1. 6. 2021

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

Zákonná posloupnost znaleckých posudků ve vyvlastňovacím řízení od 1. ledna 2021

Postup vyvlastňovacího úřadu při stanovení náhrady za vyvlastnění v řízeních zahájených po 1. lednu 2021 doznal významných změn, které mají dopad i na fázi řízení předcházející. Za jednu z nejpodstatnějších změn lze označit zavedení 30denní lhůty od doručení uvědomění o zahájení řízení, ve které je vyvlastňovaný povinen předložit znalecký posudek. Pokud tak neučiní, stanoví se náhrada na základě znaleckého posudku vyvlastnitele.

Novela č. 403/2020 Sb., kterou se mění zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony (dále jen „***novela***“), v čl. XXVI přinesla zásadní změny zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), v rozhodném znění (dále jen „***zákon o vyvlastnění***“), které mají dle důvodové zprávy za cíl zejména urychlit samotné vyvlastňovací řízení a zároveň i fázi případnému řízení předcházející.

S účinností od 1. ledna 2021 tak zákonodárce pro všechna nově zahájená vyvlastňovací řízení zavádí fikci doručení návrhu na uzavření smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovanému s doručovací adresou v cizině, povinnost vyvlastnitele informovat vyvlastňovaného o jeho možnosti předložit vyvlastňovacímu úřadu znalecký posudek zhotovený na jeho žádost a lhůtu pro předložení znaleckého posudku vyvlastňovaným. Vyvlastňovací úřad je nyní dále povinen nařídit ústní jednání tak, aby se konalo nejpozději ve lhůtě do 60 dnů od odeslání uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení. A o tomto ústním jednání uvědomit účastníky řízení nejméně 15 dnů před jeho konáním.

Tento článek bude věnován, jak název napovídá, převážně změnám, které novelizace přinesla do zákonné posloupnosti znaleckých posudků dle ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění. Již konkrétněji pak bude zaměřen na problematiku (ne)aktuálnosti či vadnosti závěrů znaleckých posudků dle ustanovení § 10 zákona o vyvlastnění a na doporučené postupy vyvlastňovacího úřadu i účastníků řízení, jak se s možnými nástrahami právní úpravy vhodně vypořádat.

Posloupnost znaleckých posudků a úskalí její aplikace do účinnosti novelizace

Do účinnosti novely platilo dle ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění striktní pravidlo posloupnosti znaleckých posudků, která pro účely stanovení výše náhrady ve vyvlastňovacím řízení určovala bez dalšího primát znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného. Až pouze v případě, kdy vyvlastňovaný *(porovnav si závěry znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem se svým cenovým očekáváním)* vyslovil souhlas s užitím znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem, stanovila se náhrada dle daného. Konečnou variantou bylo dle ustanovení § 20 odst. 1 věta druhá zákona o vyvlastnění stanovení náhrady na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

K posledně uváděné možnosti stanovení náhrady bylo ze strany vyvlastňovacího úřadu v přistupováno velmi často právě pro nesouhlas vyvlastňovaného s užitím znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem. Důvodů, pro které nemohl vyvlastňovací úřad stanovit náhradu na

základě posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného či vyvlastnitele, se však v praxi objevilo daleko více. Za pravidelně se vyskytující lze označit (ne)aktuálnost závěrů znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem a také leckdy podezřelé znalecké posudky trpící zjevnými vadami, pro které nemohly být podkladem pro stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení.

Aktuálnost závěrů znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem

I za předpokladu, že vyvlastňovaný udělil souhlas se stanovením náhrady na základě znaleckého posudku zhotoveného na žádost vyvlastnitele, nebylo možné pro účely stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení použít znalecký posudek, který vyvlastnitel přiložil k návrhu na uzavření smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovanému dle ustanovení § 5 odst. 2 písm. a) zákona o vyvlastnění, a to z následujících důvodů:

1. Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady dle ustanovení § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Fáze předcházející podání žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení často trvala i několikanásobně více, než vyžaduje ustanovení § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění *(90 dnů ode dne následujícího doručení návrhu)*, mnohdy i více než rok, neboť, dokud vyvlastňovaný setrvával v aktivní vyjednávací pozici, vyvlastnitel musel taktéž[1]. Pokud tedy vyvlastnitel nechal zhotovit znalecký posudek, který následně přiložil k návrhu smlouvy vyvlastňovanému *(v opačném případě by nesplnil požadavek dle ustanovení § 18 odst. 2 písm. b) ve spojení s § 5 odst. 2 písm. a) zákona o vyvlastnění)*, nemohlo již být toho samého užito při stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení, neboť konkrétní datum podání žádosti bylo znalci *(i vyvlastniteli)* neznámé a současně zde přicházela v úvahu zákonem o vyvlastnění preferovaná varianta, že k zahájení vyvlastňovacího řízení ani nemusí být následně přistoupeno, pokud vyvlastňovaný s návrhem bude souhlasit.
2. Při stanovení náhrady je dle ustanovení § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění současně nutné, aby ocenění bylo provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. Pokud se však podíváme na jednotlivá znění vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, nebylo zde téměř roku, ve kterém by nedošlo k novelizaci. Porovnáme-li tudíž délku vyvlastňovacího řízení a četnost novelizací oceňovacích předpisů, zjistíme, že bylo téměř nemožné dosáhnout stavu, ve kterém by se střetávala shodná právní úprava v době zhotovení znaleckého posudku a při samotném rozhodování o vyvlastnění. Uvedený nesoulad byl tak často řešen dodatky ke znaleckým posudkům, ve kterých bylo konstatováno, že i přes novelizaci oceňovacích předpisů zůstávají závěry stejné. V opačném případě muselo být přistoupeno k zadání a vyhotovení znaleckého posudku nového.

Z výše uvedených důvodů tak vyvlastniteli nezbývalo než v průběhu vyvlastňovacího řízení zadat znalecký posudek nový, který již bude odrážet ocenění podle skutečného stavu ke dni podání žádosti a současně bude proveden podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. S ohledem na ustanovení § 20 odst. 4 zákona o vyvlastnění, dle kterého veškeré náklady za znalecké posudky *(vyhotovené na žádost vyvlastnitele, vyvlastňovaného i vyvlastňovacího úřadu)* hradí vyvlastnitel, bylo z pozice vyvlastnitele nutné zvažovat riziko toho, že vyvlastňovaný neudělí s jeho užitím souhlas, a tudíž se znalecký posudek stane nadbytečným a náklady na jeho vyhotovení přijdou vniveč.

Znalecké posudky trpící zjevnými vadami

Břemenem ani ne tak účastníků řízení, jakož spíše vyvlastňovacího úřadu se staly znalecké posudky, které trpí závažnými vadami spočívajícími v nezákonném způsobu určení ceny zjištěné i ceny obvyklé. Tedy posudky v rozporu s ustanoveními § 10 odst. 1 a 5 zákona o vyvlastnění, dle kterých je

třeba pro účely stanovení náhrady za vyvlastnění pozemek znalecky ocenit jak na cenu obvyklou, tak na cenu zjištěnou s tím, že cena pozemku se pro účely stanovení náhrady za vyvlastnění určí vždy podle jeho skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jeho zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.

Pokud vyvlastňovací úřad na základě kontroly obecných náležitostí znaleckého posudku ve smyslu zákona o vyvlastnění zjistil, že takovými vadami trpí znalecký posudek předložený vyvlastnitelem, nejednalo se o důvod k výzvě vyvlastnitele k předložení nového znaleckého posudku, či dokonce k přerušení vyvlastňovacího řízení. Náhrada za vyvlastnění se v takovém případě stanovila na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného *(bylo-li jej)*, neboť ten má v posloupnosti znaleckých posudků vždy prioritu. Pokud znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného nebylo a vyvlastňovaný současně neavizoval, že jej předkládat bude, byl vyvlastňovací úřad oprávněn ustanovit znalce a na základě jeho posudku náhradu za vyvlastnění stanovit.

Podstatně komplikovanější situace nastávala, pokud zjevnými vadami trpěl znalecký posudek vyhotovený na žádost vyvlastňovaného, který trval na jeho užití pro stanovení náhrady. Některé z vyvlastňovacích úřadů vyvlastňované opětovně vyzývaly k předložení znaleckého posudku formou výzev bez jakéhokoliv odůvodnění, ve kterých požadovaly souladnost nově předloženého znaleckého posudku se zákonem o vyvlastnění, aby při stanovení náhrady dostály zákonné posloupnosti. V jiných případech vyvlastňovací úřady vydávaly usnesení o stanovení lhůty k předložení znaleckého posudku,[2] ve kterých náležitě vyčetly a popsaly vady, pro které nelze původně předloženého znaleckého posudku využít pro stanovení náhrady za vyvlastnění.

Oba uvedené postupy vyvlastňovacího úřadu *(z nichž lze jistě doporučit druhý ze jmenovaných)* však v krajních případech narážely na obstrukční jednání ze strany vyvlastňovaného, který opětovně žádal o prodloužení lhůty a následně sice předložil nový znalecký posudek, avšak od téhož znalce, který výtky vyvlastňovacího úřadu do nového znaleckého posudku nikterak nezapracoval a shodným způsobem určení ceny zjištěné a obvyklé dospěl ke stejným závěrům jako u znaleckého posudku předchozího.

Za dané situace již bylo ze strany vyvlastňovacího úřadu třeba velmi pečlivě zvažovat rozsah oprávnění přezkoumávat postup a závěry odborného znalce, který setrvává na svých tvrzeních, ačkoliv dle názoru vyvlastňovacího úřadu byl postup, který znalec v posudku uvedl, jakož i ceny takto zjištěné v rozporu se zákonem o vyvlastnění. Je totiž nutné vzít v potaz, že náhrada za vyvlastnění má být dle ustanovení § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění stanovena v takové výši, aby zajistila vyvlastňovanému, že mu nevznikne majetková újma *(s přihlédnutím k místu a času)*, avšak zároveň nevedla k nedůvodnému majetkovému zvýhodnění vyvlastňovaného.[3] Proto i pravidlo, které stanoví, že náhrada za vyvlastnění se prioritně stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, by nemělo být za takových podmínek bezmezné a mělo by umožnit vyvlastňovacímu úřadu postupovat bez dalšího dle ustanovení § 20 odst. 1 věta druhá zákona o vyvlastnění ve spojení s ustanovením § 56 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen *„správní řád“*) a stanovit náhradu na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem.

Limity vázanosti závěry znaleckého posudku předloženého vyvlastňovaným

Na první pohled se jevila výše popsaná situace pro vyvlastňovací úřad jako téměř bezvýchodnou. Prvou variantou, která se nabízela, byl odevzdaný přístup vyvlastňovacího úřadu a přistoupení ke stanovení náhrady na základě sice zjevně vadného, avšak zákonem o vyvlastnění preferovaného znaleckého posudku předloženého vyvlastňovaným. Druhou variantou bylo do jisté míry odhlédnout od speciální úpravy zákona o vyvlastnění a stanovit náhradu na základě znaleckého posudku

vyhotoveného znalcem ustanoveného vyvlastňovacím úřadem dle ustanovení § 56 správního řádu.

Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 8. března 2016, sp. zn. 21 Cdo 3380/2014, kterým zamítl dovolání M. H. proti rozsudku Vrchního soudu v Olomouci[4] ve věci žalobce Ředitelství silnic a dálnic ČR o náhradu za vyvlastnění pozemků, z této svízelné situace poněkud unikl bez toho, aniž by dal vyvlastňovacím úřadům jasný návod k postupu, když konstatoval: *„Jestliže – jak je výše uvedeno – nové projednání věci soudem podle Části páté občanského soudního řádu navazuje na řízení před správním orgánem, aniž by bylo jeho výsledky vázáno, a předpokládá, že spor nebo jiná právní věc budou soudem definitivně uzavřeny,* ***znamená to, že soud musí mít v takovém řízení nejméně stejná práva (oprávnění) jaká zákon o vyvlastnění přiznává vyvlastňovacímu úřadu, tedy i právo ustanovit znalce a vyžádat od něj posudek o obecné ceně vyvlastňované věci nebo práva. Nemůže tak obstát námitka dovolatelky, že se soud měl řídit závěry znaleckého posudku, který předložila vyvlastňovaná účastnice M. H., a neměl ustanovovat nového znalce Ing. Mičku, o jehož závěry dovoláním napadené rozhodnutí opřel.*** *Měl-li totiž soud pochybnosti (které odůvodnil) o tom, že M. H. předložený znalecký posudek nemůže být podkladem pro stanovení náhrady za vyvlastnění, bylo jeho povinností obstarat si dostatečný podklad (cestou jiného znaleckého posudku) pro stanovení náhrady za vyvlastnění v takové výši, aby zajistila vyvlastňovanému (M. H.), že jí nevznikne majetková újma (s přihlédnutím k místu a času), a nevedla zároveň k nedůvodnému majetkovému zvýhodnění vyvlastňovaného.“*.

Je nutné souhlasit s Nejvyšším soudem v tom, že vyvlastňovací úřad skutečně má právo (oprávnění) ustanovit znalce a vyžádat si od něj znalecký posudek s určením ceny vyvlastňovaného pozemku či stavby. Dále však soud opomíjí, že pro účely stanovení náhrady dle ustanovení § 20 odst. 1 věta druhá zákona o vyvlastnění může vyvlastňovací úřad k tomuto přistoupit až v případě, kdy nedošlo k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnitele.

Za podstatné pro praxi vyvlastňovacích úřadu je třeba označit ze strany soudu již méně zdrženlivé vymezení východisek, ze kterých při konstatování výše uvedeného vycházel, když uvedl: *„Z ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění nevyplývá, že by se náhrada za vyvlastňované nemovitosti rovnala částce, kterou uvede znalec ve znaleckém posudku předloženém vyvlastňovaným ve vyvlastňovacím řízení.* ***Takový znalecký posudek je pouze základem pro stanovení náhrady, takže náhrada může být zejména po zvážení námitek vyvlastňovatele stanovena v jiné výši.*** *… Není tedy pravdou, že by soud musel stanovit náhradu ve výši, která je uvedena ve znaleckém posudku předloženém vyvlastňovaným podle § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění … 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.“*.

Z citovaného rozsudku Nejvyššího soudu tak pro účely stanovení náhrady vyplynulo, že znalecký posudek je pouze základem pro její určení, přičemž její konečná výše může být zejména po zvážení námitek vyvlastnitele stanovena odlišně. Do popředí tak soud staví pravidlo zakotvené v ustanovení § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění, dle kterého má být náhrada stanovena takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. K variantě stanovení náhrady na základě ustanoveného znalce se však soud vyjadřuje toliko ze svého postavení, které je od vyvlastňovacího úřadu odlišné, byť nové projednání věci soudem navazuje na řízení před správním orgánem, přičemž soud napadené rozhodnutí

nepřezkoumává, nýbrž věc nově posuzuje meritorně (v plné jurisdikci). Přitom soudu dle ustanovení § 127 odst. 2 ve spojení s § 245 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů, svědčí explicitně vyjádřené oprávnění zadat revizní znalecký posudek, na základě kterého může určit výši náhrady pro rozhodnutí ve věci samé.[5] Vyvlastňovacímu úřadu však takové oprávnění z ustanovení § 56 správního řádu z důvodu zákonné posloupnosti znaleckých posudků přímo neplyne.[6] Nezbývá tedy než v případě pochybností o závěrech znaleckých posudků v této patové situaci korigovat výši náhrady dle ustanovení § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění.

Posloupnost znaleckých posudků po účinnosti novelizace

Dle ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění v novelizovaném znění platí: *„Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě **30 dnů** ode dne, kdy bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, v opačném případě se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku podle **§ 5 odst. 2 písm. a)** vyhotoveného na žádost vyvlastnitele; **ustanovení § 10 odst. 4 tím není dotčeno.**“*.

Lhůta pro předložení znaleckého posudku vyvlastňovaným

Novela ponechala primát znaleckému posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného pro účely stanovení náhrady. Uvedené ovšem značně ohraničila zavedením 30denní lhůty počínající doručením uvědomění o zahájení řízení, ve které je vyvlastňovaný povinen znalecký posudek předložit. Pokud tak neučiní, stanoví se náhrada na základě znaleckého posudku vyvlastnitele.

Patrné omezení práv vyvlastňovaného zavedením této lhůty by mělo být dle důvodové zprávy dostatečně kompenzováno povinností vyvlastnitele informovat vyvlastňovaného již v návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě o skutečnosti, že vyvlastňovaný má právo předložit vyvlastňovacímu úřadu znalecký posudek v souladu s ustanovením
§ 5 odst. 2 písm. c) zákona o vyvlastnění. Tato informační povinnost má poskytovat vyvlastňovanému dostatečně dlouhý čas na to, aby v případě zahájení řízení o vyvlastnění zajistil vypracování vlastního posudku v případě, pokud bude požadovat, aby na jeho základě byla stanovena náhrada za vyvlastnění.

I s ohledem na případné obstrukce, které vznikaly ze strany vyvlastňovaného při předkládání vadných znaleckých posudků, lze zavedení zákonné 30denní lhůty do jisté míry kvitovat. Stále samozřejmě zůstává zachována možnost vyvlastňovaného žádat o navrácení v předešlý stav dle ustanovení § 41 správního řádu, ovšem vyvlastňovací úřad může prominout zmeškání úkonu pouze, prokáže-li vyvlastňovaný, že překážkou byly závažné důvody, které nastaly bez jeho zavinění.

Naopak vyvlastňovací úřad zmeškání úkonu nepromine, je-li zjevné, že by újma, která by byla způsobena dotčením práv nabytých v dobré víře nebo dotčením veřejného zájmu, převýšila újmu hrozící vyvlastňovanému. Zde je pak nezbytné, aby vyvlastňovací úřad zohlednil mimo jiné i to, zda nemožnost předložit posudek vyvlastňovaným má skutečně dopad do ochrany jeho práv zejména v případě, kdy neexistuje důvod pro zásadní rozdíly ve výši náhrady stanovené znalcem ve znaleckém posudku.

Zůstává však otázkou, nakolik budou proti sobě stojící zájmy vyvlastňovacím úřadem poměřovány. S ohledem na preferenci znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného a míru zásahu do jeho soukromých *(taktéž veřejných)* subjektivních práv výrokem o náhradě v rozhodnutí o vyvlastnění, lze očekávat, že vyvlastňovací úřady budou žádostem vyvlastňovaného o navrácení lhůty v předešlý stav spíše vyhovovat.

Aktuálnost závěrů znaleckých posudků

K problematice (ne)aktuálnosti závěrů znaleckých posudků zákonodárce v důvodové zprávě uvádí, že spolu se zavedením zákonných lhůt do vyvlastňovacího řízení *(mj. i novelizované znění ústního jednání dle ustanovení § 22 zákona o vyvlastnění)* dosáhne stavu, ve kterém již požadavek, aby ocenění bylo provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění dle ustanovení § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění, bude bez dalšího naplněn. Je však iluzorní předpokládat, že veškerá *(či alespoň většina*) vyvlastňovací řízení budou probíhat v těchto lhůtách a současně do jejich průběhu nezasáhne některá z budoucích novelizací oceňovacích předpisů. Ačkoliv počty případů, v nichž bude vyvlastnitel povinen zadat nový znalecký posudek, aby dostál úpravě stanovení náhrady dle ustanovení § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění, jsou novelizací jistě alespoň sníženy, stále se nelze domnívat, že taková situace nenastane.

Za přinejmenším nevyjasněnou se nově jeví otázka aktuálnosti závěrů znaleckých posudků vyplývající ze vzájemného vztahu ustanovení § 20 odst. 1, § 5 odst. 2 písm. a) a § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění. Dle ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění platí: *„Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení,* ***v opačném případě se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku podle § 5 odst. 2 písm. a) vyhotoveného na žádost vyvlastnitele;*** *ustanovení § 10 odst. 4 tím není dotčeno.“*.

Z uvedeného tak jednoznačně plyne, že pokud vyvlastňovaný znalecký posudek nepředloží, bude náhrada stanovena na základě znaleckého posudku podle ustanovení § 5 odst. 2
písm. a) zákona o vyvlastnění, které stanoví: *„K návrhu smlouvy je vyvlastnitel povinen předložit* ***znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě****“*.

Současně je však dle ustanovení § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění dáno, že: *„****Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění****; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Obdobně se postupuje pro účely stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu.“.*

Shodně jako v úpravě zákona o vyvlastnění před novelizací je patrno, že znalecký posudek, který tvořil přílohu návrhu smlouvy vyvlastňovanému, nemůže splňovat podmínku dle ustanovení § 10 odst. 5 věta první zákona o vyvlastnění, tj. cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Ačkoliv znalecký posudek dle ustanovení § 5 odst. 2 písm. a) zákona o vyvlastnění je v zákonné posloupnosti nově explicitně zakomponován, otevírá se tímto široký prostor pro polemiku nad tím, kdy je ještě možné znalecký posudek, který nesplňuje požadavky ustanovení § 10 odst. 5 věta první zákona o vyvlastnění, užít pro stanovení náhrady za vyvlastnění a kdy již bude jeho neaktuálnost natolik značná, že bude nutné vyhotovit nový.

Sjednocení metod ocenění (pouze) věcných břemen

Nad rámec výše uvedeného je vhodné zmínit v důvodové zprávě uvedený cíl – zajistit, že bude ve všech případech oceňování v souvislosti s vyvlastňováním použit vždy jediný možný způsob – cena zjištěná podle § 16b zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „***zákon o oceňování majetku***“), který míří zejména pak na druhou část souvětí zkoumaného ustanovení.

Dle v důvodové zprávě dále uvedeného tak nebude docházet k situacím, kdy se stanovená cena znaleckým posudkem ze strany vyvlastňovaného a vyvlastnitele řádově liší, právě z důvodu, že v každém z nich byla použita jiná metoda ocenění, přičemž každý ze znalců se brání tím, že jeho metoda je ta, kterou mu zákon o oceňování majetku přikazuje použít.

Novela č. 237/2020 Sb., kterou se mění zákon o oceňování majetku a další související předpisy, však s účinností od 1. ledna 2021 zavedla nově toliko oceňování věcných břemen *(na které reaguje i novelizace systematickým odkazem v zákoně o vyvlastnění)*. Ačkoliv tedy takto obecně definovaný cíl může budit dojem, že se změna týká veškerých předmětů ocenění pro účely zákona o vyvlastnění, tak způsob oceňování pozemků a staveb zůstává v nezměněné podobě.

Závěr

Novela zákona o vyvlastnění byla motivována jasným cílem, a to urychlit vyvlastňovací řízení zahájená po 1. lednu 2021. Mezi pozitivní změny lze jistě zařadit fikci doručení návrhu na uzavření smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovanému s doručovací adresou v cizině, či lhůty, které rámcují odeslání uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení a nařízení ústního jednání. Z výtek vůči dřívější úpravě ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění však nelze považovat většinu za novelizací vyřešenou, v některých případech ba naopak.

Se zavedením 30denní lhůty počínající doručením uvědomění o zahájení řízení, ve které je vyvlastňovaný povinen znalecký posudek předložit, lze očekávat, že žádosti vyvlastňovaných o navrácení lhůty v předešlý stav a rozhodování o nich se nově stanou evergreenem agendy vyvlastňovacích úřadů. I přesto s ohledem na případné obstrukce, které vznikaly ze strany vyvlastňovaného při předkládání vadných znaleckých posudků, je třeba daný krok vnímat spíše jako pozitivní.

Problematika (ne)aktuálnosti závěrů znaleckých posudků je sice do jisté míry minimalizována očekávaným urychlením vyvlastňovacího řízení, avšak s explicitním zakomponováním znaleckého posudku, jež tvořil přílohu návrhu smlouvy o získání práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovanému, do zákonné posloupnosti vyvěrá nová otázka – kdy je ještě možné znalecký posudek, který nesplňuje požadavky ustanovení § 10 odst. 5 věta první zákona o vyvlastnění, užít pro stanovení náhrady za vyvlastnění a kdy již bude jeho neaktuálnost natolik značná, že bude nutné vyhotovit nový.

Mgr. Petr Malíšek,
specialista na vyvlastnění a vyvlastňovací řízení

KVB advokátní kancelář

KVB advokátní kancelář s.r.o.

Teplého 2786
530 02 Pardubice

Tel.: +420 226 259 401
e-mail: pravnik@akkvb.cz

[1] Srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. října 2014, č.j. 7 As 174/2014-44

[2] Dle ustanovení § 39 odst. 1 správního řádu ve spojení s ustanovením § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění

[3] Srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. listopadu 2016, sp. zn. 21 Cdo 5247/2015

[4] Rozsudek Vrchního soudu v Olomouci ze dne 5. února 2014, č.j. 1 Co 436/2013-137

[5] Srov. nález Ústavního soudu ze dne 21. února 2017, sp. zn. IV. ÚS 2467/16

[6] Srov. oproti rozsudkům Nejvyššího správní soudu ze dne 12. června 2020, č.j. 4 As 47/2020-81, ze dne 16. října 2019, č. j. 7 As 236/2018-49, ze dne 14. června 2017, č. j. 10 As 10/2016-54, ze dne 1. července 2010, č. j. 7 Afs 50/2010-60, a ze dne 29. února 2016, č. j. 7 As 131/2013-156

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast
- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Péče rodičů po novele od 1.1.2026
- K ukončování služebního poměru po novele zákona o státní službě