



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY
(anonymizovaný opis)

Vrchní soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Pavla Tůmy, Ph.D. a soudců JUDr. Jiřího Švehly a JUDr. Michala Mědíka ve věci

žalobců: a) [jméno] [příjmení], [datum narození],
b) [jméno] [příjmení], [datum narození],
oba bytem [adresa],

za účasti účastníka: Ředitelství silnic a dálnic ČR,
se sídlem [adresa], IČ 65993390,

o náhradě za vyvlastnění, o nahrazení rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, oddělení stavebního řádu, ze dne 4. července 2013, č. j. KUJCK 35391/2013/OREG, o odvolání žalobců proti rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 10. srpna 2018, č.j. 11C 106/2013-431, ve znění opravného usnesení ze dne 15. října 2018, č.j. 11C 106/2013-452, a proti doplňujícímu rozsudku ze dne 15. října 2018, č.j. 11C 106/2013-452,

takto:

- I. Rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. a doplňující rozsudek ve výroku I. se mění tak, že
 - náhrada za vyvlastnění pozemků p. [číslo] v k. ú. [obec] se stanoví ve výši 670.495 Kč,
 - účastník je povinen zaplatit žalobcům společně a nerozdílně 313.574 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

V tomto rozsahu se nahrazuje rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, oddělení stavebního řádu, ze dne 4. července 2013, č. j. KUJCK 35391/2013/OREG, a rozhodnutí Magistrátu města České Budějovice, stavebního úřadu, ze dne 15. 3. 2013, č. j. SU/5380/2012 Hu.

- II. Účastník je povinen zaplatit žalobkyni a) náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně ve výši 9.500 Kč, a žalobci b) náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně ve výši 9.500 Kč, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- III. Účastník je povinen zaplatit České republice náhradu nákladů řízení před soudem prvního stupně ve výši, o níž bude rozhodnuto samostatným usnesením soudu prvního stupně, a to do tří dnů od právní moci takového usnesení na účet Krajského soudu v Českých Budějovicích.
- IV. Účastník je povinen zaplatit žalobkyni a) náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 1.750 Kč, a žalobci b) náhradu nákladů odvolacího řízení ve výši 1.750 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

1. Žalobci podali dne [datum] k soudu prvního stupně žalobu podle části páté o.s.ř. Navrhli, aby soud znovu projednal věc rozhodnutou Krajským úřadem Jihočeského kraje, odborem regionálního rozvoje, územního plánování, stavebního řádu a investic, oddělením stavebního řádu, rozhodnutím ze dne 4.7.2013, č.j. KUJCK 35391/2013/OREG. Tímto správním rozhodnutím bylo rozhodnuto o odvolání žalobců proti výroku II. rozhodnutí Magistrátu města České Budějovice, stavebního úřadu, ze dne 15.3.2013, č.j. SU/5380/2012 [jméno], jímž tento správní orgán jako vyvlastňovací úřad rozhodl o náhradě ve výši 374.921 Kč za odnětí vlastnického práva žalobců za účelem výstavby dálnice D3 v úseku [číslo] [obec] – [obec], a to konkrétně k pozemkům p. [číslo] v k. ú. [obec] (dále též, „předmětné pozemky“), původně v rozsahu id. 1/2 ve společném jmění žalobců, a v rozsahu id. 1/4 v podílovém spoluvlastnictví obou ze žalobců. Podle žalobců byla vyvlastňovacím úřadem stanovena náhrada v nedostatečné výši, neboť vyvlastňovací úřad vycházel z nesprávně zpracovaného znaleckého posudku znalce [příjmení] [jméno] [příjmení], naopak nebylo přihlédnuto ke znaleckému posudku zpracovanému znalkyní [jméno] [příjmení]. Nebylo tak při stanovení výše náhrady přihlédnuto k tomu, že se jedná o pozemky v bezprostřední blízkosti obce Úsilné, kdy bylo možné předpokládat rozšíření intravilánu obce až na předmětné pozemky a jejich zastavění rodinnými domy, jelikož původní trasa dálnice D3 měla vést jinudy. Navrhovali, aby soud nahradil žalobou napadené rozhodnutí správního orgánu tak, že stanoví náhradu za vyvlastnění v celkové výši 689.900 Kč podle znaleckého posudku zpracovaného znalkyní [jméno] [příjmení], uloží účastníku zaplatit žalobcům náklady na zpracování tohoto posudku a náhradu nákladů řízení před soudem.

2. Účastník považoval napadené rozhodnutí správního orgánu za věcně správné a žalobu za nedůvodnou a navrhl její zamítnutí.

3. Soud prvního stupně napadeným rozsudkem ve spojení s doplňujícím rozsudkem, jehož součástí učinil též výrok mající povahu opravného usnesení, zamítl žalobu o zaplacení do výše celkem 392.921 Kč (výrok I. rozsudku ve spojení s výrokem I. doplňujícího rozsudku), uložil žalobcům povinnost zaplatit účastníkovi náhradu nákladů řízení celkem ve výši 2.250 Kč (výrok II. rozsudku ve spojení s výroky II. a III. doplňujícího rozsudku) a rozhodl, že žalobci jsou povinni zaplatit státu na náhradě nákladů řízení částku, jež bude stanovena samostatným usnesením (výrok III. rozsudku).

4. Soud prvního stupně rozhodoval o věci znovu poté, kdy předchozí rozsudek soudu prvního stupně ze dne 18. března 2016, č.j. 11C 106/2013-180, byl k odvolání účastníka zrušen usnesením zdejšího soudu ze dne 12. září 2016, č.j. 4Co 151/2016-230.

5. Soud prvního stupně vyšel ze závazného názoru odvolacího soudu ve shora uvedeném usnesení a po zhodnocení včasnosti žaloby uzavřel, že náhrada za vyvlastnění předmětných pozemků musí být odvozena od obvyklé ceny ke dni podání žádosti o vyvlastnění, tj. k [datum], a tuto cenu je nutno určit podle skutečného stavu pozemků (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 [číslo] [obec] – [obec], jak byl vyjádřen v aktuální územně plánovací dokumentaci (zejména v územním plánu obce Úsilné). Nemá tak být při zjištění obvyklé ceny pozemků zohledněno, 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. Při určení ceny obvyklé předmětných pozemků je tak třeba zohlednit, zda tyto pozemky vzhledem k jejich faktickému a právnímu stavu mohly být v době před provedením změny územního plánování skutečně využity a zobchodovány jako stavební pozemky pro uvažovanou komerční zónu či jiný obdobný účel, aniž by se v tomto směru jednalo jen o rýzí eventualitu.

6. Po doplnění dokazování dospěl soud prvního stupně k názoru, že žalobci ani přes poučení podle § 118a odst. 3 o.s.ř. nepředložili jiné důkazy o tom, že předmětné pozemky byly před rozhodnutím o umístění dálnice určeny pro účely výstavby komerční, průmyslové obytné zóny, či jiný obdobný účel, a neunesli v tomto směru své důkazní břemeno. Naopak bylo zjištěno, že trasa dálnice v současném umístění východně od obce Úsilné byla jasná již od roku 1986, kdy byla zahrnuta v Územním plánu vyššího územního celku. V roce 2011 byla tato trasa zanesena do zásad územního rozvoje Jihočeského kraje a v roce 1996 do územního plánu obce Úsilné. Pozemky žalobců, k nimž vlastnického práva nabyli žalobci v roce 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. Je tak vyloučeno tvrzení žalobců o plánované komerčně průmyslové zóně. Proto soud prvního stupně dospěl na základě doplněného znaleckého dokazování k závěru, že náhrada za vyvlastnění předmětných pozemků odpovídá obvyklé ceně pozemků ve výši 15 Kč za m² a vzhledem k tomu, že účastník již na této náhradě vyplatil na základě rozhodnutí správního orgánu částku 374.921 Kč, není nárok žalobců důvodný a žalobu, včetně návrhu na zaplacení částky 18.000 Kč vynaložené na zpracování vlastního znaleckého posudku, podle § 250i o.s.ř. zamítl.

7. O náhradě nákladů řízení ve vztahu mezi účastníky rozhodl soud prvního stupně podle § 142 odst. 1 o.s.ř. a vyhl. č. 254/2015 Sb. O náhradě nákladů řízení vůči státu rozhodl podle § 148 odst. 1 o.s.ř. s tím, že výše těchto nákladů bude určena v samostatném usnesení.

8. Proti rozsudku soudu prvního stupně i proti doplňujícímu rozsudku podali v plném rozsahu v zákonem stanovené lhůtě podle § 204 odst. 1 o.s.ř. odvolání žalobci, které odůvodnili tím, že obvyklá cena pozemků v dané lokalitě je podstatně vyšší než dosud poskytnutá náhrada, a to vzhledem ke stavu územního plánování v době návrhu na vyvlastnění. Již dle územního plánu vyššího územního celku českobudějovické sídelní aglomerace schváleného usnesením vlády ČR [číslo] 1986 Sb. ze dne [datum] bylo okolí obce Úsilné zahrnuto do jádrového území, bez výhledové zemědělské funkce v něm, a dané území nebylo označeno žádnou plochou s funkčním využitím orná půda, louky, pastviny a ostatní.

9. Pozemky v tomto jádrovém území nelze dle žalobců oceňovat jako zemědělskou půdu, což dokládali kupními smlouvami na některé jiné pozemky v okolí či zcela mimo tuto lokalitu jako v případě vyvlastnění pozemků paní [příjmení] u [obec]. Zřízení průmyslové zóny v dané lokalitě mezi obcemi [obec] a [obec] nebylo podmíněno současným trasováním dálnice D3, nýbrž existencí silnice I/34 a napojení na ní, neboť v dané době bylo plánováno vedení dálnice západně od obce Úsilné, což se projevilo ještě při projednávání územního rozhodnutí o umístění stavby dálnice D3

v dané lokalitě. Ke změně trasy dálnice D3 východně od obce Úsilné došlo až v důsledku změny [číslo] územního plánu vyššího územního celku z roku 2002, nikoli již v roce 1986. Dále pak žalobci podrobně popsali vývoj urbanistických záměrů v okolí [obec]. Dle žalobců žádný pozemek v dané lokalitě nelze koupit za základní cenu orné půdy, která se v jádrovém území pohybuje v rozmezí od 300 Kč za m² do 804 Kč za m². Žalobci nesouhlasí s tím, že neunesli své břemeno důkazní, když tvrzení žalobců byla potvrzena v dodatku znaleckého posudku znaleckého ústavu EQUITA Consulting s.r.o.

10. Žalobci dále namítli, že nebylo v náhradě za vyvlastnění zohledněno, že pozemky žalobců měly před vyvlastněním přímý přístup z komunikace, byly rovinné a vhodné k zástavbě. Ponechané pozemky jsou pro žalobce prakticky nepřístupné a vzdálené od nejbližší komunikace, včetně pozemku o velikosti 25m², jenž je obklopen cizími pozemky, čímž došlo ke znehodnocení i těchto zbylých pozemků. Žalobci navrhli, aby odvolací soud změnil rozsudek soudu prvního stupně i jeho doplňující rozsudek tak, že žalobcům bude přiznán doplatek náhrady za vyvlastnění předmětných pozemků ve výši 359.649 Kč, náhrada ceny za zpracování znaleckého posudku a náhrada nákladů řízení, popř. aby odvolací soud napadený rozsudek a doplňující rozsudek zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

11. K odvolání žalobců se účastník vyjádřil tak, že považuje rozsudek soudu prvního stupně za správný. Způsob ocenění pozemků je jednoznačně stanoven právními předpisy a nelze vycházet ze subjektivních úvah ani k pouze zdánlivě obdobným situacím. Účastník má za to, že z žalobci dodaných podkladů má význam pouze územní plán vyššího územního celku z roku 1986, kde však území okolí obce Úsilné spadá do oblasti stabilizovaných zemědělských sídel a oblasti prioritně určené pro osídlení byly stanoveny v jiných lokalitách. Nárok na úhradu nákladů na vyhotovení znaleckého posudku považuje účastník za neoprávněný, neboť posudek byl doručen opožděně a nebyl v řízení použit, protože ho vyvlastňovací úřad neshledal vhodným pro stanovení náhrady. Účastník navrhl, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

12. Odvolací soud přezkoumal k odvolání žalobců rozhodnutí soudu prvního stupně a řízení tomuto rozhodnutí předcházející dle § 212 a § 212a odst. 2, 3 a 5 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalobců je důvodné.

13. Podle § 10 odst. 1 písm. a) zák. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění (vždy ve znění účinném od 1.2.2013, jak odůvodněno ve shora uvedeném zrušovacím usnesení odvolacího soudu), za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim.

14. Podle § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění 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.

15. Podle § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění 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.

16. Podle § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění 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.

17. Podle § 24 odst. 4 zákona o vyvlastnění výroky o náhradě za vyvlastnění vyvlastňovací úřad stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného, jakož i pro oprávněného z věcného břemene, jejichž práva vyvlastněním zanikají, a uloží vyvlastniteli, aby jim náhrady zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí (písm. a/), uloží vyvlastniteli, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady na vyhotovení znaleckého posudku, a určí k tomu lhůtu, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí (písm. d/).

18. Soud prvního stupně postupoval správně, pokud v souladu se závazným názorem odvolacího soudu dospěl k závěru, že žaloba je podána včas. Rovněž správně zaměřil své dokazování na posouzení obvyklé ceny předmětných pozemků podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění, aniž by se přihlíželo k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění ve smyslu § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění

19. Soud prvního stupně však dle názoru odvolacího soudu ne zcela dodržel závazný právní názor odvolacího soudu vyjádřený v předchozím zrušovacím rozhodnutí, když dostatečně nezohlednil, že výše náhrady za vyvlastnění musí být především rozumná vzhledem k hodnotě majetku, jehož byl vyvlastněný zbaven. Je třeba vzít v úvahu, že rovnováha mezi požadavky obecného zájmu a imperativy ochrany vlastnického práva by byla narušena, pokud by dotčená osoba byla nucena nést „nepřiměřenou zátěž“. V tomto smyslu pak poskytnutí ekvivalentu odnímaných hodnot a dosažení spravedlivé rovnováhy mezi veřejným zájmem a ochranou majetku jednotlivce vyjadřuje taková cena majetku, jež není ovlivněna tím, že daný pozemek nebo stavba mají být využity za účelem dosažení veřejného zájmu. Neboť by to byl právě tento veřejný zájem, který by určoval výši poskytnuté náhrady, a nikoli skutečný rozsah majetkové újmy, která je v důsledku realizace veřejného zájmu vlastníku způsobena. Nedochozelo by tak k poskytnutí odškodnění odpovídajícímu ekvivalentu odnímaných majetkových hodnot nabytých v minulosti vyvlastňovanou osobou, nýbrž k ocenění samotné hodnoty veřejného zájmu. Investičně vzato (míněno v nejširším smyslu tohoto výrazu) by tak nedocházelo k nahrazení zmařené investice vlastníka do nabytí a držby vyvlastňované věci, nýbrž k proplácení výsledku investice vložené vyvlastnitelem do realizace veřejného zájmu.

20. V poměrech projednávané věci na základě zákonné úpravy v zák. č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve znění účinném od 1.2.2013, potom platí, že náhrada za vyvlastnění předmětných pozemků odnětím vlastnického práva žalobců musí být v projednávané věci odvozena od obvyklé ceny těchto pozemků ke dni podání žádosti o vyvlastnění, tj. [datum], přičemž tato cena bude určena podle skutečného stavu (včetně příslušné cenové hladiny) a účelu jejich užití k tomuto dni, kdy však se nepřihlédne se k jejich zhodnocení či znehodnocení vzniklému v přímé souvislosti se záměrem realizace výstavby dálnice D3 v úseku [číslo] [obec] – [obec] tak, jak byl vyjádřen v (tehdy) aktuální územně plánovací dokumentaci (zejm. v zemním plánu obce Úsilné).

21. Ze shora uvedeného potom vyplývá, že bylo-li odvolacím soudem pro další řízení soudu prvního stupně uloženo, aby nezbytné znalecké dokazování bylo vedeno v tom směru, že znalec bude vycházet z předchozího stavu územního plánování na těchto pozemcích před schválením příslušné změny územně plánovací dokumentace zakládající územní využití těchto pozemků za účelem výstavby této pozemní komunikace, pak tento závěr je nutno chápat tak, že jde pouze a jedině o to, aby bylo odhlédnuto od přímých důsledků, které vyvolala realizace veřejného záměru výstavby dálnice D3 v úseku [číslo] [obec] – [obec].

22. Jinými slovy shora uvedený závěr nelze chápat tak, že by obvyklá cena vyvlastňovaných pozemků měla být určována celkovým stavem dané lokality, resp. stavem dotčeného územního makrobloku, podle stavu a účelu dané lokality již v době před samotným prvním územním dotčením předmětných pozemků veřejným záměrem výstavby veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, a to třeba i několik desítek let nazpět. Stále platí, že pro zjištění obvyklé ceny vyvlastňovaných pozemků je určující úvaha o celkovém stavu a účelu vyvlastňovaných pozemků ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Jde tedy pouze o to, aby oceňovaný stav a účel vyvlastňovaných pozemků ke dni žádosti o vyvlastnění nebyl ovlivněn jakýmkoli stavem územního plánování či jinými přímo souvisejícími skutečnostmi, který se bezprostředně vážou k realizaci veřejného záměru na předmětných pozemcích.

23. Proto platí, že předchozí stav územního plánování je relevantní pouze vůči samotným vyvlastňovaným pozemkům. Tedy v tom smyslu, že pro stanovení výše náhrady za vyvlastnění nelze tyto pozemky (zásadně) považovat za stavební pozemky určené pro realizaci veřejného

záměru výstavby veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury. To však nic nemění na tom, že takto zvažovaný stav předmětných pozemků je nutno z hlediska zjištění jejich obvyklé ceny posuzovat s ohledem na všechny ostatní okolnosti rozhodující pro tržní utváření této ceny právě ke dni podání žádosti o vyvlastnění. Není proto správný postup, pokud obvyklá cena vyvlastňovaných pozemků bude mechanicky zjišťována na základě cenových faktorů platných pro danou lokalitu jako celek (tj. pro celý územní makroblok) podle stavu dotčeného území v době před (prvním) vyhrazením vyvlastňovaných pozemků pro potřeby veřejného záměru v územně plánovací dokumentaci (tedy třeba i podle stavu území před několika desítkami let), a nikoli podle stavu této lokality ke dni žádosti o vyvlastnění. Nejde zde tudíž o to, aby ke dni podání žádosti o vyvlastnění byla zohledněna pouze aktuální cenová hladina, zatímco všechny ostatní významné cenové faktory budou vztaženy k dřívějším poměrům před změnou územního plánování na předmětných pozemcích.

24. Stav a účel vyvlastňovaných pozemků pro potřeby zjištění jejich obvyklé ceny, resp. ekvivalentu odnímaných hodnot vyjadřujících podstatu náhrady za vyvlastnění, tedy v sobě zahrnuje veškeré faktory, jež vyplývají z uspořádání dotčeného území (až) v době žádosti o vyvlastnění (tedy nikoli v bližší či vzdálenější minulosti), a to pouze a jedině s výjimkou vlivu vyplývajícího ze samotné realizace veřejného záměru na předmětných pozemcích, od kterého je třeba (a jedině od něho) odhlédnout. Pro ilustraci lze uvést analogickou situaci, kdy by vyvlastňovaný pozemek byl ještě před jeho určením pro realizaci veřejného záměru v územně plánovací dokumentaci zcela či téměř bezcenný v důsledku jeho znehodnocení ekologicky závadným provozem v jeho sousedství, avšak v době žádosti o vyvlastnění tohoto pozemku by již byl provoz uzavřen a jeho škodlivé důsledky na pozemku by byly odstraněny, a to třeba i investicí samotného vlastníka pozemku. V takovém případě by rovněž nebylo přípustné určit náhradu za vyvlastnění takového pozemku prakticky v nulové výši, jež by sice odpovídala stavu pozemku v době změny územního plánování, avšak v době žádosti o vyvlastnění by cenové faktory určující obvyklou cenu tohoto pozemku již byly zcela jiné.

25. Na základě shora uvedených východisek lze uzavřít, že zjištění obvyklé ceny vyvlastňovaných pozemků ke dni žádosti o vyvlastnění ve smyslu § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění vyžaduje zpravidla (byť nikoli nutně vždy) úvahu o pravděpodobném určení stavu předmětných pozemků k tomuto datu v situaci, kdy by se veřejně prospěšná stavba v tomto místě vůbec nerealizovala, přičemž hypotetické určení předmětného pozemku dle územního plánování je nutno zpravidla dovodit dle klasifikace sousedních pozemků spadajících z logiky řešení území do téhož makrobloku v době žádosti o vyvlastnění.

26. Zde je pak nutno uvést, že tato úvaha není sama o sobě předmětem znaleckého dokazování, navíc znalece z oboru ekonomika. Jde zde pouze o zjištění jedné ze skutečností (byť mnohdy nejvýznamnější), na základě jiných provedených důkazů (zejm. o zjištění stavu daného území a vývoje územního plánování na něm), jež mohou mít vliv na určení náhrady za vyvlastnění a jež zpravidla žádné znalecké dokazování nevyžaduje. Až na základě provedeného dokazování o shora uvedené skutečnosti pak může znalec (z oboru ekonomika) zjistit obvyklou cenu předmětných pozemků dle takto zjištěné posuzované kvality dotčených nemovitostí (tj. bez zohlednění jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění), kterou soud vyjádří v zadaném znaleckém úkolu.

27. V poměrech projednávané věci je tak rozhodující především skutkové zjištění, že k datu žádosti o vyvlastnění předmětných pozemků, tj. k [datum], přiléhaly předmětné pozemky s výjimkou pozemku p. [číslo] tj. pozemky o celkové výměře 2.300 m², dle stavu územního plánování na základě územního plánu obce Úsilné účinného od 2.4.2009 k lokalitě určené územním plánováním pro výstavbu komerční zóny [obec] – SVK.9.H. označené pod [číslo] kdy další podmínky zástavby se předpokládaly v samostatné územní studii. Lze tak mít opodstatněně za to, že tyto pozemky, při odhlédnutí od jejich vyhrazení pro potřeby realizace veřejného záměru výstavby dálnice D3, by z tržního hlediska vzhledem k uplatněné koncepci územního plánování v dané lokalitě ke dni žádosti

o vyvlastnění územně spadaly do makrobloku vymezeného pro tuto komerční zónu, nebýt jejich postižení záměrem výstavby veřejně prospěšné stavby. Přitom dle dodatku [číslo] znaleckého posudku znaleckého ústavu EQUITA Consulting s.r.o. ze dne [datum] je obvyklá cena takovýchto pozemků ke dni návrhu na vyvlastnění ve výši 290 Kč/m², přičemž odvolací soud nemá důvod považovat toto odborné cenové zjištění za nevěrohodné.

28. V obecné rovině pak lze sice vést úvahu o tom, že nebýt změny stavu územního plánování (na úrovni obce od roku 1996 a na úrovni kraje od roku 2002), již bylo rozhodnuto o vedení dálnice D3 východně od obce Úsilné a nikoli západně, jak s tím územně plánovací dokumentace počítala do té doby, nedošlo by ani ke změně územního plánování ve vztahu k plánovanému vytvoření předmětné komerční zóny [obec] - SVK.9.H (lokalita 27 územního plánu). Zde je však nutno mít za to, že stav územního plánování v lokalitách mimo samotné (vlastní) území nezbytné pro realizaci veřejného záměru, a tudíž i případné zhodnocení či znehodnocení pozemků v těchto přílehlých lokalitách, již nelze zásadně považovat za důsledek samotné realizace veřejného záměru výstavby dálnice D3 ve smyslu § 10 odst. 5 věta za středníkem zákona o vyvlastnění. Stav územního plánování v lokalitách mimo samotné území nezbytné pro realizaci veřejného záměru, i když se jedná o lokality toto území obklopující či k němu přiléhající, je v tomto směru (zpravidla) pouze důsledkem právně politického rozhodnutí jednotek územní samosprávy, jež jsou v rámci jejich samostatné působnosti oprávněny územně plánovací dokumentaci schvalovat. Jinými slovy samotným schválením záměru výstavby dálnice D3 přes danou lokalitu nedošlo bez dalšího k předurčení dané lokality právě pro účely výstavby komerční zóny, když z urbanistického hlediska si lze představit územní řešení v této lokalitě i zcela odlišná (včetně např. zemědělského využití, vytvoření ochranného biokoridoru, zalesnění území, vybudování veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury apod.).

29. V konečném důsledku tak platí, že úvahy o pohnutkách (členů) zastupitelstva územního samosprávného celku při schvalování územně plánovací dokumentace v lokalitách mimo samotné pozemky dotčené veřejným záměrem výstavby veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury (byť k nim přiléhající) by již dle názoru odvolacího soudu přesahovaly meze legálního zákazu zohledňování vlivu samotné realizace veřejného záměru na obvyklou cenu vyvlastňovaných pozemků a staveb. Proto skutečnost, že předmětné pozemky se v době žádosti o vyvlastnění nacházely dle stavu územního plánování v rámci makrobloku určeného právě pro výstavbu komerční zóny, není v přímé (příčinné) souvislosti s realizací veřejného záměru v podobě výstavby dálnice D3 (resp. není jejím důsledkem), nýbrž jedná se o právně politické (autonomní) rozhodnutí jednotky územní samosprávy o urbanistické podobě daného makrobloku, byť třeba úvahově podmíněné budoucí výstavbou dálnice.

30. Lze tak uzavřít, že při odhlédnutí od vlivu územního vyhrazení předmětných pozemků pro realizaci veřejného záměru výstavby veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury v podobě dálnice D3 v úseku [číslo] [obec] – [obec] lze pro účely určení náhrady za vyvlastnění předmětných pozemků jako ekvivalentu odnímaných hodnot uvažovat tak, že se dané pozemky v době žádosti o vyvlastnění nacházely (a dosud nacházejí) v oblasti územního makrobloku určeného územním plánováním pro potřeby výstavby komerční zóny s cenovými důsledky zjištěnými dle shora uvedeného znaleckého zjištění. A tudíž nebýt vyhrazení předmětných pozemků pro účely výstavby uvedené dálnice, odvozovala by se obvyklá cena těchto pozemků v době žádosti o jejich vyvlastnění právě od cenových relací pozemků určených územním plánováním pro výstavbu komerční zóny v daném územním makrobloku.

31. Jinými slovy v projednávané věci neplatí, že jsou žalobcům odnímány (pouze) zemědělsky obhospodařované pozemky, které by v případě neprovádění veřejného záměru musely být i nadále (pouze) takto využívány a takto by ke dni žádosti o vyvlastnění byly bývaly určeny územním plánováním. Celkový stav územního plánování v daném územním makrobloku ke dni žádosti o vyvlastnění totiž takovou úvahu nepodporuje. Zjištěné skutkové okolnosti v projednávané věci navíc přesahují i pouhou tržně možnou eventualitu, kdy by na cenu zemědělsky

obhospodařovaných a územním plánováním určených zemědělských pozemků měl vliv pouze určitý spekulativní aspekt vyplývající až z možné (reálně však nedohledné) budoucí změny územního plánování dané lokality. Je tomu tak proto, že v době žádosti o vyvlastnění již změna územního plánování v rámci daného makrobloku určeného k využití pro účely komerční zóny skutečně proběhla. S ohledem na zjištěné okolnosti se tudíž situace žalobců vskutku liší od jinak běžného (převažujícího) stavu vyvlastňování pozemků v (ryze) zemědělských lokalitách (makroblocích).

32. Obecně je pak nutno v souvislosti se znaleckým dokazováním podotknout, že zjištění obvyklé ceny věci je otázkou skutkovou založenou na odborných znalostech. Proto se důkazně vychází ze zpracovaného znaleckého posudku. Ze samotné povahy dokazování znaleckým posudkem pak vyplývá, že soud nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce, neboť k tomu soudci nemají odborné znalosti anebo je nemají v takové míře, aby mohli toto přezkoumání zodpovědně učinit, přesto soud hodnotí znalecký posudek (stejně jako jakýkoli jiný důkaz) zejména z hlediska jeho věrohodnosti způsobem uvedeným v § 132 o.s.ř. S tím souvisí i povinnost soudu zhodnotit věrohodnost znaleckého posudku právě z hlediska dodržení určujících východisek pro dané odborné zjištění tak, jak tato východiska vyplývají z hypotézy použité hmotněprávní normy.

33. V projednávané věci nicméně nenastala situace, kdy by soud měl k dispozici dva znalecké posudky s rozdílnými závěry o stejné otázce a pro rozpory, které se nepodařilo v řízení odstranit, by žádný z těchto znaleckých posudků nemohl být podkladem pro rozhodnutí. Znalecké posudky vypracované znalci [jméno] [příjmení], Ing. [jméno] [příjmení] a [jméno] [příjmení] (kdy v posledně uváděném případě se nejedná o posudek znaleckého ústavu označovaného firmou EXPERTS-Znalecký ústav s.r.o., nýbrž posudek této znalkyně osobně) a rovněž znaleckého ústavu EQUITA Consulting s.r.o. (v původní podobě tohoto posudku ze dne [datum]) obsahují znalecké závěry k otázce obvyklé ceny předmětných pozemků jako pozemků již dotčených veřejným záměrem, tedy nikoli k otázce obvyklé ceny předmětných pozemků bez zohlednění jejich zhodnocení či znehodnocení souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Přičemž, jak zdůvodněno shora, pouze znalecké závěry znaleckého ústavu EQUITA Consulting s.r.o. uvedené v dodatku [číslo] jeho znaleckého posudku ze dne [datum] odpovídají hypotéze hmotněprávní normy obsažené v § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění.

34. Lze tedy uzavřít, že obvyklá cena pozemků p. [číslo] v k. ú. [obec] o celkové výměře 2.300 m² ve smyslu § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění ke dni žádosti o vyvlastnění činí ze shora uvedených důvodů částku 290 Kč/m², tj. celkem 667.000 Kč.

35. Shora uvedený závěr neplatí pouze v případě odlehlejšího pozemku [parcelní číslo] o výměře 233 m², neboť ten se nachází ve zcela odlišné lokalitě z hlediska územního plánování, jež byla a je určena výhradně k účelům zemědělským. Dle shora uvedeného dodatku znaleckého posudku činí obvyklá cena takového pozemku ke dni návrhu na vyvlastnění ve smyslu § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění částku 15 Kč/m², přičemž ani zde nemá odvolací soud důvod považovat toto odborné zjištění za nevěrohodné.

36. Nevěrohodnost tohoto znaleckého zjištění nezakládají ani úvahy žalobců v tom směru, že na cenu tohoto pozemku má mít vliv jeho určitá blízkost od města České Budějovice. Dle stavu územního plánování ke dni žádosti o vyvlastnění totiž platí, že předmětný pozemek byl, a rovněž celý místní makroblok dosud je, určen k zemědělským účelům a daný pozemek ostatně ani nikterak nepřiléhá k existujícímu intravilánu obce Úsilné, natož města Česká Budějovice. Za dané situace tak ve vztahu k tomuto pozemku lze usuzovat, že úvaha o možné změně jeho územního plánování (nebýt realizace veřejného záměru) spočívá pouze v ryzí eventualitě, že možná někdy v budoucnosti při případné změně řady okolností by snad bývalo mohlo být jednou možné (nebýt realizace veřejného zájmu) využít danou nemovitost k jinému účelu (než jako orná půda). V takovém případě se však povahově nejedná o žádnou zvláštní kvalitu takové nemovitosti, nýbrž jde v zásadě o obecnou vlastnost každé nemovitosti jako předmětu územního plánování, a tedy

evidentně bez zvláštního vlivu na její cenu. Proto tvrzení žalobců v tomto směru nejsou způsobilé příslušné odborné znalecké zjištění znevěrohodnit.

37. Lze tak uzavřít, že obvyklá cena pozemku [parcelní číslo] v k. ú. [obec] ve smyslu § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění ke dni žádosti o vyvlastnění činí 3.495 Kč.

38. Ve smyslu § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění nebylo v řízení nic tvrzeno o tom, že by cena předmětných pozemků bez zohlednění jejich zhodnocení či znehodnocení souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění zjištěná podle oceňovacího předpisu (tj. jako cena zjištěná) ke dni vyvlastnění byla vyšší než cena obvyklá, proto pro určení náhrady za jejich vyvlastnění nebyla použita a vychází se z ceny obvyklé. Navíc zjištění ceny pozemku [parcelní číslo] v k. ú. [obec] podle oceňovacího předpisu provedené ve shora uvedených znaleckých posudcích není pro projednávanou věc použitelné, neboť tento pozemek byl ze strany znalců nesprávně oceňován jako pozemek tzv. stavební, tj. již se zohledněním jeho zhodnocení či znehodnocení v souvislosti s účelem vyvlastnění.

39. Na základě shora uvedených východisek proto dospěl odvolací soud k závěru, že náhrada za vyvlastnění předmětných pozemků, jež odpovídá majetkové újmě, která se u vyvlastňovaných projeví v důsledku vyvlastnění, odpovídá ceně obvyklé těchto pozemků ke dni [datum], podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění, aniž by se přihlédlo k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění, a tudíž činí celkem 670.495 Kč.

40. Pouze pro úplnost pak lze uvést, že listiny předložené ze strany žalobců o různých právních jednáních vůči různorodým pozemkům ve větším či menším okolí či zcela jinde nemohou nikterak ovlivnit věrohodnost odborného znaleckého zjištění o obvyklé ceně předmětných pozemků s ohledem na relevantní makroblok územního plánování a zjištěné cenové faktory v místě samém. Zejména pak bezvýznamnost zjištění o výkupní ceně pozemků či staveb ve vlastnictví paní [jméno] [příjmení] je v tomto smyslu vzhledem k obecně známým skutečnostem zcela evidentní bez nutnosti jakýchkoli dalších smysluplných úvah.

41. Obdobně pak na výši náhrady za vyvlastnění předmětných pozemků nemůže mít žádný vliv cenový vývoj na ostatních (ponechaných) pozemcích ve vlastnictví žalobců, neboť zde nejde o odškodnění v důsledku možných negativních vlivů provozu veřejně prospěšné stavby na okolí, nýbrž o náhradu za samotnou ztrátu vlastnického práva, které se u žalobců projevilo pouze na předmětných pozemcích, nikoli na jejich jiném majetku.

42. Z hlediska procesního je pak odvolací soud názoru, že rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění ve smyslu § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění, je rozhodnutím o zákonem stanoveném (konstitutivním) způsobu vypořádání vztahu mezi účastníky ve smyslu § 153 odst. 2 o.s.ř. a v tomto směru není soud návrhem vyvlastnítele ani vyvlastňovaného nijak vázán. Ostatně zákon ani s žádným návrhem vyvlastnítele či vyvlastňovaného, který by se měl v rozhodnutí podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění věcně posuzovat, nepočítá. Proto je v tomto směru nerozhodné, že žalobci ve své žalobě (resp. v jejím doplnění ze dne [datum]) navrhovali, aby soud určil náhradu za vyvlastňované pozemky ve výši 689.900 Kč. Není-li soud návrhem žalobců ve shora uvedeném smyslu vázán, není ani na místě rozhodovat o zamítnutí žaloby v části, v níž způsob vypořádání vztahu mezi účastníky neodpovídá představě žalobců vyjádřené v jejich žalobě.

43. Zároveň odvolací soud ve smyslu § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění rozhodl o povinnosti účastníka jako vyvlastnítele doplatit žalobcům rozdíl mezi prokázanou náhradou již vyplacenou (tj. 374.921 Kč) a náhradou stanovenou tímto rozsudkem (tj. rozdíl ve výši 295.574 Kč).

44. K této částce pak přísluší žalobcům též náhrada nákladů za vyhotovení znaleckého posudku znalkyní [jméno] [příjmení] ve výši 18.000 Kč podle § 24 odst. 4 písm. d) zákona o vyvlastnění. Podmínkou pro přiznání této náhrady není skutečnost, do jaké míry byly či nebyly závěry znalce

použity v samotném vyvlastňovacím řízení, nejednalo-li se podle konkrétních okolností o náklad zcela bezúčelný, což není případ projednávané věci.

45. Proto odvolací soud na základě shora uvedených důvodů změnil rozsudek a doplňující rozsudek soudu prvního stupně ve věci samé jako věcně nesprávný podle § 220 odst. 1 o.s.ř. tak, že žalobě podle § 250j odst. 1 o.s.ř. vyhověl a podle § 250j odst. 2 o.s.ř. nahradil dotčené rozhodnutí správního orgánu.

46. S ohledem na změnu rozhodnutí soudu prvního stupně ve věci samé musel odvolací soud v souladu s § 224 odst. 2 o.s.ř. znovu rozhodnout o nákladech řízení před soudem prvního stupně. Ve vztahu mezi účastníky postupoval podle § 142 odst. 2 o. s. ř., když žalobci byli v řízení zcela úspěšní co do jimi uplatňovaného názoru o stanovení výše náhrady za vyvlastnění jako zákonného způsobu vypořádání účastníků, přičemž konečná výše náhrady závisela na znaleckém posudku. Náleží jim tak náhrada za zaplacený soudní poplatek v celkové výši 3.000 Kč (když dalších 3.000 Kč na soudním poplatku bylo vybráno a zaplacen bezdůvodně a mělo by být žalobcům vráceno) a za zaplacenou zálohu na provedení důkazu znaleckým posudkem ve výši 8.500 Kč a dále žalobcům přísluší náhrada hotových výdajů v souvislosti se 3 společnými písemnými podáními ve věci samé, a u každého z žalobců pak náhrada hotových výdajů v souvislosti s přípravou na ústní jednání a s 11 účastmi každého z žalobců u ústních jednání s paušální náhradou podle vyhl. č. 254/2015 Sb. po 300 Kč (§ 1 odst. 3 písm. a/ a c/). Jiné náklady řízení, které je účastník řízení povinen vyúčtovat, nebyly ze strany žalobců uplatněny. Účastník je tak povinen zaplatit každému ze žalobců na náhradě nákladů řízení před soudem prvního stupně částku 9.500 Kč.

47. O náhradě nákladů řízení státu bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o.s.ř., když v řízení byl ze shora uvedených důvodů zcela neúspěšný účastník, u něhož nejsou dány předpoklady osvobození od soudních poplatků. Státu v řízení vznikly náklady spočívající ve znalečném, jde-li o jeho část vyplacenou z rozpočtových prostředků státu (tj. nikoli ze zálohy složené ze strany účastníků řízení), přičemž o výši náhrady bude ve smyslu § 151 odst. 6 o.s.ř. rozhodnuto samostatným usnesením soudu prvního stupně poté, kdy bude pravomocně rozhodnuto o výši znalečného.

48. O náhradě nákladů odvolacího řízení bylo obdobně rozhodnuto podle § 224 odst. 1 a § 142 odst. 2 o.s.ř. Žalobcům tak náleží náhrada za zaplacený soudní poplatek 2.000 Kč a náhrada hotových výdajů v souvislosti se 3 společnými písemnými podáními ve věci samé, a u každého z žalobců pak i s 1 účastí žalobců u ústního jednání s paušální náhradou podle vyhl. č. 254/2015 Sb. po 300 Kč (§ 1 odst. 3 písm. a/ a c/). Účastník je tak povinen zaplatit každému ze žalobců na náhradě nákladů odvolacího řízení částku 1.750 Kč.

49. Účastník je povinen plnit ve lhůtě podle § 160 odst. 1 o.s.ř.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je dovolání přípustné za podmínek uvedených v § 237 o.s.ř. Dovolání se podává do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu k Nejvyššímu soudu prostřednictvím soudu prvního stupně. O přípustnosti dovolání rozhoduje podle § 239 o.s.ř. pouze dovolací soud.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozsudkem splněna dobrovolně, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí nebo exekuční návrh.

Praha 26. září 2019

JUDr. Pavel Tůma Ph.D.
předsedkyně senátu