



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Českých Budějovicích rozhodl jako soud prvního stupně samosoudkyní Mgr. Kamilou Drábkovou ve věci

žalobců:

- a) [redacted], narozená [redacted]  
b) [redacted], narozený [redacted]  
oba bytem [redacted]

za účasti:

**Ředitelství silnic a dálnic ČR s. r. o.**, IČO 65993390  
sídlem Na Pankráci 546/56, Praha 4

**o žalobě proti části páže o. s. ř.**, na nahrazení rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, oddělení stavebního řádu ze dne 4. 7. 2013, č. j. KUJCK35391/2013/OREG

**takto:**

- I. **Zamítá se** žaloba, kterou se žalobci domáhali na účastníku řízení zaplacení částky 359 649 Kč a částky 18 000 Kč.
- II. Žalobci **jsou povinni** zaplatit na náhradě nákladů řízení účastníku řízení částku, která bude uvedena v písemném vyhotovení tohoto rozsudku, a to tak, že jednu polovinu z vyčíslené částky zaplatí žalobci a) a b) společně a nerozdílně, jednu čtvrtinu z vyčíslených nákladů řízení zaplatí žalobkyně a) a jednu čtvrtinu z vyčíslených nákladů řízení zaplatí žalobce b), to vše do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

- III. Žalobci **jsou povinni** zaplatit na náhradě nákladů řízení České republiky částku, která bude stanovena samostatným usnesením, a to tak, že jednu polovinu z vyčíslených nákladů řízení zaplatí žalobci a) a b) společně a nerozdílně, jednu čtvrtinu z vyčíslených nákladů řízení zaplatí žalobkyně a) a jednu čtvrtinu z vyčíslených nákladů řízení zaplatí žalobce b).

#### Odůvodnění:

1. Žalobci se svou žalobou domáhali nahrazení výše citovaného rozhodnutí (dále jen rozhodnutí správního orgánu), jehož odstavcem II. výroku byl potvrzen výrok rozhodnutí Magistrátu města České Budějovice, Stavebního úřadu, ze dne 7. 5. 2013, č. j. SÚ/5380/2012/Hu, jímž byla stanovena náhrada za vyvlastnění jejich pozemků v k. ú. [REDAKCE] částkou 374 971 Kč. Namítali, že správní orgány se v řízení dopustily pochybení procesního charakteru (např. nedodržení lhůty pro předložení spisu správním orgánem apod.) a dále, že nepřipustily použití znaleckého posudku, který si nechali zpracovat žalobci u Znaleckého ústavu EXPERT – znalecký ústav, s. r. o., resp. Milady Vondrušové, kdy správní orgán uváděl, že posudek byl předložen opožděně a také účelově vyhledával důvody pro jeho odmítnutí. Žalobci nebyli informováni znalcem zpracovávajícím posudek pro vyvlastňovací úřad o místním šetření na pozemcích. Znalec Ing. Pekoč uvedl ve svém posudku v rozporu se skutečností, že na pozemcích se nenacházejí žádné stavby ani porosty. Ohledně stanovené výše náhrady uváděli, že vzhledem k poloze pozemků při místní komunikaci, v bezprostřední blízkosti obce [REDAKCE], se předpokládalo do budoucna rozšíření intravilánu obce až na jejich pozemky a zastavění těchto pozemků rodinnými domy, jelikož původní trasa dálnice D3 měla vést jinudy (tzv. „západní varianta“ – na západ od obce [REDAKCE], oproti současné trase tzv. „východní varianta“ – na východ od obce [REDAKCE]). Určitý počet vlastníků, profesně neinformovaných osob, pak skutečně odprodal státu své pozemky podle posudku vyvlastnítele, který zjištěnou cenu prohlásil za cenu obvyklou, ačkoli takový postup je pochybný. Posudek je nevěrohodný, byl zpracován v krátké době během dvou dnů včetně prohlídky a zaměření. Požadovali náhradu ve výši 290 Kč za 1m<sup>2</sup> vyvlastněného pozemku, a dále se domáhali i náhrady nákladů vynaložených na zpracování znaleckého posudku Milady Vondrušové v částce 18 000 Kč a náhrady nákladů řízení.
2. Svou argumentaci ve vztahu k uvažovanému komerčnímu využití jejich vyvlastněných pozemků v pozdější době rozšířili tak, že byli osloveni aktéry připravované komerční zóny v území [REDAKCE], kde mělo dojít k rozsáhlé výstavbě průmyslových objektů a souvisejících staveb a zařízení, a to ještě v době, kdy dálnice měla vést původním koridorem, západně od obce [REDAKCE], tedy asi v letech 1999 – 2000. Také v roce 2009 jednali se zástupcem investora komerční zóny Nova Projekt o výkupu pozemků. Obdobně byla oslovena i řada dalších vlastníků pozemků. Pozemky vyvlastněné žalobcům podle původního záměru navazovaly na rychlostní silnici na Lišov, která byla určující pro komerční zónu. Tím, že byla dálnice přesunuta do tzv. východní varianty došlo k přetěti komerční zóny, čímž se zmenšila faktická využitelnost území a došlo tak k znehodnocení pozemků. Ještě v době před výstavbou dálnice bylo toto území, kde se pozemky nacházejí, určeno pro komerční výstavbu, ta byla plánována již od 90. let minulého století v místech bývalého velkého zemědělského areálu a na něj navazujících pozemků. V roce 1997 bylo rozhodnuto, že dálnice nebude a změnu přinesl až rok 2002, kdy bylo rozhodnuto o její výstavbě.
3. Účastník řízení Ředitelství silnic a dálnic ČR s. r. o. považoval rozhodnutí správního orgánu za věcně správné a žalobu za nedůvodnou, a proto navrhol její zamítnutí.
4. Podle § 244 odst. 1 o. s. ř. rozhodl-li orgán moci výkonné, orgán územního samosprávného celku, orgán zájmové nebo profesní samosprávy, popřípadě smírčí orgán zřízený podle zvláštního

právního předpisu (dále jen „správní orgán“) podle zvláštního zákona o sporu nebo o jiné právní věci, která vyplývá ze vztahu soukromého práva (§ 7 odst. 1) a nabylo-li rozhodnutí správního orgánu právní moci, může být tatáž věc projednána na návrh v občanském soudním řízení. Podle § 246 odst. 1, věta první o. s. ř. k návrhu je oprávněn ten, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta.

5. Otázkou včasnosti žaloby se zabýval ve svém zrušovacím rozhodnutí odvolací soud (usnesení Vrchního soudu v Praze ze dne 12. 9. 2016, č. j. 4 Co 151/2016 – 230) se závěrem, že žaloba je včasná, byla podána ve lhůtě stanovené § 28 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve spojení s § 1 odst. 1 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a § 2 odst. 5 citovaného zákona v důsledku chybného poučení správního orgánu v jeho rozhodnutí, jehož se žalobcům dostalo. Žaloba, byť byla podána po uplynutí zákonných lhůt, je tak považována za včasnou.
6. Ve smyslu § 250a odst. 1 o. s. ř. je zachován okruh účastníků a soudního řízení se účastní ti, kdo se účastnili řízení správního.
7. Správní orgán v napadeném rozhodnutí potvrdil výrok II. rozhodnutí Magistrátu města České Budějovice, stavebního úřadu (dále jen vyvlastňovací úřad) ze dne 15. 3. 2013, zn. SU/5380/2012 Hu, jímž byla určena výše náhrady za vyvlastněný pozemek žalobcům podle znaleckého posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem, Ing. Pavla Pekoče, č. 18/485/2012, částkou 374 921 Kč (147 Kč/m<sup>2</sup>). O náhradě bylo rozhodnuto souběžně s rozhodnutím o odnětí vlastnického práva žalobců k pozemkům v k. ú. [redacted] (parcely č. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted]) pro účely výstavby dálnice D3. Výrok o odnětí vlastnického práva opravným prostředkem napaden nebyl a je v právní moci dnem 5. 4. 2013. Z odůvodnění rozhodnutí odvolacího správního orgánu vyplývá, že měl k dispozici znalecký posudek soudního znalce Josefa Roučky, opatřený vyvlastnitelem pro účely kupní smlouvy, s nímž však žalobci nesouhlasili, vlastní posudek však ve fázi před zahájením správního řízení nepředložili. Vyvlastňovací úřad po zahájení řízení proto ustanovil soudního znalce Ing. Pavla Pekoče, s jehož ustanovením žalobci nesouhlasili pro nedůvěru a navrhovali, aby byl v jejich případě ke stanovení náhrady použit posudek zpracovaný v souběžném řízení týkajícím se jiné osoby, avšak vyvlastňovaných pozemků v tomtéž k. ú. (míněn posudek EXPERTS – znalecký ústav s.r.o.) a poukazovali i na obecně známou kauzu p. [redacted], která obdržela náhradu v částce 818,- Kč/m<sup>2</sup> s tím, že k občanům úřady přistupují nerovně. Podle posudku Ing. Pekoče činí tzv. zjištěná cena pozemků 282 709 Kč (vč. ceny trvalých porostů 2 570 Kč), obvyklá cena pak byla tímto znalcem stanovena částkou 147 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 382 271 Kč jako cena, za niž byly totožné pozemky ke stejnému účelu v dané lokalitě vykupovány. Posudkem EXPERTS – znalecký ústav s. r. o., který si nechali zpracovat žalobci a který fyzicky vypracovala soudní znalkyně Milada Vondrušová, byla stanovena obvyklá cena pozemků 689 900 Kč (270 Kč/m<sup>2</sup>). Správní orgán dále odkázal na definici obvyklé ceny v § 2 zákona č. 151/1997 Sb. a v té souvislosti uvedl, že srovnání cen pozemků, potřebné pro její stanovení, je v daném případě ovlivněno tím, že výkupy v dotčené lokalitě pro výstavbu dálnice prováděl pouze vyvlastnitel, jenž byl jako státní příspěvková organizace až do účinnosti zákona č. 416/2009 Sb. limitován při sjednávání ceny zákonem č. 219/2002 Sb., navíc pozemky nelze využít k jinému účelu nežli ke stavbě dálnice. Správní orgán z vlastní činnosti měl poznatky o tom, že výkupní ceny těchto pozemků se rovnají cenám zjištěným před r. 2009, z takto uzavřených kupních smluv se vytvořila cena obvyklá. V obecné rovině připustil námitku odvolatelů (zde žalobců), že dochází ke skokové změně ceny na hranici katastrů, avšak je-li takto vykoupěna většina potřebných pozemků na základě dobrovolně uzavřených kupních smluv, bylo by to v rozporu s logikou a zejména rovným

přístupem k ostatním původním vlastníkům. Odmítl návrh žalobců na zpracování posudku k ocenění pozemků v celé lokalitě jako nekorespondující s právní úpravou a navíc neúčelný, jelikož většina pozemků v době jeho podání již byla vykoupena. Rozhodl proto podle znaleckého posudku Ing. Pekoče, který považoval za úplný a správný. Místní šetření nebylo nutno provádět s ohledem na existenci přístupných fotomap. Další námitky žalobců odmítl jako vztahující se k výroku o vyvlastnění a již se jimi nezabýval.

8. Krajský soud v Českých Budějovicích svým rozsudkem ze dne 18.3.2016, č.j. 11 C 106/2013 – 180 určil výši náhrady za vyvlastněné pozemky žalobců částkou 765.000 Kč, čímž nahradil výše citované rozhodnutí správního orgánu, uložil Ředitelství silnic a dálnic ČR, s.p.o. povinnost zaplatit žalobcům částku 18.000 Kč vynaložených na zpracování znaleckého posudku Milady Vondrušové a nahradit jim náklady řízení. Při stanovení výše náhrady vyšel ze znaleckého posudku znaleckého ústavu EQUITA CONSULTING s. r. o., který ji v podobě tzv. fair value (spravedlivé ceny) 290 Kč/m<sup>2</sup> pozemku vyčíslil celkovou částkou 765.000 Kč.
9. Vrchní soud v Praze na základě odvolání dalšího účastníka řízení svým usnesením ze dne 12. 9. 2016, č. j. 4 Co 151/2016 – 230 předmětný prvoinstanční rozsudek zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení soudu prvního stupně. Soudu vytkl chybný právní názor na stanovení náhrady za vyvlastněné pozemky. Ta musí být správně odvozena od obvyklé ceny těchto pozemků ke dni podání žádosti o vyvlastnění, tj. v daném případě k 18. 6. 2012, a tuto cenu je nutno určit podle skutečného stavu (včetně příslušné cenové hladiny) a účelu jejich užití k tomuto dni, kdy se ovšem nepřihlédne k jejich zhodnocení či znehodnocení vzniklému v přímé souvislosti se záměrem realizace výstavby dálnice D3, úseku 0309/III. [REDAKCE], jak byl vyjádřen v aktuální územně plánovací dokumentaci (zejména územním plánem obce [REDAKCE]). Nebude tedy zohledněno, při zjištění obvyklé ceny pozemků, že tyto pozemky byly k uvedenému dni již určeny příslušnou územně plánovací dokumentací k výstavbě dálnice D3 v konkretizovaném úseku, ale znalec bude vycházet z předchozího stavu územního plánování na těchto pozemcích před schválením příslušné změny územně plánovací dokumentace zakládající územní využití pozemků pouze za účelem výstavby pozemní komunikace. Na základě toho bude mít možnost rovněž ověřit a případně zohlednit při určení obvyklé ceny předmětných pozemků, zda tyto pozemky vzhledem k jejich faktickému a právnímu stavu mohly být v době před provedením změny územního plánu skutečně využity či zobchodovány jako stavební pozemky pro uvažovanou komerční zónu či jiný obdobný účel, a pokud bude zjištěno, že toto tvrzení žalobců vzhledem ke zjištěnému faktickému a právnímu stavu předmětných pozemků před příslušnou změnou územně plánovací dokumentace spočívá pouze v ryzí eventualitě, kdy žalobci mohli někdy v budoucnu při možné změně řady okolností snad jednou případně využít tyto pozemky k jim tvrzenému účelu, bude muset znalec zohlednit, zda tento spekulativní aspekt mohl mít v rozhodném období vliv na cenu předmětných pozemků vzhledem k jejich povaze a poloze v daném území, a to zásadně na základě porovnání cen, které byly dosaženy při prodeji účelově a polohově podobných pozemků (tj. nezatížených záměrem realizace veřejného zájmu) v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Odvolací soud konstatoval, že předmětné pozemky v takto zohledněném stavu nepředstavují nijak výjimečné zboží a při jejich obchodování nevzniká zpravidla žádná právem vynucená asymetrie na straně nabídky a poptávky a zároveň tím bude zjištěná reálná cena, za kterou žalobci mohli v rozhodném období nabýt odpovídající náhradní pozemky v obdobné kvalitě, jež v sobě bude zahrnovat i případný spekulativní potenciál takových pozemků.
10. Soud ve smyslu § 250e odst. 2 o. s. ř. vzal za svá skutková zjištění správního orgánu popsaná v odůvodnění jeho rozhodnutí (odst. 7 odůvodnění tohoto rozsudku), která nebyla ze strany žádného z účastníků řízení nijak zpochybňována, jelikož námitky žalobců směřovaly výlučně do

odborné otázky, a to stanovení výše náhrady. Soud v řízení zopakoval důkazy všemi znaleckými posudky ze správního řízení a vyslechl i znalce – jejich zpracovatele a nad rámec toho, co vyplývá z odůvodnění správního rozhodnutí, učinil ještě následující zjištění: Ze znaleckého posudku Ing. Pavla Pekoče, č. 18/485/2012, z 7. 10. 2012 a jeho dodatku č. 1 z 7. 12. 2012 vyplývá, že znalec stanovil zjištěnou cenu předmětných pozemků k datu vypracování posudku jako stavebních pozemků – ostatní plochy, komunikace, veřejné zpevněné plochy - částkou 282 709,35 Kč a cenu porostů částkou 2 570 Kč. Při stanovení ceny obvyklé odkázal na výkupy proběhlé v roce 2011, kdy byla výkupní cena stanovena ve výši ceny podle oceňovacího předpisu 147 Kč/m<sup>2</sup>, což je běžný postup při výkupy pro stavbu komunikací. Ačkoli cena podle oceňovacího předpisu pro r. 2012 by byla nižší, ponechal znalec cenu roku 2011 jako platnou obvyklou cenu s přihlédnutím k tomu, že pozemky nelze užívat k jinému účelu, proto cena předešlých výkupů neklesá. Náhrada ve výši obvyklé ceny tak činí, včetně náhrady za porosty, 382 271 Kč. Dodatkem č. 1 pak obvyklou cenu snížil na 374 921 Kč s ohledem na účastníky uzavřenou dohodu o vykoupení části původní parcely č. ■■■■■, označené jako parcela č. ■■■■■, která tak již nadále nebyla předmětem ocenění. Znalce Milada Vondrušová při stanovení obvyklé ceny platné pro dobu vypracování posudku vyšla z faktu, že pozemky se nacházejí na území, na něž bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby dálnice a posuzovala je tedy jako stavební pozemky. Pro stanovení ceny obvyklé použila srovnávací metodu, kde však přihlédla k tomu, že jde o specifický majetek, ojedinělý a v dané lokalitě nikoliv běžně obchodovatelný, kde hledání hodnoty pro porovnání je velmi obtížné a méně transparentní. Dále využila principu rovnováhy a vážení jako jednoho z dílčích, které mohou mít vliv na hledání hodnoty pozemku. Princip vychází ze dvou komponentů, a to pozemku a stavby. Rovnovážený stav se použije v prostředí, kde je ustálené a dochází ke shodě ceny pozemků, kdy je nutno se přizpůsobit převládajícímu se prostředí, tj. výstavba dálnic, která určuje jednotnou cenu v dané lokalitě. Specifikovala základní znaky ovlivňující cenu trhu, a to územní plánování, životní prostředí, nabídka a poptávka, funkční využitelnost a velikost území, omezení vlastnických práv, porovnání, změna a princip náhrady, logická úvaha a proces vážení. Využila srovnávacího postupu, kdy obvyklou cenu stanovila porovnáním s realitní inzercí průměrných kupních cen stavebních pozemků v ČR podle velikosti obce dle údajů ČSÚ, údajů o uskutečněných prodejkách zjištěných z dostupně veřejných zdrojů, usnesení obce a hodnota pozemku k věcné hodnotě stavby. Obvyklou cenu k datu zpracování posudku stanovila částkou 689 900 Kč, jak bylo zjištěno z jejího posudku. Soud k důkaznímu návrhu účastníků doplnil dokazování o výslechy všech výše uvedených znalců, Josefa Roučky, Ing. Pavla Pekoče a Milady Vondrušové. Soudní znalec Josef Roučka setrval na závěrech svého znaleckého posudku a uvedl, že v uvedeném období trvaleji spolupracoval s účastníkem řízení a vyhotovoval pro něho stovky posudků v souvislosti s výkupem pozemků pro dálnici D3. Co do obvyklé ceny vycházel z realizovaných výkupů, kdy se rovnala ceně zjištěné. Srovnatelné pozemky se prostřednictvím realitních kanceláří neprodávají. Roli hraje poloha pozemku v konkrétním katastrálním území s tím, že čím je větší počet obyvatel obce, tím je vyšší základní cena, což se projevuje i v ceně podle vyhlášky pro obec ■■■■■, kde je zohledněna její poloha vedle Českých Budějovic. Zcela jiný účel má pozemek pro komerční využití a nelze jej s pozemkem pro výstavbu dálnice nijak srovnávat. Výslechem znalce Ing. Pavla Pekoče bylo zjištěno, že při zpracování posudku vycházel z vlastních zkušeností a konzultací s kolegy-znalci. Cenu zjištěnou určoval podle oceňovacího předpisu jako pozemky stavební určené pro výstavbu dálnice. Co do ceny obvyklé vycházel vzhledem k tomu, že v době zpracování posudku nebylo realizováno ještě mnoho výkupů, především z konzultací s kolegy a od Ing. Volfla znalce měl k dispozici seznam realizovaných prodejů z katastru nemovitostí. Takto dospěl k částce 147 Kč/m<sup>2</sup>, de facto se tak vycházelo z ceny stanovené cenovým předpisem, jednalo se o porovnávací metodu. Výnosová metoda je v tomto případě nepoužitelná, resp. vyšla by z ní nižší cena, jelikož kritériem by bylo výnos z pronájmu zemědělské půdy. Údaje o konkrétních prodejkách do posudku neuvedl se zřetelem na ochranu osobních údajů. Pozemek není možno jinak využít, nežli ke stavbě dálnice, neboť je součástí zemědělského půdního fondu. Pro účely ocenění nelze pozemek porovnávat s pozemky pro komerční či rezidenční výstavbu, pouze s pozemky pro výstavbu dálnice. Nelze

stanovit jednotnou cenu pro všechny pozemky v aglomeraci. Skokové rozdíly v ocenění pozemků v sousedních katastrálních územích se obecně vyskytnout mohou, v tomto případě by odůvodněné nebyly. Výslechem znalkyně Milady Vondrušové bylo zjištěno, že rovněž spolupracovala s účastníkem řízení při oceňování pozemků pro výkupy v souvislosti s výstavbou dálnice. Při ocenění je nutno vyhledat v regionu pozemek co nejpodobnějšího charakteru, provede se cenová úprava podle zásad odborné literatury, obvyklá cena je spíše odhadem, nelze ji vyjádřit zpravidla přesným číslem. V otázce ocenění vycházela z územních plánů, zápisů z katastru nemovitostí, internetových údajů o prodeji pozemků atd. Použila porovnávací metodu, vyšla z toho, že podle územního rozhodnutí jde o stavební pozemek a v úvahu vzala i účel zastavění. Srovnání provedla se stavebními pozemky a pro stanovení obvyklé ceny použila koeficienty, jež se jinak užívají podle zákona oceňování majetku při výpočtu ceny zjištěné (polohy, ceny atd.). Při použití koeficientů se vychází z úvahy znalce podložené jeho praktickou zkušeností, tak koeficient ceny je doporučován – 20 %, koeficient polohy charakterizující vzdálenost pozemku od obce může dosáhnout až – 10 %. Ohledně průměrných cen stavebních pozemků vycházela z podkladů ČSÚ o veškerých uskutečněných prodeji veškerých stavebních pozemků, když výslednou částku snížila koeficientem – 20 % s ohledem na fakt, že jde o pozemek určený pro výstavbu komunikace. Cenu zjišťovala i prostřednictvím koeficientu pro stavbu dálnic a koeficientu pro rodinné domy, který je nejvyšší, které zprůměrovala je a dělila 1,5. Dalšími podklady byly uskutečněné prodeje pozemků v obci [REDAKCE] (ačkoli ani v jednom případě nešlo o prodej pozemku pro výstavbu dálnice), které koeficientem převedla na cenovou úroveň r. 2012. Koeficient kategorie obce volila podle počtu obyvatel obce [REDAKCE], vše přepočítala na cenovou úroveň roku 2012 inflačním koeficientem podle údajů Českého statistického úřadu. Zohlednila i běžnou oceňovací metodu, princip rovnováhy a vážení, vycházející z poměru ceny a velikosti stavby ku ceně pozemku, když údaj o nákladech stavby čerpal z internetových stránek účastníka řízení. V posudku uvedla ceny z r. 2009 jako nejbližší dostupný údaj, které přepočítala pomocí výše zmíněných koeficientů. K dispozici měla letecké snímky a fotografie, dále pak údaje o síle kmenů stromů od žalobce b). Nejde o volný trh, když vykupujícím je pouze stát, navíc právní úprava se měnila, vykupovalo se za ceny regulované, později za ceny zjištěné právními předpisy. Při ocenění nelze vycházet z toho, že pozemek je v současné době zemědělskou půdou, neboť je zahrnut v územním plánu a určen pro výstavbu dálnice, tudíž musí být oceněn podle tohoto účelu, neboť vlastník jej již za takové situace nemůže využít jinak. S ohledem na rozdílné závěry znaleckých posudků opatřených vyvlastnitelem, vyvlastňovacím úřadem a žalobci ustanovil soud k důkaznímu návrhu žalobců znalecký ústav EQUITA CONSULTING s.r.o., jemuž uložil zpracování znaleckého posudku ke stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé předmětného posudku, zároveň pak revizi závěrů znalkyně Milady Vondrušové (posudek EXPERTS – ZNALECKÝ ÚSTAV, s.r.o.). Pro účely zpracování tohoto znaleckého posudku z ekonomických důvodů přistoupil soud ke spojení věcí projednávaných pod sp. zn. 11 C 106/2013 a 11 C 118/2013, jelikož předmětem posouzení byly v obou případech pozemky nacházející se v téže lokalitě a úkolem znalce bylo zodpovědět shodné otázky. Po zpracování posudku a výslechu znalce byly obě věci opět rozděleny k samostatným řízením. Ze znaleckého posudku znaleckého ústavu EQUITA CONSULTING s. r. o., č. N33187/15, z prosince 2015, který byl zpracován na základě zadání soudu jednak jako revizní posudek, jehož úkolem bylo přezkoumat správnost závěrů znaleckého posudku Milady Vondrušové (EXPERTS - znalecký ústav s.r.o.) v části, kde její posudek stanovil obvyklou cenu a též jako posudek k určení obvyklé ceny, kdy úkolem znalce bylo ocenit tržně pozemky za předpokladu, že jsou územním rozhodnutím určeny pro stavbu dálnice, byly zjištěny následující skutečnosti: v cenové úrovni březen 2013 činila obvyklá cena pozemků žalobců 302 Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 765 000 Kč. Zjištěná cena podle oceňovacího předpisu pak byla stanovena k témuž období celkovou částkou 278 400 Kč podle § 28 odst. 7a) vyhlášky jako stavební pozemek veřejné zpevněné komunikace. Obvyklá cena v definici podle zákona č. 151/1997 Sb., která však existuje pouze u zboží běžně obchodovatelného, je cenou běžnou, pravidelně se opakující a odpovídající zvyku v daném místě a čase, takže analýzou trhu ji lze odhadnout s velkou přesností,

resp. s malým rozptylem od průměrné hodnoty. U majetků, věcí či práv, s nimiž se běžně neobchoduje je však stanovení obvyklé ceny obtížné, jelikož trh neexistuje. Neznamená to ovšem, že majetek v takovém místě a čase nemá žádnou hodnotu, ale lze zásadně konstatovat, že je možno provést odhad tržní hodnoty majetku. Tržním oceněním se neurčuje absolutní hodnota majetku, ale interpretuje se chování kupujících na trhu ve vztahu k danému majetku. Jde o odborný názor vykonstruovaný na základě dostupných a relevantních informací k datu ocenění. Tzv. spravedlivá, reálná hodnota (fair value) – přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota není synonymem k hodnotě tržní, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě, např. u nepeněžitých vkladů, přeměn společnosti, anebo neodpovídá tržní hodnotě – squeeze out, nabídky převzetí atd. Jelikož s pozemky pro stavby veřejných komunikací se běžně neobchoduje, jejich obvyklá cena neexistuje. Znalec proto přistoupil ke stanovení spravedlivé hodnoty (fair value), která je jednou z jím definovaných netržních hodnot ocenění. Jde o (hodnotu) cenu, na které se dohody (nebo by se dohodly) dvě strany, které nejsou závislé, jednají bez nátlaku a mají dostatečné informace, je tedy spravedlivá z pohledu obou stran. Je zároveň také reálná, neboť není reálné čekat, že dvě strany (nezávislé, jednající dobrovolně a informovaně) by se dohodly na jiné než vzájemně prospěšné ceně. Dále definoval základní obecně uznávané metody ocenění – nákladový přístup určený hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie nezbytných pro vybudování či pořízení obdobných aktiv v současných podmínkách a stavu (náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, typu, parametrů v cenové úrovni ke dni ocenění a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost), výnosový přístup – založený na stanovení budoucích výnosů z oceňovaného majetku, porovnávací – odhad hodnoty majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji porovnatelných s oceňovaným majetkem. Pozemky určené pro stavbu dálnice se svým charakterem nejvíce blíží pozemkům pro průmyslové využití, běžně obchodovatelným na trhu, kde není problém stanovit obvyklou cenu či tržní hodnotu. Prospěch a užitek z pozemků pro veřejné komunikace a vlastních staveb veřejných komunikací se obecně nevyjadřuje přímo penězi, ale přispívají ke zvyšování životní úrovně společnosti a jejímu bohatství, navíc i charakter inženýrských staveb na pozemcích pro veřejné komunikace i na průmyslových pozemcích bývá často obdobný. Ceny pozemků určených územním plány pro průmyslové využití se liší podle významnosti polohy podle významu lokality od několika desítek Kč/m<sup>2</sup> až po několik tisíc Kč/m<sup>2</sup> v hlavním městě. Obdobným způsobem lze modelovat i ceny pozemků pro veřejné komunikace jako tzv. spravedlivé ceny. Pro výpočet byly použity nabídkové ceny srovnatelných pozemků pro průmyslové využití v obdobných lokalitách v okolí oceňovaných pozemků, které znalec upravil koeficienty prodejnosti, polohy, dopravní dostupnosti, intenzity využití, vybavenosti, možnosti zastavení, kdy dospěl k částce 327 Kč/m<sup>2</sup>, kterou dále upravil přepočítacími koeficienty na cenovou úroveň podle zadání březen 2013, tj. 4% meziroční změna ceny na základě informací realitního trhu a ČSÚ o vývoji cen stavebních pozemků, potom dospěl k ceně 302 Kč/m<sup>2</sup>. U výnosové metody vyšel z dosažitelných výnosů tvořených přípustnou výší regulovaného nájemného u pozemků pro veřejnou infrastrukturu, která byla podle cenového věstníku č. 13/2009 platného v době posouzení 5 Kč/m<sup>2</sup>/rok, tedy výnos 100 – 125Kč/m<sup>2</sup>. Výsledkem zpracovatele posudku Ing. Stanislava Bílka, zaměstnance znaleckého ústavu, bylo zjištěno, že je osobou s vysokou odbornou erudicí, která se zabývá zpracováním posudků v rámci své pracovní činnosti i v rámci vlastní znalecké činnosti a zpracoval za svou kariéru stovky posudků. Posuzované pozemky všech tří žalobců mají podobné parametry z hlediska polohy i účelu využití. Pozemky určené pro výstavbu komunikací se svým charakterem i infrastrukturou nejvíce blíží pozemkům pro komerční výstavbu. Obecně platí následující principy: cena stavebních pozemků nacházejících se blíže k velkému městu je vyšší než cena pozemků vzdálenějších. Prospěch z užitku veřejně prospěšných staveb lze vyčíslit ve formě úspor času, energií, zlepšení ekologických vlivů, zkrácení cest, vstup investorů a rozvoj území apod. Dálnice může určité pozemky zhodnotit (např. pole ve volné krajině), jiné však

znehodnotit (např. pozemky v rezidenční zástavbě), což se týká jak přímo pozemků pod tělesem dálnice, tak i pozemků v jejím bezprostředním sousedství. Záleží na okolnostech konkrétního případu. Je-li pozemek sice pozemkem zemědělským, určeným však územním plánem pro určitý druh výstavby, např. rodinných domů, nikdo jej neprodá za cenu zemědělské půdy, toto určení v konkrétním případě cenu pozemků zvýšilo. Rozšiřováním městských aglomerací dochází k pohlcování okolních vesnic a vzniku nových městských částí, čímž se zhodnocují pozemky zde ležící. V revizní části vytkl posudku Milady Vondrušové, resp. EXPERTS – znalecký ústav s.r.o., nedostatky v metodických i věcných postupech ocenění a označil jej za ne zcela přezkoumatelný pro nedostatek údajů v popisných informacích jednotlivých porovnávaných pozemků pro posouzení adekvátnosti použitých koeficientů K1 – K3. Použití porovnávacího ocenění pozemků s realizovanými cenami obdobných pozemků pro stanovení hodnoty oceňovaného pozemku je možné, souhlasil i s využitím nabídkových cen porovnatelných pozemků s logicky zvolenými a použitými porovnávacími koeficienty. Při ocenění průměrnou kupní cenou stavebních pozemků neodpovídá procento cenového nárůstu v přepočtu mezi lety 2010/2012, 14,4 %, přehledu meziroční výše inflace uvedené na jiném místě posudku, přičemž použití tohoto cenového nárůstu není vysvětleno. V případě využití indexace cen je vhodnější použít index cen stavebních pozemků zveřejňovaný ČSÚ či obdobný index podle informací realitních kanceláří. Není odůvodněno použití redukčního koeficientu 0,8, jímž je jednotková cena snížena. Požití této metody je prakticky nezdůvodnitelné vzhledem k využití základní průměrné jednotkové ceny podle velikosti obce, aniž by byla zohledněna její poloha v těsné blízkosti krajského města a s ohledem na celkovou atraktivitu obce pro potřeby bydlení či komerční využití. Není zřejmý zdroj nárůstu jednotkových cen pozemků do cenové úrovně 2012 ani použitý redukční koeficient využití. V porovnání s cenami realizovaných prodejů pozemků v obci [REDAKCE] není proveden odpovídajícím způsobem přepočet jednotkových cen porovnávaných pozemků do cenové úrovně 2012 prostřednictvím inflačních koeficientů, nejsou zdůvodněny koeficienty redukce využití pozemků a všechny porovnávané pozemky jsou územním plánem určeny pro výstavbu rodinných domů. Dopad použití nesprávných koeficientů na konečné závěry posudku však nebyl schopen kvantifikovat. Metoda porovnání hodnoty pozemku ke stavbě není vhodná, jelikož by vedla ke sjednocení ceny pozemků bez zohlednění jejich polohy, neboť reprodukční cena staveb, včetně staveb dálnic, se v různých lokalitách státu nijak výrazně neliší.

11. V dalším řízení, po zrušení prvoinstančního rozsudku, účastníci shodně tvrdili, že žalovaný zaplatil žalobcům již částku 374 921 Kč jako náhradu za vyvlastnění předmětných pozemků.
12. Soud v souladu se závazným právním názorem odvolacího soudu uložil znaleckému ústavu EQUITA Consulting s. r. o. zpracování dodatku ke znaleckému posudku s úkolem provést vyčíslení náhrady podle parametrů vyjádřených odvolacím soudem.
13. Z dodatku č. 1 ke znaleckému posudku č. N33187/15 ze září až října 2017 ve spojení s výslechem zpracovatele posudku, Ing. Stanislava Bílka, zaměstnance znaleckého ústavu, bylo zjištěno, že stávající územní plán obce [REDAKCE] byl vydán zastupitelstvem obce dne 2. 4. 2009 a účinnosti nabyl dne 21. 4. 2009. V předcházejícím platném územním plánu obce [REDAKCE] (do dne 20. 4. 2009), již byla zakreslena trasa dálnice v současné poloze, přičemž využití okolních pozemků nebylo územním plánem řešeno. K 18. 6. 2012 pozemky sloužily k zemědělské rostlinné výrobě, jak bylo možno dovodit z aktuální katastrální mapy a ortofotomapy. Podle znalce tržní hodnotu pozemků vždy definuje jejich možné budoucí využití a jejich využitelnost určují územní plány obcí a měst a nadregionální potřeby definují vyšší územní správní celky, tzn. kraje a stát. Minulé a často i stávající využití pozemků nevyjadřuje u nezastavěných pozemků určených územním plánem ke stavebnímu využití ve většině případů jejich reálnou hodnotu, často se jedná právě o zemědělsky využívané pozemky zapsané v katastru nemovitostí např. jako orná půda, ale jejich využívání k zemědělským účelům s ohledem na jejich předpokládané budoucí stavební využití podle územních plánů nevyjadřuje jejich hodnotu. Například



zemědělsky využívané pozemky určené územními plány obcí nebo měst k zastavění stavbami k bydlení nebo komerční výstavbou se právě pro jejich budoucí využitelnost obchodují na realitním trhu za stovky a tisíce Kč/m<sup>2</sup>, tedy jejich skutečná hodnota je diametrálně odlišná od pozemků určených pouze pro zemědělské či obdobné hospodářské využití (např. lesní). Jde o základní princip pro stanovení hodnoty pozemků, který ve svém chování na realitním trhu respektují fyzické osoby, právnické osoby i instituce nakládající s veřejnými prostředky. Ceny zemědělských pozemků bez možnosti jejich jiného využití podle územních plánů se dle jejich polohy v rámci České republiky výrazně nemění, oproti tomu ceny stavebně využitelných pozemků se s ohledem na jejich polohu liší zcela zásadně a není možno reálně vyjadřovat hodnotu pozemků určených pro stavební využití z hodnoty zemědělské půdy. Hodnotu pozemků podle jejich fyzického stavu k 18. 6. 2012 a zemědělskému účelu využití bez možnosti budoucího stavebního využití podle platného územního plánu, tzn. pokud by byly využitelné pouze jako zemědělské pozemky, určil v intervalu 10 – 20 Kč/m<sup>2</sup>, tj. průměrně 15 Kč/m<sup>2</sup>. Původní trasa dálnice měla obcházet obec [redacted] ze západní strany, namísto současně zrealizované východní varianty, a tedy plánování a příprava této nadregionální stavby měla zásadní dopad na koncepci rozvoje obce [redacted] a možné využití pozemků na jejím území. Podle stávajícího územního plánu obce [redacted] k oceňovaným pozemkům (vyjma samostatně umístěné parcely č. [redacted]) přiléhá červeně šrafované území označené číslem 27 s funkčním využitím „komerční zóna – doprava“ o výměře 2,96 hektarů. Podle územního plánu sousední obce [redacted] toto funkční využití pro komerční zónu pokračuje plynule na území obce [redacted] podél původní i stávající komunikace spojující obě obce a v územním plánu obce [redacted] je funkční využití navazujícího území označeno jako plochy pro smíšenou výrobu a komerční vybavenost a má násobně větší plochu než na území obce [redacted]. Dálnice D3 tak přetíná území vymezené pro průmyslové, resp. komerční využití a v případě jiné polohy trasy dálnice D3 by předmětné pozemky byly s největší pravděpodobností v souladu s územními plány obcí [redacted] a [redacted] součástí pozemků komerční zóny [redacted]. Podle Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje ze dne 13. 9. 2011 je v blízkosti mimoúrovňové dálniční křižovatky [redacted] dálnice D3 se silnicí I/34, které by se mělo stát největším dopravním uzlem v celém Jihočeském kraji, plocha navržená jako komerčně průmyslová nadmístního významu s polyfunkční náplní komerčního, logistického, skladového a průmyslového charakteru. I z tohoto dokumentu tedy vyplývá reálná možnost zahrnutí oceňovaných pozemků do územní komerční zóny [redacted] s regionálním i nadregionálním významem v případě jiného trasování dálnice D3, když v takovém případě by se tržní hodnota pozemků k 18. 6. 2012 pohybovala cca v polovině intervalu hodnot průmyslových pozemků v dané lokalitě stanovených znaleckým posudkem N33187/15, tj. 290 Kč/m<sup>2</sup>. Stejnou tržní hodnotu by měly pozemky v případě přihlídnutí ke spekulativnímu aspektu jejich budoucího možného využití (v blíže neučené budoucnosti) vzhledem k jejich povaze a poloze v území jako např. stavebních pozemků pro uvažovanou komerční či jiným podobným účelem určenou zónu. Město České Budějovice vykoupilo pozemky pro výstavbu komunikace v k.ú. České Budějovice 2 od fyzických osob za cenu 1.390 Kč/m<sup>2</sup> jak znalec doložil kupní smlouvou č. 2012002062 z 7.9.2012. Podle oceňovacího předpisu (§ 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů) k 18. 6. 2012 byla cena pozemků 109,45 Kč/m<sup>2</sup>, celkem tak 277 240 Kč.

14. Zpracovatel znaleckého posudku, Ing. Bílek, v rámci svého výsledku před soudem dále vypověděl, že územní plán a další informace o předchozím územním plánu a současné trase dálnice získal od starosty obce [redacted]. Ze které doby pocházel územní plán, v němž byla zakreslená odlišná trasa dálnice (západní varianta), mu nebylo známo a ani nevěděl, zda současná poloha dálnice podle aktuálního územního plánu je shodná s tou, kterou vymezoval předcházející územní plán platný do 2. 4. 2009. Předpokládal však, že trasování se přibližně shoduje. Pro stanovení obvyklých cen zemědělských pozemků neprováděl přesný výpočet, ale jím stanovené částky nijak nevybočují z reality, jelikož porovnávací údaje měl k dispozici. Tento srovnávací materiál zemědělských pozemků, které nebyly územním plánem určeny k zastavění, ale mohly být

využity pouze k zemědělským činnostem, pocházel z okolí Českých Budějovic, ale i z jiných míst České republiky, neboť ceny zemědělských pozemků na celém území jsou v zásadě shodné. Územní plán využití pozemků vedle dálnice nedefinoval. V případě, že by došlo k umístění dálnice v tzv. západní trase, pozemky původně žalobců by vůbec stavbou dotčeny nebyly. Dnes na sporných pozemcích dálnice fyzicky stojí, případně se staví. Pokud uvažoval o možné změně trasování dálnice, měl na mysli, že by byla posunuta ze současné polohy, např. o 100 m do některé ze stran anebo i o aspektu, že bude lokalizována na druhé (tj. západní) straně obce, kdy by došlo k vybudování komerční zóny celistvě a bez přerušení. Ani případné umístění dálnice v západní trase by nemělo žádný dopad na ocenění pozemků, kdy vycházel z jejich přípodobnosti průmyslovým pozemkům a ocenil je částkou 290 Kč/m<sup>2</sup>. Tato částka dle jeho názoru by měla odpovídat minimální hodnotě a vlastník by mohl žádat i určité odškodnění za postup spočívající ve vyvlastnění, tedy nuceném výkupu a v důsledku toho omezení vlastnických práv, ať již pozemek je přímo zastavěn dálnicí anebo určen pro průmyslovou zástavbu v jejím sousedství, je jeho cena shodná, tj. 290 Kč/m<sup>2</sup>.

15. Z doplňujícího vyjádření EQUITA Consulting s. r. o. ze dne 4. 4. 2018 bylo zjištěno, že znalec měl k dispozici srovnávací materiál ke stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, kde v k. ú. [REDACTED] dne 10. 2. 2014 činila kupní cena 12,47 Kč/m<sup>2</sup>, v k. ú. [REDACTED] dne 26. 5. 2016 15,06 Kč/m<sup>2</sup>, v tomtéž k. ú. dne 30. 11. 2015 částku 14,99 Kč/m<sup>2</sup>, dne 3. 6. 2016 v k. ú. [REDACTED] částku 14,55 Kč/m<sup>2</sup> a v k. ú. [REDACTED] a k. ú. [REDACTED] dne 24. 10. 2012 15,50 Kč/m<sup>2</sup>.
16. V dalším řízení žalobci předkládali řadu důkazů, jimiž hodlali prokázat své tvrzení o reálném předpokladu vzniku komerční zóny v místě jejich pozemků. Z těchto důkazů byly zjištěny následující skutečnosti:
17. V mapových podkladech (blíže neidentifikovaných) je zachycena lokalita „[REDACTED]“, kde se nacházejí sporné pozemky a je zakreslena stávající trasa dálnice (v tzv. východní variantě) s čtyřlístkovou křižovatkou v místě jejího křížení se silnicí na Lišov I/34. Další mapový podklad obsahuje zakres dálnice v tzv. západní variantě od obce [REDACTED] (dle žalobců naznačuje zástavbu napravo od křižovatky a listina pochází z roku 1969, není však nijak datována ani blíže identifikována). V roce 2015 v Územním plánu obce [REDACTED] a blíže neurčeném období v Zásadách územního rozvoje byla trasa dálnice zakreslena již v současné východní variantě.
18. Z dopisu Nova projekt s. r. o. ze dne 25. 3. 2008 bylo zjištěno, že tento subjekt oslovil žalobce jako vlastníky pozemků v lokalitě [REDACTED] v souvislosti se záměrem vybudování obchodně podnikatelského parku s tím, že se čeká na schválení územního plánu obce [REDACTED] a ukončení komplexních pozemkových úprav v katastru obce [REDACTED], po jejichž ukončení se na ně obrátí s výzvou ke schválení a podepsání příslušné kupní smlouvy s odkazem na předchozí dohodu.
19. V aktuálním územním plánu obce [REDACTED] je zachycena komerční zóna [REDACTED], o níž hovořil i soudní znalec a z rozhodnutí Ministerstva zemědělství ČR, Pozemkového úřadu v Českých Budějovicích z 23.10.2007, č.j. 3301/2073/07-26/04-2/Buch a mapy pozemkového katastru bylo zjištěno, že původní pozemky žalobců, které vstoupily do komplexních pozemkových úprav v daném katastrálním území se nacházely v jiných místech, nežli pozemky sporné (podle žalobců by dálnice spíše procházela mezi jejich původními pozemky).
20. Z výňatku z historie vzniku dálnice D3 ze zdrojů České dálnice cz a sdružení obcí Klid, publikace „Dálnice D3 z pohledu práva, historie, krajiny, životního prostředí a dopravní ekonomické výhodnosti“ se podává, že současná trasa dálnice byla datována od roku 1939 a příprava jejích studií byla realizována v letech 1941 – 1943. V koncepci základní dálniční sítě z roku 1963 D3

uvedena nebyla, doplněna byla až v roce 1987 a v letech 1988 – 1991 byl v trase uvažované D3 proveden obchvat Tábora. V roce 1997 byla D3 vyňata z dálniční sítě s tím, že se stavět nebude a teprve v roce 1999 byla znovu zařazena do dálniční sítě. Vrácení D3 do systému dálničních spojů pro horizont roku 2010 bylo dne 14. 2. 2010. V územním plánu obce [REDAKCE] z roku 1996 je trasa dálnice vyznačena již v současné východní trase.

21. Další žalobci předložené důkazy byly ve skutečnosti pouze fragmenty dokumentů, dle tvrzení žalobců zejména územně plánovacího charakteru a mapových podkladů, dle jejich vyjádření opatřené prostřednictvím internetu, případně přímo od příslušných správních orgánů. V první řadě tyto listiny nebyly nijak verifikovány, v řadě případů z předložených částí nevyplývá datum jejich vzniku ani autor a mnohdy není jasné, o jaký dokument se jedná. Soudu je zřejmé, že celková dokumentace je zpravidla obsáhlá, avšak pouze části a v nich žalobci zvýrazněné úryvky či krátké pasáže, bez alespoň obecné znalosti celého dokumentu, nemají zásadní vypovídající hodnotu, neboť nepodávají ucelený, přehledný a hlavně jasný obraz o tom, co v dokumentu stojí. Lze konstatovat, že z těchto důkazů nebylo možno pro projednávanou věc není možno učinit žádný relevantní a hlavně jednoznačný závěr.
22. Z uvedených důvodů soud postupoval podle § 120 odst. 2 o. s. ř. a jelikož taková potřeba vyvstala v průběhu řízení, opatřil si vyjádření příslušných správních orgánů, nezbytná pro řádné zjištění skutkového stavu věci, jejichž potřeba vyplynula z obsahu spisu.
23. Ze sdělení starosty obce [REDAKCE] soudu ze dne 22. 3. 2018 tak bylo zjištěno, že první územní plán samostatné obce [REDAKCE] platil od září 1996 a zahrnoval již trasu dálnice při východním okraji obce. Původně navržená trasa dálnice na západním okraji obce byla odmítána většinou obyvatel a přičiněním občanské iniciativy již někdy od roku 1989 a následně snahou obecního úřadu se přistoupilo ke změně trasování, k níž došlo někdy v roce 1993 a jejíž výsledky byly převzaty již prvním územním plánem obce.
24. Vyjádřením Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru regionálního rozvoje územního plánování, stavebního řádu, oddělení územního plánování, který dne 16. 7. 2018 bylo prokázáno, že v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje došlo k vymezení předmětných pozemků pro realizaci stavby dálnice D3 k datu 7. 11. 2011, kdy nabyly Zásady účinnosti a v žádné z navazujících aktualizací ke změně vymezení nedošlo. Stavba dálnice D3 úsek 0310/I [REDAKCE] (km 131,240 – 138,450) je platnou územně plánovací dokumentací vydanou na úrovni kraje, řešena již Územním plánem velkého územního celku českobudějovické sídelní regionální aglomerace schváleným vládou ČR dne 10. 6. 1986 a je zpřesněna změnou č. 1 tohoto územního plánu schválenou dne 9. 3. 2002. Trasa dálnice D3 zde vymezená odpovídá trase vymezené v Zásadách územního rozvoje Jihočeského kraje. Koridor vymezený zmiňovaným územním plánem vyššího územního celku byl zpřesněn územním plánem obce [REDAKCE] účinným od 21. 4. 2009. Územní plán obce [REDAKCE], resp. koridor pro stavbu dálnice D3 není v rozporu s koridorem vymezeným v Zásadách územního rozvoje. Předmětné pozemky, dříve ve vlastnictví žalobců, nikdy nebyly určeny Zásadami územního rozvoje Jihočeského kraje jako součást obytné, komerční či průmyslové zóny, vždy byly součástí koridoru určeného pro stavbu dálnice. Ani územním plánem obce po zpřesnění záměru nejsou určeny jako součást obytné, komerční či průmyslové zóny. Správnímu orgánu není známo, že by kdy došlo ke změně trasování dálnice (míněno ze západní na východní variantu).
25. Ze sdělení Statutárního města České Budějovice, Odboru územního plánování ze dne 24. 7. 2018 soudu bylo zjištěno, že předmětné pozemky byly určeny k realizaci stavby D3 obecně závaznou vyhláškou Jihočeského kraje č. 2/2002, ze dne 5. 3. 2002, kterou se vymezila závazná část změny č. 1 Územního plánu velkého územního celku českobudějovické sídelní regionální aglomerace, kdy se jednalo o změnu výše zmíněného Územního plánu velkého územního celku, ze dne 10. 6.

1986. Pozemky byly před změnou trasy D3 na „východní variantu“ koridoru součástí navržených ploch s funkčním využitím orná půda a louky, pastviny a ostatní podle vymezení dle ÚPN SÚ schváleného vládou ČR dne 10. 6. 1986. Není známo jiné určení těchto pozemků nežli k uvedenému účelu. Ke změně trasování dálnice D3 v katastru obce [REDAKCE] došlo ke dni 5. 3. 2002 změnou č. 1 ÚPN VÚC, která byly vydána obecně závaznou vyhláškou Jihočeského kraje č. 2/2002. Správní orgán dodal, že nemá k dispozici veškerou dokumentaci pořízenou okresním úřadem do roku 2002.

26. Důkazní návrhy žalobců tvořené opět fragmenty různých dokumentů (založeny ve spisu ve složce „doklady ke spisu 11 C 106/2013 z 19. 7. 2018“) soud zamítl pro nadbytečnost, jelikož opět z nich vyplývají informace pouze útržkovité, případně pak skutečnosti, které jsou mezi účastníky nesporné či které byly v řízení již prokázány (např. aktuální trasování dálnice D3, situace na místě samém – křížení dálnice se silnicí I/34, směr Lišov atd.), anebo jsou pro věc nepodstatné (aktuální nabídky realitních kanceláří na prodej nemovitostí). Zamítnut byl i další jejich důkazní návrh, bakalářskou práci studenta Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích, která se zabývá krajinou a jejím využitím v severní části suburbánního prostoru města České Budějovice (opět jde o dokument postrádající jakékoli potvrzení jeho pravosti). Jakékoli závěry zde obsažené jsou pouze názorem jejího autora, pro věc bez významu, neboť nepřinášejí žádné konkrétní zjištění. Zcela nepodstatným důkazem je pak kupní smlouva uzavřená mezi žalobci a Jihočeskou energetikou v roce 1997 o výkupu jejich pozemku za částku 800 Kč/m<sup>2</sup> v k. ú. [REDAKCE], neboť pro projednávanou věc nelze vycházet ani z jakéhokoli srovnání či připodobnění.
27. Žalobci ani přes poučení ve smyslu § 118a odst. 3 o. s. ř. nepředložili jiné důkazy o tom, že původně jejich pozemky byly určeny před rozhodnutím o umístění dálnice pro účely výstavby komerční, průmyslové, obytné zóny, či jiný obdobný účel. Lze uzavřít, že neunesli důkazní břemeno k tomuto tvrzení a ve shodě s poučením ohledně toho, jež se jim dostalo, nemohou ve věci uspět.
28. Ze všech předložených důkazů v souhrnu naopak vyplývá, že trasa dálnice v současném umístění byla jasná již od roku 1986, kdy byly zahrnuta v Územním plánu vyššího územního celku, který v hierarchii územně plánovací dokumentace stojí na vyšším stupni a všechny nižší stupně územně plánovací dokumentace s ním musí být v souladu. To se v průběhu doby i stalo, kdy trasa byla v r. 2011 zanesena do Zásad územního rozvoje Jihočeského kraje a rovněž již v roce 1996 do územního plánu obce [REDAKCE] (a to v tzv. „východní variantě“). Tyto pozemky žalobců, k nimž vlastnického práva nabyli v r. 2007 v důsledku komplexních pozemkových úprav, se staly součástí koridoru dálnice a před vymezením tohoto koridoru měly využití jako zemědělské pozemky, skutečně byly takto využívány a nikdy nebylo v územně plánovací dokumentaci zachyceno jejich využití k jinému účelu. Tato okolnost je zcela podstatná, neboť vylučuje tvrzení žalobců o plánované komerčně průmyslové zóně na pozemcích a má význam i pro úvahu o jejich možném budoucím využití pro jiný (komerční apod.) účel. V době, kdy žalobci vlastnické právo k pozemkům v důsledku pozemkových úprav nabyli, bylo již nepochybné, že budou náležet do koridoru dálnice, jehož umístění bylo tehdy již dlouhodobě jasné a žádné záměry, byť jen teoretické, o jeho přemístění jinam, nebyly. Úvaha znaleckého ústavu, resp. zpracovatele posudku, Ing. Bílka, o možném posunu koridoru např. o 100 m, eventuálně jeho přesun na západ od obce [REDAKCE], což by způsobilo, že pozemky by se staly součástí komerční zóny, jsou zcela nepodložené a neexistuje žádný důkaz o tom, že taková možnost alespoň s určitou pravděpodobností mohla nastat. Podle právní úpravy je rozhodující stav před změnou územně plánovací dokumentace a v tomto stavu, bez přihlídnutí ke zhodnocení či znehodnocení pozemků v důsledku stavby se provádí jejich ocenění, resp. stanovení náhrady za jejich vyvlastnění, která musí vyjadřovat, oč vlastník v důsledku vyvlastnění skutečně přišel, o jakou

majetkovou hodnotu byl jeho matek snižen. Soud prvního stupně je vázán právním názorem soudu odvolacího, a proto rozhodl v jeho intencích.

29. Dodatek č. 1 ke znaleckému posudku EQUITA Consulting s. r. o. stanovil obvyklou cenu srovnatelných zemědělských pozemků v datu podání žádosti o vyvlastnění v rozpětí 10-20 Kč/m<sup>2</sup>, v průměru tedy 15 Kč/m<sup>2</sup>. V původním dodatku chyběl srovnávací materiál, který znalec doplnil svým sdělením, jež soud považuje za dostatečné, a byť je stanovení výše náhrady otázkou odbornou, soud z vlastní rozhodovací činnosti má poznatky o tom, že takto stanovená obvyklá cena zemědělských pozemků nijak nevybočuje z běžných mezí. Tuto částku konečně ani žádný z účastníků nijak nerozporoval, a lze z ní proto vycházet. Další znalcovy úvahy o vyjádření ceny pozemků pro účely zastavení stavbou komunikace vybočují z mezí jeho znaleckého oprávnění, neboť se pouští do polemiky s právní úpravou a nachází vlastní způsob ocenění, který považuje za spravedlivý. K tomu se ovšem vyjádřil již ve svém zrušovacím rozhodnutí odvolací soud ve vztahu k původnímu znaleckému posudku. Cena zjištěná (podle oceňovacího předpisu) tuto obvyklou cenu přesahuje, nicméně ani ta nedosahuje částky, která byla žalobcům vyvlastnitelům již vyplacena. Posudky ostatních znalců, zpracované v průběhu správního řízení, či předložené účastníky, použitelné nebyly, neboť ocenění bylo provedeno k odlišnému datu a zjišťována byla obvyklá cena nikoli pozemků zemědělských, ale pozemků určených k výstavbě.
30. Žaloba, kterou se tak žalobci domáhali náhrady ve výši 290 Kč/m<sup>2</sup> pozemku při souhrnné výměře pozemků 2.533 m<sup>2</sup>, tj. částky 734.570 Kč, při zohlednění částky která jim již byla vyplacena 359 649 Kč, tj. ve výsledku částky 374.921 Kč a dále náhrady částky 18 000 Kč vynaložené na zpracování znaleckého posudku, který nebyl v řízení použit, tak byla zamítnuta podle § 250i o. s. ř.
31. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř. a zcela neúspěšní žalobci jsou tak povinni nahradit náklady řízení zcela úspěšnému žalovanému. Povinnosti k náhradě byla rozdělena mezi žalobce a společné jmění žalobců, když spoluvlastnický podíl ideálně jedné poloviny ke sporným pozemkům náležel žalobcům v SJM a podíl ideální jedné čtvrtiny ve vztahu k celku pak každému ze žalobců. V tomtéž poměru jim byla uložena povinnost k náhradě. Další účastník řízení uplatnil nárok na náhradu blíže nespecifikovaných 14 úkonů nezastoupeného účastníka dle vyhl. č. 254/2015 Sb. a cestovného k pěti jednáním soudu. Z obsahu spisu vyplývá, že další účastník řízení provedl skutečně 14 úkonů, a to nahlédnutí do spisu 18.11.2014, účast při jednáních soudu ve dnech 28.11.2014, 28.1.2015, 20.3.2015, 18.3.2016 (bylo jednáno o spojené věci 11C 106/2013 a 11C 118/203), 1.3.2017, 5.3.2018, 16.4.2018, 28.5.2018, 25.6.2018 a 6.8.2018, vyjádření ke znaleckému posudku 15.4.2015 a vyjádření k dodatku znaleckého posudku a vyjádření k odvolání znalce proti rozhodnutí o znalečném 1.3.2016. Za posledně uvedený úkon obsahující jednu větu vyjádření soud náhradu nepřiznává. Nárok na úhradu cestovních nákladů nebyl řádně doložen (velký technický průkaz použitého vozidla, doklady o jízdě veřejnou dopravou), proto soud náhradu nepřiznal. Vyhl. č. 254/2015 Sb. však nabyla účinnosti až dne 6.10.2015, tudíž náhrada může být přiznána pouze za úkony provedené po její účinnosti, tj. celkem 8 úkonů (z toho za jednání ve spojené věci náleží 1/2 paušální náhrady). Celkem tak jde o částku 2.250 Kč, z níž zaplatí žalobci a) a b) společně a nerozdílně 1.125 Kč a každý sám 556,25 Kč.
32. O náhradě nákladů řízení mezi žalobci a státem bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o. s. ř., kdy v důsledku svého neúspěchu ve sporu jsou tyto náklady povinni zaplatit žalobci. Protože však ještě není známá konečná suma těchto nákladů, vzhledem k tomu, že se rozhoduje o výši znalečného, bude konečně o této povinnosti rozhodnuto zvláštním usnesením, v rozsudku pak byla vyjádřena pouze míra povinnosti každého ze žalobců.

**Poučení:**

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů od doručení jeho písemného vyhotovení k Vrchnímu soudu v Praze u Krajského soudu v Českých Budějovicích.

Nesplní-li povinný dobrovolně povinnost, kterou mu toto rozhodnutí ukládá, může se jejího splnění oprávněný domáhat na návrh soudního výkonu rozhodnutí či exekucí.

České Budějovice 10. srpna 2018

Mgr. Kamila Drábková v. r.  
samosoudkyně