeba aby byla naplněna v případech, kdy se vyvlastněním sleduje provedení změny ve využití nebo v prostorovém uspořádání území, včetně umístění staveb a jejich změn.

<sup>34</sup> Obsah a rozsah vyvlastnění musí být vždy přiměřený účelu, pro který se vyvlastňuje. To se projevuje především tím, že tam kde postačuje omezení vlastnického práva nelze přistoupit k jeho odnětí a současně tím, že vyvlastnění nesmí být provedeno ve větším rozsahu, než je potřebné k dosažení daného účelu.

<sup>35</sup> Vyvlastnění připadá v úvahu vždy až jako poslední možnost, tzn. až v případě, že uskutečnění účelu nelze dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem. Vyvlastnitel se nejprve musí pokusit s vlastníkem věci uzavřít smlouvu o získání práv, pokud se mu to nepodaří ve lhůtě 90 dnů od doby, kdy podal návrh smlouvy vlastníkovu, může přistoupit k podání návrhu na vyvlastnění.

<sup>36</sup> Důvodová zpráva k zákonu č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Sněmovní tisk č. 1015. 4. volební období.

<sup>37</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 39.

## 2.1 Stanovení náhrady za vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění

Náhradě při vyvlastnění je věnována část čtvrtá zákona o vyvlastnění, přičemž stanovení náhrady za vyvlastnění je podrobně upraveno v jeho § 10. V případě, že došlo k odnětí vlastnického práva k pozemku nebo stavbě, náleží vyvlastňovanému podle § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění náhrada ve výši jejich obvyklé ceny. Čtvrtý odstavec daného ustanovení současně doplňuje, že náhrada za vyvlastnění musí být stanovena takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

Důležitým faktorem při stanovení náhrady za vyvlastnění je také skutečnost, že vyvlastňovací úřad musí podle § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění porovnat obvyklou cenu pozemku nebo stavby s cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu. Pokud by cena obvyklá byla nižší než cena zjištěná, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu. Způsob jejího určení najdeme v zákoně o oceňování majetku ve spojení s tzv. oceňovací vyhláškou.<sup>38</sup> Znalec by tak měl ve svém znaleckém posudku uvést nejen cenu obvyklou, ale taktéž cenu zjištěnou, kdy tyto budou následně vyvlastňovacím úřadem porovnány a vyvlastňovanému bude vyplacena vyšší z nich.<sup>39</sup> Zákon, důvodová zpráva, ani dostupná komentářová literatura neuvádějí podrobnější vysvětlení tohoto opatření, avšak hlavním důvodem je pravděpodobně poskytnutí vyšší ochrany vyvlastňovanému, jehož práva jsou při vyvlastnění zásadním způsobem dotčena. Pro úplnost je taktéž třeba poznamenat, že tato konstrukce bývá v praxi někdy kritizována s odůvodněním, že se pro vyvlastnitele jeví jako nevýhodná a nespravedlivá.<sup>40</sup>

### 2.1.1 Určování ceny obvyklé a ceny zjištěné

Náhrada za vyvlastnění je tedy primárně stanovována na základě určení tzv. ceny obvyklé. Pro lepší pochopení je tedy nejprve třeba definovat, co se rozumí cenou obvyklou. Její vymezení nalezneme v zákoně o oceňování majetku, a to konkrétně v § 2 odst. 1, který cenu obvyklou definuje takto: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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*

---

<sup>38</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

<sup>39</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 92.

<sup>40</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 138.

*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. “*

Otázkou, co se rozumí cenou obvyklou, se zabýval ve svém rozhodnutí<sup>41</sup> taktéž NS, který dospěl k závěru, že se jedná o: „*cenu, za kterou lze v daném místě a čase pořídit náhradní věc stejných kvalit, jde o cenu tržní, jež je ovlivněna nabídkou a poptávkou v daném místě a čase. Takto stanovená náhrada zahrnuje proto i hledisko prodejnosti věci. “* Zjednodušeně řečeno tak lze cenu obvyklou definovat jako průměrnou cenu, za kterou by bylo možné danou věc v daném čase a místě, na trhu s obdobnými věcmi stejné kvality, stáří a dalších stěžejních charakteristických vlastností prodat, resp. koupit.<sup>42</sup>

Přestože byla legální definice ceny obvyklé zakotvena v zákoně o oceňování majetku, určení její výše v minulosti způsobovalo značné problémy, a to zejména z důvodu, že definice v letech 1998-2013 neobsahovala způsob určení ceny obvyklé. Avšak i přes to, že žádný právní předpis nestanovoval postup, jak má být obvyklá cena určena, doktrína jednoznačně považovala jako primární metodu pro určení výše ceny obvyklé metodu komparační.<sup>43</sup> Tento přístup byl pochopitelně podporován koncepcí, která klade důraz na stanovení ceny na základě srovnání s cenou podobné, a tedy srovnatelné věci. V případě, že nastala situace, kdy nebylo možné touto metodou provést srovnání s cenou, za které byly srovnatelné věci prodávány, resp. kupovány, byly v praxi používány jiné zdroje informací o cenách, například ceny uvedené v inzerátech realitních kanceláří, nebo byly použity alternativní metody ocenění, především výnosová metoda.<sup>44</sup>

Rozuzlení přinesla až ke dni 1. 1. 2014 novela zákona o oceňování majetku, kterou byla definice ceny obvyklé doplněna o poslední větu, která stanovuje, že se určuje porovnáním. Dalším důležitým milníkem pro konkretizaci určení výše ceny obvyklé byl podzim 2014, kdy

---

<sup>41</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2007, sp. zn. 25 Cdo 376/2006.

<sup>42</sup> BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 522-525.

<sup>43</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: CERM, 2009, s. 53.

<sup>44</sup> HANÁK, Jakub. *Vývlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 138-141.

došlo na webových stránkách Ministerstva financí ke zveřejnění komentáře k určování obvyklé ceny, dle kterého se cena obvyklá: „určuje výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku 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).<sup>45</sup> Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná.“<sup>46</sup> Tento komentář Ministerstva spravedlnosti však byl v praxi často kritizován a mnohými nebyl považován za správný.

I přes veškerou snahu o konkretizaci určení výše ceny obvyklé však nedošlo k odstranění všech problematických aspektů, které mohou v praxi při jejím určení vznikat. Problémy pak mohou vznikat hned z několika důvodů. Prvním z nich je skutečnost, že nemovitě věci jsou jedinečné, proto je také důležité vzít v úvahu, že cena nemovitosti je ovlivněna její přesnou polohou a proto srovnání ceny s kupní cenou obdobné nemovitosti ve stejné lokalitě nemusí vždy vést k přesným výsledkům. Dále dochází v průběhu času k relativně rychlým změnám cen nemovitostí a proto je pro srovnání nutné mít k dispozici co nejaktuálnější data, která odpovídají dni, ke kterému je ocenění provedeno. V této souvislosti je však třeba upozornit na skutečnost, že tato aktuální data není vždy jednoduché získat. Dalším problematickým aspektem může být fakt, že s některými druhy věcí se buď vůbec neobchoduje, nebo jen velmi omezeně (např. vojenské objekty nebo některé inženýrské stavby). V případě absence trhu je tak stanovení ceny porovnávací metodou prakticky nemožné.<sup>47</sup>

Určitý posun při řešení těchto problematických aspektů přinesla také novela katastrálního zákona, která od roku 2015 zavedla povinnost v katastru nemovitostí evidovat cenové údaje týkající se pozemků a staveb.<sup>48</sup> Nicméně v některých případech takové informace o cenových údajích nemusí být dostačující, neboť cena nemovitosti může být ovlivněna i jinými okolnostmi (např. osobními poměry či zvláštní oblibou). Je tak třeba mít na paměti, že kupní cena dané věci vždy nemusí být shodná s cenou obvyklou. Na tuto skutečnost upozornil také v jednom ze

---

<sup>45</sup> Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). [online] Praha, 2014, s. 4. [cit. 5. 6. 2023] Dostupný z: [https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/MFCR\\_2014-09-25\\_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf](https://www.mfcr.cz/assets/cs/media/MFCR_2014-09-25_Komentar-k-urcovani-obvykle-ceny.pdf).

<sup>46</sup> Tamtéž s. 2.

<sup>47</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 138-141.

<sup>48</sup> § 4 zákon č. 256/2013Sb., o katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů ve spojení s § 24 vyhlášky č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí.

svých rozhodnutí NS dle kterého: „*kupní cena (bez dalšího) ještě nevypovídá o obvyklé ceně převáděné nemovitého majetku (kupní smlouva totiž může vyjadřovat i tzv. cenu zvláštní obliby, která se tak může značně odchylovat od obvyklé ceny nemovitosti, případně kupní cena může zohledňovat i jiné aspekty spoluúčující její výši, a může tak být oproti ceně obvyklé nižší anebo naopak vyšší).*“<sup>49</sup> Znalci by tak měli k cenovým údajům evidovaných v katastru nemovitostí přistupovat velmi obezřetně. Navíc je třeba opětovně připomenout, že nemovitosti jsou ojedinělé a tak může nastat situace, kdy není možné danou nemovitost srovnat s žádnou jinou a proto cenové údaje z katastru nemovitostí nemohou být použity.<sup>50</sup>

Názory na to, jak postupovat v situacích, kdy není možné cenu obvyklou srovnatelných věcí vůbec zjistit, se v praxi značně lišily. Odpověď na tuto otázku přinesla až novela zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb., která nabyla účinnosti k 1. 1. 2021. V tomto případě lze ocenit snahu zákonodárce řešit výše popsané problematické aspekty, které mohou v praxi vznikat.<sup>51</sup> Novela počítá s rozšířením možností ocenění věcí tím, že zavádí tržní hodnotu jako náhradní způsob ocenění. Definice tržní hodnoty je uvedena v novém ustanovení § 2 odst. 4 zákona o oceňování majetku, dle kterého se: „*tržní hodnotou pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle*“. Zákon o oceňování majetku dále taktéž nově výslovně zdůrazňuje, že: „*určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé. jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.*“<sup>52</sup> Více podrobností k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty je dále upraveno vyhláškou.<sup>53</sup>

---

<sup>49</sup> Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2017, sp. zn. 30 Cdo 4822/2017

<sup>50</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 87.

<sup>51</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 92-96.

<sup>52</sup> § 2 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>53</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

## 2.2 Kategorie náhrad za vyvlastnění

S ohledem na zakotvení zákonného požadavku, aby byla náhrada za vyvlastnění stanovena takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě vzniklé důsledkem vyvlastnění, má vyvlastňovaný nárok na několik kategorií náhrad.

### 2.2.1 Náhrada za pozemek nebo stavbu

Základním druhem náhrady, na kterou má vyvlastňovaný nárok, je náhrada za pozemek nebo stavbu včetně jejich příslušenství. Jak již bylo podrobněji rozebráno v předchozí podkapitole, výše náhrady za pozemek nebo stavbu by měla podle zákona o vyvlastnění odpovídat jejich obvyklé ceně a současně by měla být stanovena takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění projeví. V případě, že by však obvyklá cena pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství byla nižší než cena zjištěná, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.<sup>54</sup>

Tato pravidla pro stanovení ceny pozemku nebo stavby pro účely stanovení náhrady za vyvlastnění jsou dále doplněna § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění, dle kterého je cenu pozemku nebo stavby třeba vždy určit podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. V souvislosti s tímto ustanovením jsou odbornou veřejností vedeny rozsáhlé diskuze, neboť může být v určitých případech problematické. V praxi i teorii však panuje většinová shoda na tom, aby bylo ustanovení interpretováno tak, že územní rozhodnutí umožňující realizaci účelu vyvlastnění, neovlivňuje cenu nemovitosti. To znamená, že pokud by například na pozemku měla být postavena čistírna odpadních vod, vodní nádrž nebo obdobný záměr, není tato skutečnost při stanovení ceny pro účel vyvlastnění brána v úvahu. Tato limitace se však týká pouze pozemků a staveb, které jsou vyvlastněním přímo dotčeny.<sup>55</sup> Z toho vyplývá, že pokud se důsledkem účelu vyvlastnění zvýší cena ostatních pozemků nebo staveb, vychází se při jejich oceňování z těchto zvýšených cen.

Z důvodové zprávy k novele č. 405/2012 Sb. vyplývá, že hlavním důvodem takového omezení je především skutečnost, že sám vyvlastňovaný by daný záměr na svém pozemku nikdy nemohl realizovat, tím pádem by bylo nespravedlivé zvyšovat nebo snižovat cenu

---

<sup>54</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 96.

<sup>55</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 148.

pozemku nebo stavby. Toto omezení dále pomáhá zabránit spekulacím o výši cen pozemku nebo staveb a zajišťuje spravedlnost vůči ostatním majitelům nemovitostí. Přestože jsou odbornou veřejností ohledně tohoto omezení vedeny značné diskuze, je třeba doplnit, že jeho zakotvení je běžné i v zahraniční právní úpravě.<sup>56</sup>

Jak již bylo řečeno výše, cena pozemku nebo stavby musí být vždy určena podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Zakotvení tohoto pravidla je velmi logické, neboť z něho můžeme dovodit, jaké právní předpisy budou pro stanovení náhrady za vyvlastnění aplikovány. Současně nám taky určuje, k jakému dni je třeba pozemek nebo stavbu ocenit. Cena stanovena ve znaleckém posudku a cena, která by byla stanovena ke dni podání žádosti o vyvlastnění totiž může být odlišná.<sup>57</sup> V praxi k tomu ale dochází spíše výjimečně, neboť se zpravidla jedná o malé časové odchylky, ve kterých nedochází k podstatným změnám oceňované věci, a tedy ani ke změně její ceny. Zda se z důvodu časového rozporu ceny pozemku nebo stavby liší, si v průběhu vyvlastňovacího řízení ověřuje sám vyvlastňovací úřad.

## **2.2.2 Náhrada za zřízení věcného břemene**

Náhrada je taktéž poskytována v případech, kdy je zřízeno, zrušeno, nebo omezeno věcné břemeno. Podle § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému v takových případech náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, zjištěné podle oceňovacího předpisu. Tímto oceňovacím předpisem se rozumí zákon o oceňování majetku, přičemž úprava oceňování práva odpovídajícího věcnému břemenu je zakotvena v jeho § 16b.

Dříve se pro účely ocenění věcného břemene využívala výnosová metoda, která se zakládala na výpočtu věčné renty s ohledem na roční užitek věcného břemene a délku jeho trvání, maximálně však 5 nebo 10 let. Tento přístup však nebyl zcela spravedlivý a současně již neodpovídal současné praxi tržního ocenění. V současné době se proto při výpočtu ceny věcného břemene uplatňuje nová metoda, která se zaměřuje na určení současné hodnoty budoucích příjmů. Tento nový přístup umožňuje objektivnější stanovení ceny věcného břemene. Výše nastíněný postup výpočtu věčné renty se ale použije pouze v případě, kdy je věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou anebo objektivně nelze stanovit dobu jeho trvání (například při sjednané rozvazovací podmínce). V rámci této nové metody již neplatí omezení

---

<sup>56</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 96-97.

<sup>57</sup> Tamtéž, s. 97.



na 5 nebo 10 let.<sup>58</sup> Podrobný způsob ocenění věcných břemen je však definován v oceňovací vyhlášce<sup>59</sup>, přičemž obecný způsob je upraven v § 38a, a naopak zjednodušený způsob pro účely technické infrastruktury v komunikacích je zakotven v § 39b. Tato vyhláška bývá pravidelně novelizována, a to zejména z důvodu růstu cen nemovitostí. Naposledy k tomu došlo s účinností od 1. 1. 2023, a to vyhláškou č. 337/2022 Sb.

### 2.2.3 Náhrada za znehodnocení nevyvlastněné části

Vyvlastnění může mít taktéž vliv na ostatní věci vyvlastňovaného, které nejsou předmětem vyvlastnění, a to až do té míry, že dojde k jejich znehodnocení. Může k tomu dojít jak u nemovitostí sloužících k podnikání, tak u nemovitostí, které nejsou k podnikání využívány. Jako jeden z příkladů lze uvést situaci, kdy dojde k vyvlastnění části zahrady u rodinného domu, čímž se sníží hodnota samotného domu.<sup>60</sup> Pokud by tato situace nastala, bylo by ji dle mého názoru spravedlivé určitým způsobem kompenzovat. V praxi k tomu ale bohužel nedochází. Soudy zastávají názor, dle kterého: „*Jiné náhrady než ty, které jsou uvedeny v ustanovení § 10-14 zákona o vyvlastnění (např. náhrada, která by eventuelně vznikla, za znehodnocení zbylé části nevyvlastněných pozemků, jak žalobce požaduje), nejsou předmětem náhrady podle zákona o vyvlastnění.*“<sup>61</sup> I Hanák však tvrdí, že by takové znehodnocení nevyvlastněných částí nemělo zůstat bez povšimnutí. V případě, že důsledkem vyvlastnění dojde k takovému znehodnocení, mělo by to být podle jeho názoru důvodem pro navýšení náhrady za využití moderačního práva soudu podle § 28 odst. 3 zákona o vyvlastnění.<sup>62</sup>

Určitou možností, jak se může vyvlastňovaný domáhat náhrady i za znehodnocené nevyvlastněné části pozemku nebo stavby, je navrhnout, aby bylo vyvlastnění podle § 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění rozšířeno i na pozemky nebo stavby, které nejsou nezbytné k dosažení stanoveného účelu vyvlastnění. Pokud vyvlastňovací úřad po projednání návrhu dospěje k závěru, že je žádost vyvlastňovaného oprávněná, přistoupí k vyvlastnění i zbylých částí pozemku nebo stavby a vyvlastňovaný za ně obdrží náhradu. Může k tomu však dojít pouze v

---

<sup>58</sup> Ministerstvo financí. *Stanovisko k problematice oceňování věcných břemen dle zákona o oceňování majetku s účinností od 1. ledna 2021* [online]. mfcz.cz, 6. ledna 2022 [cit. 18. 6. 2023]. Dostupné z: <https://www.mfcz.cz/assets/cs/media/Stanovisko-ocenovani-vecnych-bremen-v20220106.pdf>.

<sup>59</sup> Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

<sup>60</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 160.

<sup>61</sup> Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2016, sp. zn. 21 Cdo 5247/2015.

<sup>62</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 102-103.

takových v případech, kdy je možnost užívat pozemek nebo stavbu bez vyvlastňovaného pozemku úplně vyloučena, nebo spojena s nepřiměřenými obtížemi.<sup>63</sup>

Problematikou náhrady za znehodnocení nevyvlastnění části pozemku nebo stavby se také již několikrát zabýval ESLP<sup>64</sup>. Ten ve svých rozhodnutích stanovuje, že pokud má vyvlastnění významný negativní dopad na hodnotu zbývajících majetku vyvlastňovaného, je spravedlivé, aby mu takové znehodnocení bylo adekvátně kompenzováno.

Od této problematiky je třeba odlišovat případy, kdy v důsledku vyvlastnění dojde ke znehodnocení sousedních nemovitostí, tedy nikoliv nemovitostí vyvlastňovaného. Soudy v těchto případech stanovují, že pokud může nová stavba nebo změna území vést ke snížení hodnoty nemovitostí, musí si vlastníci „svá práva střežit včas, tj. již v procesu pořizování a schvalování územně plánovací dokumentace a snažit se tak zasadit o takovou formu zástavby, kterou považují pro sebe za přijatelnou“<sup>65</sup> Jistou možností, jak vlastníci sousedních nemovitostí mohou v takových případech požadovat určitou náhradu je za splnění podmínek podle § 102 stavebního zákona.<sup>66</sup>

#### 2.2.4 Náhrada nákladů způsobených vyvlastněním

Kromě již zmíněných kategorií náhrad, které jsou vyvlastňovanému poskytovány zákonem o vyvlastnění dále stanovuje, že vyvlastňovaný má taktéž nárok na náhradu nákladů, které mu vznikly v souvislosti s provedeným vyvlastněním. Mezi tyto náklady řadíme náklady stěhovací, náklady spojené se změnou místa podnikání a další obdobné náklady, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.<sup>67</sup> Podle dosavadní komentářové literatury je cílem takové úpravy především minimalizace negativních finančních důsledků vyvlastnění pro vyvlastňovaného.<sup>68</sup> Neboť v případě dobrovolného prodeje věci bývají takové náklady často zahrnuty do kupní ceny, nicméně vyvlastnění pozemku se od dobrovolného prodeje výrazně liší, a to především v tom, že majitel je k převodu vlastnického práva přinucen. Pokud by tedy nebylo přistoupeno k vyvlastnění, vyvlastňovanému by nevznikly náklady s ním

---

<sup>63</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 25.

<sup>64</sup> Viz Rozsudek ESLP ve věci *Lallement proti Francii*, ze dne 11. 4. 2002, stížnost č. 46044/99 či Rozsudek ESLP ve věci *Bistrovič proti Chorvatsku* ze dne 31. 5. 2007, stížnost č. 25774/05.

<sup>65</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145.

<sup>66</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 98.

<sup>67</sup> § 10 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>68</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 44.

spojené a neutrpěl by tak žádnou majetkovou ztrátu. Z tohoto důvodu je tedy velmi důležité, aby i náklady přímo související s vyvlastněním byly vyvlastňovanému nahrazeny, a to konkrétně osobou, v jejímž zájmu je vyvlastnění prováděno, tj. vyvlastnitelem.<sup>69</sup>

Výčet zakotvující příklady nákladů, které mohou v souvislosti s vyvlastněním vznikat je výčtem demonstrativním. Musím podotknout, že toto hodnotím velmi kladně, neboť ustanovení může reagovat na veškeré možné situace, které mohou v praxi vznikat. Vyvlastňovanému tak mohou být nahrazeny i jiné náklady než zákonem příkladmo stanovené, pokud prokáže, že tyto byly vynaloženy účelně a vznikly v souvislosti s vyvlastněním. Hodnocení účelnosti a přiměřenosti nákladů je však vždy v kompetenci vyvlastňovacího úřadu.<sup>70</sup> Jaké náklady mohou v souvislosti s vyvlastněním vznikat závisí taktéž na druhu vyvlastňované věci. V případě zemědělského pozemku nevznikají náklady skoro žádné, naopak např. u budov jsou takové náklady velmi vysoké.<sup>71</sup>

Jak již bylo zmíněno výše, zákon o vyvlastnění řadí mezi náklady, na jejichž náhradu má vyvlastňovaný nárok, náklady stěhovací. Tyto náklady s vyvlastněním bezesporu souvisejí, neboť pokud jsou vyvlastňovány nemovité věci (pozemek nebo stavba), často se na nich nacházejí věci movité, které nejsou předmětem vyvlastnění, a tudíž je potřeba je někam přemístit. Takové přesunutí věci však vyžaduje vynaložení určitých nákladů. V případě, že věci nemohou být přemístěny okamžitě<sup>72</sup>, má vyvlastňovaný taktéž nárok na náhradu nákladů vynaložených na dočasnou úschovu věci.

Další náklady výslovně stanové zákonem jsou ty, které jsou spojené s přesunutím místa podnikání. Tato kategorie zahrnuje široké spektrum nákladů, a to např. nutnost změny společenské smlouvy, listin, reklamních předmětů apod. v souvislosti se změnou sídla.<sup>73</sup> Jako další možné náklady způsobené vyvlastněním jsou literaturou často uváděny tzv. transakční náklady<sup>74</sup> či náhrady za zmařené investice.<sup>75</sup>

---

<sup>69</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 165.

<sup>70</sup> GRÝGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 99.

<sup>71</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 106.

<sup>72</sup> Například v případě, kdy vyvlastňovaný ještě nemá k dispozici náhradní (novou) stavbu nebo pozemek.

<sup>73</sup> GRÝGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 100.

<sup>74</sup> Mezi takové náklady řadíme ty, které vznikají v souvislosti s obstaráním nové stavby nebo pozemku, tj. provize realitní kanceláři, poplatek za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí apod.

<sup>75</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 165.

Naopak náklady, které nejsou podle aktuální právní úpravy vyvlastňovanému hrazeny, jsou náklady na právní zastoupení. Přestože v literatuře převažují názory, že by i tyto náklady měly být hrazeny, v praxi jejich náhradu soud nepřiznává. Je třeba myslet na skutečnost, že k vyvlastnění dochází ve výlučném zájmu vyvlastnítele, přičemž se často jedná o subjekt, který v dané oblasti oproti vyvlastňovanému disponuje potřebnými znalostmi a zkušenostmi. Tato nerovnost mezi vyvlastnítelem a vyvlastňovaným může být v průběhu vyvlastňovacího řízení zneužívána a právě náhrada nákladů na právní zastoupení by mohla vést k jejímu odstranění.<sup>76</sup> Já sama se přikláním k tomuto názoru, neboť skutečnost, že k náhradě nákladů na právní zastoupení v praxi nedochází, mi přijde ve vztahu k vyvlastňovanému velice nespravedlivá. Pro úplnost je třeba doplnit, že náhrada nákladů na právní zastoupení je v zahraniční úpravě zcela běžná a doporučovaná. S ohledem na tuto skutečnost by bylo dle mého názoru vhodné přijmout uvedený standart i do tuzemské právní úpravy.

### **2.3 Znalecký posudek pro účely stanovení náhrady za vyvlastnění**

Náhrada za vyvlastnění může být určena pouze na základě znaleckého posudku, přičemž předložení znaleckého posudku je obligatorní ve vztahu ke všem kategoriím náhrad. Jako jedinou výjimku z tohoto pravidla můžeme označit náhradu nákladů způsobených vyvlastněním, neboť k prokázání takových nákladů může dojít nejen znaleckým posudkem, ale i jiným prokazatelným způsobem. Povinnost předložit při stanovení náhrady za vyvlastnění znalecký posudek je stanovena jednak zákonem<sup>77</sup>, ale současně lze tuto povinnost dovozovat z požadavku, dle kterého musí být osobě, jejíž majetek je vyvlastňován, poskytnuta spravedlivá a přiměřená kompenzace.<sup>78</sup>

Pro úplnost dodávám, že povinnost stanovit náhradu za vyvlastnění znaleckým posudkem byla do právního řádu zakotvena až přijetím zákona o vyvlastnění s účinností od 1. 1. 2007. Avšak i přes to, že v minulosti nebyly znalecké posudky pro účely stanovení náhrady za vyvlastnění obligatorní, v praxi z nich vyvlastňovací úřady často vycházely.

#### **2.3.1 Zákonná posloupnost znaleckých posudků ve vyvlastňovacím řízení**

Zákon o vyvlastnění stanovuje určitá pravidla, podle kterých je určována posloupnost znaleckých posudků, jež slouží vyvlastňovacímu úřadu jako podklad pro stanovení náhrady za

---

<sup>76</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 108.

<sup>77</sup> § 20 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>78</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 101.

vyvlastnění. Významnou změnu těchto pravidel přinesla ke dni 1. 1. 2021 novela, jejímž hlavním cílem bylo zrychlení vyvlastňovacího řízení. Do účinnosti této novely platilo, že se má při určování výše náhrady za vyvlastnění primárně vycházet ze znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného. Pokud vyvlastňovaný nepředložil znalecký posudek z vlastní iniciativy, byl vyvlastňovacím úřadem vyzván k jeho předložení ve stanovené lhůtě, přičemž tato byla zpravidla 2 měsíce. Jako podklad pro stanovení náhrady za vyvlastnění však mohl sloužit i znalecký posudek vypracovaný na žádost vyvlastnítele. K tomu ale mohlo dojít pouze v případech, kdy s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Pokud s tím vyvlastňovaný nesouhlasil a ani sám nezařadil vypracování znaleckého posudku, vycházelo se při stanovení náhrady za vyvlastnění ze znaleckého posudku vypracovaného na žádost vyvlastňovacího úřadu.<sup>79</sup>

Jak již bylo zmíněno výše, do účinnosti novely zákona o vyvlastnění byl vyvlastňovaný vyvlastňovacím úřadem výslovně vyzván k předložení znaleckého posudku. Nicméně nová právní úprava účinná od 1. 1. 2021 ukládá vyvlastňovanému povinnost předložit znalecký posudek vyvlastňovacímu úřadu přímo ze zákona. Pro splnění této povinnosti má navíc vyvlastňovaný nově zakotvenou lhůtu, která činí 30 dnů od doručení vyrozumění o zahájení vyvlastňovacího řízení. V případě, že vyvlastňovaný tuto lhůtu zmešká a znalecký posudek nepředloží, je náhrada určena na základě znaleckého posudku podle § 5 odst. 2 písm. a) zákona o vyvlastnění. Ustanovení § 10 odst. 4 tím není dotčeno.<sup>80</sup>

Novelou zákona o vyvlastnění tak došlo k razantnímu zkrácení lhůty k předložení znaleckého posudku vyvlastňovaným. Tato je nyní na vypracování znaleckého posudku velmi krátká, neboť běžné doby na zpracování obdobných znaleckých posudků jsou v praxi mnohem delší. Pro úplnost je nutno dodat, že kratší doba k předložení znaleckého posudku povede taktéž ke zvýšení nákladů na zpracování znaleckého posudku, neboť v případě, že je nutné jeho urychlené zpracování, lze odměnu znalce navýšit až o 50 %.<sup>81</sup>

Těchto možných negativních důsledků si však pravděpodobně byl vědom taktéž zákonodárce, a proto se jim snažil předejít zavedením institutu, který vyvlastňovanému umožňuje požádat o prominutí zmeškaného úkonu. Kdy může k takovému prominutí dojít

---

<sup>79</sup> MALÍŠEK, Petr. *Zákonná poslušnost znaleckých posudků ve vyvlastňovacím řízení od 1. ledna 2021*. epravo.cz. [online]. 1. června 2021 [cit. 18. června 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zakonna-posloupnost-znaleckych-posudku-ve-vyvlastnovacim-rizeni-od-1-ledna-2021-113082.html>.

<sup>80</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 148.

<sup>81</sup> § 7 odst. 2 vyhlášky č. 504/2020 Sb., o znalečném.

upravuje § 41 odst. 4 SŘ, který stanovuje: „*Správní orgán promine zmeškání úkonu, prokáže-li podatel, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění.*“ Prominutí zmeškání úkonu vyvlastňovací úřad naopak nepřipustí v případě, kdy je zjevné, že by újma, která by byla způsobena dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu převýšila újmu hrozící vyvlastňovanému.<sup>82</sup> Při použití tohoto institutu je tak vyvlastňovací úřad povinen poměřovat proti sobě stojící zájmy vyvlastnítele a vyvlastňovaného. Nicméně s ohledem na zákonné pravidlo, dle kterého se má při stanovení náhrady za vyvlastnění primárně vycházet ze znaleckého posudku, jehož zadavatelem je vyvlastňovaný, je pravděpodobné, že vyvlastňovací úřady budou o žádostech vyvlastňovaného o prominutí zmeškaného úkonu rozhodovat spíše kladně.<sup>83</sup>

K této novince v právní úpravě § 20 odst. 1 přistupuji poměrně skepticky, neboť zůstává otázkou, zda opravdu povede ke zrychlení vyvlastňovacího řízení, anebo tím spíše dojde k zahlcování vyvlastňovacích úřadů žádostmi vyvlastňovaných o navrácení lhůty v předešlý stav.

### **2.3.2 Osoba znalce**

Znalec vypracovává znalecký posudek v souladu se zákonem o znalcích a se zákonem o oceňování majetku. Především tyto zákony zakotvují pravidla, jak má být znalecký posudek, který má sloužit jako podklad pro určení náhrady za vyvlastnění, vypracován. Zákon o vyvlastnění tato pravidla dále doplňuje o určitá specifika.<sup>84</sup>

Dále si znalec při vypracování znaleckého posudku musí zachovat svou nestrannost a objektivitu. S ohledem na tuto skutečnost je v rámci vyvlastňovacího řízení velmi důležitým institutem možnost vyloučení znalce pro podjatost. Tento institut umožňuje vyvlastňovacímu úřadu znalce pro dané vyvlastňovací řízení vyloučit. Děje se tak v souladu s § 18 zákona o znalcích ve spojení s § 14 SŘ v případech, kdy lze důvodně pochybovat o jeho nepodjatosti. Důvody, pro které lze důvodně pochybovat o nepodjatosti znalce, můžeme rozdělit do dvou kategorií.<sup>85</sup> První kategorii tvoří důvody osobní, které zahrnují podjatost znalce pro jeho poměr

---

<sup>82</sup> § 41 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>83</sup> MALÍŠEK, Petr. *Zákoná posloupnost znaleckých posudků ve vyvlastňovacím řízení od 1. ledna 2021*. epravo.cz. [online]. 1. června 2021 [cit. 18. června 2023]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/zakonna-posloupnost-znaleckych-posudku-ve-yyvlastnovacim-rizeni-od-1-ledna-2021-113082.html>.

<sup>84</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 76.

<sup>85</sup> DÖRFL, Luboš a kol. *Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. s. 168.

k účastníkovi řízení, jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit. Druhou kategorií tvoří důvody věcné, do kterých řadíme podjatost znalce pro jeho poměr k věci.<sup>86</sup>

K vyloučení znalce pak dochází na základě námitky podjatosti, kterou v průběhu vyvlastňovacího řízení mohou uplatnit jeho účastníci, tj. vyvlastňovaný a vyvlastnitel. Mimo to pokud sám znalec dospěje k závěru, že by při zpracování znaleckého posudku nebyl objektivní, je povinen jeho vyhotovení odmítnout. Pokud se některý z důvodů, pro který lze pochybovat o jeho nepodjatosti, dozví až v průběhu zpracování znaleckého posudku, musí to bezodkladně oznámit zadavateli znaleckého posudku. V případě, kdy znalce ustanovil orgán veřejné moci, pak on sám rozhodne, zda je znalec v dané věci z podání znaleckého posudku vyloučen.<sup>87</sup>

### 2.3.3 Znalecký posudek

Po obsahové stránce musí znalecký posudek směřovat pouze na skutková zjištění, tudíž znalec nesmí ve znaleckém posudku formulovat své právní závěry. NS ve vztahu ke znaleckému posudku zaujímá názor, že slouží „pouze“ jako určitý obligatorní podklad pro stanovení náhrady za vyvlastnění. Při stanovení náhrady za vyvlastnění tak může vyvlastňovací úřad přihlídnout i k jiným okolnostem, neboť se nejedná o otázku skutkovou ale právní, jejíž řešení znalci nepřísluší.<sup>88</sup> Aby bylo možné znalecký posudek přezkoumat, musí být řádně odůvodněn, přičemž by z něho mělo vyplývat, jak ke svým závěrům znalec došel. Naopak po formální stránce je třeba, aby znalecký posudek obsahoval především náležitosti stanovené zákonem.<sup>89</sup>

Jakým způsobem je v praxi znalecký posudek vyvlastňovacím úřadem zkoumán záleží především na konkrétním vyvlastňovacím úřadu. Některé vyvlastňovací úřady znalecký posudek zkoumají pouze po formální stránce, to znamená, že zkoumají především to, zda obsahuje znaleckou doložku. Pokud dospějí k závěru, že je po formální stránce v pořádku, přijmou znalecký posudek bez dalšího bližšího zkoumání jako svůj základ pro stanovení náhrady za vyvlastnění. Naopak jiné vyvlastňovací úřady znalecký posudek podrobně posuzují

---

<sup>86</sup> § 18 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>87</sup> Tamtéž odst. 2.

<sup>88</sup> Rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2017, sp.zn. 28 Cdo 5820/2016.

<sup>89</sup> § 28 zákona č. 254/2019 Sb., o zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.

a pokud nesplňuje zákonné podmínky pro určení ceny vyvlastňované věci, poučí o tom vyvlastňovaného. V takových případech pak znalecký posudek zadaný vyvlastňovaným nemůže vyvlastňovací úřad použít pro stanovení náhrady za vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad poté cenu vyvlastňované věci určuje buď na základě posudku vypracovaného na návrh vyvlastnítele, anebo sám zadá vypracování nového znaleckého posudku.<sup>90</sup>

Jak již bylo řečeno výše, znalecký posudek slouží vyvlastňovacímu úřadu jako podklad pro stanovení náhrady za vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad se od něj v určitých případech může odchýlit, nicméně sám není oprávněn si volně posuzovat v posudku uvedené odborné závěry. Pokud má vyvlastňovací úřad o správnosti znaleckého posudku pochybnosti, či se mu jeví jako nejasný nebo neúplný, může požadovat, aby mu znalec poskytl vysvětlení. V takových případech znalce vyslechne a o průběhu výslechu sepíše protokol.<sup>91</sup> Pokud by tyto pochybnosti o správnosti znaleckého posudku byly významné a nepodařilo by se je odstranit ani prostřednictvím výslechu znalce, může vyvlastňovací úřad nechat znalecký posudek přezkoumat jiným znalcem. Vyvlastňovací úřad v takových případech zadá vypracovat tzv. revizní znalecký posudek. V tomto posudku se pak jiný znalec zabývá nejen již stanovenými odbornými otázkami, ale taktéž přezkoumá posudek, o kterém vyvlastňovací úřad vyjádřil své pochybnosti. Při přezkumu se zaměřuje především na zhodnocení správnosti zvolených metod, postupů a závěrů.<sup>92</sup>

V praxi se často stává, že ceny stanovené znaleckými posudky vyvlastnítele a vyvlastňovaného jsou navzájem v rozporu. V takovém případě by měl vyvlastňovací úřad přistoupit k odstranění jejich vzájemných nesrovnalostí. Podle NSS „*tak ale nelze učinit tím, že prohlásí znalecký posudek, který mu nevyhovuje, za nadbytečný, resp. irrelevantní, a proto jej neosvědčuje jako důkaz.*“<sup>93</sup> K odstranění rozporů by měl vyvlastňovací úřad využít již výše nastíněný postup, tj. nejprve znalce vyslechnout, případně zadat zpracování revizního posudku. K tomuto závěru dospěl taktéž NSS, který ve svém rozhodnutí<sup>94</sup> vyslovil následující: „*Má-li k téže otázce správce daně k dispozici dva rovnocenné, ale co do závěru odlišné znalecké*

---

<sup>90</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 75.

<sup>91</sup> § 18 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>92</sup> AMBRUSOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, s. 57.

<sup>93</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 7. 2010, č. j. 7 Afs 53/2010-55.

<sup>94</sup> Tamtéž. K obdobnému závěru došla již starší judikatura, a to např. v Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČSR ze dne 15. 7. 1982, sp. zn. 4 Cz 13/82. Naopak v novější judikatuře je tento závěr následován např. v Rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2016, sp. zn. 21 Cdo 5247/2015.



*posudky, nepřísluší mu, aby sám bez dalšího uvážil, který z nich použije pro rozhodná skutková zjištění a který nikoliv. Naopak je povinen odstranit jejich vzájemné rozpory a nesrovnalosti, a to především prostřednictvím výsledku znalce, popřípadě znalců obou. Nevedly-li by tyto výpovědi k ozřejmění vzešlých nejasností, bylo by namíste přistoupit k dalšímu znaleckému zkoumání nebo reviznímu znaleckému posouzení.“* Přestože se jedná o typově jiné řízení, je možné tento závěr NSS aplikovat i na vyvlastňovací řízení.

Naopak Hanák v souvislosti s touto problematikou uvádí, že by k odstranění vzájemných nesrovnalostí a rozporů předložených znaleckých posudků mělo dojít tím způsobem, že se znalci, kteří vypracovali znalecký posudek, nejprve vyslechnou a na základě takového výsledku se vyvlastňovací úřad rozhodne, ke kterému znaleckému posudku se přikloní. Může se tak stát např. tehdy, kdy znalecký posudek není řádně odůvodněn a je z něj zjevné, že při určení ceny vyvlastňované věci použil znalec nesprávnou metodou.<sup>95</sup> Pokud se však vyvlastňovací úřad přikloní k jednomu se znaleckých posudků, musí toto své rozhodnutí řádně odůvodnit. Až v případě, kdy by tento postup (tj. výslech znalce a přiklonění se k jednomu z posudků) nevedl k odstranění nesrovnalostí, může vyvlastňovací úřad přistoupit k zadání vypracování revizního znaleckého posudku.<sup>96</sup>

V souvislosti s touto problematikou se ztotožňuji s názorem Hanáka. Nevidím žádný důvod, proč by se vyvlastňovací úřad v případech, kdy tuto svou volbu řádně odůvodní, nemohl po výsledku znalců přiklonit k jednomu z předložených znaleckých posudků. Pokud jsou z jednoho znaleckého posudku zřejmé jeho určité vady (např. v něm byla zvolena nesprávná metoda ocenění), měl by mít vyvlastňovací úřad možnost se přiklonit k druhému znaleckého posudku a zbytečně tak dalším postupem neprotahovat vyvlastňovací řízení. Přistoupení k zadání revizního znaleckého posudku by mělo být dle mého názoru až poslední možností, kdy nesrovnalosti nelze odstranit žádným jiným způsobem. Jinak by docházelo ke zbytečnému navyšování nákladů vyvlastňovacího řízení, čímž by mohla být narušena zásada hospodárnosti.

#### **2.3.4 Zpřístupnění vyvlastňované věci znalci**

Aby mohl být znalecký posudek řádně vypracován, je třeba, aby si znalec mohl věc, která má být předmětem vyvlastnění, osobně prohlídnout. S ohledem na tuto skutečnost je povinnost zpřístupnění vyvlastňované věci znalci zakotvena zákonem o vyvlastnění. Tuto

---

<sup>95</sup> Např. v případě, kdy znalec cenu zemědělského pozemku srovnával s cenou pozemku stavebního.

<sup>96</sup> HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 181-183.

povinnost má nejen vyvlastňovaný nebo jakékoliv další osoby užívající vyvlastňovanou věc, ale taktéž osoba, která věc užívá bez právního důvodu. Znalec však musí takovou prohlídku oznámit nejméně tři týdny předem.<sup>97</sup> Zpravidla tak činí doporučeným dopisem, aby bylo možné prokázat zachování stanovené lhůty.<sup>98</sup> Pokud znalec není vyvlastňovaná věc zpřístupněna, je znalecký posudek vypracován na základě údajů, které lze opatřit jinak, tj. např. z veřejně přístupných zdrojů.<sup>99</sup> Takto stanovená cena věci, která má být předmětem vyvlastnění, pak může být nižší, než by byla cena stanovená na základě prohlídky znalcem. Současně vyvlastňovaný, v důsledku své nesoučinnosti, ztrácí právo vznášet proti takovému ocenění ve znaleckém posudku námitky. K tomuto musím podotknout, že dle mého názoru lze v tomto ustanovení spatřovat jistou nespravedlnost ve vztahu k vyvlastňovanému, neboť vyvlastňovaný není vždy objektivně schopen zaručit zpřístupnění vyvlastňované věci k provedení prohlídky znalcem. Stejný názor zastává taktéž Vlachová, která na tuto problematiku upozornila již ve svém komentáři k zákonu o vyvlastnění.<sup>100</sup> Lze tak konstatovat, že si zákonodárce zjevně neuvědomil skutečnost, že vyvlastňovaná věc může být pronajata či propachtována a vyvlastňovaný tak vždy nemusí být uživatelem vyvlastňované věci. V zákoně o vyvlastnění je totiž povinnost ostatních osob umožnit znalci prohlídku vyvlastňované věci zakotvena pouze pro případy, kdy je znalecký posudek vypracován na žádost vyvlastňovacího úřadu. Výkladem tohoto ustanovení tak lze dospět závěru, že pokud, je znalecký posudek vypracován na žádost vyvlastňovaného či vyvlastnítele, nemusí uživatel vyvlastňovanou věc znalci vůbec zpřístupnit. Vyvlastňovaný se tak může ocitnout v situaci, kdy je pro něj zpřístupnění vyvlastňované věci znalci prakticky nemožné.<sup>101</sup> Podle mého názoru by tak bylo vhodné *de lege ferenda* zakotvit povinnost ostatních osob umožnit znalci prohlídku vyvlastňované věci nejen při vypracování znaleckého posudku na žádost vyvlastňovacího úřadu, ale taktéž na žádost vyvlastňovaného. V takovém případě by měl vyvlastňovaný veškeré možné prostředky k tomu, aby vyvlastňovaná věc mohla být znalci zpřístupněna a možné negativní důsledky, které by mohly nastat v souvislosti s nesplněním takové povinnosti, by pro něho byly již více ovlivnitelné.

---

<sup>97</sup> § 20 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>98</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 73.

<sup>99</sup> § 20 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>100</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. s. 72-73.

<sup>101</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 152.

Nemohla by totiž nastat situace, kdy by z důvodu pronájmu vyvlastňované věci nebyl schopen zajistit její zpřístupnění znalci.

### **2.3.5 Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku**

Podle zákona o vyvlastnění<sup>102</sup> nese náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku v plné výši vyvlastnitel, přičemž není rozhodné, zda byl znalecký posudek vyhotoven na žádost vyvlastnítele, vyvlastňovaného či vyvlastňovacího úřadu. Je tomu tak především z důvodu, že vyvlastňovací řízení je zahajováno na návrh vyvlastnítele a současně výlučně v jeho prospěch. Jedná se tak o výjimku z obecného pravidla zakotveného v § 79 odst. 3 SŘ, dle kterého si každý své náklady nese sám.

Zákon o vyvlastnění blíže nespécifikuje, co se rozumí pod pojmem náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku a jak se stanovuje jejich výše. Při řešení této problematiky je tak třeba vycházet ze zákona o znalcích, který stanovuje, že znalci náleží za zpracování znaleckého posudku odměna.<sup>103</sup> Tento zákon dále upravuje, jakým způsobem se taková odměna určuje. Zjednodušeně lze říci, že vyvlastnitel je povinen uhradit odměnu ve výši, kterou znalci přiznal vyvlastňovací úřad anebo vyvlastňovanému nahradit výši odměny, kterou vyvlastňovaný poskytl znalci za vypracování znaleckého posudku.<sup>104</sup>

## **2.4 Formy náhrady za vyvlastnění**

Náhrada za vyvlastnění má být vyvlastňovanému poskytována primárně v penězích. I sami vyvlastňovaní v praxi ve většině případů preferují peněžitou náhradu, a to především z důvodu, že s ní mohou naložit podle svého uvážení. Vyvlastňovaný tak může finanční prostředky, které obdržel jako náhradu za vyvlastnění, využít k nákupu obdobné nemovitosti, ale taktéž je může využít k nákupu čehokoliv jiného, např. ke koupi nového auta. Avšak i vyvlastnitelé ve většině případů preferují poskytnutí náhrady v penězích, a to zejména z důvodu, že je to pro ně výhodnější a méně náročnější než poskytnutí náhrady naturální. To ale neznamená, že by poskytování náhrady v penězích nemělo žádné nevýhody. Problém může nastat například v případě, kdy je vyvlastňovanému za vyvlastnění nemovitosti vyplacena náhrada v penězích, avšak ten si za ni nemůže pořídit v daném čase a lokalitě obdobnou

---

<sup>102</sup> § 20 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>103</sup> § 31 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>104</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 153.

nemovitost. K tomu dochází zejména ze dvou důvodů – takové nemovitosti se v dané lokalitě vůbec nenachází nebo je jejich vlastníci nejsou ochotni prodat. Na tento problém zřejmě upozornil taktéž Ústavní soud, který ve svém rozhodnutí<sup>105</sup> zdůraznil, že: „*Obecné soudy by tak při posuzování náhrad měly vycházet nejen ze znaleckých posudků na dotčené nemovitosti, ale měly by se zabývat také tím, zda původní vlastník je schopen v daném čase a lokalitě pořídit si za poskytnutou náhradu srovnatelnou nemovitost.*“ Zůstává však otázkou, zda tím soud spíše nemyslel, že je tato skutečnost důvodem pro využití moderačního práva soudu podle § 28 zákona o vyvlastnění, neboť dále v rozhodnutí doplnil: „*Z toho důvodu by obecné soudy v rámci svého odůvodnění měly věnovat svou úvahu tomu, zda rámcově lze za poskytnutou náhradu pořídit srovnatelnou nemovitost.*“<sup>106</sup>

#### **2.4.1 Naturální náhrada**

Jako alternativu peněžité náhrady dále zákon o vyvlastnění stanovuje možnost tzv. naturální náhrady. Ta je zakotvena v § 11 zákona o vyvlastnění, který stanovuje, že v případech, kdy se na tom vyvlastnitel s vyvlastňovaným dohodne, může být vyvlastňovanému namísto peněžité náhrady poskytnut jiný pozemek nebo stavba. Současně zákon doplňuje, že právo na vyrovnání rozdílu v ceně vyvlastňovaného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby tím není dotčeno. To znamená, že v případě, kdy je vyvlastňovanému poskytnuta naturální náhrada a cena náhradního pozemku nebo stavby je nižší než cena vyvlastněného pozemku nebo stavby, má vyvlastňovaný právo na vyrovnání takového rozdílu.<sup>107</sup> K opačným situacím, tj. nutnosti dorovnat cenu v případě, že je cena náhradního pozemku nebo stavby vyšší než cena vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, se zákon nevyjadřuje.<sup>108</sup> Z toho však nelze dovozovat závěr, že by v praxi tento rozdíl mezi cenami nemovitostí neměl být vyvlastňovaným dorovnán. V opačném případě by totiž vyvlastňovaný obdržel větší náhradu, než která mu podle zákona o vyvlastnění náleží.

Na naturální náhradu však neexistuje právní nárok, a to zejména z důvodu, že je potřeba, aby se na ní vyvlastňovaný s vyvlastnitelem dohodnul. K tomuto závěru dospěl taktéž NSS, dle kterého: „*Na směnu skutečně není právní nárok, nicméně pokud vyvlastnitel ke směně nepřistoupí, ačkoliv vhodnými pozemky disponuje a neexistuje důvod, aby je nesměnil, může*

<sup>105</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 1. 2020, sp. zn. I. ÚS 2556/18.

<sup>106</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 85-86.

<sup>107</sup> Tamtéž. s. 113.

<sup>108</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 49.

*stěží obhájit tvrzení, že se mu nepodařilo získat požadovaná práva k předmětným pozemkům dohodou, tj. že splnil podmínku dle §5 odst. 1 VyvlZ. Má-li vyvlastnitel k dispozici dvě pro něj prakticky ekvivalentní řešení (koupě nebo směna za pozemky, které nemá důvod nesměnit), musí dát přednost řešení, které upřednostňuje vyvlastňovaný. Možnost volby z více zcela rovnocenných variant je zde jednou z mála kompenzací za to, že vyvlastňovaný zcizuje své pozemky nedobrovolně.“*<sup>109</sup> Pokud tedy nebude uskutečněna směna, ačkoliv jsou pro to naplněny veškeré podmínky, lze to vnímat jako nedodržení principu subsidiarity. V takovém případě pak nelze přistoupit k vyvlastnění, neboť není splněna jedna ze zákonem stanovených podmínek umožňující realizaci vyvlastnění.<sup>110</sup>

Jednu z alternativ naturální náhrady zakotvuje taktéž zákon č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu, který v § 7 stanoví, že má-li být za podmínek stanovených zákonem o vyvlastnění vyvlastněno sportovní zařízení, lze vlastníku sportovního zařízení poskytnout náhradu ve formě věcného plnění ve srovnatelném rozsahu a kvalitě. Sportovním zařízením se pak pro účely tohoto zákona rozumí budova, pozemek, jejich soubor nebo jiné objekty zřízené nebo vyhrazené k provozování sportu.

Závěrem této subkapitoly je však třeba dodat, že v praxi je poskytování naturální náhrady spíše vzácností a požadavek na její uskutečnění bývá často pouze obstrukčním nástrojem vyvlastňovaného.<sup>111</sup>

---

<sup>109</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44.

<sup>110</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 97-98.

<sup>111</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 49.

### 3 Rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění

Vyvlastňovací úřad může o návrhu na vyvlastnění rozhodnout dvěma způsoby. Pokud po projednání věci dospěje k závěru, že nejsou dány podmínky pro vyvlastnění, rozhodne do 30 dnů ode dne konání ústního jednání o zamítnutí návrhu vyvlastnítele.<sup>112</sup> Tato lhůta pro zamítnutí návrhu vyvlastňovaného nebyla do 1. 1. 2021 v zákoně upravena. Došlo k tomu až novelou provedenou zákonem č. 403/2020 Sb., a to za cílem urychlení vyvlastňovacího řízení. Nutno však podotknout, že v praxi tato lhůta nebývá vyvlastňovacími úřady vždy dodržována.<sup>113</sup>

Naopak v případě, že vyvlastňovací úřad dospěje k závěru, že jsou podmínky pro vyvlastnění splněny, rozhodne do 30 dnů ode dne konání ústního jednání samostatnými výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě a o náhradě za vyvlastnění.<sup>114</sup> Při rozhodování o vyvlastnění je velmi důležité, aby toto rozlišení výroků bylo dodrženo. Je tomu tak především z důvodu, že následný přezkum rozhodnutí prostřednictvím soudu je zajišťován odlišnými prostředky ve vztahu k výrokům o vyvlastnění a výrokům o náhradě.

#### 3.1 Výrok o náhradě za vyvlastnění

Mezi obligatorní náležitosti rozhodnutí o vyvlastnění řadíme samostatný výrok o náhradě. Vyvlastňovací úřad ve výroku o náhradě za vyvlastnění určí výši náhrady pro vyvlastňovaného, případně i pro oprávněného z věcného břemene, jehož práva vyvlastněním zanikají. Současně je ve výroku stanovena lhůta, ve které je vyvlastnitel povinen náhradu vyvlastňovanému zaplatit, přičemž tato lhůta nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění.<sup>115</sup>

V případě, že se vyvlastnitel s vyvlastňovaným dohodne, že mu namísto peněžité náhrady poskytne náhradu naturální, je třeba, aby bylo ve výroku taktéž určeno, jaký pozemek nebo stavba přechází do vlastnictví vyvlastňovaného. Pokud je třeba vyrovnat rozdíl v ceně vyvlastněného pozemku nebo stavby a náhradního pozemku nebo stavby, musí vyvlastňovací úřad ve výroku o náhradě dále určit, jakou částku má vyvlastnitel vyvlastňovanému poskytnout.

---

<sup>112</sup> § 24 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>113</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 89-90.

<sup>114</sup> § 24 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>115</sup> Tamtéž. § 24 odst. 4 písm. a).

I v případech naturální náhrady musí vyvlastňovací úřad stanovit lhůtu pro její poskytnutí, přičemž opět nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění.<sup>116</sup>

Odůvodňují to okolnosti případu, je třeba z určené náhrady vyplatit i zástavního věřitele, podzástavního věřitele či oprávněného ze zajišťovacího převodu práva.<sup>117</sup> Aby k tomu mohlo dojít, musí být mezi vyvlastňovaným a dotčenými osobami uzavřena dohoda. Tato dohoda je poté převzata do rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, který stanoví částku, kterou vyvlastňovaný musí nahradit dotčeným osobám, a stanoví také lhůtu pro uhrazení takové náhrady. Pokud se však takové dohody mezi stranami nepodaří dosáhnout, složí vyvlastnitel finanční prostředky odpovídající takové náhradě do úschovy soudu. Dotčené osoby poté své nároky uplatňují prostřednictvím soudního řízení o úschovách.<sup>118</sup>

Poslední součástí výroku je náhrada nákladů na vypracování znaleckého posudku. Ta je však stanovena pouze v případech, kdy byl znalecký posudek zajišťován na náklady vyvlastňovaného. Vyvlastňovací úřad v takových případech uloží vyvlastniteli, aby vyvlastňovanému náklady vynaložené na vypracování znaleckého posudku nahradil. I v tomto případě vyvlastňovací úřad k poskytnutí této náhrady určí lhůtu, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění.<sup>119</sup>

Co se stane v případě, kdy není lhůta stanovená pro zaplacení náhrady za vyvlastnění dodržena, je podrobně rozebráno v následující kapitole.

### **3.2 Přezkum výroku o náhradě za vyvlastnění**

Vyvlastňovací řízení je obecně ovládáno procesní zásadou dvojinstančnosti. S ohledem na tuto skutečnost je možné rozhodnutí o vyvlastnění, včetně výroku o náhradě za vyvlastnění napadnout odvoláním. Odvolání se řídí nejen obecnou právní úpravou zakotvenou v § 81 a násl. SŘ, ale je potřeba taktéž vycházet ze zvláštní právní úpravy zakotvené v § 25 zákona o vyvlastnění. Odvolání je řádným opravným prostředkem, který směřuje proti nepravomocnému rozhodnutí. Zákon o vyvlastnění stanovuje, že řádné a včasné odvolání proti některému z výroků o vyvlastnění práv k pozemku nebo stavbě, má odkladný účinek i na ostatní výroky rozhodnutí, přičemž tento účinek nelze vyloučit. Naopak v případě, že je odvolání

---

<sup>116</sup> Tamtéž. § 24 odst. 4 písm. b).

<sup>117</sup> Tamtéž. § 24 odst. 4 písm. c).

<sup>118</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 91.

<sup>119</sup> § 24 odst. 4 písm. d) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

podáno řádně a včas pouze proti výroku o náhradě za vyvlastnění, nemá takové odvolání odkladný účinek na ostatní výroky rozhodnutí.<sup>120</sup> Zde se jedná o racionální rozhodnutí zákonodárce, neboť v případě, že existuje shoda na tom, že je vyvlastnění přípustné, nebylo by logické odkládat účinky takového výroku rozhodnutí jen kvůli nesouhlasu ohledně výše náhrady.<sup>121</sup>

Pokud zákon nestanoví něco jiného, má odvolání taktéž devolutivní účinek, tzn. že rozhodovací pravomoc přechází zásadně na nejbližší nadřízený správní orgán.<sup>122</sup> O odvolání je tedy oprávněn rozhodnout místně příslušný krajský úřad. Ten napadené rozhodnutí přezkoumá a pokud dojde k závěru, že je napadené rozhodnutí správné, odvolání zamítne a napadené rozhodnutí potvrdí. Naopak v případě, kdy zjistí, že je nesprávné či v rozporu s právními předpisy, napadené rozhodnutí o vyvlastnění nebo jeho část změní, nebo ho zruší a věc vrátí k novému projednání vyvlastňovacímu úřadu, nebo ho zruší a řízení zastaví.<sup>123</sup> V případě, že krajský úřad rozhodne o změně napadeného rozhodnutí, nemůže ho změnit v neprospěch vyvlastňovaného nebo třetích osob. Výši náhrady za vyvlastnění tedy krajský úřad může změnit pouze v případě, když dospěje k závěru, že by náhrada měla být vyšší než v napadeném rozhodnutí. V takových případech musí vyvlastnitel rozdíl mezi původní náhradou a nově určenou náhradou dorovnat nejpozději do 30 dnů od právní moci rozhodnutí.<sup>124</sup> Naopak v případě nižší náhrady musí napadené rozhodnutí krajský úřad zrušit a věc vrátit vyvlastňovacímu úřadu k dalšímu projednání.

S ohledem na skutečnost, že se v rámci vyvlastňovacího řízení uplatní taktéž SŘ, mohou být využity i mimořádné opravné prostředky. Jedná se o takové opravné prostředky, které směřují proti již pravomocnému rozhodnutí. Jediným takovým mimořádným opravným prostředkem je obnova řízení na návrh účastníka řízení podle § 100 a násl. SŘ. Dále mohou být využity taktéž dozorčí prostředky mezi které řadíme např. přezkumné řízení podle § 94 a násl. SŘ. Tyto nejsou však v dispozici účastníka řízení, ale správního orgánu.

---

<sup>120</sup> § 25 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>121</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 148.

<sup>122</sup> § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>123</sup> Tamtéž. § 90.

<sup>124</sup> § 25 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.



### 3.2.1 Soudní ochrana ve věcech vyvlastnění

Rozhodnutí o vyvlastnění lze přezkoumat nejen v rámci prostředků veřejné správy, ale taktéž prostřednictvím soudu. Právní úprava týkající se přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění prostřednictvím soudu prošla v posledních letech významným vývojem. V minulosti totiž ohledně soudního přezkumu rozhodnutí nepanovala napříč odbornou veřejností shoda. Z tohoto důvodu se tak touto otázkou již před účinností zákona o vyvlastnění zabýval NSS. Ten ve svém rozhodnutí<sup>125</sup> upozornil na dualismus práva a dospěl k závěru, že výrok rozhodnutí o náhradě je otázkou práva soukromého a výrok o náhradě za vyvlastnění je naopak otázkou práva veřejného. K tomuto závěru se následně ve své rozhodovací činnosti přiklonil i Ústavní soud.<sup>126</sup>

V současné době je i zákonem zakotvena tzv. duální soudní ochrana. To znamená, že v případě, kdy je napadán výrok o vyvlastnění, náleží jeho přezkum do pravomoci správních soudů podle soudního řádu správního. A naopak v případě, kdy je napadán výrok o náhradě za vyvlastnění, náleží jeho přezkum do pravomoci civilních soudů podle části V. OSŘ. S ohledem na skutečnost, že tématem této práce je stanovení náhrady za vyvlastnění, budu se v této subkapitole zabývat pouze soudním přezkumem výroku o náhradě za vyvlastnění.

Aby mohlo dojít k soudnímu přezkumu rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění, je třeba, aby byly splněny zákonem stanovené podmínky. Rozhodnutí, které je žalobou napadáno musí být v právní moci a současně musí žalobce vyčerpat všechny řádné opravné prostředky. Řízení, v rámci kterého je napadené rozhodnutí přezkoumáno, je řízením návrhovým. S ohledem na tuto skutečnost je třeba, aby žalobce podal podle části V. OSŘ žalobu. Ta musí být podána do 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. V případě, že je tato lhůta zmeškána, není možné její prominutí.<sup>127</sup> Žaloba musí být podána k věcně a místně příslušnému soudu, kterým je krajský soud, v jehož obvodu se nachází vyvlastňovaný pozemek nebo stavba. K podání žaloby je aktivně legitimován vyvlastňovaný nebo jiná oprávněná osoba, která tvrdí, že byla výrokem vyvlastňovacího úřadu o náhradě za vyvlastnění dotčena na svých právech. Pokud žalobce k podání žaloby není oprávněn, soud žalobu dle § 250g odst. 1 písm. b) OSŘ odmítne.

---

<sup>125</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. října 2004, sp. zn. 4 As 47/2003.

<sup>126</sup> Usnesení Ústavního soudu ze dne 7. prosince 2006, sp. zn. Pl. ÚS 14/06.

<sup>127</sup> § 28 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

Podání žaloby pouze proti výroku o náhradě za vyvlastnění nemá na rozdíl od žaloby proti výroku o vyvlastnění odkladný účinek na právní moc či vykonatelnost rozhodnutí.<sup>128</sup> Soud však může na návrh žalobce právní moc nebo vykonatelnost za splnění zákonem stanovených podmínek odložit.<sup>129</sup>

Řízení podle části V. občanského soudního řádu není na rozdíl od řízení podle SŘS řízením kasačním. To znamená, že v případě, kdy soud dospěje k závěru, že by rozhodnutí o náhradě mělo být modifikováno, může toto rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu změnit. V jakých případech a v jakém rozsahu k tomu může dojít je stanoveno v § 28 odst. 3 zákona o vyvlastnění. V takových situacích rozhodne soud ve věci samé rozsudkem, který ve stanoveném rozsahu nahradí rozhodnutí vyvlastňovací úřadu. Tato skutečnost však musí být v rozhodnutí soudu výslovně uvedena. Naopak pokud soud dospěje k závěru, že je náhrada za vyvlastnění v napadeném rozhodnutí stanovena správně, žalobu zamítne a rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu tak zůstane nedotčeno.<sup>130</sup>

### 3.3 Specifika rozhodnutí podle liniového zákona

Určitá specifika týkající se rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění přináší liniový zákon. Za účelem zrychlení vyvlastňovacího řízení byla přijata novela tohoto zákona č. 169/2018 Sb., která zakotvila s účinností ke dni 31. 8. 2018 možnost vyvlastňovacího úřadu vydat mezitímní rozhodnutí. To znamená, že pokud vyvlastňovací úřad v průběhu vyvlastňovacího řízení dospěje k závěru, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnění, může na návrh vyvlastnítele vydat mezitímní rozhodnutí o odnětí vlastnického práva. Vyvlastňovací řízení poté pokračuje a až následně je rozhodováno o náhradě za vyvlastnění.<sup>131</sup> Podmínky, za kterých může vyvlastňovací úřad přistoupit k přijetí mezitímního rozhodnutí, jsou zakotveny v § 4a liniového zákona. Další změnu pak přinesla novela č. 403/2020 Sb., kterou byl s účinností ke dni 1. 1. 2021 liniový zákon doplněn mimo jiné o § 4c a § 4d. Touto novelou tak byla možnost využití institutu mezitímního rozhodnutí rozšířena na další případy.

Proti rozhodnutí o mezitímním rozhodnutí nelze podat odvolání, avšak je možné se proti němu bránit prostředky správního soudnictví, tj. správní žalobou. V případech, kdy mezitímní

<sup>128</sup> § 248 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>129</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 91.

<sup>130</sup> FRUMAROVÁ, Kateřina. Soudní ochrana ve věcech vyvlastnění, její specifika a problematické aspekty. *Bulletin advokacie*, 2020, č. 6, s. 30.

<sup>131</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 168.

rozhodnutí nabylo právní moci a nebylo napadeno správní žalobou anebo bylo, avšak po provedeném soudním přezkumu nebylo rozhodnutí zrušeno, musí vyvlastnitel vyvlastňovanému poskytnou předem určenou zálohu na náhradu za vyvlastnění. Výše takové zálohy je určena na základě znaleckého posudku, který je připojen k návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě. Poté co je rozhodnuto o náhradě za vyvlastnění je výše takto zaplacené zálohy porovnána s výší náhrady stanovené v rozhodnutí. V případě, že je výše uhrazené zálohy nižší než výše náhrady stanovené v rozhodnutí, musí vyvlastnitel vyvlastňovanému tento rozdíl doplatit. Naopak v případě, kdy je výše uhrazené zálohy vyšší než výše náhrady stanovené rozhodnutím, musí vyvlastňovaný takový rozdíl vyvlastniteli vrátit. K tomuto vyrovnání musí v obou případech dojít do 60 dnů od právní moci rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění.<sup>132</sup> Tato právní úprava týkající se poskytování zálohy na náhradu za vyvlastnění je podle mého názoru v praxi velmi užitečná a by bylo vhodné ji zakomponovat taktéž do obecné právní úpravy vyvlastňovacího řízení. Na tuto skutečnosti ostatně také ve svém článku poukazuje Vlachová.<sup>133</sup>

Institut mezitímního rozhodnutí není pro správní právo novým institutem, přesto však o jeho využití ve vztahu k vyvlastnění byly v minulosti odbornou veřejností vedeny rozsáhlé diskuze. Problematické bylo např. to, zda je vyvlastnění vůbec způsobilé být předmětem mezitímního rozhodnutí<sup>134</sup> či zda je v souladu s ústavním pořádkem nejprve rozhodnout o odnětí vlastnického práva a až následně o náhradě. Rozuzlení dne 22. 3. 2022 přinesl Ústavní soud, který ve svém nálezu dovodil, že institut mezitímního rozhodnutí v rámci vyvlastňovacího řízení je ústavně konformní. Oddělení výroků o odnětí vlastnického práva a o náhradě za vyvlastnění totiž považuje Ústavní soud za: „*legislativní opatření (konstrukci), která je stále ještě v prostoru diskrece zákonodárce za podmínky, že je naplněna zásada legality vyvlastnění (zákonný základ), jsou splněny další (svoji povahou) hmotněprávní požadavky plynoucí na vyvlastnění z Listiny a Dodatkového protokolu (veřejný zájem, spravedlivá náhrada, subsidiarita a proporcionalita) a vyvlastňovanému se při ochraně jeho práv dostane spravedlivého přezkumného řízení včetně odpovídajících procesních záruk.*“<sup>135</sup>

---

<sup>132</sup> § 4a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>133</sup> VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6, s. 25.

<sup>134</sup> Viz. např. FRUMAROVÁ, Kateřina. (Ne)Způsobilost vyvlastnění být předmětem mezitímního rozhodnutí. *Správní právo*. 2019, č. 3, s. 136–137.

<sup>135</sup> Nález Ústavního soudu ze dne 22.3.2022, sp. zn. Pl. ÚS 39/18.

Zavedení možnosti využití institutu mezitímního rozhodnutí v rámci vyvlastňovacího řízení hodnotím převážně kladně. Hlavním důvodem je zejména skutečnost, že vede k urychlení procesu vyvlastňovacího řízení, neboť právě u otázek náhrady za vyvlastnění vznikají v praxi největší problémy a spory, kvůli kterým jsou později tato rozhodnutí napadána opravnými prostředky. Mezitímní rozhodnutí tak přináší v určitých případech do praxe významnou časovou úsporu.

## 4 Vyplacení náhrady za vyvlastnění

Náhradu za vyvlastnění je vyvlastnitel povinen poskytnout jednorázově a v penězích, přičemž tato je poskytována vyvlastňovanému, resp. třetím osobám, jejichž věcná břemena vyvlastněním zanikají. Vyvlastnitel musí náhradu za vyvlastnění vyplatit ve lhůtě, která je stanovena v rozhodnutí o vyvlastnění.<sup>136</sup> V souvislosti s touto lhůtou je důležité poznamenat, že nesmí být delší než 60 dnů ode dne, kdy rozhodnutí o vyvlastnění nabude právní moci.<sup>137</sup> Tato maximální délka lhůty slouží především k zajištění, aby vyvlastňovaná osoba obdržela náhradu za svůj majetek co nejrychleji a současně k tomu, aby se co nejvíce minimalizovala možná zdržení nebo zneužití ze strany vyvlastnitel. S ohledem na tuto skutečnost tak nemůže být lhůta na žádost vyvlastnitel prodloužena. Právní úpravu toho, jak postupovat v případě, kdy vyvlastnitel poskytuje vyvlastňovanému tzv. naturální náhradu, bohužel nemáme. Toto lze podle mého názoru vnímat jako podstatný nedostatek současné právní úpravy, který by bylo vhodné do budoucna vyřešit a pravidla pro postup v případech, kdy je vyvlastňovanému namísto peněžité náhrady poskytován jiný pozemek nebo stavba, zakotvit.

### 4.1 Vyplacení náhrady do soudní úschovy

V praxi se mohou vyskytovat i případy, kdy není známa osoba, jejíž majetek má být předmětem vyvlastnění. Může k tomu dojít např. v případech kdy jsou v katastru nemovitostí evidovány pozemky nebo stavby, jejichž vlastník je neznámý nebo již nežije. Dále také v případech, kdy je sice vlastník pozemku nebo stavby v katastru nemovitostí evidován, ale není možná jeho úplná identifikace (např. chybí adresa, datum narození apod.) I v těchto případech může být přistoupeno k vyvlastnění. To, že vyvlastňovaný není znám přitom neznamená, že by vyvlastnitel nemusel vyvlastněnému poskytnout za vyvlastnění náhradu. Tyto případy jsou řešeny tím způsobem, že vyvlastnitel složí v rozhodnutí stanovenou náhradu za vyvlastnění do úschovy soudu.<sup>138</sup>

Náhradu za vyvlastnění je vyvlastnitel oprávněn složit do úschovy soudu také v případech, kdy je osoba, jíž má být náhrada vyplacena v prodlení s jejím přijetím.<sup>139</sup> To platí

---

<sup>136</sup> § 13 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>137</sup> Tamtéž. § 24 odst. 4 písm. b).

<sup>138</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. s. 53

<sup>139</sup> Podle § 1975 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník: „*Věřitel je v prodlení, nepřijal-li řádně nabídnuté plnění nebo neposkytl-li dlužníku součinnost potřebnou ke splnění dluhu.*“

i v situacích, kdy oprávněná osoba zemře a současně není možné náhradu v průběhu dědického řízení vyplatit správci dědictví ani dědicům. V takovém případě je vyvlastnitel povinen složit náhradu ve stanovené lhůtě u soudu, který je příslušný k projednání dědictví, nebo u soudního komisaře<sup>140</sup> pověřeného prováděním úkonů v řízení o dědictví po zemřelé osobě.<sup>141</sup> Soud poté vydá předmět úschovy příjemci na jeho žádost. Avšak je třeba mít na paměti, že podle § 301 odst. 1 ZŘS v případě, kdy se nikdo o předmět úschovy do tří let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí o přijetí úschovy nepřihlásí, rozhodne soud o připadnutí předmětu úschovy do vlastnictví státu.<sup>142</sup>

## 4.2 Nezaplacení náhrady za vyvlastnění ve stanovení lhůtě

Jak již bylo řečeno výše, vyvlastnitel má povinnost zajistit, aby byla náhrada za vyvlastnění uhrazena ve lhůtě stanovené správním rozhodnutím. V případě, že by příslušná náhrada za vyvlastnění nebyla uhrazena ani po 30 dnech od dne uplynutí stanovené lhůty, může to mít závažné právní důsledky. Neuhrazení náhrady za vyvlastnění je totiž jedním ze tří důvodů pro zrušení vyvlastnění taxativně stanovených zákonem o vyvlastnění.<sup>143</sup>

Zrušení vyvlastnění však není automatickým právním následkem neuhrazení náhrady za vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad tak při naplnění důvodu pro zrušení vyvlastnění nerozhoduje ex officio, ale je třeba, aby vyvlastňovaný sám podal žádost (návrh) na zrušení vyvlastnění. Vychází se tak z předpokladu, že přestože došlo k nucenému odnětí či omezení vlastnického práva, je i nadále v rukou vyvlastňovaného, zda se rozhodne usilovat o navrácení původního stavu. Řízení o zrušení vyvlastnění z důvodu neuhrazení náhrady za vyvlastnění tak řadíme mezi řízení návrhové, přičemž k zahájení řízení dojde dnem, kdy žádost vyvlastněného na zrušení vyvlastnění dojde příslušnému správnímu orgán.

V zákoně o vyvlastnění není stanovena žádná lhůta, která by omezovala právo vyvlastněného podat žádost o zrušení vyvlastnění. Z tohoto důvodu tak mohla v praxi způsobovat problémy otázka, jak postupovat v případě, kdy by náhrada za vyvlastnění nebyla uhrazena ve stanovené lhůtě, avšak po podání žádosti na zrušení vyvlastnění by byla dodatečně uhrazena. Touto problematikou se v jednom ze svých rozhodnutí zabýval NSS, přičemž dospěl

---

<sup>140</sup> Soudním komisařem se rozumí notář, který byl příslušným soudem pověřen k vedení daného dědického řízení.

<sup>141</sup> § 13 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>142</sup> § 298 odst. 1 zákona č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>143</sup> § 26 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

k tomuto závěru: „*Ochrana vyvlastňovaných je zajištěna mimo jiné stanovením lhůt pro splnění povinnosti vyvlastnítele zaplatit určenou náhradu za vyvlastnění. Pokud vyvlastnitel v těchto lhůtách příslušnou finanční částku nezaplatí, je stanoven přísný následek spočívající ve zrušení vyvlastnění, pokud o to vyvlastňovaný požádá. Jestliže tedy za dané situace vyvlastňovaný podá bezvadnou žádost, nemá vyvlastňovací úřad v zásadě jinou možnost než rozhodnout o zrušení provedeného vyvlastnění.*“<sup>144</sup> I přes tento závěr však NSS připustil, že by žádost o zrušení vyvlastnění mohla být v mimořádných případech kvalifikována jako zneužití práva, kterému by nebylo možné poskytnout ochranu.

S ohledem na skutečnost, že zákon o vyvlastnění průběh řízení o zrušení vyvlastnění mimo jeho zahájení blíže neupravuje, bude probíhat v souladu s procesním režimem stanoveným ve správním řádu, a to jako jakékoliv jiné řízení o žádosti podle § 44 a násl. SŘ. Pokud správní orgán dospěje k závěru, že byl naplněn důvod pro zrušení vyvlastnění vydá o tom rozhodnutí. Proti rozhodnutí o zrušení vyvlastnění je přípustné odvolání, které má ze zákona odkladný účinek.<sup>145</sup>

### **4.3 Důsledky zrušení vyvlastnění**

V případě, že správní orgán rozhodne o zrušení vyvlastnění, dojde ve vztahu vyvlastnítele a vyvlastňovaného k obnovení předešlého stavu a vyvlastňovaný opětovně nabude vlastnické právo k vyvlastněnému majetku. K tomu dojde, jakmile rozhodnutí o zrušení vyvlastnění nabude právní moci, nikoliv až zápisem změny do katastru nemovitostí. Jedná se tak o jednu z výjimek z intabulačního principu, kdy zápis změny do katastru nemovitostí má pouze deklaratorní účinky. Pakliže již byla vyvlastňovanému poskytnuta náhrada podle § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění, je povinen ji v plné výši vrátit vyvlastniteli. K tomu musí dojít do 1 měsíce od právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění. Pokud byla vyvlastňovanému poskytnuta také náhrada nákladů vzniklých v souvislosti s vyvlastněním, musí je vrátit vyvlastniteli pouze v takové výši, která doposud nebyla vynaložena. Specificky jsou pak řešeny situace, kdy byla vyvlastňovanému namísto náhrady v penězích poskytnuta náhrada naturální. V takových případech vyvlastnitel zpětně nabývá vlastnické právo k pozemku nebo stavbě, kterou jako naturální náhradu poskytl vyvlastňovanému.<sup>146</sup>

---

<sup>144</sup> Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2022, č. j. 8 As 29/2021-36.

<sup>145</sup> GRYGAR, Tomáš. Problematické otázky zrušení vyvlastnění dle části šesté vyvlastňovacího zákona. *Bulletin advokacie*, 2020, č. 4, s. 33-38.

<sup>146</sup> GRYGAR, Tomáš a kol. *Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení*. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 169.

Zcela odlišně jsou však řešeny právní následky zrušení vyvlastnění ve vztahu k tzv. třetím osobám. Přestože dojde ke zrušení vyvlastnění, nemá to vliv na práva třetích osob. To znamená, že se práva třetích osob, která zanikla v důsledku vyvlastnění neobnovují. Stejně tak se neobnovují nájemní vztahy týkající se nájmu vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, které byly vypovězeny v souladu s § 7 odst. 2 zákona o vyvlastnění. Ve vztahu ke třetím osobám tak zůstávají plně zachovány účinky, které jsou zakotveny v § 6 a § 7 zákona o vyvlastnění.<sup>147</sup>

Může nastat také situace, kdy v důsledku zrušení vyvlastnění z důvodu nezaplacení náhrady za vyvlastnění, vznikne vyvlastňované osobě újma. Může se jednat jak o skutečnou škodu<sup>148</sup>, tak i ušlý zisk<sup>149</sup> či o nemajetkovou újmu<sup>150</sup>. V takovém případě je vyvlastnitel povinen újmu vyvlastňovanému nahradit.<sup>151</sup> Jedná se o objektivní odpovědnost, to znamená bez ohledu na zavinění vyvlastnitel s možností liberace pro případ, že by ke škodě nebo jiné újmě došlo i jinak.<sup>152</sup>

---

<sup>147</sup> HANÁK, Jakub a kol. *Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář*. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, s. 196.

<sup>148</sup> Skutečnou škodou rozumíme přímé zmenšení majetku poškozeného.

<sup>149</sup> Situace, kdy existující jmění zůstává nedotčené, ale podle obvyklého chodu věcí by v budoucnu došlo se vši pravděpodobností k navýšení aktiv nebo snížení pasiv, což v důsledku zrušení vyvlastnění nenastane.

<sup>150</sup> Újma na statcích, které nejsou ocenitelné penězi (např. život, zdraví, dobrá pověst apod.)

<sup>151</sup> § 27 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

<sup>152</sup> VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 99.



## Závěr

Ve své diplomové práci jsem se snažila poskytnout čtenáři komplexní pohled na problematiku stanovení náhrady za vyvlastnění, a to nejen v rovině teoretické, ale taktéž v praktických souvislostech. Současně jsem upozornila na problematické aspekty, které mohou při procesu stanovení náhrady za vyvlastnění vznikat. Svou práci jsem se snažila koncipovat tak, aby byla srozumitelná, přehledně členěna a jednotlivé kapitoly na sebe logicky navazovaly. Domnívám se, že problematiku stanovení náhrady za vyvlastnění společně s instituty, které s tímto tématem úzce souvisejí, jsem vzhledem k rozsahu mé diplomové práce vyčerpala a stanovených cílů se mi podařilo dosáhnout.

Lze konstatovat, že náhrada za vyvlastnění nebyla vždy spravedlivá a v minulosti v určitých případech nebyla poskytována v dostatečné výši či nebyla poskytována vůbec. V současné době jsou však v LZPS zakotveny přísné podmínky, za kterých může být přistoupeno k vyvlastnění. Tyto podmínky musí být kumulativně splněny a tudíž v případě, kdy by jen jediná podmínka nebyla splněna, nemůže být institut vyvlastnění uplatněn. Za jednu z takových obligatorních podmínek vyvlastnění považujeme právě poskytnutí náhrady. S ohledem na tuto skutečnost tak již nemůže nastat situace, kdy by náhrada za vyvlastnění nebyla vyvlastňovanému vůbec poskytnuta. Oproti historickým právním předpisům tedy již nelze aplikovat zákonnou výjimku z této podmínky, která by umožňovala vyvlastnění bez náhrady.

V návaznosti na výše uvedené nyní mohu přistoupit k zodpovězení stanovené výzkumné otázky: *„Je náhrada, která je ve vyvlastňovacím řízení vyvlastňovanému poskytována, dostatečná a spravedlivá?“* Právní úprava náhrady za vyvlastnění v průběhu let dostala značných změn, které vedly především k tomu, aby náhrada za vyvlastnění byla opravdu poskytována spravedlivě a v dostatečné výši. V současné době je náhrada za vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění poskytována takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která u vyvlastňovaného nastala důsledkem vyvlastnění. Přitom samotná náhrada za vyvlastnění je primárně stanovena ve výši ceny obvyklé. Zjednodušeně řečeno lze cenu obvyklou definovat jako průměrnou cenu, za kterou by bylo možné danou věc v daném čase a místě, na trhu s obdobnými věcmi stejné kvality, stáří a dalších stěžejních charakteristických vlastností prodat, resp. koupit. Náhrada přitom není poskytována pouze za pozemek nebo stavbu, které jsou předmětem vyvlastnění, ale současně jsou hrazeny i ostatní

náklady, které vzniknou v příčinné souvislosti s vyvlastněním. S ohledem na tyto skutečnosti lze tedy konstatovat, že je náhrada za vyvlastnění poskytována v dostatečné výši.

Nicméně je třeba upozornit na skutečnost, že právní úprava náhrady za vyvlastnění není dle mého názoru stoprocentní a vykazuje určité nedostatky. V těchto nedostatcích pak lze spatřovat jistou nespravedlnost vůči vyvlastňovanému. V některých případech totiž mohou vyvlastňovanému vznikat určité náklady, které by mu nebyť vyvlastňovacího řízení vůbec nevznikly. Tyto však nejsou při stanovení náhrady za vyvlastnění v tuzemské právní úpravě vždy reflektovány. Jedním z takových případů jsou náklady na právní zastoupení vyvlastňovaného. Ty mu totiž nejsou ze strany vyvlastnítele hrazeny, a tudíž v případě, kdy by právní zastoupení v dané věci potřeboval, musí si tímto vzniklé náklady nést v plné výši sám. Na pozici vyvlastnítele přitom často stojí subjekt, který se v dané oblasti pravidelně pohybuje, a tudíž disponuje potřebnými odbornými znalostmi, které v mnohých případech převyšují znalosti vyvlastňovaného. Z tohoto důvodu se tak vyvlastňovaný může vůči vyvlastníiteli ocitnout v nerovném postavení a bez právního zastoupení se v dané situaci prostě neobejde. Skutečnost, že si takové náklady musí nést sám vyvlastňovaný je přitom podle mého názoru nespravedlivá, přičemž musím taktéž dodat, že v Evropě je tato náhrada běžná a standardní. Proto by bylo *de lege ferenda* vhodné, aby takové náklady byly vyvlastňovanému ze strany vyvlastnítele nahrazeny, a to obdobně jako je tomu při náhradě nákladů na zpracování znaleckého posudku.

Jako další takový nedostatek vnímám skutečnost, že při stanovení náhrady za vyvlastnění není zohledňován pokles hodnoty zbylého majetku vyvlastňovaného. I tento totiž může být při vyvlastnění dotčen, ačkoliv sám není předmětem vyvlastnění. Děje se tak např. v případech, kdy dojde k vyvlastnění části zahrady u rodinného domu, v důsledku čehož se sníží hodnota samotného domu nebo dále např. při vyvlastnění zemědělských pozemků tvořících součást statku. Pokud by taková situace nastala, bylo by ji dle mého názoru spravedlivé určitým způsobem kompenzovat. V praxi k tomu ale bohužel nedochází. Pro úplnost je opětovně nutno podotknout, že v zahraniční právní úpravě je při určení výše náhrady za vyvlastnění zohlednění takového možného poklesu hodnoty nevyvlastněných částí majetku běžným standardem. S ohledem na tuto skutečnost by bylo vhodné i do tuzemské právní úpravy *de lege ferenda* tuto náhradu zakotvit. V takových případech by byla vyvlastňovanému poskytnuta taktéž náhrada za pokles hodnoty jeho zbylého majetku. Docházelo by k tomu ale pouze v těch případech, kdy

by byl takový pokles v příčinné souvislosti s vyvlastněním, přičemž výše takové náhrady by byla obligatorně stanovena na základě znaleckého posudku.

Po odstranění těchto nedostatků by pak podle mého názoru bylo možné náhradu za vyvlastnění označit nejen jako dostatečnou, ale současně jako spravedlivou, a to jak ve vztahu k vyvlastňovanému, tak ve vztahu k vyvlastniteli.

## Seznam použitých zdrojů

### a) monografie

- AMBRUSOVÁ, Eva. Vyvlastňovací řízení od A do Z. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009. 231 s.
- BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí. Brno: CERM, 2009, 753 s.
- BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Nemovitosti: oceňování a právní vztahy. 4. vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s.
- GRYGAR, Tomáš a kol. Vyvlastnění a vyvlastňovací řízení. Praha: Wolters Kluwer, 2021, s. 316 s.
- HANÁK, Jakub. Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015. 246 s.
- HENDRYCH, Dušan a kol. Správní právo. Obecná část. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016. 599 s.
- VLACHOVÁ, Barbora. Vyvlastnění a ochrana investic. Praha: C. H. Beck, 2018, 149 s.

### b) komentáře

- DÖRFL, Luboš a kol. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech: komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021. 417 s.
- HANÁK, Jakub a kol. Zákon o vyvlastnění. Praktický komentář. 2. vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2022, 236 s.
- KLÍMA, Karel. Komentář k Ústavě a Listině. 2. rozšířené vydání. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2009, 1448 s.
- KMEC, Jiří a kol. Evropská úmluva o lidských právech. Praha: C. H. Beck, 2012, 1696 s.
- PETROV, Jan a kol. Občanský zákoník. Komentář. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2017. 3053 s.
- ŠVESTKA, Jiří a kol. Občanský zákoník: komentář. Svazek III (§ 976 až 1474). 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014. 1328 s.
- VLACHOVÁ, Barbora. Zákon o vyvlastnění. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018. 158 s.
- VLACHOVÁ, Barbora. Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023. 208 s.

- WAGNEROVÁ, Eliška a kol. Listina základních práv a svobod: komentář. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 906 s.

**c) odborné časopisy**

- GRYGAR, Tomáš. Problematické otázky zrušení vyvlastnění dle části šesté vyvlastňovacího zákona. *Bulletin advokacie*, 2020, č. 4, s. 33-38.
- FRUMAROVÁ, Kateřina. Soudní ochrana ve věcech vyvlastnění, její specifika a problematické aspekty. *Bulletin advokacie*, 2020, č. 6, s. 30.
- FRUMAROVÁ, Kateřina. (Ne)Způsobilost vyvlastnění být předmětem mezitímního rozhodnutí. *Správní právo*. 2019, č. 3, s. 136–137.
- VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6, s. 21-25.

**d) právní předpisy**

- usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod, uveřejněné pod č. 2/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 186/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů.

- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 254/2019 Sb., o zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, ve znění pozdějších předpisů.
- zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů.
- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška).
- vyhláška č. 504/2020 Sb., o znalečném.

#### e) judikatura

- Nález Ústavního soudu ze dne 11. 3. 1998, sp. zn. Pl. ÚS 41/97.
- Nález Ústavního soudu ze dne 22. 3. 2022, sp. zn. Pl. ÚS 39/18.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 21. 1. 2020, sp. zn. I. ÚS 2556/18.
- Usnesení Ústavního soudu ze dne 7. 12. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 14/06.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 3. 2010, č. j. 7 As 13/2010-145.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 7. 2010, č. j. 7 Afs 53/2010-55.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 10. 2004, sp. zn. 4 As 47/2003.
- Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 1. 11. 2022, č. j. 8 As 29/2021-36.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 21. 11. 2007, sp. zn. 25 Cdo 376/2006.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2016, sp. zn. 21 Cdo 5247/2015.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 9. 2017, sp.zn. 28 Cdo 5820/2016.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ČSR ze dne 15. 7. 1982, sp. zn. 4 Cz 13/82.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 28. 11. 2017, sp. zn. 30 Cdo 4822/2017.
- Rozsudek ESLP ve věci *Pincová a Pinc proti České republice* ze dne 5. 11. 2002, stížnost č. 36548/97.
- Rozsudek ESLP ve věci *Kanala proti Slovensku* ze dne 10. 7. 2007, stížnost č. 57239/00.
- Rozsudek ESLP ve věci *Urbárska obec Trenčianské Biskupice proti Slovensku* ze dne 27. 11. 2007, stížnost č. 74258/01.

- Rozsudek ESLP ve věci *The Holy Monasteries proti Řecku* ze dne 9. 12. 1994, stížnost č. 13092/87 a 13984/88.
- Rozsudek ESLP ve věci *Jahn a další proti Německu* ze dne 30. 6. 2005, stížnost č. 46720/99, 72203/01 a 72552/01.
- Rozsudek ESLP ve věci *Kirilova a další proti Bulharsku* ze dne 9. 6. 2005, stížnost č. 42908/98.
- Rozsudek ESLP ve věci *Akkuş proti Turecku* ze dne 9. 7. 1997, stížnost č. 19263/92.
- Rozsudek ESLP ve věci *Kozacioğlu proti Turecku* ze dne 19. 2. 2009, stížnost č. 2334/03.
- Rozsudek ESLP ve věci *Lallement proti Francii*, ze dne 11. 4. 2002, stížnost č. 46044/99.
- Rozsudek ESLP ve věci *Bistrovič proti Chorvatsku* ze dne 31. 5. 2007, stížnost č. 25774/05.

#### f) elektronické prameny a ostatní zdroje

- Důvodová zpráva k zákonu č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě. Sněmovní tisk č. 1015. 4. volební období.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Sněmovní tisk č. 362. 6. volební období.
- Ministerstvo financí. *Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)* [online]. mfcr.cz, 26. září 2014 [cit. 5. června 2023]. Dostupné z <<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>>.
- MALÍŠEK, Petr. *Zákonná posloupnost znaleckých posudků ve vyvlastňovacím řízení od 1. ledna 2021*. epravo.cz. [online]. 1. června 2021 [cit. 18. června 2023]. Dostupné z: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/zakonna-posloupnost-znaleckych-posudku-ve-yyvlastnovacim-rizeni-od-1-ledna-2021-113082.html>>.

## **Shrnutí**

Předmětem této diplomové práce je stanovení náhrady za vyvlastnění, a to v rámci čtyř základních kapitol, nepočítaje úvod a závěr. První kapitola je věnována právním základům institutu vyvlastnění, a to především se zaměřením na náhradu za vyvlastnění. Stěžejné část této diplomované práce tvoří kapitola druhá, která se zabývá stanovením náhrady za vyvlastnění společně s instituty, které s touto problematikou úzce souvisejí. Třetí kapitola se věnuje rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění, přičemž je zaměřena právě na výrok stanovující výši náhrady za vyvlastnění. A konečně závěrečná kapitola se zaměřuje na vyplacení náhrady za vyvlastnění.

## **Abstract**

*The subject of this diploma thesis is the determination of compensation for expropriation. The diploma thesis is divided into four chapters, excluding the introduction and conclusion. The first chapter is devoted to the legal foundations of the expropriation institute, focusing primarily on compensation for expropriation. The key part of this thesis is the second chapter, which deals with the determination of compensation for expropriation together with institutes that are closely related to this issue. The third chapter deals with the decision on compensation for expropriation, while it is focused on the statement determining the amount of compensation for expropriation. Finally, the final chapter focuses on the payment of compensation for expropriation.*



## **Klíčová slova**

vyvlastnění, vyvlastňovací řízení, podmínky vyvlastnění, náhrada za vyvlastnění

## **Key words**

expropriation, expropriation proceedings, conditions of expropriation, compensation for expropriation