Z BLOGU IUSTORIA

„Měl jste se bránit sám.“ Kdo zaplatí nízkou náhradu za vyvlastnění, když vás zastupoval opatrovník

> *Pozemek vám vyvlastnili, když jste nebyli k zastižení, a opatrovník nechal projít náhradu za zlomek ceny. To, že jste se potom sami nebránili, nárok proti opatrovníkovi automaticky nezničí. Posoudí se jako spoluúčast.*

TÝM IUSTORIA

9. 11. 2026 · 8 min čtení

Pozemek po rodičích máte roky pronajatý a sami žijete jinde. Jednoho dne zjistíte, že už není váš. Stavěl se obchvat města, pozemek byl vyvlastněn a náhrada činila zlomek toho, co by se za něj dalo dostat. Úřad vás nezastihl, a proto vám ustanovil opatrovníka. Ten se proti náhradě neodvolal. Když se ozvete, slyšíte: lhůty uplynuly, měl jste se bránit sám.

Tím věc nekončí. Opatrovník, který vaše zájmy ve vyvlastňovacím řízení nehájil řádně, může odpovídat za škodu. To, že jste později sami nevyužili opravné prostředky, váš nárok automaticky nezničí. Posoudí se jako vaše spoluúčast, a jen v rozsahu, v jakém jste škodě skutečně mohli zabránit. Tak rozhodl Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 22. 10. 2025, sp. zn. 25 Cdo 2881/2024.

O jaký spor šlo

Ve vyvlastňovacím řízení pro stavbu obchvatu města nebyl vlastník pozemků k zastižení. Opatrovníkem mu bylo ustanoveno město samo a výkon funkce svěřilo své zaměstnankyni. Pozemky byly v listopadu 2019 vyvlastněny za 71 424 Kč podle znaleckého posudku. Vlastník podle vlastního posudku tvrdil cenu 3 724 000 Kč a od města jako opatrovníka žádal rozdíl 3 652 576 Kč.

Okresní soud žalobu zamítl. Podle něj opatrovník povinnost neporušil, protože žádný předpis mu neukládá odvolat se proti každému rozhodnutí a náhrada vycházela z posudku. Krajský soud naopak uzavřel, že povinnost porušena byla: zaměstnanec či jiný podřízený orgánu, který řízení vede, nemůže zájmy opatrovaného hájit řádně. Žalobu ale také zamítl, protože vlastník podle něj porušil povinnost zakročit. Mohl namítat, že mu rozhodnutí nebylo řádně doručeno, podat opravný prostředek nebo ústavní stížnost, a neudělal to.

Co řekl Nejvyšší soud

Nejvyšší soud rozsudek krajského soudu zrušil. Kdo nezakročí proti hrozící újmě způsobem přiměřeným okolnostem, nese ze svého, čemu mohl zabránit (§ 2903 odst. 1 občanského zákoníku). Toto pravidlo je ale podle soudu zvláštním projevem obecnějšího pravidla o spoluúčasti poškozeného (§ 2918) a obě se musí vykládat spolu. Poškozený nese ze svého, čemu mohl zabránit, avšak jen v rozsahu, který vyplývá z pravidel o spoluúčasti (bod 10).

Soud připomněl, že kdo nezakročí proti škodě, zpravidla nejedná protiprávně, protože obecná povinnost chránit vlastní jmění neexistuje. Rozhoduje, zda chyběla potřebná pečlivost. Měří se stejnými kritérii jako zavinění, protože pro přičtení škody škůdci i poškozenému mají platit stejné zásady (bod 10).

Krajský soud podle Nejvyššího soudu nezjistil to podstatné. Neřekl, kdy a jak zastoupení opatrovníkem skončilo, odkdy mohl vlastník svá práva hájit sám a zda mohl opravné prostředky ještě včas využít s nadějí, že pravomocné rozhodnutí o náhradě zvrátí (bod 11). Dokud zastoupení trvalo, doručovalo se opatrovníkovi a bylo na něm, aby opravný prostředek podal. Soud to shrnul větou: „Nelze přece vytýkat žalobci, že nehájil svá práva, pokud mu byl ustanoven opatrovník právě proto, že je hájit nemohl.“ (bod 11) Závěr krajského soudu, že opatrovník povinnost porušil, Nejvyšší soud v odůvodnění zopakoval a nezpochybnil. Věc se vrátila krajskému soudu.

Kdo zaplatí, kolik a do kdy

Kdo zaplatí. V tomto sporu opatrovník, tedy město, které funkci samo převzalo. Žádná osoba s vlastním zájmem na výsledku řízení opatrovníkem být nemá. Správní řád výslovně zakazuje ustanovit opatrovníkem toho, o kom lze mít důvodně za to, že má na výsledku takový zájem, že nebude zájmy opatrovance řádně hájit (§ 32 odst. 4). Vyvlastnitel nese jinou povinnost: zaplatit náhradu, kterou úřad nebo soud stanoví.

Kolik a podle čeho. Vlastník v tomto sporu žaloval rozdíl mezi stanovenou náhradou a cenou podle svého posudku. Jaká náhrada mu měla náležet, měří zákon o vyvlastnění. Náhrada odpovídá obvyklé ceně pozemku nebo stavby a nesmí být nižší než cena podle oceňovacího předpisu (§ 10 odst. 1 a 4). Cena se určuje podle skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění a nepřihlíží se ke zhodnocení ani znehodnocení v souvislosti s účelem vyvlastnění (§ 10 odst. 5). Hradí se i stěhovací a obdobné náklady účelně vynaložené následkem vyvlastnění (§ 10 odst. 2). Soud, který náhradu projednává v občanském soudním řízení, může přidat například až 40 % za zmírnění tvrdosti vyvlastnění, až 10 % za polohu v zastavěném území nebo až 20 % za význam pro podnikání (§ 28 odst. 3). O tom, jaká náhrada by obstála, se ve sporu s městem teprve rozhodne.

Do kdy. Ve vyvlastňovacím řízení rozhodují krátké lhůty. Námitky proti vyvlastnění a důkazy lze uplatnit nejpozději při ústním jednání (§ 22 odst. 2 zákona o vyvlastnění). Proti rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů od jeho oznámení (§ 83 odst. 1 správního řádu). Žalobu, kterou se má výrok o náhradě projednat u soudu, je třeba podat do 30 dnů od právní moci rozhodnutí a zmeškání nelze prominout (§ 28 odst. 2 zákona o vyvlastnění). Na žalobu proti opatrovníkovi o náhradu škody pak platí obecné promlčení: tři roky od chvíle, kdy jste se dozvěděli o škodě a o tom, kdo za ni odpovídá, nejpozději deset let od jejího vzniku (§ 620 odst. 1, § 629 odst. 1 a § 636 odst. 1 občanského zákoníku).

Co udělat, když zjistíte, že pozemek byl vyvlastněn

1. **Vyžádejte si spis vyvlastňovacího řízení.** Zjistěte, kdy byl opatrovník ustanoven, komu se doručovalo a kdy rozhodnutí nabylo právní moci.
2. **Zjistěte, kdy zastoupení skončilo.** Podle Nejvyššího soudu se od toho odvíjí, zda a od kdy jste se mohli bránit sami.
3. **Prověřte, zda ještě běží některá lhůta.** Pokud ano, využijte ji. Co mohl vlastník ještě včas udělat, bude soud zkoumat.
4. **Nechte zpracovat posudek obvyklé ceny ke dni podání žádosti o vyvlastnění.** Bez něj škodu nevyčíslíte.

Co se při vyvlastnění nahrazuje a jak postupovat v jednotlivých fázích řízení, popisuje průvodce Vyvlastnění a náhrada.

Kde pravidlo končí

Vlastník, který o řízení věděl. Rozsudek chrání toho, komu byl opatrovník ustanoven, protože se bránit nemohl. Kdo o řízení věděl a lhůty nechal uplynout, nese ze svého víc. Ani tehdy ale nárok nezaniká bez dalšího: soud posoudí, jakou měrou se jeho nečinnost na škodě podílela.

Opatrovník bez střetu zájmů. Okresní soud v tomto sporu dovodil, že opatrovník nemusí napadat každé rozhodnutí a smí vycházet ze znaleckého posudku. Krajský soud založil porušení povinnosti na střetu zájmů: opatrovníkem bylo město a výkon svěřilo své zaměstnankyni. Jaké povinnosti má nezávislý opatrovník, který posudek zvážil a odvolání nepodal, rozsudek neřeší.

Přezkum samotného vyvlastnění. Rozsudek se týká jen náhrady škody proti opatrovníkovi. Zda bylo vyvlastnění přípustné, se přezkoumává jinou cestou, žalobou proti rozhodnutí správního orgánu (§ 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění).

Byl-li vám při vyvlastnění ustanoven opatrovník a náhrada byla nízká, nárok proti opatrovníkovi nezaniká jen proto, že jste se pak sami nebránili. Soud posoudí, čemu jste skutečně mohli zabránit.
Opatrovníkem nemá být úřad, který řízení vede, ani jeho zaměstnanec. Správní řád zakazuje ustanovit osobu, která má na výsledku řízení zájem.
Proti výši náhrady lze žalovat u krajského soudu do 30 dnů od právní moci rozhodnutí. Lhůtu nelze prominout, proto ji hlídejte od prvního dne.

Přehled

Otázka	Odpověď	Opora
Kdy úřad ustanoví opatrovníka	Vlastník není znám, není znám jeho pobyt nebo se mu nedaří doručit	§ 17 odst. 4 ZV
Kdo opatrovníkem být nesmí	Osoba se zájmem na výsledku řízení, který vzbuzuje obavu, že nebude řádně hájit opatrovance	§ 32 odst. 4 SŘ
Zaniká nárok, když se vlastník sám nebránil	Ne automaticky; posoudí se jako spoluúčast	§ 2903 a § 2918 OZ; 25 Cdo 2881/2024, body 10 a 11
Jak vysoká má být náhrada za vyvlastnění	Obvyklá cena, ne nižší než cena podle oceňovacího předpisu, a účelné náklady	§ 10 ZV
Příplatky, které může přiznat soud	Až 40 % za tvrdost, až 10 % za polohu, až 20 % za význam pro podnikání	§ 28 odst. 3 ZV
Žaloba proti výši náhrady	Do 30 dnů od právní moci, nelze prominout	§ 28 odst. 2 ZV
Promlčení nároku proti opatrovníkovi	Tři roky od vědomosti o škodě a povinném, nejvýš deset let	§ 620, § 629 a § 636 OZ

Vyvlastnili vám pozemek a náhrada neodpovídá jeho ceně? Spory o náhradu škody vedeme v rámci specializace na soudní spory. Napište nám.

Závěr

Rozsudek 25 Cdo 2881/2024 řeší otázku, na které se takové spory lámou: co s vlastníkem, který se o škodě dozví až po skončení vyvlastňovacího řízení. Jeho nečinnost se nehodnotí jako zánik nároku, ale jako spoluúčast. Soud musí zjistit, kdy zastoupení skončilo, co vlastník ještě mohl udělat a zda by to něco změnilo.

Prameny

- Zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, § 10, § 17 odst. 4, § 22 odst. 2 a § 28 (znění účinné k 9. 11. 2026).
- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, § 32 odst. 4 a § 83 odst. 1.
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 620, § 629, § 636, § 2903 a § 2918.
- Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 10. 2025, sp. zn. 25 Cdo 2881/2024.

Tento článek má informativní charakter a nepředstavuje právní poradenství. Vychází z právního stavu ke dni publikace; zda opatrovník porušil povinnost a jakou měrou se na škodě podílel vlastník, vždy záleží na okolnostech konkrétní věci.

„Měl jste se bránit sám.“ Kdo zaplatí nízkou náhradu za vyvlastnění, když vás zastupoval opatrovník

Tým IUSTORIA · Publikováno 9. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/vyvlastneni-a-chyba-opatrovnika/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.