



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

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

žalobce:

██████████, narozený ██████████
bytem ██████████
zastoupený Mgr. Radanou Vítovcovou, advokátkou
se sídlem Pod tržním náměstím 612, /6, 390 01 Tábor

za účasti:

Ředitelství silnic a dálnic s.p., IČO 65993390
se sídlem Čerčanská 2023/12, 140 00 Praha 4

o náhradě za vyvlastnění, o nahrazení rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje Územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu ze dne 29.3.2021, č.j. KUJCK 36989/2021 sp. zn. OREG 6/16545/2021/peca

takto:

- I. Žaloba, kterou se žalobce domáhal nahrazení rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru regionálního rozvoje územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu ze dne 29.3.2021 č.j. KUJCK 36989/2021 sp. zn. OREG/16545/2021-peca rozsudkem soudu, jímž by byla přiznána žalobci náhrada za vyvlastnění spoluvlastnického podílu ideální jedné poloviny vzhledem k celku na parcelách č. █████, █████, █████, █████, █████, vše v k.ú. █████, obci █████ v částce 59 220 Kč **se zamítá.**
- II. Žalobce je povinen zaplatit na náhradě nákladů řízení dalšímu účastníku řízení částku 300 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou dne 4.11.2022 se žalobce domáhal nahrazení výše citovaného rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, Odboru regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, oddělení stavebního řádu (dále správní orgán), jímž bylo v odst. II. výroku rozhodnuto o náhradě za vyvlastnění spoluvlastnického podílu na pozemcích, parcelách uvedených ve výroku tohoto rozsudku, nacházejících se v k.ú. [REDAKCE], v částce 42 300 Kč. Týmž rozhodnutím bylo v odstavci I. výroku rozhodnuto o vyvlastnění předmětného spoluvlastnického podílu na nemovitostech. Změny tohoto rozhodnutí se žalobce domáhal ve správním řízení u Krajského soudu v Českých Budějovicích, kde byla rozsudkem ze dne 26.9.2021, č.j. 61A 21/2021-52, který nabyt právní moci dne 5.10.2022, jeho žaloba zamítnuta. Náhrada ve stanovené částce 42 300 Kč, jejíž výše byla stanovena znaleckým posudkem č. [REDAKCE] ze dne 24.9.2020, vypracovaným společností XP INVEST s.r.o., znalecký ústav, se sídlem v Praze 2, byla účastníkem řízení žalobci již uhrazena. Správní rozhodnutí o vyvlastnění nabylo právní moci ke dni 30.3.2021. Žalobce namítá nespravedlivou výši náhrady 42 300 Kč a použití nevhodné oceňovací metody k jejímu stanovení, neboť oba posudky zadané v průběhu vyvlastňovacího řízení obsahují odhad podle cenového předpisu. Za přiznanou částku si žalobce nemůže koupit žádnou nemovitou věc jako náhradu za odňaté pozemky, spravedlivou metodou ocenění je výhradně srovnávací metoda vycházející ze skutečně realizovaných kupních cen podle kupních smluv uzavřených v rozhodném období v dané lokalitě na koupi srovnatelného pozemku. Tím by muselo být dosaženo vyšší obvyklé tržní ceny. Stanovená vyhlášková cena nikdy nemůže odrážet dynamický vývoj cen nemovitostí na trhu ve stejném místě a čase, zejména pak s poukazem na současnou ekonomickou situaci. Žalobce rovněž navrhoval, aby byla náhrada takto stanovená spravedlivě zvýšena za účelem zmírnění tvrdosti vyvlastnění podle § 28 odst. 3 písm. a) zákona o vyvlastnění o 40 %, tj. o 16 920 Kč, jelikož žalobce nemovitosti vlastnil dlouhá léta, nabyt je jako vlastnictví po předcích, má k jejich vlastnictví citový vztah a jejich násilné odnětí vnímá jako značnou citovou újmu. Je dán rovněž důvod pro 10% navýšení ceny podle § 28 odst. 3 písm. b) tím, že pozemek se nachází v zastavěném území, čímž je třeba chápat i místo, kde se nachází stavba, násep nebo silnice. Jde o nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva, chráněného listinou základních práv a svobod, který nemůže požívat ochrany, vyvlastňovací úřad neměl při správním uvážení tyto aspekty ignorovat. Navrhoval rovněž, aby soud přezkoumal předmětný znalecký posudek z hlediska toho, zda se neodchýlil od platných právních předpisů. V průběhu řízení upravil svá tvrzení a namítal, že cena stanovená znaleckým posudkem již není aktuální, je nepřiměřená, neumožňující pořídit srovnatelnou nemovitost a za rok uplynulý od zpracování znaleckého posudku do právní moci rozhodnutí o vyvlastnění došlo k velkému pohybu na trhu nemovitostí. Navrhoval zpracování nového znaleckého posudku soudního znalce z oboru ekonomika ke stanovení tržní ceny pozemků.
2. Účastník řízení nesouhlasil s tím, že náhrada stanovená ve vyvlastňovacím řízení je nespravedlivá a že k ocenění byla použita nevhodná metoda. Srovnávací metodu nelze v tomto případě použít, neboť pozemky již zastavěné pozemní komunikací nejsou na trhu běžně obchodovatelným zbožím, takže je stanovení náhrady podle cenového předpisu zcela běžným a správným postupem. Nejsou splněny podmínky § 28 odst. 3 zákona o vyvlastnění o 40 %, neboť nejde o pozemky mimořádných vlastností či o mimořádné okolnosti věci ani o nabytí za úplatu. Navrhoval, aby žaloba byla zamítnuta.
3. Správní orgán ve svém vyjádření se k žalobě pouze odkázal na odůvodnění svého rozhodnutí, na němž zcela setrval.
4. Správní orgán jako odvolací orgán výše citovaným rozhodnutím zamítl odvolání žalobce a potvrdil rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu, Městského úřadu Písek, Odboru výstavby a plánování, č.j. Výst./315424377/0/2020/Ja-13/obec rozh. ze dne 30.12.2020, jímž bylo v odstavci I. výroku rozhodnuto podle § 24 odst. 3 písm. a) bod 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) ve spojení s § 17 odst. 2 písm. b) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, o odnětí

vlastnického práva k předmětnému spoluvlastnickému podílu na parcelách konkretizovaných ve výroku tohoto rozsudku, které jsou evidovány s druhem pozemku ostatní plocha, způsobem využití silnice a o přechodu vlastnického práva na vyvlastnitel Českou republiku jednající Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, s.p.o. Řízení bylo zahájeno na základě žádosti vyvlastnitel o zahájení řízení o odnětí vlastnického práva, kterou vyvlastňovací úřad obdržel 13.2.2020. Účelem vyvlastnění bylo plnohodnotné provozování veřejně prospěšné stavby, komunikace první třídy I/29, jejíž část je na nich umístěna. V odstavci II. výroku podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění byla stanovena náhrada ve výši 42 300 Kč podle znaleckého posudku zadaného vyvlastňovacím úřadem a pod č. [REDAKCE] ze dne 24.9.2020 vypracovaného společností XP INVEST s.r.o. – znalecký ústav, IČO 28462572 Mánesova 53, 120 00 Praha 2, za situace, kdy vyvlastňovaný nereagoval na výzvy vyvlastnitel k vykoupení pozemků a též byl opakovaně bezvýsledně vyzván k předložení vlastního posudku. Znalec posoudil pozemek podle skutečného způsobu užívání, jenž se shodoval se způsobem užívání uvedeným v katastru nemovitostí. Pro určení obvyklé ceny neužil srovnávací metodu, neboť podobně specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodovatelné. Znalec tak vyšel z ceny zjištěné podle cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. V rámci vlastního šetření vyvlastňovací úřad dospěl k závěru, že cena takto stanovená koresponduje s výší náhrad za vyvlastnění v již proběhlých řízeních (týkajících se pozemků vedených jako ostatní plocha – silnice (příkopy), které tvořily součást silnice I/4 v katastrálním území [REDAKCE], které byly vyvlastněny za cenu 100 Kč za m², tj. maximální ceně podle výměru MF č. 01/2021 ze dne 2.12.2020, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami). Odmítl námitku vyvlastňovaného, že předmětné pozemky se stavbou pouze souvisí, pozemky jsou ve skutečnosti součástí komunikace ve smyslu § 12 odst. 1 písm. c) zákona o pozemních komunikacích. Jedná se o příkopy a další příslušenství komunikace – náspy, svahy, dělicí pásy, ostatní odvodňovací zařízení ve smyslu § 12 odst. 1 písm. c) zákona o pozemních komunikacích. Jsou tělesem komunikace podle § 11 odst. 2 zákona a jako součást komunikace jsou potřebné pro její údržbu a bezproblémový provoz, k čemuž se již fakticky využívají. Odmítl i námitky vyvlastňovaného, že nabízená náhrada (v rámci jednání o dohodě dle zákona o vyvlastnění) není cenou tržní (obvyklou), je nepřiměřeně nízká a znalecké posudky jsou vypracovány nevhodnou metodou. O náhradě za vyvlastnění rozhodl správní orgán takto s odkazem na § 10 odst. 1 písm. a), odst. 5 a § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění a § 2 odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

5. Podle § 244 odst. 1 rozhodl-li orgán moci výkonné orgán územního samosprávného celku orgán zájmové nebo profesní samosprávy, popřípadě smírcí 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.
6. Podle § 246 odst. 1 o.s.ř. k návrhu je oprávněn jen ten, kdo tvrdí, že byl dotčen na svých právech rozhodnutím správního orgánu, kterým byla jeho práva nebo povinnosti založena, změněna, zrušena, určena nebo zamítnuta.
7. Podle § 250a odst. 1 o.s.ř. účastníky řízení jsou žalobce a ti kdo byli účastníky řízení před správním orgánem.
8. Lhůta pro podání žaloby ve věcech náhrad za vyvlastnění je upravena ust. § 28 odst. 2 zákona o vyvlastnění v délce 30 dnů od právní moci rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Její zmeškání nelze prominout.
9. Žalobce napadl žalobou, kterou podal ke zdejšímu správnímu soudu oba výroky výše citovaného rozhodnutí správního orgánu. Jeho žaloba proti výroku o náhradě za vyvlastnění byla odstavcem I. výroku rozsudku ze dne 26.9.2022, č.j. 61 A 21/2021-52 odmítnuta podle § 46 odst. 2 s.ř.s. pro nedostatek pravomoci správního soudu. Žalobce byl poučen o svém oprávnění podat proti tomuto výroku žalobu k civilnímu soudu ve lhůtě do jednoho měsíce ode dne právní moci rozsudku.

Rozsudek nabyl právní moci dne 5.10.2022, žaloba byla podána dne 4.11.2022 a je tak včasná. Soud se jí proto zabíral věcně.

10. Z provedených důkazů byly zjištěny tyto skutečnosti:
11. Z výpisu z katastru nemovitostí list vlastnictví [REDAKCE] pro obec [REDAKCE] a katastrální území [REDAKCE] ke dni 1.1.2020 bylo zjištěno, že je zapsáno vlastnické právo žalobce spoluvlastnickým podílem ideální jedné poloviny vzhledem k celku k předmětným pozemkům. Druhým spoluvlastníkem je [REDAKCE], dle vyjádření žalobce jeho bratr, jemuž náleží stejný spoluvlastnický podíl. Nabývacím titulem je zapsáno rozhodnutí o dědictví [REDAKCE] a usnesení soudu o dědictví Krajský soud v Českých Budějovicích [REDAKCE] ze dne 4.5.2016 a usnesení Okresního soudu v Písku [REDAKCE] ze dne 6.1.2016.
12. Z účastnického výsledku žalobce bylo zjištěno, že pozemky s bratrem získali dědictvím po své matce v roce 1992 a nemohli s nimi nijak nakládat, jelikož byly součástí silnice a až po digitalizaci se выясnilo, že se nacházejí mimo těleso silnice. Jeho záměrem je pozemky scelit, ale není zájemce o směnu. Pozemky by mohl prodat nebo je využít k umístění reklamy, případně pomníčků osob, které zahynuly při dopravních nehodách. Zájem by měl o některé z pozemků jeho kamarád zemědělec za účelem pronájmu, neboť tam jsou sjezdy ze silnice. Konkrétní pozemky, jichž se to týká, však žalobce nebyl schopen uvést. Pozemky se nacházejí mimo území obce, z jedné strany je kolem nich silnice, z druhé strany pole či louka. Stavební pozemky v místě se v roce 2021 cenově pohybovaly kolem 3 500/m², mimostavební pozemky kolem 1 500 Kč/m². S bratrem jsou na popsáném využití pozemku domluveni.
13. Ze znaleckého posudku č. [REDAKCE] zpracovaného na objednávku vyvlastňovacího úřadu společností XP INVEST s.r.o. se sídlem Mánesova 1374/53, 120 00 Praha 2, datovaného 24.9.2020 bylo zjištěno, že znaleckým úkolem bylo stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu jedné poloviny na pozemcích, které jsou předmětem tohoto řízení v k.ú. [REDAKCE], zapsaných na LV č. [REDAKCE], pro účely vyvlastňovacího řízení. Při ocenění nebyla zohledněna zástavní a exekuční práva zapsaná k těmto pozemkům v katastru nemovitostí a bez geodetického zaměření nebylo lze v terénu určit jejich přesné hranice. Pozemky leží mimo zastavěnou část obce [REDAKCE] v katastrálním území místní části [REDAKCE], jedná se o úzké pruhy pozemků, které tvoří příslušenství tělesa silnice – zatravněný příkop na obou stranách silnice č. [REDAKCE] z Písku do Tábora a v katastru nemovitostí jsou vedeny jako ostatní plocha – silnice. Tržní porovnání, jakožto metodu pro účely stanovení obvyklé ceny nemovitostí dle zákona č. 151/1997 Sb. nebylo možno využít, protože podobné specifické nemovitosti nejsou běžně samostatně obchodované, znalec tedy vycházel pro účel stanovení obvyklé ceny z ceny zjištěné dle platného cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013, ve znění pozdějších předpisů. Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu jedné poloviny na předmětných pozemcích stanovil částkou 42 300 Kč. Součástí znaleckého posudku je fotodokumentace zachycující stav okolí komunikace, jakož i snímky z ortofoto mapy zobrazující polohu komunikace č. [REDAKCE] a předmětných pozemků v terénu.
14. Ze znaleckého posudku č. [REDAKCE] zpracovaného soudním znalcem Ing. Janem Neubauerem z oboru ekonomika – oceňování nemovitých věcí na základě důkazního návrhu žalobce, zadaného soudem a datovaného 4.1.2024, bylo zjištěno, že obvyklá cena předmětu ocenění k datu 30.3.2021 činí 42 300 Kč. Pozemky tvoří čtyři samostatné funkční celky a jsou součástí liniové stavby silnice č. [REDAKCE], konkrétně jejího vnějšího okraje nezpevněné krajnice. Jedná se o úzké pruhy pozemků o šířce přibližně 1 m a délce v desítkách metrů, pouze pozemek parcela č. [REDAKCE] má půdorys nepravidelného podlouhlého trojúhelníku o délce přibližně 81 m a největší šíři přibližně 1,1 m a obdobně pozemek parcela č. [REDAKCE] o délce přibližně 219 m a největší šíři přibližně 1,3 m. Pozemky jsou porostlé trávou, některé z nich jsou v podélném řezu svažité, v příčném řezu jsou různě profilované. Pozemek parcela č. [REDAKCE] má půdorys podlouhlého lichoběžníku v délce přibližně 270 m a největší šířce přibližně 2,3 m. Je nezpevněný, porostlý

trávou, v podélném řezu svažité od jihu k severu, v příčném řezu různě profilovaný, v jeho severní části jsou dva sjezdy pro zemědělskou techniku na sousední pole. V okolí pozemku jsou starší vzrostlé listnaté stromy, převážně jasany, třešně, bez provádění údržby, převážně ve zhoršeném stavu, bez geodetického zaměření nelze však určit, zda se tyto porosty nacházejí na oceňovaných či sousedních pozemcích, takže s nimi není v ocenění uvažováno. Podle územně plánovací informace č.j. MUPI/2023-69820 jsou všechny oceňované pozemky v územním plánu obce [redacted] zahrnuty jako součást stávající dopravní infrastruktury silniční – DS-S (silnice [redacted]) a zároveň jsou součástí koridorů pro úpravu této silnice a dále jako součástí koridoru K.DI.2-narovnání stávajících serpentín včetně souvisejících staveb vymezeného jako veřejně prospěšná stavba VD2, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Pozemky parcely č. [redacted], [redacted], [redacted] (východní část) jsou součástí koridoru K.DI.3- obchvat [redacted] včetně souvisejících staveb vymezeného jako veřejně prospěšná stavba VD3, pro kterou lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Pozemek parcela č. [redacted] a část parcely č. [redacted] jsou součástí lokálního biocentra [redacted], kde územní plán podmíněně připouští mimo jiné i nezbytně nutné liniové stavby. Všechny pozemky jsou situovány v ochranném pásmu silnice [redacted] a vzdušném prostoru MO. Pozemek č. [redacted] je situován v OP radioreleové trasy. Úzký podlouhlý tvar pozemků téměř neumožňuje jejich samostatné využití, historicky jsou využívány stavbou silnice první třídy, která je veřejně prospěšnou stavbou a tento způsob je podle územně-plánovací dokumentace plánován i do budoucna. Znalec shromáždil celkem pět porovnávacích vzorků, kde za rozhodující kritéria vzal typ nemovité věci, samostatný pozemek, hledisko realizace prodeje v období +/- osm měsíců od data zpracování ocenění, umístění mimo zastavěná území měst a obcí, možnost zastavění – pozemky vedené v ÚPO v plochách dopravní infrastruktury, využitelnost pozemku – menší samostatné nevyužité pozemky a velikost pozemku v obdobné výměře. Porovnávací vzorky pocházely z okresů Písek, Strakonice, Prachatice. Znalecký posudek konstatuje, že s pozemky podobného typu se běžně neobchoduje, jedná se o obchody ojedinělé, které nejsou obvykle předmětem nabídky v realitní inzerci, jde o tzv. dokupy a narovnání vlastnických vztahů k pozemkům historicky využívaným s veřejně prospěšnou stavbou silnice, které nelze využít pro jiný účel, a tedy kupujícím je v takovém případě výlučně vlastník, případně pověřený provozovatel staveb silnic. Porovnávací metodou stanovil znalec cenu oceňovaných nemovitostí jako celku 84 600 Kč, z čehož cena spoluvlastnického podílu žalobce činí 42 300 Kč. Ve stejné výši stanovil znalec i cenu dle cenového předpisu (zjištěnou).

15. Ve svém výsledku znalec zrekapituloval shora uvedené závěry a doplnil, že v období mezi březnem 2021 a říjnem 2022 došlo k nárůstu cen zejména rezidenčních nemovitostí a bytů, navýšení u nestavebních pozemků bylo v řádu jednotek procent. Porosty na pozemcích mají z hlediska ocenění význam při stanovení vyhláskové ceny, cenu obvyklou zpravidla neovlivňují, což platí i u zkoumaných pozemků, kdy navíc jde o neudržované porosty v blízkosti silnice. Jeho snahou bylo nalézt svým charakterem co nejbližší porovnávací vzorek ke zkoumaným pozemkům, méně podobné vzorky by bylo nutno korigovat za pomoci subjektivních kritérií znalce (např. poloha, dopravní dostupnost, zastavitelnost apod.), čímž by byl výsledek podstatně ovlivněn. V posudku uvedené srovnávací vzorky jsou výkupy Ředitelství silnic a dálnic ČR, s.p.o. nebo Správy a údržby silnic Jihočeského kraje, nenalezl veřejnou komunikaci, která by patřila jinému subjektu. Do porovnání by bylo možno zahrnout i výkupy pro místní komunikace či účelové veřejně přístupné komunikace, kde by však bylo nutno použít zmíněnou korekci.
16. Podle § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému za vyvlastnění náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim. Podle § 10 odst. 3 náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Podle § 10 odst. 4 stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu,

náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu. Podle § 10 odst. 5 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. Podle § 20 odst. 1 náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě 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 vyvlastnítele, ustanovení § 10 odst. 4 tím není dotčeno.

17. Podle § 24 odst. 4 výroky o náhradě za vyvlastnění vyvlastňovací úřad podle písm. a) stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají a umožňují vyvlastniteli, aby jim zaplatil náhrady ve lhůtě, která nesmí být delší než šedesát dnů od právní moci rozhodnutí.
18. Podle § 28 odst. 3 soud při určování výše náhrady zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech stanoví částku vyšší s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, popřípadě k mimořádným okolnostem věci. Kromě náhrad uvedených v § 10 lze za vyvlastnění poskytnout vyvlastňovanému a) částku v maximální výši 40 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 za zmírnění tvrdosti vyvlastnění, zohledňující i délku vlastnictví pozemku nebo stavby více než 15 let od nabytí za úplatu. b) částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby zastaveném území. c) částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby v území se zvláštní architektonickou hodnotou, případně se zvláštní historickou hodnotou nebo d) částku v maximální výši 20 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě významu pozemku nebo stavby pro podnikatelskou činnost.
19. Podle § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, pokud tento zákon nestanoví jinak, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou. Podle § 2 odst. 2 obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjeďnaných cen porovnáním.
20. Na základě provedeného dokazování soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná. Žalobce nerozporoval, že částka 42 300 Kč mu byla již vyvlastňovacím úřadem již vyplacena. Znalecký posudek, který zpracoval vyvlastňovací úřad nepoužil správnou metodu ke stanovení obvyklé ceny pozemků ve smyslu zákona č. o oceňování majetku, která je zde definována jako cena, za kterou by bylo možno v daném čase a místě pořídit srovnatelnou věc. Z uvedených důvodů soud vyhověl důkaznímu návrhu žalobce a zadal zpracování znaleckého posudku, který porovnáním srovnávacích případů svou povahou nejbližších podle kritérií tak, jak jsou popsána ve znaleckém posudku, jak o nich znalec hovořil, svou povahou jsou nejbližší přezkoumávaným pozemkům. Nelze pominout, že žalobci náleží pouze spoluvlastnický podíl ideální jedné poloviny na těchto pozemcích a že se jedná o pozemky, které jsou svým tvarem a výměrou prakticky nevyužitelné, nacházejí se při okrajích silnice a jsou součástí silničního tělesa. Jejich využití k jinému účelu je tedy jen stěží představitelné, například pokud by mělo jít o možnost zde zřizovat stavby či jiná zařízení dle představ žalobce, a tedy nahlížet na tyto pozemky jako na pozemky stavební, jak činí žalobce.

Cenu pozemků rovněž nelze odvíjet od jejich případného scelení či směny za jiný pozemek odpovídající svou výměrou součtu výměr všech pozemků, jak si představuje žalobce, jelikož v takovém případě by šlo o jinou věc, se zcela odlišnými parametry, vlastnostmi i účelem využití, a tedy patrně i oceněním. Rozhodující je vždy stav pozemků v době ocenění a pro stanovení obvyklé ceny jsou významné výhradně realizované prodeje pozemků svou povahou a dalšími rozhodnými vlastnostmi jim nejbližších. S ohledem na nedostatek porovnávacího materiálu pak nelze znalci ani vytýkat to, že za srovnávané vzorky vzal realizované prodeje, kde kupujícím byl stát a kde docházelo k narovnání vlastnických vztahů při již realizovaných komunikacích, protože tentýž charakter mají i sporné pozemky. Námitka žalobce, že zcela jistě docházelo v rozhodném období i k prodejům podobných pozemků, mezi jinými subjekty zůstala neupřesněna a žalobce neuvedl ani jeden konkrétní případ prodeje takového pozemku, resp. jeho koupě jiným subjektem než státem například obcí. I v takovém případě však nelze přehlédnout to, že kupujícím může být jediné subjekty, který realizuje předmětnou komunikaci. Soudní znalec Ing. Neubauer zpracoval svůj posudek řádně, své závěry podrobně vysvětlil, objasnil východiska, která bral při jeho zpracování v úvahu, jeho závěry jsou úplné, logické a konzistentní a soud z nich může beze zbytku vycházet. Obvyklá cena spoluvlastnického podílu žalobce je tedy 42 300 Kč a ta mu byla již vyvlastnitelem zaplacená.

21. Soud neshledal žádné důvody pro navýšení ceny ve smyslu § 28 odst. 3 písm. a) 40 % z obvyklé ceny, která zohledňuje délku vlastnictví pozemku nebo stavby více než patnáct let od nabytí za úplatu, neboť žalobce nabyl předmětný spoluvlastnický podíl bezúplatně, tedy dědictvím ani ve smyslu § 28 odst. 3 písm. b) zvýšení deseti procent, v případě polohy pozemku v zastavěném území, neboť není sporu o tom, že předmětné pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce. Ve smyslu § 325 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb, stavebního zákona, vymezuje zastavěné území orgán územního plánování, do doby jeho vymezení se považuje za zastavěné území intravilán. Jak uvedl znalec a zmiňuje to rovněž posudek vyvlastňovacího úřadu, pozemky se nacházejí mimo zastavěné území obce. Pojem zastavěnosti pozemku nelze vykládat natolik extenzivně jak to činí žalobce a považovat za zastavěné území i pozemek, na němž se nachází veřejná komunikace mimo obec.
22. Zamítnut pro nadbytečnost byl žalobcův důkazní návrh na doplnění znaleckého posudku o ocenění pozemků k datu 5.10.2022 a na zpracování dalšího znaleckého posudku k ocenění pozemků. Za situace, kdy byla žaloba proti výroku o vyvlastnění správním soudem zamítnuta, je nutno vzít za rozhodné datum, kdy žalobce pozbyl svého vlastnického práva, právní moc rozhodnutí správního orgánu, tj. 21.3.2021 a náhradu stanovit ve výši obvyklé ceny pozemků k tomuto datu. Znalec se navíc vyjádřil, že nárůst cen v období mezi těmito dvěma daty by u sporných pozemků představoval minimální částky, odpovídající jednotkám procent, což je ostatně zřejmé i z toho, že znalcem shromážděné porovnávací vzorky pocházely časového rozpětí 14 měsíců, aniž by se cena podstatně měnila. Zpracování dalšího znaleckého posudku nepřipadá v úvahu, pokud se žalobci nepodařilo závěry znalce Ing. Neubauera zpochybnit ani neuvedl ani žádné konkrétní případy jiných prodejů, které by správnost výsledků jeho zkoumání znejistovaly. Znalec zpracoval svůj posudek řádně a úplně, s pečlivostí se věnoval zadanému znaleckému úkolu, opatřil dostatečný počet srovnávacích vzorků a použil správnou metodu ocenění. Svě závěry vysvětlil a obhájil i při svém výslechu před soudem, kde objasnil mimo jiné i důvody volby předmětných porovnávacích vzorků a postup, který by musel volit při jejich nedostatku či neexistenci v podobě korekce prostřednictvím svých subjektivních kritérií s následným dopadem na přesnost jeho závěrů. Vypořádal se i s dalšími námitkami žalobce z hlediska využitelnosti pozemků z důvodu jejich tvaru, výměry a polohy v terénu, jakož i z hlediska územně plánovacích podkladů. Cena obvyklá není nižší než cena zjištěná, což potvrzují oba znalecké posudky.
23. Soud je si vědom určité specifčnosti situace, kdy pozemky jsou zahrnuty do již léta existujícího tělesa silnice. Při jejich výkupu tedy neexistuje běžná situace, kdy je věc nabízena neurčenému okruhu zájemců, kteří podávají své cenové nabídky, čímž vytvářejí cenu věci. Pozemky jsou předmětem veřejného zájmu, proto, nedošlo-li by k jejich vyvlastnění, je i tak téměř jistě jediným

zájemcem a potenciálně též kupujícím vlastníkem komunikace, který jediné je může využít k jejich účelu. Existují-li však i další případy obdobných výkupů, pak je nutné a správné vycházet z tam dosažených cen a nelze uvažovat, jak tvrdí bez dalšího žalobce, že prodávající jsou vystaveni tlaku kupujícího, neboť prodat dobrovolně nemusí, nevystavují se tím nebezpečí ztráty majetku, jelikož i případné vyvlastnění ve veřejném zájmu je za náhradu. Poukaz na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 24 Cdo 1291/2020 není případný. Rozhodnutí se zabývá otázkou ocenění pozemků v situaci, kdy existovala reálná možnost jejich budoucího zhodnocení změnou územně plánovací dokumentace, jestliže by nebyly vyčleněny pro potřeby realizace veřejného zájmu. V takovém případě se tento spekulativní aspekt jejich možného budoucího zhodnocení, který nijak nesouvisí s účelem vyvlastnění, jako jeden z faktorů promítá do vytváření obvyklé ceny. O takový případ však v projednávané věci nejde. Pozemky před odnětím vlastnického práva nebyly využívány jinak než komunikace, k čemuž účelu jsou využívány i v současnosti a podle územně plánovacích podkladů tomu nebude jinak ani do budoucna. Jedná se přitom o pozemky drobnějších výměr, které i kdyby nebyly součástí tělesa komunikace jsou vzhledem ke svému tvaru prakticky nevyužitelné. Byť jejich souhrnná výměra přesahuje 800 m² nelze v této souvislosti, jak to činí žalobce, uvažovat o jejich potenciálním scelení a od toho odvíjet případnou výši náhrady.

24. Ze shora uvedených důvodů byla žaloba jako nedůvodná zamítnuta podle § 250i o.s.ř., neboť správní orgán rozhodl věcně správně.
25. O náhradě nákladů řízení mezi účastníky bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o.s.ř., kdy neúspěšný žalobce je povinen nahradit úspěšnému účastníku řízení částku 300 Kč za písemné podání (vyjádření k žalobě) podle vyhl. č. 254/2015 Sb.
26. Vzniklé náklady znalečného jsou kryty žalobcem zaplacenou zálohou v plném rozsahu, jejíž vyúčtování bude provedeno po právní moci tohoto rozhodnutí.

Poučení:

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

Nebude-li povinnost uložená tímto rozhodnutím splněna řádně a včas, může se oprávněný domáhat jejího splnění soudním výkonem rozhodnutí či exekucí.

České Budějovice 17. září 2024

Mgr. Kamila Drábková v.r.
samosoudkyně