

18. 1. 2019

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

## Postup při určení výše náhrady dle § 59a zákona o vodách

Na základě § 59a zákona o vodách je vlastník pozemku povinen strpět za náhradu na svém pozemku vodní dílo vybudované před 1. lednem 2002 a jeho užívání. Jak vyplývá z citovaného ustanovení, vlastníku pozemku náleží za omezení vlastnického práva zákonným věcným břemenem náhrada, která má jednorázovou (srov. usnesení Ústavního soudu sp. zn. IV.ÚS 1911/16, ze dne 6. 9. 2016) – a z logiky věci peněžitou – povahu. Mechanismus výpočtu této náhrady a kritéria, ke kterým by měl soud při jejím určení přihlížet, však zákon (ke škodě věci) nestanoví. Vodítka v tomto směru přinesla až judikatura.



V této souvislosti lze poukázat zejména na závěry Nejvyššího soudu uvedené v **usnesení sp. zn. 28 Cdo 5820/2016, ze dne 1. 9. 2017**, které ač se týkají náhrady poskytované vlastníkům pozemků v intencích § 50 písm. c) zákona o vodách: „*Vlastníci pozemků, na nichž se nacházejí koryta vodních toků, jsou povinni strpět na svém pozemku vodní díla umístěná v korytě vodního toku, vybudovaná před účinností tohoto zákona.*“, jsou nepochybně použitelné i při výkladu § 59a stejnojmenného zákona, jelikož podstata náhrady je v obou případech stejná.

Z předmětného rozhodnutí vyplývají pro praxi tyto klíčové závěry:

1. **Určení náhrady nepředstavuje otázku skutkovou, nýbrž otázku právní, jejíž řešení znalci nepřísluší, neboť právní posouzení věci náleží výhradně soudu.**
2. **Náhrada má být stanovena na základě úvahy soudu zohledňující veškeré konkrétní okolnosti případu, kupříkladu intenzitu restrikce, délku jejího trvání, podmínky nabytí zatíženého pozemku, skutečnost, zda již v době převodu vlastnického práva dotčená limitace oprávnění vlastníka existovala, jakož i předpokládaný vliv příslušného omezení na tržní cenu nemovitosti.**
3. **Jako podklad pro určení výše náhrady soudem lze uplatnit znalecké posouzení hodnoty pozemků či zjištění obvyklého nájemného.**
4. **Určení výše náhrady však nelze ponechat bezvýhradně na znalci.**

**Z metodologického hlediska** jsou pro určení výše náhrady dle § 59a zákona o vodách uplatnitelné rovněž závěry Nejvyššího soudu uvedené v **rozsudku sp. zn. 22 Cdo 3247/2008, ze dne 25. 1. 2011**: „*Soud výši sporné náhrady stanoví za pomoci znalce z oboru oceňování nemovitostí, jenž je z toho titulu povolán i k oceňování práv spojených s užíváním nemovitostí. Samozřejmým východiskem úvah v tomto směru by měla být obvyklá cena, za kterou se v obdobných místech (lokality) sjednává cena za smluvně zřizované srovnatelné právo cesty, při zohlednění zatížení služebného pozemku, a to jak z hlediska věcného (především z hlediska plošného rozsahu zatížení, doby jeho trvání, četnosti a způsobu užívání oprávněnými osobami i z hlediska*

rozsahu rušení osob z věcného břemene povinných při užívání nemovitostí jim patřících), tak z hlediska právního (tj. z hlediska tzv. právních vad snižujících obecnou cenu nemovitostí ve vlastnictví povinných osob výkonem práv oprávněných osob dotčených). **Při nedostatku srovnatelných údajů lze jistě přihlédnout i k obvyklé ceně nájmu zatíženého pozemku**, to ovšem se zřetelem k tomu, zda a nakolik je osoba povinná omezena v právu takový pozemek rovněž (spolu)užívat, i se zřetelem k předpokládané době trvání práva odpovídajícího věcnému břemeni. **Vzhledem ke všem příkladmo zmiňovaným okolnostem významným pro ocenění výše náhrady za zřízení práva cesty je pak přirozené, že ustanovený znalec stanoví výši náhrady určitým cenovým rozmezím, které soudu umožní zvážit další skutečnosti individualizující konkrétní spor účastníků. Jestliže pak soud stanoví výši takové náhrady v rámci řízení, v němž není vázán návrhem a rozhoduje na základě předpisu s relativně neurčitou hypotézou, přičemž přihlíží k výše uvedeným relevantním kritériím pro oceňování náhrady, pak výsledná úvaha odvolacího soudu o výši náhrady může být zpochybněna, jen je-li zjevně nepřiměřená.** V dané věci odvolací soud vyšel ze znaleckého posudku kvalifikovaného znalce, a to z jeho ocenění, které nevycházelo z přímé aplikace cenového předpisu (§ 18 OcMaj), ale z obvyklé ceny nájmu stavebního pozemku v dané lokalitě podle obvyklých pravidel jeho oceňování se stanovením cenového rozpětí až do cenového vyjádření tzv. právní závady znehodnocující nemovitost žalované. Jestliže odvolací soud mimo jiné zohlednil historii užívání sousedících nemovitostí účastníků, že předmětná nemovitost jako cesta slouží též žalované a tomuto účelu je svým povrchem uzpůsobena, pak dovolací soud neshledal, že by určení ceny na spodním okraji cenového rozmezí stanoveného znalcem bylo zjevně nepřiměřené.“

Základem pro určení výše náhrady soudem dle § 59a zákona o vodách by měly být tedy **závěry znalce z oboru oceňování nemovitostí**, jelikož se jedná o posouzení skutečností, k nimž je třeba odborných znalostí (§ 127 odst. 1 OSŘ).

**Náhrada dle § 59a zákona o vodách přitom není upravena žádným cenovým předpisem.** Zákon č. [151/1997](#) Sb., o oceňování majetku, totiž upravuje způsoby oceňování majetku a služeb toliko **pro účely stanovené zvláštními předpisy**, přičemž oceňování náhrady dle § 59a zákona o vodách není účelem stanoveným některým zvláštním předpisem. Jinými slovy neexistuje předpis, který by pro potřeby ocenění náhrady dle § 59a zákona o vodách odkazoval na zákon č. [151/1997](#) Sb. **Z tohoto důvodu proto nelze stanovit náhradu jen na základě ocenění podle cenového předpisu a je třeba přihlížet i k dalším okolnostem konkrétního případu (srov. shora zmíněná kritéria, jejichž demonstrativní výčet vyplývá z judikatury Nejvyššího soudu).**

V praxi se proto při určení výše náhrady dle § 59a zákona o vodách postupuje zpravidla tak, že znalec ocení předmětné zákonné věcné břemeno **analogicky podle § 16b odst. 1 zákona č. [151/1997](#) Sb.** výnosovým způsobem na základě ročního užitku se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny, kdy užitkem se zde rozumí nájemné za užívání pozemku, na kterém se nachází vodní dílo. **To jinými slovy znamená, že znalec nejprve určí obvyklou cenu ročního nájemného za užívání zatíženého pozemku s tím, že výše obvyklého nájemného se většinou zjišťuje porovnáním s nájemným za srovnatelné pozemky, popř. odvozením z obvyklé ceny pozemku (roční nájem pak činí 3 - 10 % z obvyklé ceny pozemku) a tuto poté vynásobí dle § 16b odst. 3 zákona č. [151/1997](#) Sb. koeficientem pět, kdy se vychází z toho, že věcné břemeno dle § 59a zákona o vodách je zřizováno na dobu neurčitou (tzv. na věčné časy) a náhrada by proto měla odpovídat tzv. věčné rentě. Na základě tohoto výpočtu poté soud určí s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem finální výši náhrady.**

Jako vhodný (nikoliv však nezbytně nutný) je doporučován postup, kdy **znalec určí výši náhrady určitým cenovým rozmezím**, které soudu umožní zvážit další skutečnosti individualizující konkrétní situaci. Je to totiž, jak výše řečeno, soud a nikoliv znalec, kdo v konečném důsledku určuje

výši náhrady dle § 59a zákona o vodách. Tato skutečnost (tj. že určení výše náhrady je otázkou právní a nikoliv skutkovou) však dle mého soudu nebrání tomu, aby již znalecký posudek obsahoval kvantifikaci těchto konkrétních okolností případu, např. ve formě **koeficientů** (tj. kupř. pokud bude intenzita restrikce nízká, tj. pokud bude vodním dílem zatížena jen nepatrná část pozemku, tak se použije koeficient 0,1), kterými se bude modifikovat výsledná hodnota náhrady vypočtená shora uvedeným způsobem v intencích § 16b odst. 1 a 3 zákona č. [151/1997](#) Sb. s tím, že **jednotlivé koeficienty mohou být znalcem stanoveny podle jeho expertního odhadu v určitém intervalu, ze kterého** bude výslednou hodnotu nakonec vybírat soud a tím i de iure určovat konečnou výši náhrady.

Úvaha soudu, popř. znalce, ohledně volby jednotlivých kritérií však není neomezená. Tak kupř. **podle usnesení Krajského soudu v Ústí nad Labem č. j. 84 Co 417/2016-114**, ze dne 20. 12. 2016 platí, že: „...rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 33 Cdo 1408/2004 je obdobně aplikovatelné též po změně právní úpravy, **nelze tedy vycházet z toho, že východiskem pro určení náhrady za zákonné věcné břemeno podle § 59a vodního zákona, by mohl být zisk z pronájmu vodní plochy, nedisponuje-li žalobce veřejnoprávním oprávněním k nakládání s vodami; při stanovení náhrady bude patrně nutno vycházet především z rozsahu omezení vlastnického práva žalobce a nejvhodnějším důkazem způsobilým prokázat výši hodnoty zákonného věcného břemene bude znalecký posudek, jímž bude hodnota tohoto věcného břemene zjištěna. Případně ustanovený znalec vezme především v úvahu, za jakou cenu by mohlo být srovnatelné věcné břemeno sjednáno smluvně. Určení samotné náhrady by se pak mělo zakládat na úvaze soudu, přičemž znalecký posudek může představovat zásadní podklad pro takovou úvahu. Soud je však oprávněn přihlédnout též k dalším okolnostem, které spor účastníků individualizují...**“

Stejnou optikou by podle mého soudu neměl být při určení výše náhrady zohledňován tzv. **energetický potenciál vodního díla**, zejména jde-li o vodní elektrárny a vlastník pozemku nedisponuje oprávněním k výrobě elektřiny atp.



**JUDr. Vladimír Janošek,**  
advokát

trvale spolupracující s [ARROWS advokátní kancelář, s.r.o.](#)

V Jámě 699/1  
110 00 Praha 1

Tel.: +420 731 773 563  
e-mail: [janosek@arws.cz](mailto:janosek@arws.cz)

## Další články:

- [Nepravomocné povolení stavby a změna územního plánu](#)
- [Letiště a letecké stavby](#)
- [Nejvyšší správní soud vymezuje nové hranice zneužití práva u běžných nákladů na reklamu](#)
- [Limity dohledu nad výkonem znalecké činnosti](#)
- [Stavebníci získávají od roku 2026 silnější pozici v soudních sporech o povolení stavby](#)
- [Novela zákona o spotřebitelském úvěru: zásadní regulatorní přelom, který změní finanční trh i praxi poskytovatelů spotřebitelských úvěrů](#)
- [Regulace cen taxislužby v roce 2026: co se mění a jaké mají obce možnosti?](#)
- [Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?](#)
- [Nový zákon o zbraních a střelivu](#)
- [Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů](#)
- [Nový zákon o zbraních – hlavní a vedlejší držitelé a změny v posuzování zdravotní způsobilosti](#)