

Univerzita Palackého v Olomouci

Právnická fakulta

Andrea Svobodová

**Stanovení náhrad ve vyvlastňovacím řízení jako jedna z podmínek
vyvlastnění**

Diplomová práce

Olomouc 2020

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci na téma **Stanovení náhrad ve vyvlastňovacím řízení jako jedna z podmínek vyvlastnění** vypracovala samostatně a citovala jsem všechny použité zdroje.

V Olomouci dne 16. března 2020

Andrea Svobodová

Ráda bych na tomto místě poděkovala doc. JUDr. Kateřině Frumarové, Ph.D. za ochotu při vedení mé diplomové práce, cenné rady a připomínky. Poděkování patří také mým rodičům, kteří mě po celou dobu studia podporovali.

Obsah

Úvod	5
1 Právní základy institutu vyvlastnění	8
1.1 Historický vývoj právní úpravy institutu vyvlastnění se zaměřením na náhradu za vyvlastnění	10
2 Náhrada za vyvlastnění jako jedna z podmínek vyvlastnění.....	13
2.1 Další podmínky pro vyvlastnění	15
2.1.1 Veřejný zájem.....	15
2.1.2 Zákonný podklad	15
2.1.3 Účel vyvlastnění	16
2.1.4 Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....	16
2.1.5 Princip proporcionality	17
2.1.6 Princip subsidiarity	18
3 Určení kupní ceny v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě	19
4 Právní úprava náhrad za vyvlastnění.....	22
4.1 Cena obvyklá a cena zjištěná	22
4.2 Stanovení náhrady za vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění.....	25
4.2.1 Stanovení náhrady ve výši ceny obvyklé	25
4.2.2 Stanovení náhrady ve výši ceny zjištěné	29
4.2.3 Znalecký posudek jako důkaz ve vyvlastňovacím řízení	30
4.3 Druhy náhrad ve vyvlastňovacím řízení	32
4.4 Vypořádání práv třetích osob.....	33
4.5 Vyplacení náhrady za vyvlastnění	34
4.6 Výrok o náhradě za vyvlastnění a jeho přezkum.....	36
5 Stanovení kupní ceny dle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací	40
Závěr.....	43
Seznam použitých zdrojů.....	47
Shrnutí	52
Klíčová slova	53

Úvod

K volbě výše zmíněného tématu diplomové práce vedla autorku především aktuálnost problematiky vyvlastnění. V současné době dochází ke značné modernizaci dopravní infrastruktury v rámci územního rozvoje v podobě stavby silnic, dálnic, obchvatů atd. V rámci realizace těchto záměrů je třeba vyřešit otázku vlastnických práv k dotčeným pozemkům, odkup těchto pozemků, případně jejich vyvlastnění. Jedná se tedy o velmi diskutované téma, které je v určité míře společností vnímáno negativně, neboť se zde dostává do střetu ochrana vlastnického práva na jedné straně a veřejný zájem na straně druhé. O aktuálnosti problematiky a vhodnosti tohoto tématu ke zpracování autorku taktéž přesvědčil případ stavby obchvatu v jejím rodném městě Znojmo, kde došlo k významnému prodloužení doby výstavby právě díky komplikacím s odkupem dotčených pozemků, z nichž některé musely být nakonec předmětem vyvlastnění.

V této práci se autorka zaměří na jednu z ústavněprávních podmínek vyvlastnění, a to konkrétně na náhradu za vyvlastnění. Cílem práce bude poskytnout přehled právní úpravy týkající se stanovení náhrad za vyvlastnění, dotknout se problematiky oceňování nemovitostí, která s určováním výše náhrady za vyvlastnění nerozlučně souvisí, upozornit na potíže, které se v praxi při stanovení náhrad vyskytují a vytvořit tak práci, která komplexně obsáhne jednu z hlavních podmínek institutu vyvlastnění – náhradu za vyvlastnění. K zaměření práce na oblast náhrad autorku vedlo zjištění, že konkrétně této části problematiky vyvlastnění není dle jejího názoru věnována dostatečná pozornost, a proto považuje za vhodné toto téma souhrnně zpracovat.

Nejpodrobnější rozbor problematiky náhrad dle autorčina průzkumu dosud přinesl Hanák ve své publikaci *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*, z tohoto důvodu bude tato monografie hlavním zdrojem práce. Jako podklad však dále budou sloužit monografie a komentářová literatura dalších autorů, příspěvky v odborných časopisech, ustanovení právních předpisů a taktéž judikatura vrcholných orgánů soudní soustavy.

Za klíčové autorka považuje dospět v práci k zodpovězení těchto výzkumných otázek: „*Je zákonem zakotvený způsob stanovení náhrady za vyvlastnění pro vlastníka spravedlivý?*“ a dále zda: „*Je pro vlastníka pozemku výhodnější odmítnout smluvní prodej pozemku a nechat svůj pozemek s ohledem na výši náhrady vyvlastnit?*“. K zodpovězení takto vymezených

otázek využije především deskriptivní a analytickou metodu výzkumu a dále rovněž metodu indukce a dedukce.

Práce bude rozčleněna do pěti hlavních kapitol, které se budou věnovat v převážné části náhradám za vyvlastnění, a budou seřazeny za sebou tak, aby logicky odpovídaly chronologickému postupu v rámci vyvlastnění.

První kapitola přinese stručnou charakteristiku institutu vyvlastnění a přehled současné právní úpravy, jež se vyvlastnění dotýká, dále popíše vývoj právní úpravy vyvlastnění na našem území, přičemž i v této části bude kladen důraz na historickou právní úpravu týkající se náhrad.

Druhá kapitola bude zaměřena na samotný institut náhrady jakožto ústavněprávní podmínky pro vyvlastnění. Autorka současně považuje za vhodné se krátce vyjádřit i k dalším atributům, které musí být pro vyvlastnění naplněny, neboť se domnívá, že toto vysvětlení může sloužit k řádnému uvedení do problematiky vyvlastnění a snadnějšímu pochopení následujících kapitol.

Ve třetí kapitole bude věnován prostor obligatorní fázi smluvního vyjednávání předcházející samotnému vyvlastnění, neboť tato část procesu naplňuje tzv. podmínku subsidiarity vyvlastnění a z tohoto důvodu s vyvlastňovacím řízením nerozlučně souvisí. I zde se autorka zaměří na oblast kompenzace, a to konkrétně na určení kupní ceny v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě.

Čtvrtá kapitola bude stěžejní kapitolou této práce, neboť se bude soustředit na stanovení náhrad ve vyvlastňovacím řízení, znalecké dokazování a na metody oceňování nemovitostí využívaných znalci ke stanovení ceny nemovitosti pro účely určení výše náhrady za vyvlastnění. Opomenuty nezůstanou ani jednotlivé druhy náhrad, které mohou být v rámci vyvlastňovacího řízení nárokovány, a dále odškodnění třetích osob za zánik jejich práv v důsledku vyvlastnění. Závěrem této kapitoly bude rozebrán soudní přezkum rozhodnutí o vyvlastnění a vývoj právní úpravy a judikatury v této oblasti.

Poslední kapitola této práce se bude zabírat specifiky kompenzace v rámci zvláštní právní úpravy zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů.

Práce z územního hlediska zpracovává právní úpravu platnou na území České republiky (tedy včetně evropské právní úpravy a úpravy vyplývající z mezinárodních smluv, kterými je Česká republika vázána), účinnou ke dni 16. března 2020.

1 Právní základy institutu vyvlastnění

Vyvlastnění lze obecně charakterizovat jako nejzávažnější veřejnoprávní zásah do vlastnického práva, který může spočívat v úplném odnětí vlastnického práva nebo jeho omezení. Předmětem vyvlastnění může být jak právo vlastnické, tak i právo odpovídající věcnému břemenu. Zatímco vyvlastnění neboli expropriace v užším slova smyslu znamená nucený přechod vlastnického práva na základě správního aktu, omezení vlastnického práva představuje zásah pouze do některé ze složek vlastnického práva, např. omezení práva disponovat s věcí. Obecně se však pojem vyvlastnění užívá spíše v širším významu, kterým chápeme obě tyto formy zásahu.¹ V této podobě jej bude užívat i autorka tohoto textu, nebude-li řečeno jinak. Vzhledem k tomu, že se jedná o podstatnou intervenci do ústavně zaručeného práva², musí obě tyto formy vyvlastnění naplňovat základní předpoklady stanovené Listinou základních práv a svobod. Vyvlastnění je tedy možné jen ve veřejném zájmu, na základě zákona a musí za něj být poskytnuta náhrada.

Závažnost institutu vyvlastnění si vyžádala zakotvení na ústavní úrovni, avšak podrobnou úpravu vyvlastnění a vyvlastňovacího řízení najdeme v zákoně č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o vyvlastnění**“ nebo také „**vyvlastňovací zákon**“), který je obecným právním předpisem upravujícím vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění upravuje proces tzv. „řádného“ vyvlastnění vlastnického práva či práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě.³ Tento zákon však neupravuje tzv. expropiační tituly neboli účely, pro něž je možné vyvlastnění provést. Tyto nalezneme především v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon**“) a v dalších zvláštních právních předpisech.⁴ Nestanoví-li vyvlastňovací zákon jinak, užije se subsidiárně zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů („**správní řád**“), jakožto obecný právní předpis upravující správní řízení.

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

² Právo vlastnit majetek zaručené čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, vyhlášené usnesením 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.

³ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 188.

⁴ Například v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, zákoně č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů či v zákoně č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Vzhledem k tomu, že zákon o vyvlastnění stanoví náhradu za vyvlastnění ve výši ceny obvyklé, případně zjištěné, relevantním právním předpisem je i zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o oceňování majetku**“), který stanoví definici pojmu *cena obvyklá* a *cena zjištěná* a současně také způsoby oceňování majetku, které mají pro stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení velký význam.

S cílem urychlit proces vyvlastnění, jehož účelem je výstavba dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, byl přijat zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o urychlení výstavby**“). Zákon o urychlení výstavby je ve vztahu k vyvlastňovacímu zákonu zvláštním právním předpisem, který se použije pro vyvlastnění za účelem výstavby infrastruktury specifikované tímto zákonem.

Další speciální úpravu zkráceného vyvlastňovacího řízení obsahuje zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů⁵, dle něhož lze vyvlastnit jak nemovité věci, tak i věci movité.⁶ Vyvlastnění v režimu tohoto zákona označujeme za vyvlastnění „mimořádné“, neboť této úpravy lze použít pouze za válečného stavu a stavu ohrožení státu.⁷

Odkaz na institut vyvlastnění nalezneme taktéž v soukromoprávní oblasti v zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů („**občanský zákoník**“), jenž v § 1038 a 1039 stručně upravuje základní podmínky vyvlastnění, již stanovené Listinou základních práv a svobod.

Co se týče evropské právní úpravy, zde nalezneme úpravu vyvlastnění v čl. 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod, který připouští odnětí majetku v případě veřejného zájmu, a to za podmínek stanovených zákonem a obecnými zásadami mezinárodního práva. V rámci Evropské unie je podstata institutu vyvlastnění upravena v Listině základních práv EU, avšak pouze v obecné rovině, kde jsou stejně jako v Listině základních práv a svobod vymezeny základní podmínky, za nichž je možné vlastnické právo

⁵ Úprava zkráceného vyvlastňovacího řízení se nachází v § 45 a násl. tohoto zákona.

⁶ HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 235.

⁷ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 188.

odejmout.⁸ Blíže není problematika vyvlastnění v rámci Evropské unie řešena, neboť v této oblasti je členským státům ponechán prostor pro přijetí vlastní právní úpravy.⁹

1.1 Historický vývoj právní úpravy institutu vyvlastnění se zaměřením na náhradu za vyvlastnění

Ve starších právních kulturách se pojem vyvlastnění nevyskytoval, a to ani v právu římském. Pojem vyvlastnění v současném pojetí vychází z přirozenoprávní nauky, která jako základní podmínky vyvlastnění stanovila existenci veřejného zájmu, dále řízení, v němž je o vyvlastnění rozhodnuto a poskytnutí náhrady. Z této nauky následně vycházela většina ústav 19. století a obdobné předpoklady vyvlastnění kopírují i dnešní základní zákony států.¹⁰

Právní úpravu institutu vyvlastnění v dnešním pojetí na našem území obsahoval již obecný občanský zákoník z roku 1811 v ust. § 365: „*Žádá-li toho obecné dobro, musí člen státu za přiměřené odškodnění i úplné vlastnictví věci postoupiti.*“ Samotné poskytnutí náhrady mělo velký význam, neboť na její zaplacení byl navázán přechod vlastnického práva. Náhrada měla být poskytnuta v přiměřené výši tak, aby vykompenzovala veškerou ztrátu na majetku, a to jak škodu skutečnou, tak i ušlý zisk. Dle tehdejší judikatury bylo vhodné v rámci náhrady za vyvlastnění promítnout také skutečnosti, které měly dopad na ztížený provoz živnosti.¹¹

Právní úprava vyvlastnění z roku 1811 byla následně převzata při vzniku Československa v roce 1918 a ve velmi podobné verzi zůstala zachována i v Ústavě z roku 1920, ta však umožnila vyvlastnění i bez náhrady v případě, že tak stanoví zákon.¹² K tomuto ustanovení se poměrně kriticky vyjádřil i Weyr, který shledával problematickým, že výjimka může být stanovena „*obyčejným zákonem*“.¹³

Československá republika prošla celkem dvěma pozemkovými reformami. Po první světové válce proběhla v letech 1918-1938 tzv. první pozemková reforma, která byla spojena

⁸ Dle čl. 17 odst. 1 Listiny základních práv EU: „*Nikdo nesmí být zbaven svého majetku, s výjimkou veřejného zájmu, v případech a za podmínek stanovených zákonem a při zajištění odpovídající náhrady v přiměřené lhůtě.*“

⁹ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 3 (§ 1).

¹⁰ ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2, (§§ 285 až 530)*. 1. vydání. Praha: V. Linhart, 1935, s. 275 (§ 365).

¹¹ Tamtéž s. 280-282.

¹² HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 18-21.

¹³ WEYR, František. *Československé právo ústavní*. 1. vydání. Praha: Melantrich, 1937, s. 256.

s masivním znárodněním a vyvlastňováním majetku. Problematiku náhrad upravoval zákon č. 329/1920 Sb. z. a n., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový. Druhá pozemková reforma byla započata dekretem prezidenta republiky č. 12/1945 Sb., o konfiskaci a urychleném rozdělení zemědělského majetku Němců, Maďarů, jakož i zrádců a nepřátel českého a slovenského národa.¹⁴

Po zrušení obecného zákoníku občanského byla úprava vyvlastnění na úrovni soukromoprávních předpisů zakotvena v občanském zákoníku z roku 1950, toto ustanovení však mlčelo v otázce poskytnutí náhrady za vyvlastnění. Speciální zákonné úpravy vyvlastnění jako např. zákon č. 280/1949 Sb., o územním plánování a výstavbě obcí, náhradu za vyvlastnění upravovaly, ale její vyplacení již zpravidla nepředstavovalo podmínku nabytí vlastnického práva expropriantem.¹⁵

Socialistické ústavy upravovaly vyvlastnění za náhradu, avšak taktéž připouštěly možnost vyvlastnění bez poskytnutí náhrady, jak vyplývá např. z Ústavy z roku 1948: „*Vyvlastnění je možné jen na základě zákona a za náhradu, není-li nebo nebude-li zákonem stanoveno, že se náhrada dávat nemá.*“ Nutno na tomto místě krátce vysvětlit, jak vypadala tehdejší úprava pozemkového vlastnictví, která byla postavena na zásadě tzv. postupného zespolečenšťování půdy. Nabývání pozemků do individuálního soukromého vlastnictví bylo omezováno a v případech, kdy pozemky patřily do individuálního soukromého vlastnictví, byl vlastník pozemku fakticky omezen v jeho užívání a dispozici ze strany družstevního užívání, užívání za účelem zajištění zemědělské výroby či lesní výroby. Za takové omezení nebyla poskytována náhrada, neboť toto bylo součástí naplňování zásad ideologie.¹⁶ V případě vyvlastnění v pravém slova smyslu se však taktéž v praxi často stávalo, že vyvlastňovaný za předmět vyvlastnění bez spravedlivého důvodu náhradu neobdržel, případně ji obdržel v nepřiměřeně nízké výši. Na tuto situaci následně reagovaly restituční předpisy vydané po pádu režimu, kdy vyvlastnění bez poskytnutí spravedlivé náhrady představovalo jeden ze škály restitučních titulů.¹⁷

¹⁴ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 3-4 (§ 1).

¹⁵ ELIÁŠ, Karel. Dvě pozemkové reformy a státní nabytí vlastnického práva k nemovitostem. *Právník*, 2016, roč. 155, č. 3, s. 209-232.

¹⁶ CHYBA, Jaroslav, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 1998, s. 19-20.

¹⁷ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 133.

Po roce 1989 bylo vyvlastnění zakotveno na ústavní úrovni v Listině základních práv a svobod, včetně podmínky, aby za něj byla poskytnuta náhrada. Obecná právní úprava vyvlastnění zůstala v zákoně č. 50/1976 Sb., stavební zákon, avšak po roce 1989 reflektovala změny politického systému v souvislosti s přechodem k demokracii. Změna právní úpravy ve stavebním zákoně se týkala především omezení případů, pro které lze vyvlastnit, a to pouze na *přísně vymezené případy veřejného zájmu*.¹⁸ Náhrada za vyvlastnění se určovala dle tabulky stanovené ve vyhlášce č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.¹⁹ Podmínky kompenzace stanovené touto vyhláškou byly shledány za problematické, neboť výsledná náhrada určená dle platného cenového předpisu se mnohdy diametrálně lišila od ceny tržní.²⁰ S ohledem na tuto skutečnost byla vyhláška č. 122/1984 Sb. v souvislosti s přijetím zákona o vyvlastnění zrušena, přičemž podrobná úprava stanovení náhrad za vyvlastnění byla vtělena do vyvlastňovacího zákona.

Závěrem je nutno dodat, že v české společnosti je dodnes institut vyvlastnění vnímán negativně, a to kvůli odnímání majetku, které ve velké míře probíhalo v období vlády komunistické strany, ačkoli se mnohdy o vyvlastnění v pravém slova smyslu nejednalo, a šlo spíše o konfiskaci.²¹

¹⁸ Tamtéž s. 18-21.

¹⁹ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 39.

²⁰ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 39 (§ 10).

²¹ Tamtéž s. 3 (§ 1).

2 Náhrada za vyvlastnění jako jedna z podmínek vyvlastnění

Poskytnutí náhrady za vyvlastnění představuje jeden z ústavně zakotvených atributů vyvlastnění stanovených Listinou základních práv a svobod v čl. 11 odst. 4. Právo na spravedlivou náhradu za vyvlastnění upravuje taktéž Listina základních práv EU, která obdobně jako Listina základních práv a svobod způsob určení náhrady za vyvlastnění neupravuje. Odnětí majetku v případě veřejného zájmu připouští i čl. 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Evropský soud pro lidská práva ve své rozhodovací činnosti stanovil, že výše odškodnění za vyvlastnění se posuzuje individuálně s ohledem na okolnosti a důvody vedoucí k vyvlastnění, v každém případě je však nutné nalézt rovnováhu mezi obecným zájmem a ochranou základních lidských práv jednotlivce. V této oblasti státy disponují velkou mírou diskrece nejen v souvislosti s rozhodováním o vyvlastnění, ale taktéž při stanovení podmínek odškodnění za vyvlastnění, stále však platí povinnost dbát, aby tento zásah měl vždy racionální základ.²² Porušení tohoto pravidla shledal Evropský soud pro lidská práva v případě Pešková proti České republice²³, kde zjistil existenci nerovnováhy mezi posuzovanými právy, neboť náhrada poskytnutá stěžovatelce za odnětí vlastnického práva byla několikanásobně nižší než cena tržní v době odnětí práva.²⁴

K otázce možného omezení vlastnického práva se vyjádřil i Ústavní soud v rozhodnutí ze dne 9. ledna 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06: *„Niméně tak jako jiná základní práva je rovněž vlastnické právo omezitelné, a to v případě kolize s jiným základním právem nebo v případě nezbytného prosazení ústavně aprobovaného veřejného zájmu. Vzhledem k tomu, že vlastnické právo má – na rozdíl od jiných základních práv – poměrně jasně vyjádřitelnou materiální (hmotnou) ekonomickou hodnotu a jeho realizace stojí v základu společenských tržních transakcí, vyžaduje jeho případné omezení poskytnutí kompenzace (náhrady).“*

Otázce náhrad za vyvlastnění se nejvíce věnuje vyvlastňovací zákon, který upravuje druhy náhrad, které může vyvlastňovaný ve vyvlastňovacím řízení požadovat, určení výše náhrady za vyvlastnění, způsob poskytnutí náhrady a další. Zvláštní úpravu týkající se

²² WAGNEROVÁ, Eliška a kol. *Listina základních práv a svobod: komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012, s. 315 (čl. 11 Listiny).

²³ U stěžovatelky došlo k odnětí majetku na základě zákona o půdě, jenž umožnil osobám zpětné vydání majetku, který přešel na stát na základě vyvlastnění bez vyplacení náhrady. Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 26. listopadu 2009 o stížnosti č. 22186/03.

²⁴ POMAHAČ, Richard. Evropský soud pro lidská práva: Přiměřenost náhrady za vyvlastnění. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 9, s. 339-342.

kompenzace za vyvlastnění pro účely výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací dále obsahuje zákon o urychlení výstavby. Vzhledem k tomu, že téma náhrad je ústřední problematikou této práce, budeme se této věci více věnovat v dalších kapitolách.

Problematika náhrady za vyvlastnění je upravena taktéž v oblasti práva soukromého zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, který v § 1039 odst. 1 stanoví: „*Za omezení vlastnického práva nebo vyvlastnění věci náleží vlastníkovi plná náhrada odpovídající míře, v jaké byl jeho majetek těmito opatřeními dotčen.*“ V souvislosti s tímto ustanovením se vyskytují rozličné názory ohledně toho, zda je toto ustanovení pouze nadbytečnou deklarací práva uvedeného v Listině základních práv a svobod nebo zda občanský zákoník tímto ustanovením stanovuje možný nárok nad rámec zákona o vyvlastnění.²⁵ Spáčil označuje ustanovení § 1038 a násl. občanského zákoníku za nadbytečné za situace, kdy jsou obecné podmínky vyvlastnění zakotveny na ústavní úrovni a toto ustanovení považuje za pouhou „*připomínku ústavního pravidla*“.²⁶ Z důvodové zprávy k novému občanskému zákoníku vyplývá, že toto ustanovení se v občanskoprávních kodexech vyskytuje především z důvodu jisté tradice, přestože svou povahou se jedná o institut veřejnoprávní. Důvodová zpráva však dále říká, že se nově v oblasti náhrad stanovuje, že vyvlastňovanému náleží „*náhrada plné hodnoty dotčeného majetku*“.²⁷ Při výkladu této věty lze dospět k závěru, že smyslem ust. §1039 odst. 1 občanského zákoníku nebylo pouhé připomenutí ústavně zaručeného práva, nýbrž že by se mohlo jednat o paragraf, který připouští uplatnění nároku, který nebyl vykompenzován v rámci náhrady za vyvlastnění v režimu zákona o vyvlastnění.²⁸ K obdobnému závěru se přiklání i Večeřa, který se domnívá, že toto ustanovení může fungovat i nezávisle na ustanoveních o náhradách obsažených ve veřejnoprávních předpisech, kdy v případě, že by náhrada stanovená na základě veřejnoprávního předpisu byla příliš nízká, ji lze dle jeho názoru požadovat ve výši stanovené ust. § 1039 odst. 1 občanského zákoníku.²⁹

²⁵ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 134.

²⁶ SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§976-1474): komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013, s. 213 (§1039).

²⁷ Důvodová zpráva k zákonu č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Sněmovní tisk č. 362. 6. volební období.

²⁸ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 134.

²⁹ VEČEŘA, Jiří. In ŠVESTKA, Jiří a kol. *Občanský zákoník: komentář. Svazek III (§ 976 až 1474)*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer, a.s., 2014, s. 124 (§1038).

2.1 Další podmínky pro vyvlastnění

2.1.1 Veřejný zájem

Vedle povinnosti poskytnout za vyvlastnění náhradu stanovuje Listina základních práv a svobod podmínku existence veřejného zájmu na realizaci účelu stanoveného zvláštním zákonem, který musí převažovat nad zájmem zachování dosavadního právního stavu. Tento veřejný zájem musí být v každém vyvlastňovacím řízení zjištěn a prokázán. Tendence zakotvit případy, kdy je dán veřejný zájem, do zákona, byly shledány Ústavním soudem jako protiústavní:³⁰ „*Veřejný zájem je třeba nalézt v procesu rozhodování o určité otázce (typicky např. o vyvlastňování), a nelze jej v konkrétní věci a priori stanovit. Z těchto důvodů je zjišťování veřejného zájmu v konkrétním případě typicky pravomocí moci výkonné, a nikoliv zákonodárné.*“³¹

Od pojmu veřejný zájem je třeba odlišovat zájem kolektivní, kdy tyto výrazy bývají často nesprávně zaměňovány. Kolektivní zájem nemusí být vždy současně zájmem obecným a jeho uspokojování může být dokonce s veřejným zájmem v rozporu.³² Obecně lze veřejný zájem vysvětlit jako obecně prospěšný zájem, který náleží blíže neurčenému společenství osob, přičemž tento zájem nesmí být v rozporu s právními předpisy.³³

Vzhledem k tomu, že veřejný zájem je tzv. neurčitým právním pojmem, který nemá svou ustálenou legální definici, je často problematické jej definovat. S ohledem na tuto skutečnost musí být určen individuálně pro každý konkrétní případ vyvlastnění a jeho přítomnost má být řádně odůvodněna.³⁴

2.1.2 Zákonný podklad

Požadavek existence zákonného podkladu vyplývá z čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod a představuje tak poslední ústavněprávní podmínku vyvlastnění, o níž bude v tomto textu pojednáváno. Vyvlastnění je možné pouze za podmínky postupu dle zákonného podkladu ve formálním zákonném procesu.³⁵ Tímto podkladem je nejenom zákon

³⁰ HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 230.

³¹ nález Ústavního soudu ze dne 28. června 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04.

³² CHYBA, Jaroslav, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 1998, s. 31.

³³ Tamtéž s. 49.

³⁴ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 17-19 (§ 3).

³⁵ Absenci formálního postupu při vyvlastnění vytkl Evropský soud pro lidská práva v případě Sarica a Dilaver vs. Turecko, kde došlo ze strany státu k fatickému vyvlastnění pozemků jejich zahrnutím pod vojenský prostor. O tomto aktu však nebylo vedeno příslušné vyvlastňovací řízení, chybělo zde formální rozhodnutí a poškozenému nebyla poskytnuta náhrada. Turecku byla uložena povinnost přijmout příslušnou právní úpravu,

o vyvlastnění, jakožto obecný vyvlastňovací předpis, ale dále taktéž spousta speciálních zákonů upravujících zejména účely vyvlastnění.³⁶

2.1.3 Účel vyvlastnění

Zákon o vyvlastnění stanovuje další podmínky pro vyvlastnění, doplňující výše zmíněné ústavní předpoklady. Jednou z těchto podmínek je přípustnost vyvlastnění jen pro účel stanovený zvláštním zákonem. Tyto účely neboli expropriační tituly najdeme mimo jiné v zákoně o státní památkové péči, zákoně o ochraně přírody a krajiny, vodním zákoně, ale také především ve stavebním zákoně, který upravuje vyvlastnění práv k pozemkům a stavbám pro realizaci staveb či jiných veřejně prospěšných opatření.³⁷ Stavební zákon obsahuje taxativní výčet expropriačních titulů, jedná se například o výstavbu veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšného zařízení či stavby k zajišťování obrany státu.

Dalším právním předpisem, který upravuje expropriační tituly, jež jsou v praxi hojně využívány, je zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, dle něhož je možné využít institutu vyvlastnění za účelem stavby dálnice, silnice a místní komunikace I. třídy. Při výstavbě dopravní infrastruktury se získání pozemků prostřednictvím vyvlastnění uskutečňuje poměrně často, neboť vlastníci předmětných pozemků, které jim náležely několik let, se daných pozemků nechtějí dobrovolně vzdát, případně jim nabízená cena za odkup pozemků nepřipadá adekvátní.

Je nutno dodat, že účel vyvlastnění musí být v každém případě v souladu s cíli a úkoly územního plánování. V případě, že realizací účelu vyvlastnění dochází ke změně ve využití území, je třeba, aby tato změna odpovídala cílům a úkolům územního plánování. Jinak řečeno, nelze daný pozemek vyvlastnit za účelem stavby dálnice v případě, že dle územního plánu zde má stát park.³⁸

2.1.4 Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Pokud v souvislosti s vyvlastněním dochází současně ke změně ve využití území či jeho prostorovém uspořádání, je třeba, aby byla naplněna další podmínka, a to soulad s cíli

kteřá zabrání této praxi. Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 27. května 2010 o stížnosti č. 11765/05.

³⁶ DOBROVOLNÁ, Eva. In PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. Praha: C.H. Beck, 2017, s. 1048 (§ 1038).

³⁷ § 170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

³⁸ KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015, s. 382.

a úkoly územního plánování.³⁹ Existence souladu se prokazuje zpravidla územním rozhodnutím ve vazbě na územně plánovací dokumentaci.⁴⁰

V souvislosti s územním plánem můžeme taktéž mluvit o jisté formě faktického omezení vlastnického práva, neboť vlastníka pozemku svým způsobem omezuje v možnostech využití daného území.⁴¹ Pokud dojde změnou územního plánu současně ke změně ve způsobu využití území tak, že pozemek již nadále není určen k zastavění (vlastník na svém pozemku nemůže např. postavit dům), dochází na straně vlastníka pozemku nepochybně ke škodě, která by měla být kompenzována.⁴² Stavební zákon však v takovém případě stanoví pouze právo na náhradu nákladů vynaložených na přípravu výstavby, přičemž se jedná zejména o náklady vynaložené na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku sloužícího k zajištění závazku.⁴³ Na základě tohoto ustanovení jsou tedy vykompenzovány pouze náklady za tzv. „zmařenou investici“, nikoli však již škoda, která vlastníkovu pozemku vznikla tím, že v souvislosti se změnou územního plánu došlo ke snížení hodnoty jeho nemovitosti.⁴⁴

2.1.5 Princip proporcionality

Princip proporcionality neboli přiměřenosti představuje další z podmínek vyvlastnění stanovených ve vyvlastňovacím zákoně. Vztahuje se k rozsahu vyvlastnění a znamená, že zásah do vlastnického práva má být proveden zásadně v rozsahu nezbytném k dosažení daného účelu, pro nějž je vyvlastňováno. Tedy v případě, že k realizaci konkrétního účelu postačuje pouze omezení vlastnického práva např. ve formě zřízení věcného břemene, není možné vlastnické právo zcela odejmout. Taktéž za situace, kdy bude vzhledem k účelu vyvlastnění dostačující vyvlastnění pouze části pozemku, bude vhodné s odkazem na princip přiměřenosti vyvlastnit pouze tuto část.⁴⁵ Vyvlastňovací zákon však stanoví výjimku⁴⁶, kdy lze rozšířit vyvlastnění i na vyvlastňovacím výrokem nepostižené pozemky či stavby, a to

³⁹ Cíle a úkoly územního plánování upravuje § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁰ HENDRYCH, Dušan a kol. *Správní právo. Obecná část*. 9. vydání. Praha: C. H. Beck, 2016, s. 232-233.

⁴¹ MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018, s. 1105 (§ 170).

⁴² HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 96.

⁴³ § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁴ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 96.

⁴⁵ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 22 (§ 4).

⁴⁶ § 4 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

z toho důvodu, že je nelze buď vůbec nebo jen s nepřiměřenými obtížemi bez vyvlastňovaného pozemku užívat. Může se tak stát pouze na návrh vyvlastňovaného.

2.1.6 Princip subsidiarity

Vyvlastnění pozemku představuje řešení ultima ratio v případě, že se nepodařilo pozemky či stavbu získat smluvní cestou. Aby mohlo vůbec dojít k vyvlastnění, je třeba předložení návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě ze strany vyvlastnítele a naplnit tak snahu předmětné pozemky či stavbu získat „mírnější cestou“.⁴⁷ Zákon o vyvlastnění stanovuje přesné náležitosti⁴⁸ návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě, mezi které patří vymezení účelu, tedy konkrétního záměru, současně s upozorněním, že v případě nedosažení dohody může dojít k vyvlastnění. V návrhu smlouvy musí být dále obsaženo ustanovení, které vyvlastňovanému zakládá právo na zpětné převedení práv za situace, kdy nedojde k zahájení realizace účelu převodu ve lhůtě 3 let od uzavření předmětné smlouvy. Nedílnou součástí návrhu smlouvy tvoří znalecký posudek určující kupní cenu nemovitosti, jejíž způsob určení bude rozebrán v další kapitole. Je jistě žádoucí, že zákon pevně stanovuje povinné náležitosti návrhu smlouvy, neboť tímto způsobem je zaručena jistá transparentnost zamýšleného záměru v podobě informovanosti potenciálního vyvlastňovaného.

K přijetí návrhu smlouvy zákon stanovuje lhůtu 90 dnů, po jejímž marném uplynutí je podmínka subsidiarity vyvlastnění splněna a vyvlastnitel se může domáhat převodu práv v rámci vyvlastňovacího řízení.⁴⁹

⁴⁷ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 195.

⁴⁸ § 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁹ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 195.

3 Určení kupní ceny v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě

V této kapitole se budeme věnovat procesu, při kterém je ze strany investora projevena snaha o smluvní odkup pozemku či stavby, přičemž v této fázi může být dané jednání úspěšně zakončeno smluvním odkupem pozemků, v případě neúspěchu v rámci smluvního vyjednávání je dán prostor pro zahájení vyvlastňovacího řízení. Proces smluvního vyjednávání s vyvlastňovacím řízením úzce souvisí, neboť vyvlastňovací řízení lze zahájit až poté, co se nepodařilo získat pozemky či stavbu smluvní cestou. S ohledem na tuto skutečnost se domnívám, že je vhodné v této práci rozebrat taktéž otázku stanovení kupní ceny v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě.

Jak bylo již řečeno v předchozí kapitole, nutnou součástí návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo stavbě je znalecký posudek, dle něhož je navržena kupní cena za získání potřebných práv. Zákon však na tomto místě nestanovuje, o jaký druh ceny se má jednat, resp. jakým způsobem má znalec daný pozemek či stavbu ocenit. Dle Hanáka lze ze smyslu ustanovení zákona o vyvlastnění a občanského zákoníku dospět k závěru, že by cena v návrhu smlouvy měla být určena jako cena obvyklá, nestanoví-li zvláštní právní úprava něco jiného (blíže k pojmu cena obvyklá viz kapitola 5.1.).⁵⁰ K tomuto názoru se přiklání i autorka tohoto textu, neboť znalecký posudek vyvlastnítele je v případě posunu věci do vyvlastňovacího řízení podkladem pro určení náhrady, přičemž ta se stanovuje ve výši ceny obvyklé.

Na základě ceny určené ve znaleckém posudku následně investor navrhne vlastníkově pozemku jím nabízenou kupní cenu. Ve svém zájmu by však investor neměl nabízet cenu nižší, než je cena určená znalcem, neboť se tím vystavuje riziku, že vlastník pozemku raději nechá náhradu určit v rámci vyvlastňovacího řízení ve výši ceny obvyklé.⁵¹ V praxi se však často stává, že cena stanovená ve znaleckém posudku předkládaném ze strany investora je velmi odlišná od ceny určené znaleckým posudkem, který si nezávisle nechal zpracovat vlastník pozemku. V případě nedosažení dohody ohledně výše ceny za odkup je pro vyvlastňovaného lepší volbou vyčkat na zahájení vyvlastňovacího řízení a zde následně

⁵⁰ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 116.

⁵¹ Tamtéž.

předložit znalecký posudek, jež si nechal sám zpracovat.⁵² Vlachová však upozorňuje na rozdílnou praxi vyvlastňovacích úřadů, kdy na jedné straně úřady formálně zkoumají v rámci znaleckého posudku pouze přítomnost znalecké doložky, a na straně druhé jsou i případy, kdy vyvlastňovací úřady podrobují přezkumu v rámci znaleckého posudku taktéž způsob určení ceny a v případě nesrovnalostí vyvlastňovaného poučí o tom, že na podkladě jím předloženého posudku nemůže být náhrada za vyvlastnění určena. Vlachová se co do správnosti přiklání spíše ke druhé variantě postupu vyvlastňovacích úřadů, avšak dodává, že tato otázka není prozatím judikatorně vyřešena.⁵³

Je třeba uvést, že soukromý investor a za určitých podmínek i územně samosprávné celky⁵⁴ si mohou dovolit v návrhu smlouvy určit kupní cenu ve výši ceny obvyklé či dokonce vyšší, než je cena obvyklá a tímto způsobem urychlit proces odkupu pozemků či staveb. Pokud však na straně potenciálního kupujícího nemovitosti stojí stát, může být navržena cena pouze ve výši ceny zjištěné, tedy ceny určené podle cenového předpisu, neboť tak stanoví zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích („zákon o majetku ČR“). Cena zjištěná bývá zpravidla nižší, než je cena obvyklá.⁵⁵ V případě, že by za odkup měla být sjednána cena vyšší, než je cena zjištěná, je třeba předchozího souhlasu ze strany Ministerstva financí. Uzavření smlouvy bez tohoto souhlasu má za následek neplatnost smlouvy do té její části, kde cena kupní převyšuje cenu zjištěnou.⁵⁶ Tato právní úprava činí ze státu poměrně „znevýhodněného investora“, neboť málokterý vlastník nemovité věci přistoupí na prodej pozemku za cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu za situace, kdy v rámci vyvlastňovacího řízení může nárokovat cenu obvyklou. Jisté

⁵² VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6, s. 24.

⁵³ Tamtéž.

⁵⁴ V případě územně samosprávného celku jakožto vyvlastnítele však platí taktéž určitá omezení. Územně samosprávné celky mohou na rozdíl od státu v návrhu smlouvy nabídnout kupní cenu ve výši ceny obvyklé, avšak musí přitom dbát ust. § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a ust. § 17 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, tedy musí jednat účelně a hospodárně. V odůvodněných případech mohou navrhnout i kupní cenu vyšší, než je cena obvyklá, a to například pokud se jedná o výkup klíčových pozemků důležitých pro realizaci veřejně prospěšné stavby. HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 70-71.

⁵⁵ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 116.

⁵⁶ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 120.

vyrovnání této nevýhody přináší zákon o urychlení výstavby, který pro výstavbu v něm stanovených účelů stanovuje náhradu ve výši ceny obvyklé, není-li cena zjištěná vyšší.⁵⁷

Po zhodnocení výše uvedeného lze dospět k závěru, že výši ceny stanovené v návrhu smlouvy ovlivňuje více faktorů, a to především skutečnost, pro jaký účel by bylo možné danou věc vyvlastnit, resp. jakou právní úpravou se bude vyvlastnění řídit a dále také otázka subjektu, který stojí na straně investora. Na tento problém upozorňuje i Vlachová, dle které se částky nabízené vlastníkům ve stejné oblasti za prodej podobných pozemků mohou velmi lišit, což v konečném důsledku vzbuzuje u daných osob pocit nespravedlnosti, který je často důvodem neúspěchu v rámci snahy o dosažení dohody ohledně odkupu pozemků.⁵⁸

⁵⁷ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, 68-69.

⁵⁸ VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6, s. 24.

4 Právní úprava náhrad za vyvlastnění

Náhradám za vyvlastnění je věnována část čtvrtá vyvlastňovacího zákona, kde zákonodárce zakotvil nejen způsob určení jejich výše, ale taktéž vymezil druhy náhrad, které lze v rámci vyvlastňovacího řízení požadovat.⁵⁹

Problematika určení kupní ceny v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě, jež s problematikou náhrad úzce souvisí, je řešena v rámci zvláštní právní úpravy zákona o urychlení výstavby, kde je způsob stanovení kupní ceny v návrhu smlouvy upraven odlišně od vyvlastňovacího zákona, a to především za účelem urychlení celého procesu (blíže k tomuto tématu viz kapitola 6.). Speciální úpravu náhrad nalezneme taktéž v již zmíněném zákoně č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky a dále v zákoně č. 115/2001 Sb., o podpoře sportu, který umožňuje namísto náhrady v případě vyvlastnění poskytnout jiné věcné plnění v obdobném rozsahu a kvalitě (např. ve formě poskytnutí jiného sportovního areálu).

4.1 Cena obvyklá a cena zjištěná

Pro úplné pochopení metody stanovení výše náhrady v rámci vyvlastňovacího řízení je nejprve třeba vysvětlit základní pojmy, které s touto problematikou úzce souvisí. Zákon o vyvlastnění v rámci ustanovení o určení výše náhrady za vyvlastnění pracuje s pojmy *cena obvyklá* a *cena zjištěná*. Rozlišování těchto pojmů má velký význam, neboť ve skutečnosti se jejich výše zpravidla liší.

Nejprve však stručně k rozlišení pojmů *cena* a *hodnota*. *Hodnota* věci je pojem ekonomický (právní předpisy s tímto pojmem neoperují) a vyjadřuje prospěch věci pro jejího vlastníka, z tohoto důvodu nemůže být stanovena přesně a je určena pouze odhadem. Naproti tomu pojem *cena* je částka, která je za danou věc skutečně poskytnuta či nabízena, přičemž cena věci nemusí vždy odpovídat její hodnotě.⁶⁰

Cena obvyklá, někdy taktéž nazývaná jako cena tržní, je cena, za kterou by bylo reálně možné předmětnou věc v daném čase a místě koupit, resp. prodat.⁶¹ Pro účely určení ceny obvyklé zákon o vyvlastnění odkazuje na zákon o oceňování majetku, který stanovuje její

⁵⁹ § 10-14 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

⁶⁰ PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015, s. 205.

⁶¹ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 522-525.

přesnou definici: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“⁶² Zjednodušeně řečeno je cena obvyklá určena jako průměr cen dosažených při prodeji věci stejného stáří, kvality atd. Přívlastek „obvyklá“ má vyjadřovat objektivní hlediska určující tuto cenu, kdy k subjektivním hlediskům, jako je například cena zvláštní obliby, se při jejím určení nepřihlíží. Obvyklá cena se v praxi určí na základě informací o uskutečněných prodejích obdobné věci v daném čase a místě.⁶³

V minulosti činilo stanovení ceny obvyklé problémy, neboť zákon o oceňování majetku do roku 2013 neupravoval způsob jejího určení.⁶⁴ V oboru znalecké činnosti panovala převážně shoda na tom, že se cena obvyklá určí na základě komparační metody. Prakticky však znalci v některých případech neměli k dispozici informace o cenách v rámci uskutečněných obchodů s obdobnou věcí v daném čase a oblasti a cenu obvyklou v těchto případech určovali na základě částky stanovené v inzerci, případně používali k určení ceny obvyklé i jiné metody oceňování (převážně metodu výnosovou). Praxe byla a v současné době částečně stále pořád je taková, že vyvlastňovací úřady nezkoumají způsob stanovení ceny předmětu vyvlastnění a závěry obsažené ve znaleckém posudku bez dalšího přebírají do svého rozhodnutí.⁶⁵

K odstranění pochybností ohledně způsobu stanovení ceny obvyklé došlo k 1. 1. 2014, kdy do zákona o oceňování majetku k definici přibylo ustanovení o tom, že se určuje porovnáním. I přesto způsobuje určení ceny obvyklé v praxi potíže, a to z několika důvodů.

⁶² § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

⁶³ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 522-525.

⁶⁴ Dnes zákon o oceňování majetku v § 2 odst. 1 výslovně stanoví, že se cena obvyklá určí porovnáním.

⁶⁵ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 138-141.

Ceny nemovitostí se v čase poměrně rychle mění, tudíž je třeba mít k dispozici vždy co nejaktuálnější údaje o uskutečněných transakcích, přičemž ne vždy je jednoduché tyto údaje dohledat. Dále v případě stanovení ceny obvyklé u objektů, s nimiž se běžně neobchoduje (např. inženýrské stavby, vojenské objekty), je stanovení ceny porovnáním téměř nemožné. V neposlední řadě je třeba brát v potaz i skutečnost, že cenu nemovitosti určuje její přesná poloha, tudíž srovnáním ceny při prodeji podobné nemovitosti ve stejné lokalitě, nemusíme vždy dojít k přesným výsledkům.⁶⁶

Naproti tomu cena zjištěná je cena stanovená na základě ocenění provedeného dle zákona o oceňování majetku, přičemž tato cena je stanovena jiným způsobem než cena obvyklá. Prováděcí vyhláškou k tomuto předpisu je tzv. oceňovací vyhláška, kdy v současné době se jedná o vyhlášku č. 441/2013 Sb.⁶⁷ V období před rokem 1990 neexistoval jiný způsob ocenění než právě na základě oceňovacího předpisu, neboť cena obvyklá byla už z povahy věci s ideologií tehdejšího režimu neslučitelná. Dnes cena zjištěná neslouží k pevnému určení, za kolik musí být daná věc prodána, jejím současným účelem je především určení základu daně z nabytí nemovitosti v případě, kdy je cena kupní nižší než cena zjištěná.⁶⁸ Dále se cena zjištěná užívá podpůrně v rámci vyvlastňovacího řízení při stanovení náhrad.

Rozdíl mezi cenou obvyklou a cenou zjištěnou je patrný již ze znaleckého posudku, kdy výsledkem znaleckého posudku, kterým se určuje cena zjištěná, by mělo být jedno konkrétní číslo, které by se nemělo ve všech znaleckých posudcích zpracovaných různými znalci na danou věc příliš lišit. Důvodem je přesné stanovení postupu ocenění v cenovém předpisu. Naproti tomu cena obvyklá je zpravidla určena kombinací tří metod ocenění (nákladové, porovnávací a výnosové), z jejichž výpočtů vyjdou často různá čísla (blíže k těmto metodám v kapitole 5.2.1.).⁶⁹

⁶⁶ Tamtéž.

⁶⁷ Tato vyhláška byla již několikrát novelizována, naposledy vyhláškou č. 188/2019 Sb., a to z důvodu reakce na vývoj cen nemovitostí.

⁶⁸ ORT, Petr. Oceňování majetku obcí a měst: Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku. *Veřejná správa*, 2015, č. 16, s. 8-10.

⁶⁹ Tamtéž.

4.2 Stanovení náhrady za vyvlastnění dle zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění

4.2.1 Stanovení náhrady ve výši ceny obvyklé

V oblasti stanovení náhrad za vyvlastnění doznala právní úprava značných změn s přijetím zákona o vyvlastnění. Stanovení náhrad před přijetím vyvlastňovacího zákona, které probíhalo na základě vyhlášky č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim a platných cenových předpisů, nezajišťovalo poskytnutí spravedlivé náhrady za takto závažný zásah do vlastnického práva. Náhrada určená dle tehdy platných pravidel neodpovídala ceně, které by vyvlastňovaný dosáhl v případě smluvního převodu nemovitosti a dostatečně nekompensovala újmu, jež u vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění nastala.⁷⁰ Tyto důvody vedly k tomu, že nová právní úprava náhrad obsažená ve vyvlastňovacím zákoně stanovila, že za vyvlastnění v užším slova smyslu, tedy ve významu úplného odnětí vlastnického práva, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny obvyklé pozemku či stavby včetně příslušenství.⁷¹

Jak bylo již řečeno v předchozí kapitole, určení ceny obvyklé v praxi často činí potíže. Jistý posun lze spatřovat v tom, že od roku 2014 se v katastru nemovitostí zveřejňují cenové údaje z kupních smluv a dražeb, které mohou mimo jiné sloužit znalcům k porovnání cen při určení ceny obvyklé. I přesto musí být znalci při srovnávání cen uvedených v katastru nemovitostí obezřetní, neboť se zde mohou vyskytovat i ceny mimořádné, které mohou být vyšší či nižší, než je cena obvyklá, a to například s ohledem na rodinné vztahy mezi stranami smlouvy.⁷² Avšak je třeba znovu na tomto místě upozornit na to, že s ohledem na jistá specifika každé nemovité věci, někdy dojde k situaci, kdy danou věc nelze s žádnou obdobnou věcí srovnat a cenové údaje z katastru nemovitostí nám tedy neposlouží.

V situaci, kdy nelze obvyklou cenu nemovitosti určit z důvodu jejích specifik, pro které ji nelze porovnat s jinou nemovitostí, se názory ohledně postupu v ocenění liší. Telec je toho názoru, že pokud nelze danou věc s žádnou obdobnou věcí komparovat, neměl by znalec cenu obvyklou stanovit jinak, neboť by se jednalo o porušení zákona o oceňování majetku, který stanoví, že cena obvyklá se určí porovnáním. V tomto případě by tedy měl

⁷⁰ 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.

⁷¹ § 10 odst. 1 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

⁷² TELEEC, Ivo. Posuzování obvyklé ceny u převodu nemovitostí. *Bulletin advokacie*. 2015, č. 6, s. 15-19.

vyslovit, že cenu obvyklou stanovit nelze s odkazem na neexistenci dostatečných údajů sloužících k užití porovnávací metody.⁷³ V případě vyvlastňovacího řízení, kde se náhrada primárně určuje ve výši ceny obvyklé, je dle autorky textu tento postup nepoužitelný, neboť toto by v praxi znamenalo, že pokud nelze striktně užít k určení ceny obvyklé porovnávací metodu, byla by pravděpodobně následně náhrada určena ve výši ceny zjištěné.⁷⁴ Cílem právní úpravy náhrad v zákoně o vyvlastnění však bylo upustit od stanovení náhrady dle platného cenového předpisu a určit náhradu spravedlivě tak, aby odpovídala ceně obvyklé.

Dalším směrem ve způsobu určování ceny obvyklé je její stanovení na základě kombinace tří běžně používaných oceňovacích metod, a to metody porovnávací, výnosové a nákladové.⁷⁵ Autorka textu považuje za vhodné na tomto místě základní metody oceňování majetku stručně popsat.

Porovnávací metoda je zákonem o oceňování majetku označena za metodu, prostřednictvím které se stanoví cena obvyklá. V oboru znalecké činnosti je považována za hlavní oceňovací metodu, přičemž ostatní metody slouží pouze ke korekci nedostatků. Tato metoda je však poměrně složitá a nákladná, neboť znalec si pro výpočet musí obstarat velké množství informací o obchodech s danou věcí a tyto údaje pak na základě složitých výpočtů porovnat. Jak bylo již řečeno, tato metoda je využitelná pouze v případech ocenění věcí, s nimiž se běžně obchoduje (např. byty či rodinné domy), přičemž tyto věci musí být srovnatelné.⁷⁶

Výnosová metoda pracuje s předpokládanými budoucími příjmy z nemovitosti (zejména v podobě nájemného), od nichž jsou odečteny výdaje vynaložené na jejich dosažení, přičemž tyto příjmy jsou následně odúročeny na současnou hodnotu.⁷⁷

⁷³ Tamtéž.

⁷⁴ Tento postup ostatně připouští i Ministerstvo financí, které vydalo v září roku 2014 Komentář k určování obvyklé ceny, v němž říká: „Podle zákona o oceňování majetku se při určení ceny obvyklé postupuje podle ustanovení § 2 odst. 1. Nelze-li cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů podle definice obvyklé ceny, postupuje se podle zmíněného ustanovení a určí se cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je nutné se vypořádat.“ Ministerstvo financí. *Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)* [online]. mfcz.cz, 26. října 2014 [cit. 26. ledna 2020]. Dostupné na <<https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>>.

⁷⁵ ORT, Petr. *Oceňování majetku obcí a měst: Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku. Veřejná správa*, 2015, č. 16, s. 8-10.

⁷⁶ Tamtéž.

⁷⁷ BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vydání. Praha: Linde, 2007, s. 109.

Zatímco výnosová metoda nezohledňuje náklady vynaložené na vybudování stavby, nákladová metoda oceňování vypočítává cenu nemovitosti na základě jednotlivých položek, které tvoří náklady na stavbu. Vzhledem k tomu, že k využití této metody je třeba znát konstrukci dané budovy a její technické provedení, je tato metoda využitelná nejčastěji v případě nových staveb, případně u budov, ke kterým máme k dispozici podrobnou dokumentaci.⁷⁸

Na ideálním trhu s nemovitostmi by ceny vypočtené výše zmíněnými metodami měly být shodné, ve skutečnosti však každá z metod dojde k rozdílnému výsledku. Důvodem jsou aktuální trendy na realitním trhu, kdy v určitém období dochází například k preferenci koupě bytů před jejich dlouhodobým nájmem, stejně tak jako k upřednostnění stavby nových domů oproti koupi těch již postavených. Z tohoto důvodu je dle Orta dobré využít k určení ceny obvyklé kombinaci oceňovacích metod, kdy eliminujeme nedostatky a dáme důraz na výhody každé z těchto metod.⁷⁹

Využití i jiných metod oceňování majetku pro stanovení ceny obvyklé připouští i Buus, který ve svém článku rozebírá ustanovení o definici ceny obvyklé upravené v zákoně o oceňování majetku jednotlivými právními metodami výkladu. Na základě aplikace metod výkladu vycházejících z teorie práva dochází k závěru, že smyslem ustanovení, jež stanoví, že se „*cena obvyklá určí porovnáním*“, není určení ceny obvyklé pouze na základě striktního užití porovnávací metody. Dle jeho mínění je možné stanovit cenu obvyklou i za použití jiných běžně používaných metod ocenění (nákladová, výnosová), přičemž tyto metody musí být „*provedeny vždy tak, aby veškeré jejich podstatné parametry byly zjištěny porovnáním (tedy byly na obvyklé úrovni), nikoli stanoveny znalcem (odhadcem) libovolně anebo objektivizovány (stanoveny) obecně závazným předpisem.*“ Na podporu svého stanoviska uvádí nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 3588/14, z něhož vyplývá, že cena obvyklá může být určena nákladovou metodou, avšak při ocenění musí být zohledněny taktéž tržní vlivy.⁸⁰

Výše zmíněný postup se uplatní při stanovení náhrady za odnětí vlastnického práva. Zákon o vyvlastnění však upravuje taktéž způsob určení náhrady v případě, že dojde k omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene a dále pro případ, kdy je naopak

⁷⁸ Tamtéž s. 87.

⁷⁹ ORT, Petr. Oceňování majetku obcí a měst: Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku. *Veřejná správa*, 2015, č. 16, s. 8-10.

⁸⁰ BUUS, Tomáš. *Problémy s vymezením „obvyklé ceny“* [online]. bulletin-advokacie.cz, 10. září 2018 [cit. 10. února 2020]. Dostupné na <<http://www.bulletin-advokacie.cz/problemy-s-vymezenim-obvykle-ceny>>.

odňato či omezeno právo odpovídající věcnému břemenu.⁸¹ Je nutno podotknout, že ani v problematice oceňování věcných břemen nepanuje shoda napříč odbornou veřejností.

Zákon říká, že v případě odejmutí nebo zřízení věcného břemene náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, přičemž v poznámce pod čarou u tohoto ustanovení vyvlastňovací zákon odkazuje na tehdejší § 18 zákona o oceňování majetku, který upravoval oceňování práv odpovídajících věcným břemenům, jenž byl k 1. 1. 2014 zrušen a nahrazen § 16b, který oceňování věcných břemen nově upravuje. Při oceňování věcného břemene se výnosovou metodou stanoví roční užitek ve výši ceny obvyklé a tento se následně vynásobí počtem let užívání práva, maximálně však pěti. Pokud bylo právo zřízeno na dobu života dané osoby, násobí se roční užitek číslem deset. Výše ročního užítku však v některých případech bývá uvedena přímo ve smlouvě o zřízení daného práva či v rozhodnutí příslušného orgánu, v této situaci se tedy vychází z tohoto cenového údaje, není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá. Pro případ, že nelze cenu na základě popsaných pravidel určit, ocení se právo částkou 10.000,- Kč.⁸²

Část autorů se při oceňování věcného břemene drží výše popsaného postupu stanoveného v zákoně o oceňování majetku.⁸³ Hanák však upozorňuje na to, že v souladu s ust. § 10 odst. 3 vyvlastňovacího zákona mají být náhrady za vyvlastnění stanoveny tak, aby odpovídaly majetkové újmě, jež u vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění nastala. S ohledem na toto ustanovení zastává názor, že náhrada za odnětí či zřízení věcného břemene má být stanovena primárně ve výši ceny obvyklé, což však není cena stanovená na základě postupu dle § 16b zákona o oceňování majetku, neboť v takovém případě dle něj hovoříme o ceně zjištěné. Na podporu svého tvrzení dodává, že poznámka pod čarou uvedená ve vyvlastňovacím zákoně u ust. § 10 odst. 1 písm. b), která odkazuje na tehdejší § 18 zákona o oceňování majetku, není s odkazem na judikaturu Ústavního soudu právně závazná a z tohoto důvodu připouští i jiný způsob ocenění věcného břemene.⁸⁴ K tomuto názoru se přiklání i autorka tohoto textu, neboť opět je na tomto místě třeba připomenout důvodovou zprávu k zákonu o vyvlastnění, dle které musí být náhrada za vyvlastnění přiměřená

⁸¹ § 10 odst. 1 písm. b) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

⁸² § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

⁸³ Například AMBRUSOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, s. 106, shodně taktéž VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 39 (§10).

⁸⁴ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 171-176.

a spravedlivá, přičemž „*tento obecný princip je garantován ustanovením, že určená náhrada za pozemek nebo stavbu musí korespondovat s cenou obvyklou.*“⁸⁵ Z tohoto důvodu se tedy nelze spokojit s určením náhrady za vyvlastnění věcného břemeno pouze za použití cenového předpisu⁸⁶, a je třeba po znalci požadovat taktéž určení ceny obvyklé, pokud je to možné a tyto ceny porovnat.

K problematice oceňování je třeba ještě dodat, že se cena pozemku či stavby stanoví na základě skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění, přičemž ke zhodnocení či znehodnocení v souvislosti s navrhovaným účelem vyvlastnění se nepřihlíží.⁸⁷ Jedná se tedy o výjimku z obecného pravidla, kdy se oceňování běžně provádí dle stavu platného ke dni ocenění. Důvodem přijetí tohoto ustanovení je především skutečnost, že vlastníci na svém pozemku účel vyvlastnění, jenž vedl ke zhodnocení jejich pozemku, sami provést do té doby buď nemohli, nebo nechtěli. Z toho tedy vyplývá, že by vyvlastniteli nemělo jít k tíži zhodnocení pozemku v důsledku jeho vlastního projektu, které následně vede ke zvýšení požadované náhrady za vyvlastnění.⁸⁸

4.2.2 Stanovení náhrady ve výši ceny zjištěné

Jak bylo již řečeno dříve, cena zjištěná je cena určená na základě platného cenového předpisu a stanovuje se jiným způsobem než cena obvyklá. Ocenění musí být provedeno na základě oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění říká, že pokud je cena obvyklá v daném případě nižší než cena zjištěná dle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné.⁸⁹ Z tohoto ustanovení tedy vyplývá, že by znalec měl ve svém posudku určit jak cenu obvyklou, tak

⁸⁵ 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.

⁸⁶ Obdobně viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010: „*Při stanovení náhrady za zřízení věcného břemene cesty podle § 151o odst. 3 občanského zákoníku nelze vycházet z ceny určené podle cenových předpisů. Je třeba zvážit všechny okolnosti případu, zejména proč stavba zůstala bez přístupu k veřejné komunikaci, stejně jako všechny negativní účinky, které s sebou zřízení nezbytné cesty pro zatížený pozemek přinese. Náhrada za zřízení práva nezbytné cesty zahrnuje i náhradu za újmu, kterou vlastník pozemku utrpí, a to i tím, že v důsledku tzv. právní závady – práva cesty svědčícího vlastníku stavby – zpravidla klesne cena zatíženého pozemku i stavby na něm zřízené a že jeho vlastník bude výkonem tohoto práva omezen v užívání pozemku, bude narušeno jeho soukromí apod. Nelze pominout skutečnost, že právo cesty se zřizuje bez časového omezení (i když není v konkrétní věci vyloučeno ani jeho zřízení na určitou dobu). Stanovení výše náhrady je tak na úvaze soudu, která musí být rádně zdůvodněna.*“

⁸⁷ § 10 odst. 5 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

⁸⁸ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 148-151.

⁸⁹ § 10 odst. 4 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

i cenu zjištěnou, aby tyto cenové údaje mohly být následně porovnány a dle nich mohla být stanovena náhrada za vyvlastnění.⁹⁰

Ocenění pro účely stanovení ceny zjištěné se provede dle zákona o oceňování majetku, který neurčuje, kdo má ocenění provést. Pro účely stanovení náhrad však musí být ocenění provedeno ze strany znalce, jak ostatně vyplývá z § 20 vyvlastňovacího zákona.⁹¹

4.2.3 Znalecký posudek jako důkaz ve vyvlastňovacím řízení

Pro stanovení náhrady za vyvlastnění je neodmyslitelnou součástí dokazování v rámci vyvlastňovacího řízení důkaz znaleckým posudkem, který určuje cenu obvyklou a jak bylo řečeno výše, měl by obsahovat taktéž cenu zjištěnou. Obligatorní vyhotovení znaleckého posudku ve vyvlastňovacím řízení vyplývá nejenom z § 20 vyvlastňovacího zákona, ale taktéž z požadavku, aby náhrada za vyvlastnění byla určena spravedlivě tak, aby vykompenzovala majetkovou újmu, který vyvlastňovanému v důsledku vyvlastnění vznikla.⁹²

Zákon o vyvlastnění říká, že se náhrada za vyvlastnění stanoví dle znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného nebo na žádost vyvlastnítele, pokud s tím vyvlastňovaný souhlasí. V případě, že ani jedna ze stran nezažádá o vyhotovení znaleckého posudku, určí se náhrada dle posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.⁹³ Na tomto místě se projevuje subsidiární užití správního řádu, kdy vyvlastňovací úřad znalce přibere na základě ust. § 56 správního řádu. Pokud tedy k návrhu na zahájení vyvlastňovacího řízení není doložen znalecký posudek, který byl vyhotoven buď na žádost vyvlastňovaného nebo s jeho souhlasem na žádost vyvlastnítele, bude na místě, aby vyvlastňovací úřad dle § 4 odst. 3 správního řádu strany uvědomil o tom, že pokud nebude znalecký posudek z jejich strany dodán, znalec bude ustanoven.⁹⁴

Pro účely vypracování znaleckého posudku má vyvlastňovaný a osoba, která pozemek či stavbu užívá, povinnost umožnit znalci ustanovenému vyvlastňovacím úřadem prohlídku

⁹⁰ AMBRUSOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, s. 103.

⁹¹ Tamtéž.

⁹² K tomu viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2016, sp.zn. 21 Cdo 5247/2015: „*Podstatné tedy je zjištění obvyklé ceny vyvlastňované věci nebo práva. Okolnost, že se tak má stát na základě znaleckého posudku, neznamená, že by náhrada neměla být ve výši obvyklé ceny a že by neměla odpovídat majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Smyslem tohoto požadavku je, aby výše náhrady byla zakotvena v poměrech cen nemovitostí (a práv s nimi souvisejících), jež panují v době vyvlastnění tam, kde k vyvlastnění dochází. Jinak řečeno, výše náhrady má být stanovena ve výši, která má vyvlastňovanému zajistit, aby mu nevznikla majetková újma (s přihlédnutím k místu a času), a ze znaleckého posudku se přitom vychází.*“

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

⁹⁴ AMBRUSOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, s. 56.

pozemku či stavby, přičemž znalec musí danou prohlídku oznámit tři týdny předem. Pokud tak vyvlastňovaný neučiní, vystavuje se tím riziku, že znalec zpracuje posudek dle údajů, které si lze opatřit jinak. Současně tak vyvlastňovaný ztrácí právo na vznesení námitek proti ocenění.⁹⁵

Znalec se při vyhotovení znaleckého posudku řídí zejména zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících („**zákon o znalcích a tlumočnících**“) a dále zákonem o oceňování majetku, přičemž znalecký posudek musí splňovat formální náležitosti stanovené vyhláškou č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících.⁹⁶ Zákon o znalcích a tlumočnících upravuje institut vyloučení pro podjatost, který má zajistit objektivitu daného posudku. Důvodem vyloučení může být vztah znalce k projednávané věci, orgánům provádějícím řízení, účastníkům či jejich zástupcům. Hanák upozorňuje na problematickou praxi, kdy ze strany státních orgánů, jakožto vyvlastnitelů či vyvlastňovacích úřadů dochází k najímání stejného znalce pro více případů zpracování znaleckého posudku, přičemž dle Hanáka lze postupem času tento poměr přirovnat k poměru zaměstnaneckému, neboť se znalec stává na dané instituci svým způsobem finančně závislým (především v případě, kdy nemá další zakázky). Právě zaměstnanecký poměr znalce ke straně řízení je však soudy považován za důvod pro vyloučení.⁹⁷

Co se týče nákladů za zpracování znaleckého posudku, tak tyto hradí vyvlastnitel.⁹⁸ Stejně je tomu i v případě, kdy je pro vypracování znaleckého posudku znalec ustanoven vyvlastňovacím úřadem, což odráží skutečnost, že vyvlastňovací řízení je zahájeno z podnětu vyvlastnitelů, a proto by měl hradit s tím spojené náklady.⁹⁹ S ohledem na tuto skutečnost může být pro vyvlastnitelů vyvlastňovací řízení poměrně nákladné, neboť pro vyvlastňovací řízení je příznačné, že vyvlastňovaný nesouhlasí s cenou uvedenou v posudku přiloženém k návrhu smlouvy o získání práv k pozemku a trvá ve vyvlastňovacím řízení na vypracování „svého“ znaleckého posudku, který však taktéž hradí vyvlastnitel.¹⁰⁰ V situaci, kdy má vyvlastňovací úřad k dispozici několik znaleckých posudků s odlišnými závěry, se nabízí

⁹⁵ § 20 odst. 2 a odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

⁹⁶ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 71-73 (§ 20).

⁹⁷ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 180-181.

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

⁹⁹ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 71-73 (§ 20).

¹⁰⁰ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 181-183.

následující řešení. Vyvlastňovací úřad si může na své náklady obstarat revizní znalecký posudek, který se současně vyjádří ke správnosti již předložených posudků a na základě toho určí náhradu za vyvlastnění.¹⁰¹ Další možností je, že se vyvlastňovací úřad přikloní k jednomu z předložených znaleckých posudků, a to za předpokladu, že tuto volbu řádně odůvodní. Tato varianta je možná za situace, kdy jeden znalecký posudek postrádá dostatečné odůvodnění a je z něj zřejmé, že znalec použil špatnou metodu ocenění (např. v případě, kdy znalec cenu zemědělského pozemku srovnával s cenou pozemku stavebního).¹⁰² Praxe vyvlastňovacích úřadů je však taková, že úřady často přebírají závěry znaleckých posudků, aniž by je podrobily přezkumu¹⁰³, což je pravděpodobně způsobeno náročností problematiky oceňování.

4.3 Druhy náhrad ve vyvlastňovacím řízení

S ohledem na požadavek, aby byla vyrovnána újma, která vyvlastňovanému v důsledku vyvlastnění vznikla, počítá vyvlastňovací zákon s různými druhy náhrad, které lze v rámci vyvlastňovacího řízení požadovat. Primárně se jedná o náhradu za odnětí vlastnického práva k pozemku či ke stavbě ve výši ceny obvyklé nebo náhradu za zřízení věcného břemene či odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu, o nichž bylo hovořeno v předchozích kapitolách. Zákon však umožňuje, aby byl vyvlastňovanému namísto náhrady za odnětí vlastnického práva k pozemku nebo stavbě poskytnut jiný pozemek či stavba, pokud se na tom s vyvlastnitelem dohodne, přičemž právo na vyrovnání cenového rozdílu mezi pozemky zůstává zachováno.¹⁰⁴ Toto ustanovení je vykládáno tak, že dorovnání cenového rozdílu se poskytne vyvlastňovanému, pokud je cena vyvlastňovaného pozemku vyšší, než je cena pozemku, který je poskytnut jako náhrada. Vyplacení cenového rozdílu vyvlastniteli v případě, že by cena poskytnutého pozemku byla vyšší než cena vyvlastněného pozemku, zákon výslovně neupravuje.¹⁰⁵

Nejvyšší správní soud ve svém rozhodnutí vyjádřil, že mezi ust. § 11 a § 3 odst. 1, respektive § 5 odst. 1 vyvlastňovacího zákona, jež upravuje zásadu subsidiarity, existuje určitý vztah. Vyslovil, že na směnu pozemků sice není právní nárok, ale v případě, že vyvlastnitel pozemky vhodnými ke směně disponuje a bezdůvodně jejich směnu odmítá, nelze

¹⁰¹ AMBRUSOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, s. 57.

¹⁰² HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 181-183.

¹⁰³ VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6, s. 24.

¹⁰⁴ § 11 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁰⁵ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 46 (§ 11).

dojít k závěru, že byla podmínka subsidiarity vyvlastnění naplněna. Pokud tedy vyvlastňovaný preferuje směnu pozemků před prodejem svého pozemku a vyvlastnitel vlastní pozemky vhodné ke směně, měl by vyvlastnitel tomuto požadavku vyhovět.¹⁰⁶

Mimo výše uvedené typy náhrad mohou být v rámci vyvlastňovacího řízení vykompenzovány i tzv. stěhovací náklady, náklady spojené se změnou místa podnikání a další obdobné účelně vynaložené náklady, které vyvlastňovanému v souvislosti s vyvlastněním vznikly.¹⁰⁷ Na tomto místě se opět odráží požadavek, aby osoba, které byl pozemek odňat proti její vůli, nemusela nést finanční následky s tímto rozhodnutím spojené. Zákon ponechává demonstrativní výčet nákladů, jejichž náhradu lze v rámci vyvlastňovacího řízení nárokovat. Vyvlastňovaný může uplatnit i zákonem výslovně nezmiňované nároky, ovšem musí doložit, že tyto náklady vynaložil účelně a v příčinné souvislosti s vyvlastněním. Takové náklady mohou představovat například náklady vynaložené na úschovu věcí vyklizených z vyvlastněné nemovitosti, pokud v daný okamžik neměl vyvlastňovaný k dispozici vlastní prostory k uskladnění. Co se týče nákladů spojených se změnou místa podnikání, tak tyto mohou zahrnovat například náklady vynaložené na tisk nových vizitek či reklamních předmětů. Hanák se současně domnívá, že by vyvlastňovanému měly být nahrazeny i náklady právního zastoupení, které vyvlastňovaný v souvislosti s vyvlastněním účelně vynaložil. Svůj názor odůvodňuje tím, že vyvlastnitel má v tomto oboru často bohaté zkušenosti nebo si pro tuto věc najímá odborníky, proto je pro vyvlastňovaného, který je právním laikem často nezbytné, aby si k vyvážení této nerovnosti najal právního zástupce.¹⁰⁸ S tímto názorem se ztotožňuje i autorka tohoto textu, neboť pokud mají být vyvlastňovanému vykompenzovány majetkové újmy, které mu byly v důsledku vyvlastnění způsobeny, nepochybně by měly být nahrazeny i náklady právního zastoupení, když tyto byly vynaloženy v příčinné souvislosti s vyvlastněním.

4.4 Vypořádání práv třetích osob

V souvislosti s vyvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva dochází k zániku všech práv třetích osob s výjimkou nájmu bytu, nebytového prostoru, stavby či pozemku

¹⁰⁶ rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. října 2014, sp. zn. 174/2014.

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

¹⁰⁸ HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 165-167.

a dále takového věcného břemene, u něhož veřejný zájem vyžaduje jeho zachování.¹⁰⁹ Je vhodné zmínit, že zákon počítá s náhradami za zrušení práv třetích osob, ať už se jedná o věcná břemena nebo zástavní a zajišťovací práva.

Pokud s vyvlastněním zanikají věcná břemena váznoucí na pozemku či stavbě, náleží oprávněnému z věcného břemene náhrada ve výši ceny tohoto práva.¹¹⁰ Problematika oceňování věcných břemen byla rozvedena v rámci kapitoly 5.2.1. a je použitelná i na tomto místě. Náhrada za zánik věcného břemene je oprávněnému z věcného břemene poskytnuta přímo ze strany vyvlastnítele.¹¹¹

Nemovitost bývá v praxi často zatížena zástavním právem zajišťujícím dosud nesplacenou pohledávku (nejčastěji zástavní právo banky) nebo také podzástavním právem či zajišťovacím převodem práva. I tato práva rozhodnutím o vyvlastnění zanikají, tudíž za ně musí být poskytnuta kompenzace. V této situaci je preferován postup, kdy vyvlastňovaný s osobami oprávněnými ze zajišťovacích institutů uzavře dohodu o tom, v jakém poměru bude mezi ně rozdělena náhrada za vyvlastnění, přičemž vyvlastňovací úřad rozhodne o rozdělení náhrady v souladu s touto dohodou a v rozhodnutí určí, jakou částku má vyvlastnitel vyplatit přímo osobám oprávněným ze zajišťovacích institutů. Pokud se takové dohody nepodaří dosáhnout, určí rozdělení částky soud. V takovém případě se vyvlastnitel zproští povinnosti poskytnout náhradu složením částky do soudní úschovy (blíže k vyplácení náhrady do soudní úschovy v následující kapitole).¹¹²

4.5 Vyplacení náhrady za vyvlastnění

Vyvlastňovací úřad v rozhodnutí o vyvlastnění v samostatném výroku určí výši náhrady, kterou je vyvlastnitel povinen vyvlastňovanému vyplatit ve lhůtě stanovené v rozhodnutí o vyvlastnění, jež nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí. Vyvlastnitel náhradu vyvlastněnému a osobám oprávněným z věcného břemene poskytne

¹⁰⁹ § 6 a násl. zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁰ § 12 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹¹ § 14 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹² VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 51-53 (§ 14).

jednorázově v penězích.¹¹³ Výjimkou z peněžitého poskytnutí náhrady je už z povahy věci případ, kdy je jako náhrada za vyvlastnění poskytnut jiný pozemek či stavba.

Zákon o vyvlastnění počítá i s variantou, kdy osoba, které má být náhrada vyplacena, není známa nebo není znám její pobyt anebo je tato osoba v prodlení.¹¹⁴ Za této situace se vyvlastnitel zproští povinnosti poskytnout náhradu jejím vyplacením ve stanovené lhůtě do soudní úschovy.¹¹⁵ Jedná se především o případy, kdy v katastru nemovitostí není vlastník pozemku evidován, protože není znám nebo pokud je sice vlastník nemovitosti evidován, ale chybí u něj údaje potřebné k jeho dostatečné identifikaci. Pokud je vyvlastňovaný osobou neznámou či osobou neznámého pobytu, je třeba v této věci uvést ještě jednu souvislost, a to že v tomto případě odpadá povinnost vyvlastnitel zaslát vyvlastňovanému návrh smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě, přičemž vyvlastnitel může rovnou podat návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení.¹¹⁶

Další případem, kdy vyvlastnitel vyplácí náhradu do soudní úschovy, je situace, kdy osoba oprávněná k náhradě zemře a tuto náhradu není možné v průběhu dědického řízení vyplatit správci dědictví ani dědicům. Vyvlastnitel náhradu složí u soudu příslušného k projednání dědictví nebo u soudního komisaře pověřeného provést úkony v řízení o dědictví po oprávněné osobě, jež zemřela.¹¹⁷

Pokud má být náhrada složena do úschovy, vyvlastňovací úřad o tom musí ve svém rozhodnutí vyvlastnitel poučit s uvedením příslušného soudu, případně soudního komisaře.¹¹⁸ Právní úpravu řízení o úschovách nalezneme v zákoně č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních v § 289 a násl. Jedná se o typ řízení, které je zahajováno na návrh, přičemž pokud jde o složení náhrady za vyvlastnění, návrhatelem je v tomto řízení vyvlastnitel, neboť tento skládá úschovu. Účastníkem řízení je vyvlastnitel jakožto složitel úschovy a poté, co soud rozhodne o přijetí úschovy, stává se účastníkem řízení také ten, pro koho jsou peníze určeny a ten, kdo uplatňuje právo na předmět úschovy. Pokud se

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

¹¹⁴ Dle § 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.*“

¹¹⁵ § 13 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹¹⁶ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 49-50 (§ 13).

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

¹¹⁸ AMBRUSOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009, s. 112.

o předmět úschovy ve lhůtě tří let od právní moci rozhodnutí o přijetí úschovy nikdo nepřihlásí, rozhodne soud o tom, že předmět úschovy připadá státu.¹¹⁹

Je v zájmu vyvlastňovaného, aby náhradu za vyvlastnění ve stanovené lhůtě uhradil, neboť jinak se vystavuje riziku, že bude rozhodnutí o vyvlastnění na návrh vyvlastňovaného zrušeno. Vyvlastňovací úřad rozhodnutí k návrhu vyvlastňovaného zruší, pokud vyvlastnitel nezaplatil vyvlastňovanému náhradu ve lhůtě 30 dnů ode dne uplynutí lhůty k poskytnutí náhrady stanovené vyvlastňovacím úřadem ve výroku rozhodnutí. Odňatá či omezená práva nabývá vyvlastňovaný zpět s právní mocí rozhodnutí o zrušení vyvlastnění, přičemž vyvlastňovanému tímto vzniká povinnost vrátit náhrady¹²⁰ ve lhůtě jednoho měsíce od právní moci rozhodnutí o zrušení vyvlastnění. Náhradu za odnětí vlastnického práva či práva odpovídajícího věcnému břemenu je vyvlastňovaný povinen navrátit v plné výši, přičemž jiné druhy náhrad představující například náhradu stěhovacích nákladů vrací vyvlastňovaný pouze ve výši, která nebyla doposud reálně vynaložena.¹²¹ V souvislosti se zrušením vyvlastnění pro nezaplacení náhrady je třeba zmínit, že k tomuto v České republice v praxi moc často nedochází, neboť náhrady jsou zde ze strany vyvlastnitelů vypláceny ve stanovených lhůtách.¹²²

4.6 Výrok o náhradě za vyvlastnění a jeho přezkum

Dojde-li vyvlastňovací úřad k závěru, že jsou dány podmínky pro vyvlastnění, rozhodne v samostatných výrocích o vyvlastnění práv a o náhradě za vyvlastnění.¹²³ Výroky týkající se náhrad obsahují stanovení výše náhrady pro vyvlastňovaného, případně oprávněného z věcného břemene za zánik jejich práv a současně určení lhůty, v níž má být náhrada zaplacená. Maximální délka této lhůty je však zákonem stanovena na 60 dní od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění. Pokud je jakožto náhrada poskytnut jiný pozemek, určí vyvlastňovací úřad ve výroku o náhradě, k jakému pozemku či stavbě přechází vlastnické

¹¹⁹ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 49-50 (§ 13).

¹²⁰ Jedná se o náhrady poskytnuté dle § 10 odst. 1 a § 10 odst. 2 vyvlastňovacího zákona, tedy o náhradu za odnětí vlastnického práva, případně náhradu za zřízení či odnětí práva odpovídajícího věcnému břemenu a dále taktéž o další typy náhrad jako jsou stěhovací náklady, náklady spojené se změnou místa podnikání atd. Pokud byl jako náhrada poskytnut jiný pozemek či stavba, přechází vlastnické právo k němu zpět na vyvlastnitel s právní mocí rozhodnutí o zrušení vyvlastnění.

¹²¹ § 26 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹²² HANÁK, Jakub. *Vyvlastnění z environmentálních důvodů: současný stav a perspektivy*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2015, s. 188.

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

právo na vyvlastňovaného a pro případ, že by zde byl cenový rozdíl mezi vyvlastňovaným a náhradním pozemkem, rozhodne taktéž o vyrovnání tohoto rozdílu určeného dle oceňovacího předpisu. Vázlo-li na pozemku či stavbě zástavní právo, podzástavní právo nebo zajišťovací převod práva, určí soud ve výroku o náhradě, jakou část náhrady určené pro vyvlastňovaného má vyvlastnitel zaplatit oprávněným z těchto zajišťovacích institutů, a to za předpokladu, že byla předložena dohoda určující rozdělení částky. Pokud k uzavření dohody mezi vyvlastňovaným a osobami oprávněnými ze zajišťovacích institutů nedošlo, vyvlastňovací úřad vysloví povinnost vyvlastnitel složit náhradu do soudní úschovy. Pokud vyvlastňovaný vynaložil náklady na vypracování znaleckého posudku, je součástí výroku o náhradě za vyvlastnění taktéž povinnost vyvlastnitel nahradit vyvlastňovanému náklady vynaložené na vyhotovení znaleckého posudku.¹²⁴

Proti rozhodnutí o vyvlastnění se lze bránit odvoláním, jež je řádným opravným prostředkem. Odvolání směřující proti výroku o vyvlastnění má odkladný účinek i na výroky o náhradě. Pokud je však odvoláním napaden pouze některý z výroků o náhradě za vyvlastnění, odkladný účinek se nevztahuje na ostatní výroky rozhodnutí, tedy výrok o vyvlastnění tímto zůstává nedotčen.¹²⁵ Odvolací orgán nesmí změnit výrok o náhradě v neprospěch vyvlastňovaného ani dalších oprávněných. Pokud tedy krajský úřad dojde k závěru, že je přiznaná náhrada příliš vysoká a je na místě ji snížit, dané rozhodnutí zruší a věc vrátí prvostupňovému orgánu k dalšímu řízení.¹²⁶ Naproti tomu o zvýšení náhrady může odvolací orgán rozhodnout sám, přičemž v tomto případě je vyvlastnitel povinen dorovnat rozdíl nejpozději do 30 dnů od právní moci rozhodnutí.¹²⁷

Pokud osoba vyčerpá řádné opravné prostředky, má možnost využít soudního přezkumu rozhodnutí, což vyplývá z čl. 36 odst. 2 Listiny základních práv a svobod: „*Kdo tvrdí, že byl na svých právech zkrácen rozhodnutím orgánu veřejné správy, může se obrátit na soud, aby přezkoumal zákonnost takového rozhodnutí, nestanoví-li zákon jinak. Z pravomoci soudu však nesmí být vyloučeno přezkoumávání rozhodnutí týkajících se základních práv a svobod podle Listiny.*“ Dnes je otázka pravomoci soudů k přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění vyjasněna,

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

¹²⁵ § 25 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹²⁶ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 95 (§ 25).

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

a to tak, že o výroku o vyvlastnění rozhodují soudy ve správním soudnictví dle zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní („s.ř.s.“) a problematika náhrad je svěřena soudům civilním, jež postupují dle části páté zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád („o.s.ř.“). Ne vždy však ohledně této problematiky panovala shoda.¹²⁸

Před přijetím vyvlastňovacího zákona nebyla otázka soudního přezkumu rozhodnutí o vyvlastnění zákonem upravena, ohledně této otázky byly vedeny rozsáhlé diskuze napříč odbornou veřejností, přičemž následně byla soudní praxí nastavena dvojkolejnost.¹²⁹ Tento postup ve svém rozhodnutí vyjádřil Nejvyšší správní soud: „*Rozhodnutí správního orgánu o zřízení věcného břemene nebo o vyvlastnění není rozhodnutím správního orgánu v soukromoprávní věci, vydaným v mezích zákonné pravomoci správního orgánu ve smyslu § 68 písm. b) s. ř. s.; jeho přezkum tak náleží do pravomoci správních soudů, a nikoliv soudů obecných. Rozhodnutím ve věci soukromého práva je však rozhodnutí o určení způsobu a výše náhrady.*“¹³⁰ Stejně stanovisko následně zaujal i Ústavní soud ve své rozhodovací činnosti.¹³¹

S přijetím vyvlastňovacího zákona, který nabyl účinnosti dne 1. 1. 2007 (ve znění účinném do 31. 1. 2013) byla otázka pravomoci soudu k přezkumu jasně stanovena zákonem, a to tak, že rozhodnutí o vyvlastnění přezkoumávají civilní soudy dle části páté o.s.ř. Tato právní úprava byla však v praxi často kritizována pro rozpor s dosavadní soudní praxí a dělbou právních vztahů na veřejnoprávní a soukromoprávní. Ryška poukazoval na skutečnost, že daná právní úprava je v rozporu s principem duality soudní ochrany, když civilní soudy dle části páté o.s.ř., která je určena k projednání soukromoprávních záležitostí, podle této úpravy rozhodují ve věcech veřejnoprávních. Současně ve svém článku upozornil na problém, který nastává v případě, kdy vyvlastňovací úřad z formálních důvodů o vyvlastnění nerozhodne a při následném podání žaloby dle části páté o.s.ř. je civilní soud prvním, kdo v dané věci vydá meritorní rozhodnutí. Tímto způsobem může ze strany správních orgánů docházet k „přehození“ věci na civilní soudy, čímž je zpochybněn význam

¹²⁸ VLACHOVÁ, Barbora. *Zákon o vyvlastnění: komentář*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2018, s. 89 (§ 24).

¹²⁹ Tamtéž

¹³⁰ rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. října 2004, sp. zn. 4 As 47/2003.

¹³¹ usnesení Ústavního soudu ze dne 7. prosince 2006, sp. zn. Pl. ÚS 14/06: „*Posuzovanou otázku lze proto uzavřít tak, že je nezbytné rozlišit, zda předmětem řízení je otázka vyvlastnění nebo nuceného omezení vlastnického práva věcným břemenem zřízovaným správním aktem na straně jedné, či zda je předmětem řízení spor o vlastnické právo na straně druhé. Rozhodoval-li správní orgán o vyvlastnění či o nuceném omezení vlastnického práva věcným břemenem, pak rozhodoval ve veřejnoprávní, a nikoliv v soukromoprávní věci, a proto je dána pravomoc správních soudů. Naopak pravomoc civilních soudů se vztahuje na spory o výši a případné rozdělení náhrady za tyto veřejnoprávní akty.*“

správního soudnictví v České republice.¹³² Taktéž Winterová se kriticky vyjádřila k právní úpravě soudní ochrany při vyvlastnění. Podle ní je tato právní úprava, která je v naprostém rozporu s dosavadní soudní praxí, vyjádřením „malého respektu k právu a k justici, o teorii ani nemluvě“.¹³³

Před nastolením současného právního stavu prošla judikatura a právní úprava několika fázemi.¹³⁴ Poslední změna, která nastavila dnešní dvojkolejnost soudního přezkumu, přišla s novelizací zákona o vyvlastnění zákonem č. 405/2012 Sb. s účinností ke dni 1. 1. 2013. Výrok o náhradě za vyvlastnění je tak odděleně od výroku o vyvlastnění přezkoumáván civilními soudy, kdy v prvním stupni je věcně příslušným krajský soud. Žaloba musí být podána ve lhůtě 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Vyvlastňovací zákon soudu umožňuje při splnění jistých předpokladů náhradu za vyvlastnění zvýšit s ohledem na mimořádné vlastnosti pozemku či stavby nebo mimořádné okolnosti.¹³⁵ Zákon žalobě proti výroku o náhradě na rozdíl od žaloby proti výroku o vyvlastnění nepřiznává odkladný účinek, což se v praxi projevuje tak, že vyvlastňovaný o své pozemky přijde, účel vyvlastnění začíná být realizován, ale na náhradu může vyvlastňovaný z důvodu probíhajících soudních sporů ještě dlouho čekat.¹³⁶ Závěrem je třeba dodat, že pokud je podána správní žaloba proti výroku o vyvlastnění a správní soud tento výrok zruší, pozbývá tímto své platnosti i výrok o náhradě.¹³⁷

¹³² RYŠKA, Michal. Žaloby ve věcech vyvlastnění a příslušnost soudu. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 20, s. 731-734.

¹³³ WINTEROVÁ, Alena. Soudní ochrana při vyvlastnění. *Právní fórum*, 2009, č. 5, s. 195-198.

¹³⁴ K tomu blíže VOLKOVÁ, Jana. Příslušnost soudů ve věcech vyvlastnění ve vleku neustálých legislativních změn. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 19, s. 660-666.

¹³⁵ § 28 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů.

¹³⁶ VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6, s. 25.

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

5 Stanovení kupní ceny dle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací

Důvodem přijetí speciální právní úpravy zakotvené v zákoně o urychlení výstavby bylo urychlení výstavby dopravní obslužnosti prostřednictvím zjednodušení vyjednávacích procesů o odkupu pozemků a správního řízení. Návrh tohoto zákona původně nesl název „zákon o urychlení výstavby rychlostní komunikace R 35“, následně byl však ještě v procesu jeho přijímání přejmenován, neboť není přípustné, aby zákon označil konkrétní stavbu jako veřejný zájem.¹³⁸ Jedná se o zvláštní právní předpis, který stanoví speciální právní úpravu vyvlastnění pro účel výstavby infrastruktury tímto zákonem specifikované¹³⁹, přičemž vyvlastňovací zákon se užije subsidiárně.¹⁴⁰

Vzhledem k tomu, že smyslem tohoto právního předpisu je co nejvíce urychlit proces výstavby infrastruktury a tímto přispívat k územnímu rozvoji, upravuje zákon o rychlení výstavby instituty, které mají tuto rychlejší proceduru zajistit. Jedním z nich je nabídka kupní ceny za odkup pozemků, která je vypočítána jako násobek ceny stanovené znaleckým posudkem¹⁴¹ a koeficientu uvedeného v zákoně. Je-li předmětem odkupu stavební pozemek nebo stavba, násobí se cena uvedená ve znaleckém posudku koeficientem 1,15. V případě ostatních pozemků činí tento koeficient číslo 8.¹⁴² Pokud tedy stojí na straně potenciálního vyvlastnítele stát a současně je účelem výstavba infrastruktury dopravní či vodní, vlastník

¹³⁸ JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění*. 2. vydání. Praha: Linde, 2010, s. 63.

¹³⁹ Vymezení pojmů dopravní, vodní, energetická infrastruktura a infrastruktura elektronických komunikací pro účely zákona o urychlení výstavby nalezneme v § 1 tohoto zákona.

¹⁴⁰ § 3 odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴¹ Přílohou návrhu smlouvy o získání práv je znalecký posudek, který stanoví cenu objektu ve výši ceny obvyklé (§ 3b odst. 2 zákona o urychlení výstavby).

¹⁴² Právní úprava koeficientů doznala od přijetí zákona o urychlení výstavby několika změn. V první fázi (do 1. 2. 2013) právní úprava vůbec nezakotvovala možnost navýšení kupní ceny. Tato možnost přišla až s právní úpravou účinnou od 1. 2. 2013, kdy cenu stanovenou znalcem bylo možné navýšit v případě stavebních pozemků až o 15 % a u ostatních pozemků až o 100 %. V režimu účinném od 13. 9. 2014 byl změněn pouze koeficient u jiných než stavebních pozemků tak, že ceny u těchto pozemků mohly být navýšeny až o šestnáctinásobek, což byla reakce na pokles výkupní ceny zemědělské a lesnické půdy a na s tím související neochotu ke smluvnímu prodeji těchto pozemků. Důvodem přijetí současné právní úpravy, kdy jsou koeficienty stanoveny pevně (nikoli v podobě rozpětí), byla skutečnost, že v praxi docházelo ke zpomalování vyjednávacích procesů, neboť každý z vlastníků si chtěl vyjednat maximální výši koeficientu a tímto vznikalo riziko rozdílného zacházení. Důvodová zpráva k zákonu č. 49/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů. Sněmovní tisk č. 628. 7. volební období.

pozemku obdrží cenovou nabídku s cenou vynásobenou příslušným koeficientem.¹⁴³ Z této právní úpravy je zřejmý její cíl, tedy vyhnout se zdlouhavému vyvlastňovacímu řízení tím, že bude vlastníkově nabídnuta dostatečně vysoká cena za odkup jeho pozemku. Pokud totiž vlastník pozemku danou nabídku nepřijme a se zájemcem ve lhůtě smlouvu neuzavře, ve vyvlastňovacím řízení se koeficienty stanovené zákonem o urychlení výstavby nepoužijí a jako náhrada je poskytnuta pouze cena obvyklá.¹⁴⁴

Na tomto místě je opět vhodné upozornit na právní úpravu, kterou se řídí stát jakožto investor v závislosti na plánovaném účelu výstavby a jaké důsledky z toho pro potenciálního vyvlastňovaného plynou. Pokud totiž stát vystupuje jako kupující a účelem odkupu je stavba objektu, který nespadá pod právní právu zákona o urychlení výstavby, řídí se stát zákonem o majetku ČR a vlastníkově pozemku tak může nabídnout cenu ve výši ceny zjištěné, která ve většině případů bývá nižší než cena obvyklá. Je-li však účelem odkupu pozemků výstavba dopravní nebo vodní infrastruktury a jsou naplněny podmínky k aplikaci speciálního zákona o urychlení výstavby, stát nabízí vlastníkově pozemku cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem vynásobenou příslušným koeficientem. V daném regionu tak může mezi vlastníky pozemků panovat nespokojenost, neboť ceny za odkup sousedních pozemků se mohou rapidně lišit právě v důsledku výše popsaných faktorů.¹⁴⁵

Je třeba dodat, že zákon o urychlení výstavby neobsahuje úpravu týkající se stanovení náhrad za vyvlastnění, neboť spoléhá na podpůrné užití zákona o vyvlastnění. Otázky náhrad za vyvlastnění se však dotýká v souvislosti s úpravou tzv. mezitímního rozhodnutí. Toto rozhodnutí vyvlastňovací úřad vydá na žádost vyvlastnítele, pokud dojde k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny, přičemž v řízení se pokračuje nadále pouze kvůli určení výše náhrady. Proti mezitímnímu rozhodnutí nelze podat odvolání, avšak lze se proti němu bránit správní žalobou. Nedojde-li na základě soudního přezkumu ke zrušení mezitímního rozhodnutí, je vyvlastnitel povinen vyvlastňovanému poskytnout zálohu na náhradu za vyvlastnění ve výši stanovené znaleckým posudkem, jenž byl připojen k návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě. Rozdíl mezi vyplacenou zálohou a následně přiznanou výší náhrady za vyvlastnění je vyvlastnitel povinen dorovnat nejpozději

¹⁴³ § 3b zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁴ VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6, s. 24.

¹⁴⁵ Tamtéž.

do 60 dnů od právní moci rozhodnutí o zbytku věci. Pokud by naopak zaplacená záloha byla vyšší, než je náhrada stanovená v rozhodnutí o zbytku věci, musel by vyvlastňovaný rozdíl vrátit v totožné lhůtě vyvlastniteli zpět.¹⁴⁶ Vlachová dle mého názoru správně poukazuje na to, že právní úprava zálohy na náhradu za vyvlastnění by byla žádoucí i v obecné úpravě vyvlastnění v rámci vyvlastňovacího zákona. Ve skutečnosti totiž dochází k situaci, kdy vyvlastnitel podá proti výroku o náhradě opravný prostředek, protože vyvlastňovací úřad rozhodl na základě znaleckého posudku předloženého vyvlastňovaným, v němž byla stanovena cena vyšší než v posudku dodaném ze strany vyvlastnitel. Pokud však nebyl odvoláním napaden současně i výrok o vyvlastnění, vyvlastňovaný je pravomocně vyvlastněn, ale na vyplacení náhrady může s ohledem na probíhající přezkum čekat poměrně dlouho.¹⁴⁷

¹⁴⁶ § 4a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů.

¹⁴⁷ VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6, s. 25.

Závěr

Cílem autorky textu bylo v této práci komplexně obsáhnout problematiku náhrad za vyvlastnění, a to jak z hlediska hmotněprávního, tak i z pohledu procesněprávního. Autorka věří, že se jí tohoto záměru podařilo dosáhnout, neboť v jednotlivých kapitolách rozebrala právní úpravu týkající se náhrad za vyvlastnění, upozornila na aspekty, které přináší rozličný výklad napříč odbornou veřejností a v praxi činí potíže, přičemž se snažila celou práci koncipovat tak, aby na sebe kapitoly logicky navazovaly a zaměřovaly se téměř výhradně na problematiku náhrad, případně na problematiku, která s náhradami za vyvlastnění úzce souvisí.

Vyvlastnění, jakožto podstatný a nucený zásah do ústavně zaručeného práva vlastnit majetek, musí splňovat podmínky stanovené jak na ústavní úrovni, tak na úrovni zákonné. Mezi podmínky vyvlastnění stanovené Listinou základních práv a svobod náleží mimo jiné povinnost poskytnout za vyvlastnění náhradu. Zákon o vyvlastnění, jako obecný právní předpis upravující vyvlastnění, toto ústavní pravidlo upřesňuje, když stanoví, že se náhrada poskytne takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která u vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění nastala.

Institut vyvlastnění lze nalézt již v občanských zákonících a ústavách z 19. století, přičemž v minulosti základní zákony naší země několikrát připustily možnost vyvlastnit i bez poskytnutí náhrady. Nutno podotknout, že i samotný způsob stanovení náhrady za vyvlastnění prošel určitým vývojem. S přijetím zákona o vyvlastnění se náhrada za vyvlastnění pozemku či stavby určuje ve výši ceny obvyklé, což je cena, za niž lze obdobnou věc koupit, resp. prodat na trhu v daném čase a místě. Přijetím této úpravy byl nahrazen veřejností často kritizovaný způsob stanovení náhrady ve výši ceny zjištěné, tedy ceny určené dle cenového předpisu, která ve většině případů nedosahuje výše ceny obvyklé.

Je třeba upozornit na skutečnost, že uvnitř odborné veřejnosti nepanuje shoda ohledně toho, jak má být cena obvyklá určena. Zákon o oceňování majetku stanoví, že se cena obvyklá určuje porovnáním. Problém však nastává v případě, kdy není možné danou věc s žádnou obdobnou věcí porovnat, ať už z důvodu jejích specifíků (např. poloha nemovité věci) nebo z důvodu, že se s takovými věcmi neobchoduje (např. vojenské bunkry) nebo o provedených transakcích nejsou dostupné údaje. V tomto případě se lze setkat s názorem, že by cena obvyklá s ohledem na nemožnost jejího určení neměla být vůbec stanovena. Většina

autorů však dochází k závěru, že není na místě ustanovení zákona o oceňování majetku ohledně stanovení ceny obvyklé porovnáním vykládat striktně tak, že se má cena obvyklá určit výhradně porovnávací metodou oceňování majetku. Ustanovení je dle nich nutno chápat tak, že se připouští ke stanovení ceny obvyklé využít i jiné metody oceňování, přičemž podstatné znaky mají být určeny porovnáním. K tomuto závěru se s ohledem na smysl a účel právní úpravy vyvlastnění přiklání i autorka této práce.

Autorka do své práce zahrnuje taktéž fázi vyjednávání o smluvním odkupu pozemků, jež vyvlastňovacímu řízení předchází, přičemž v této oblasti se zaměřila na otázky spojené se stanovením kupní ceny v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě. Je třeba uvést, že ne všichni investoři mají při stanovení ceny za odkup pozemků prostor pro volné uvážení. To se týká především státu, který může v „klasickém“ režimu vyvlastnění dle vyvlastňovacího zákona nabídnout pouze cenu ve výši ceny zjištěné, neboť je v této věci omezen zákonem o majetku ČR. Pokud však stát zamýšlí odkoupit pozemky za účelem výstavby dopravní či vodní infrastruktury a nacházíme se v režimu zákona o urychlení výstavby, má v tomto případě stát jakožto investor mnohem silnější pozici, neboť zde nabízí cenu obvyklou vynásobenou příslušným koeficientem. Co se týče soukromých investorů, tito nejsou nijak omezeni při stanovení ceny za odkup pozemku.

Na základě výše uvedeného nalézá autorka odpověď na svoji první výzkumnou otázku, zda: „*Je zákonem zakotvený způsob stanovení náhrady za vyvlastnění pro vlastníka spravedlivý?*“. Pokud jde o náhradu za vyvlastnění, lze dospět k závěru, že právní úprava doznala s přijetím vyvlastňovacího zákona značného posunu směrem ke spravedlivějšímu určení výše náhrady. Vzhledem k tomu, že se náhrada za vyvlastnění stanoví ve výši ceny obvyklé a jsou současně vykompenzovány taktéž náklady s vyvlastněním spojené, lze říci, že právní úprava vlastníkovu pozemku poskytuje dostatečné odškodnění za nucené odnětí jeho věci. Autorka však spatřuje jistou nespravedlnost v tom, že zákon nepřiznává vyvlastňovanému náhradu nákladů právního zastoupení ze strany vyvlastnítele. Pro právního laika je dle autorčina názoru téměř nezbytné využít pro účely vyvlastňovacího řízení odborné právní pomoci, přičemž nelze považovat za spravedlivé po vyvlastňovaném požadovat, aby tyto náklady nesl sám, když tyto byly vynaloženy v příčinné souvislosti s vyvlastněním. Autorka tedy navrhuje řešení de lege ferenda, kdy obdobně jako nese vyvlastnitel náklady na zpracování znaleckého posudku (ať už je vypracován z jeho popudu či na návrh

vyvlastňovaného), by měly jít k tíži vyvlastnítele taktéž účelně vynaložené náklady právního zastoupení vyvlastňovaného.

Výše zmíněné teze dávají současně odpověď na druhou výzkumnou otázku, a to zda: „*Je pro vlastníka pozemku výhodnější odmítnout smluvní prodej pozemku a nechat svůj pozemek s ohledem na výši náhrady vyvlastnit?*“. Na tuto otázku nelze jednoznačně poskytnout obecnou odpověď, která by pokrývala všechny případy vyvlastnění. Lze však říci, že v případě, kdy konkrétní případ vyvlastnění spadá pod režim zákona o urychlení výstavby, je s ohledem na navýšení ceny obvyklé o příslušný koeficient pro vlastníka výhodné tuto nabídku přijmout, neboť ve vyvlastňovacím řízení mu bude stanovena náhrada „pouze“ ve výši ceny obvyklé. Za situace, kdy se však na daný účel vyvlastnění nepoužije právní úprava zákona o urychlení výstavby a případným vyvlastnítelem je stát, který může zásadně nabídnout kupní cenu ve výši ceny zjištěné, je pro vlastníka pozemku pravděpodobně výhodnější návrh na uzavření smlouvy nepřijmout a vyčkat na zahájení vyvlastňovacího řízení. V rámci vyvlastňovacího řízení je mu garantováno poskytnutí náhrady ve výši ceny obvyklé, která bývá zpravidla vyšší, než je cena zjištěná a pro případ, že by cena zjištěná dle cenového předpisu převyšovala cenu obvyklou, poskytne se vyvlastňovanému cena zjištěná. V tomto ohledu se autorka domnívá, že by bylo vhodné změnit právní úpravu tak, aby stát v případě předložení návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě mohl nabídnout kupní cenu ve výši ceny obvyklé. Dle autorky by touto změnou bylo možné docílit rychlejšího odkupu pozemků.

V případě cenové nabídky ze strany soukromého investora nelze poskytnout jednoznačnou zobecněnou odpověď, neboť zde se bude lišit případ od případu. Klíčovou roli však zde hraje znalecký posudek a cena v něm určená. Pro zodpovězení otázky, zda je pro vlastníka pozemku výhodné nabídku přijmout, lze vlastníkovvi doporučit nechat si nezávisle zpracovat „svůj“ znalecký posudek a následně zvážit, zda je vzhledem ke všem okolnostem vhodné nechat svůj pozemek případně vyvlastnit.

V návaznosti na výše uvedené závěry se nabízí otázka k zamyšlení, zda je ve svém souhrnu právní úprava náhrad spravedlivá. Autorka si je vědoma, že různé režimy náhrad za vyvlastnění, jež se odvíjí od účelu vyvlastnění a subjektu stojícího na straně investora, mohou vést k jistému vzájemnému nerovnému postavení mezi vyvlastňovanými. Lze však dospět k závěru, že tato právní úprava má své opodstatnění za situace, kdy je třeba pro určité

účely z důvodu veřejného zájmu získat pozemky co nejrychlejším způsobem, což je možné jedině prostřednictvím navýšení kupní ceny. Současně je třeba přijmout fakt, že není hospodárné a nutné pro všechny účely vyvlastňovat ve zrychleném režimu a ztotožnit se se skutečností, že kompenzace za odkup, případně vyvlastnění obdobné věci, se může v konkrétních případech výrazně lišit.

Seznam použitých zdrojů

a) monografie

- AMBRUSOVÁ, Eva. *Vyvlastňovací řízení od A do Z*. 1. vydání. Olomouc: ANAG, 2009. 231 s.
- BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vydání. Praha: Linde, 2007. 740 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.
- CHYBA, Jaroslav, PRŮCHOVÁ, Ivana. *Omezení vlastnického práva k pozemku z důvodu obecného zájmu*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 1998. 185 s.
- JANDERKA, Karel. *Zákon o vyvlastnění*. 2. vydání. Praha: Linde, 2010. 171 s.
- KINDL, Milan. *Právo nemovitostí*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2015. 502 s.
- PEKÁREK, Milan a kol. *Pozemkové právo*. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, Právnická fakulta, 2015. 486 s.
- WEYR, František. *Československé právo ústavní*. 1. vydání. Praha: Melantrich, 1937. 339 s.

b) komentáře

- MACHAČKOVÁ, Jana. *Stavební zákon: komentář*. 3. vydání. Praha: C.H. Beck, 2018. 1199 s.
- PETROV, Jan a kol. *Občanský zákoník. Komentář*. 1. vydání. Praha: C.H. Beck, 2017. 3053 s.

- ROUČEK, František, SEDLÁČEK, Jaromír. *Komentář k československému obecnému zákoníku občanskému a občanské právo platné na Slovensku a v Podkarpatské Rusi. Díl 2, (§§ 285 až 530)*. 1. vydání. Praha: V. Linhart, 1935. 970 s.
- SPÁČIL, Jiří a kol. *Občanský zákoník III: věcná práva (§976-1474)*. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2013. 1260 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.
- WAGNEROVÁ, Eliška a kol. *Listina základních práv a svobod: komentář*. 1. vydání. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2012. 906 s.

c) odborné časopisy

- ELIÁŠ, Karel. Dvě pozemkové reformy a státní nabytí vlastnického práva k nemovitostem. *Právník*, 2016, roč. 155, č. 3, s. 209-232.
- ORT, Petr. Oceňování majetku obcí a měst: Jeden majetek – různé ceny ve znaleckém posudku. *Veřejná správa*, 2015, č. 16, s. 8-10.
- POMAHAČ, Richard. Evropský soud pro lidská práva: Přiměřenost náhrady za vyvlastnění. *Právní rozhledy*, 2010, roč. 18, č. 9, s. 339-342.
- RYŠKA, Michal. Žaloby ve věcech vyvlastnění a příslušnost soudu. *Právní rozhledy*, 2008, roč. 16, č. 20, s. 731-734.
- TELEC, Ivo. Posuzování obvyklé ceny u převodu nemovitostí. *Bulletin advokacie*, 2015, č. 6, s. 15-19.
- VLACHOVÁ, Barbora. Aktuální otázky vyvlastnění v režimu zákona o urychlení výstavby. *Bulletin advokacie*, 2019, č. 6, s. 21-25.

- VOLKOVÁ, Jana. Příslušnost soudů ve věcech vyvlastnění ve vleku neustálých legislativních změn. *Právní rozhledy*, 2013, roč. 21, č. 19, s. 660-666.
- WINTEROVÁ, Alena. Soudní ochrana při vyvlastnění. *Právní fórum*, 2009, č. 5, s. 195-198.

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. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, 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
- vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim
- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku

e) judikatura

- rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 26. listopadu 2009 o stížnosti č. 22186/03
- rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 27. května 2010 o stížnosti č. 11765/05
- nález Ústavního soudu ze dne 28. června 2005, sp. zn. Pl. ÚS 24/04
- usnesení Ústavního soudu ze dne 7. prosince 2006, sp. zn. Pl. ÚS 14/06
- nález Ústavního soudu ze dne 9. ledna 2008, sp. zn. II. ÚS 268/06
- nález Ústavního soudu ze dne 16. června 2015, sp. zn. II. ÚS 3588/14
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. dubna 2011, sp. zn. 22 Cdo 2854/2010
- rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2016, sp.zn. 21 Cdo 5247/2015
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. října 2004, sp. zn. 4 As 47/2003
- rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. října 2014, sp. zn. 174/2014

f) elektronické prameny a ostatní zdroje

- BUUS, Tomáš. *Problémy s vymezením „obvyklé ceny“* [online]. bulletin-advokacie.cz, 10. září 2018 [cit. 10. února 2020]. Dostupné na < <http://www.bulletin-advokacie.cz/problemy-s-vymezenim-obvykle-ceny>>.

- Ministerstvo financí. *Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)* [online]. mfcz.cz, 26. září 2014 [cit. 26. ledna 2020]. Dostupné na <<https://www.mfcz.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>>.
- 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.
- Důvodová zpráva k zákonu č. 49/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů. Sněmovní tisk č. 628. 7. volební období.

Shrnutí

Diplomová práce je zaměřena na náhradu za vyvlastnění, jakožto jednu z ústavněprávních podmínek vyvlastnění. Autorka v textu rozvádí právní úpravu náhrad, její historický vývoj a současně se věnuje i problematice určení kupní ceny v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě. Primárně se však práce soustředí na způsob stanovení výše náhrady v rámci vyvlastňovacího řízení, čímž se současně dotýká oblasti znaleckého oceňování majetku. Autorka rovněž přináší srovnání kompenzace v režimu zákona o vyvlastnění se zvláštní právní úpravou zakotvenou v zákoně o urychlení výstavby.

Abstract

The thesis is focused on compensation for expropriation as one of the constitutional term of expropriation. In the text, the author elaborate the legal regulation of compensation, its historical progress and simultaneously deals with the issue of determining the purchase price in the draft contract on the acquisition of rights to land or construction. However the author focuses primarily on the method of determining the amount of compensation in the expropriation proceedings, which at the same time affects the field of expert valuation of property. The author also brings a comparison of compensation under the regime of expropriation law with special legislation enshrined in the law on accelerated construction.

Klíčová slova

vyvlastnění, vyvlastňovací řízení, náhrada za vyvlastnění, cena obvyklá

Key words

expropriation, expropriation proceedings, compensation for expropriation, open market value