



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Olgy Stránské a soudců Mgr. Jana Čížka a JUDr. Věry Šimůnkové, ve věci

žalobce: **D. C. a.s.**
sídlem U T., P.
zastoupeného advokátem Mgr. Vítězslavem Dohnalem
sídlem Příběnická 1908, Tábor

proti
žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**
sídlem Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5

za účasti osob zúčastněných na řízení:
1. Ředitelství silnic a dálnic ČR
sídlem Na Pankráci 546/56, Praha 4
zastoupeno advokátem Mgr. Jiřím Sitou
sídlem Rybná 682/14, Praha 1
2. Česká spořitelna, a.s.
sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 1. 2018, č. j. 003257/2018/KUSK,
o vyvlastnění,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 1. 2018, č. j. 003257/2018/KUSK a rozhodnutí Městského úřadu Votice ze dne 1. 9. 2017, č.j. 25022/2017/VÝST-No se zrušují a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 13 982,50 Kč do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce Mgr. Vítězslava Dohnala, advokáta.

Shodu s prvopisem potvrzuje A. S.

III. Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou podanou zdejšímu soudu domáhal zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný k odvolání žalobce změnil část výroku rozhodnutí Městského úřadu Votice (dále jen „vyvlastňovací úřad“) ze dne 1. 9. 2017, č. j. 25022/2017/VÝST-No, a to tak, že ve výroku č. 1 vypustil pozemek parc. č. X v k. ú. O. u V. a ve výroku č. 3 určil náhradu ve výši znaleckého posudku ze dne 15. 6. 2017, č. 86/33/2017, částkou 679 787 Kč a ve zbytku výrok rozhodnutí potvrdil.
2. Tímto rozhodnutím vyvlastňovací úřad podle § 24 odst. 3 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění“) výrokem 1) odňal žalobci vlastnické právo k pozemkům parc. č. X, X, X, X, X, X, X, X a X v katastrálním území O. u V. (dále jen „předmětné pozemky“) za účelem realizace stavby „přeložka silnice I/3 O.“.
3. Výrokem č. 2 vyvlastňovací úřad s odkazem na zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické výstavby, ve znění účinném do 31. 12. 2017 (dále jen „zákon o urychlení výstavby“) vyvlastniteli uložil povinnost zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění na shora vyjmenovaných pozemcích nejpozději do čtyř let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí.
4. Výrokem č. 3 vyvlastňovací úřad určil za pozemky shora vyjmenované náhradu za vyvlastnění ve výši 680 908 Kč a výrokem č. 4 vyvlastniteli uložil uhradit vynaložené náklady spojené s vypracováním posudku.
5. Žalobce v žalobě uvedl, že vydáním rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu a žalovaného byl zkrácen na svém vlastnickém právu, a proto proti nim podává žalobu. Žalobou napadl obě vydaná rozhodnutí v celém rozsahu. Uvedl, že je vlastníkem pozemků dotčených vyvlastněním.
6. Uvedl dále, že považuje za nezákonné, že napadená rozhodnutí neurčují, na který subjekt má přejít odňaté vlastnické právo. Výrok č. 1 rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu neurčuje, na koho vlastnické právo přechází, a to je v rozporu s § 24 odst. 3 písm. a) bodem 3 zákona o vyvlastnění a také v rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod. Vlastnické právo musí být z povahy věci odňato vždy ve prospěch konkrétního subjektu.
7. Žalobce uvedl, že správní orgány v rámci řízení o vyvlastnění nesprávně jednaly s Ředitelstvím silnic a dálnic (dále jen „ŘSD“) jako s vyvlastnitelem, neboť podle § 2 písm. c) zákona o vyvlastnění je vyvlastnitelem ten, kdo se domáhá, aby na něj přešlo vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku, ovšem v daném případě nemůže přejít na ŘSD, ale na stát. Tím, že rozhodnutí určuje jako vyvlastnitel jinou osobu, než zákon umožňuje, nejsou splněny ústavní normou dané podmínky pro vyvlastnění, neboť k vyvlastnění musí dojít na základě zákona.
8. Dále namítl, že v řízení nebylo prokázáno, že pozemky nezbytné k uskutečnění účelu vyvlastnění nelze získat dohodou, což je v rozporu s § 3 odst. 1 a § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění ve spojení s § 3b zákona o urychlení výstavby. Vyvlastnitel podle přesvědčení

Shodu s prvopisem potvrzuje A. S.

žalobce navrhoval pro uzavření dohody cenu, která byla násobně nižší, než by odpovídalo správně stanovené obvyklé ceně. Vyvlastnitel tak od počátku nabízel podmínky, které neodpovídaly požadavkům zákona. Jednání o možnosti uzavřít dohodu tak bylo vedeno vyvlastnitelem pouze formálně. Pro jednání o možné dohodě trval vyvlastnitel na stanovení obvyklé ceny podle posudku č. 1454 Ing. arch. J. B., přičemž on od počátku poukazoval na to, že posudek chybně určuje obvyklou cenu jako nepřiměřeně nízkou. K prokázání této skutečnosti předložil vlastní posudek vypracovaný znalcem F. S., tento posudek však vyvlastnitel odmítl. Žalobce poukazoval na to, že znalkyně B. zcela pominula, že u pozemků parc. č. X, X a X v katastrálním území O. u V. existoval a existuje silný komerční potenciál a naopak malá možnost zemědělského využití, proto měly být oceněny jako pozemky komerčně využitelné. Žalobce marně navrhoval, aby obě strany našly společně třetího znalce, který by stanovil cenu při zohlednění obou posudků, vyvlastnitel však nereagoval. To, že byly výhrady žalobce vůči posudku znalkyně B. oprávněné, se nakonec potvrdilo posudkem Ústavu znalectví a oceňování Vysoké školy technické a ekonomické v Českých Budějovicích (dále jen „vysoká škola“). Revizní posudek cenu přibližuje představám žalobce a u některých pozemků stanoví dokonce vyšší cenu, než znalec S..

9. Uvedl, že v reakci na revizní znalecký posudek dne 14. 7. 2017 prohlásil, že závěry posudku akceptuje a je připraven uzavřít dohodu, na jeho nabídku však vyvlastnitel vůbec nereagoval. Postup vyvlastnítele, pokud žalobce nutil pod pohrůzkou vyvlastnění k uzavření kupní smlouvy s desetinasobně nižší kupní cenou než je cena obvyklá, nelze považovat za reálně činěný pokus o dohodu. Tento pouze formální pokus o dohodu je v rozporu se závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44, ve kterém se uvádí: *„Ustanovení § 3 odst. 2 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, nestanoví speciální pravidlo pro to, kdy je možné považovat úsilí vyvinuté vyvlastnitelem k dosažení dohody za postačující pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění....I v případě, který spadá do působnosti zákona č. 416/2009 Sb., je proto nutno zkoumat, zda bylo v silách vyvlastnítele dosažení dohody s vyvlastňovaným. Nemůže jít pouze o formální snahu o uzavření dohody spočívající v tom, že vyvlastnitel toliko zašle vyvlastňovanému návrh na uzavření kupní smlouvy a nikterak nereaguje (či reaguje zástupnými důvody) na jeho případné alternativní požadavky (jako např. na uzavření směnné smlouvy). Zásadně ovšem platí, že míra aktivity vyžadovaná po vyvlastniteli se mimo jiné odvíjí od aktivity vyvlastňovaného a od toho, zda jeho požadavky svědčí o jeho skutečném zájmu předejít rozhodnutí o vyvlastnění uzavřením dohody.“* Namítl, že zákon o urychlení výstavby stanoví, že kupní cena se sjednává ve výši stanovené znaleckým posudkem, který určí cenu obvyklou. Vyvlastňovací úřad se však spokojil s konstatováním, že stranám poskytl dostatek času pro dohodu. Zákon však požaduje, aby nemožnost dohody zkoumal, neboť je-li dohoda možná, vyvlastnění není přípustné. Pokud vyvlastnitel nabídl uzavření kupní ceny jinak, než určuje zákon, který stanoví právo na osminásobek reálně stanovené obvyklé ceny, nesplnil povinnost pokusit se o dohodu. Nezákonností postupu vyvlastňovacího orgánu je také to, že poté, co bylo revizním znaleckým posudkem prokázáno, že vyvlastnitel nenabízel žalobci podmínky odpovídající zákonu, nevyzval vyvlastnítele, aby znovu jednal o možném řešení dohodou s adekvátními cenovými podmínkami. Vyvlastňovací orgán tedy porušil povinnost zkoumat naplnění zákonné podmínky nemožnosti dohody.
10. Rozpor odnětí vlastnického práva se zákonem shledává žalobce také v tom, že vyvlastňovací správní orgány nereagovaly na jeho námitku, že pro vyvlastnění není

splněna podmínka souladu vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování, když vyvlastnění se zčásti týká pozemků, na kterých nebyla územním rozhodnutím umístěna stavba, pro kterou se vyvlastnění navrhuje. To se týká pozemků parc. č. X, X a X v k. ú. O. u V.. Tato skutečnost vyplývá ze situačních výkresů, které jsou uvedeny v podmínkách č. 1 a 2 územního rozhodnutí ze dne 29. 9. 2004, č. j. 328.1-36/03/2004/B-41. V doplnění odvolání ze dne 24. 10. 2017 žalobce uvedl, že vyvlastňovací úřad se nevypořádal s jeho námitkou, že územní rozhodnutí ze dne 29. 9. 2004 pozbylo platnosti. Vyvlastňovací úřad k této námitce pouze uvedl, že na základě žádosti podané v době platnosti územního rozhodnutí bylo vydáno pravomocné stavební povolení. V napadeném rozhodnutí ale není toto stavební povolení označeno, ani není součástí podkladů. Žalobce tak neměl možnost tvrzení vyvlastňovacího úřadu ověřit. Je mu pouze známo, že stavební povolení na samotnou přeložku silnice I/3 doposud vydáno nebylo a vydáno ani být nemohlo, když pozemky je třeba nejdříve vyvlastnit. Žalobce uvedl, že je přesvědčen, že pokud se stavební povolení týkalo pouze nějaké okrajové části obsažené v územním rozhodnutí, ale ve skutečnosti bez přímé vazby na přeložku silnice, nemohlo prostřednictvím takového stavebního povolení dojít k prodloužení platnosti územního rozhodnutí. Přestože toto stavební povolení bylo jedním z podkladů pro rozhodnutí, neměl žalobce možnost se k němu vyjádřit, což je v rozporu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004, správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“). Na jeho námitky uvedené v doplnění odvolání žalovaný nijak nereagoval. Rozhodnutí je z toho důvodu nepřezkoumatelné, nebyl zjištěn stav, o kterém nejsou důvodné pochybnosti.

11. Za nezákonné považuje žalobce také to, že se správní orgány obou stupňů odmítly zabývat jeho výhradami, které se týkají výše náhrady za vyvlastnění. Zadání znaleckého posudku bylo chybné, chybný byl i znalecký úkol. V projednávané věci měl vyvlastňovací úřad zadat znaleckému ústavu jako znalecký úkol určit cenu obvyklou, ocenit vyvolané zatížení pozemků nutností zřízení přístupu k pozemkům třetích osob a hodnotu zániku zástavního práva. To se však v řízení před vyvlastňovacím úřadem nestalo a nápravu nezjednal ani žalovaný. Jejich rozhodnutí jsou proto nesprávná a nepřezkoumatelná.
12. Za nedostatečné pokládá žalobce odůvodnění vyvlastňovacího úřadu týkající se převahy veřejného zájmu na vyvlastnění nad zájmem ochrany vlastnického práva. Ve vypořádání své námitky spatřuje žalobce dvojí argumentační pochybení. Zaprvé vyvlastňovací úřad ztotožňuje formální klasifikaci stavby jako veřejně prospěšné s prokázáním existence veřejného zájmu na její realizaci. K prokázání veřejného zájmu však nestačí odkaz na územně plánovací dokumentaci. Zadruhé, i pokud by byl prokázán veřejný zájem na realizaci předmětné stavby, musel by se vyvlastňovací úřad následně zabývat poměřením intenzity takového zájmu se zájmem žalobce, ale i společnosti na ochraně vlastnického práva. K takovému poměření v prvostupňovém rozhodnutí však nedošlo. V odvolacím řízení žalovaný bez vazby na argumentaci v jeho odvolání pouze odkázal na § 2 odst. 1 písm. l) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a jeho definici veřejně prospěšné stavby a veřejného zájmu, takže je jeho rozhodnutí z tohoto důvodu nezákonné. K odnětí vlastnického práva tak došlo bez toho, že by se správní orgány zabývaly splněním podmínky existence veřejného zájmu na vyvlastnění, což je v přímém rozporu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.
13. Žalobce také považuje za nezákonné, že vyvlastňovací úřad stanovil délku lhůty k zahájení realizace záměru na samé hranici zákonné možnosti, bez toho, že by svůj postup jakkoliv zdůvodnil. Stejně reagoval i odvolací orgán. Takový postup jen dokazuje, že správní

orgány nevyužily diskreční pravomoc v souladu se zákonem, ale že se jednalo ve skutečnosti o libovůli v rozhodování, která zasahuje do vlastnického práva žalobce.

14. Nezákonným je rozhodnutí žalovaného také proto, že změnil prvostupňové rozhodnutí v neprospěch žalobce tím, že z výčtu vyvlastňovaných pozemků byl vypuštěn pozemek parc. č. X a z toho důvodu byla snížena náhrada za vyvlastnění. Jako důvod žalovaný uvedl, že jeho vyvlastnění požadoval žalobce „v poslední fázi vedeného řízení bez řádné argumentace“. Podle názoru žalobce žádné ustanovení nebrání požádat o takové rozšíření až v poslední fázi řízení. Také nesouhlasí s tím, že požádal bez řádné argumentace. Uvedl důvody, které stále považuje za dostatečné, a to neexistenci přístupu k pozemku po vyvlastnění a tvar pozemku znemožňující obhospodařování. Pokud žalovaný považoval důvody, které uvedl za nedostatečné, měl jej vyzvat k doplnění. Pokud tak neučinil, je jeho rozhodnutí překvapivé a nepřezkoumatelné a porušuje povinnost správních orgánů postupovat v součinnosti s účastníky. Ve svém důsledku se postup žalovaného dostal do rozporu s § 25 odst. 4 zákona o vyvlastnění.
15. Za nezákonné považuje žalobce dále to, že se správní orgány v řízení vůbec nezabývaly tím, že na pozemcích vázne zástavní právo třetí osoby, České spořitelny, a.s. Správní orgány se měly zabývat tím, jaký vliv má zánik zástavního práva na výši náhrady za vyvlastnění a zda zánik zástavního práva ze zákona nebude představovat zásah do majetkové sféry žalobce.
16. S ohledem na výše uvedené, žalobce navrhl, aby rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ze dne 1. 9. 2017, č. j. 25022/201/VÝST a rozhodnutí žalovaného ze dne 10. 1. 2018, č. j. 003257/2018/KUSK, byla zrušena, věc byla vrácena vyvlastňovacímu úřadu k dalšímu řízení a jemu byla přiznána náhrada nákladů řízení.
17. V písemném vyjádření k žalobě žalovaný uvedl, že s námitkou žalobce, že napadená rozhodnutí neurčují, na který subjekt má přejít odňaté vlastnické právo, nesouhlasí. Nabyvatel je dostatečným způsobem identifikován, je jím ČR, právo hospodaření Ředitelství silnic a dálnic ČR. Ani s námitkou žalobce, že v řízení nebylo prokázáno, že pozemky nezbytné k uskutečnění účelu vyvlastnění není možné získat dohodou, žalovaný nesouhlasí. Spisový materiál dokazuje, že dohoda nebyla uzavřena, žalobce měl možnost žalovat u civilního soudu výši náhrady za vyvlastňované pozemky. Skutečnost, že vyvlastňované pozemky nebylo možné získat dohodou, byla ve vyvlastňovacím řízení dostatečně prokázána. Nabídka vyvlastnítele vycházela z ocenění provedeného v posudku č. X znalkyní Ing. arch. B., a není pravda, že se nejednalo o cenu obvyklou. Dohoda nebyla uzavřena, protože nedošlo ke vzájemné shodě o základních smluvních podmínkách. S ohledem na nemožnost dohody a na vzájemné výhrady obou účastníků ke zpracovaným znaleckým posudkům ustanovil vyvlastňovací úřad znalecký ústav, Vysokou školu technickou a ekonomickou v Českých Budějovicích, za účelem zpracování odborného posouzení pro stanovení výše náhrad za vyvlastnění k dotčeným pozemkům. Tento postup byl v souladu s § 20 zákona o vyvlastnění. Žalobní námitky mířící proti posudku vyhotoveného na objednání vyvlastnítele, tedy do doby před vypracováním revizního posudku č. 86/33/2017, byly tímto odborným posudkem překonány a není již relevantní, do jaké míry byla žalující strana vstřícná k původnímu návrhu vyvlastnítele. Revizní posudek byl zadán v době následující po fázi vzájemně neúspěšného jednání obou účastníků řízení, již pro účely vyvlastnění. Z vyvlastňovacího zákona nevyplývá, že by vyvlastňovací úřad měl povinnost, jakmile je vypracován revizní znalecký posudek, poskytnout účastníkům řízení další prostor pro dohodu. Náhrada za vyvlastnění byla

Shodu s prvopisem potvrzuje A. S.

určena ve výši obvyklé podle znaleckého posudku, tedy v takové výši, která odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění, přičemž se může jednat o situace, kdy náhrada za vyvlastnění neodpovídá zcela částce, za jakou vyvlastnitel navrhoval uzavření dohody o koupi pozemků. Případné větší zatížení pozemků žalobce v souvislosti s vyvlastněním kvůli přístupu na sousední pozemky jiných vlastníků nebylo předmětem řízení a takové uspořádání je možné řešit u civilního soudu za odpovídající náhradu.

18. K účelu vyvlastnění žalovaný uvedl, že se jedná o uskutečnění stavby „přeložka silnice I/3 Olbramovice“ jako veřejně prospěšné stavby podle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona, které definuje veřejně prospěšnou stavbu jako stavbu pro veřejnou infrastrukturu určenou k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezenou ve vydané územně plánovací dokumentaci. Tato podmínka je splněna, neboť stavba je v platném územním plánu obce Olbramovice definována jako veřejně prospěšná stavba, přičemž územní plán obce je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.
19. K námitce týkající se stanovení lhůty pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění žalovaný uvedl, že není sporu, že se jedná o stavbu dopravní infrastruktury. V daném případě se použije zákon o urychlení výstavby, který obsahuje speciální ustanovení v § 3c uvádějící, že dojde-li k vyvlastnění, nesmí být lhůta, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění uvedená v rozhodnutí o vyvlastnění delší než 4 roky od právní moci rozhodnutí. Žalovaný je toho názoru, že již ze samotné povahy věci, kdy jde o dopravní veřejně prospěšnou stavbu, je zcela žádoucí, aby byla s rezervou stanovena co možná nejzazší doba pro uskutečnění účelu vyvlastnění, aby se nepromarnil účel, pro který bylo k vyvlastnění přistoupeno. Vybudování komunikace je nepochybně, protože se jedná o obchvat obce Olbramovice, v zájmu všech místních občanů, protože tím dojde k odklonění dopravy od lokality zastavěné domy pro bydlení.
20. Žalovaný konečně uvedl, že námitky žalobce týkající se zástavního práva třetí osoby překračují právní sféru žalující strany. Žalovaný nadále trvá na tom, že žádost o vyřazení pozemku parc. č. X předložil žalobce bez řádné argumentace a navíc v poslední fázi vedeného řízení. K avizovanému doplnění odvolání ze dne 24. 10. 2017 žalovaný konstatoval, že spisový materiál vyvlastňovacího úřadu toto doplnění neobsahuje a navíc mělo být doplnění provedeno více jak jeden měsíc po uplynutí lhůty k podání odvolání. Z uvedených důvodů žalovaný nepovažuje žalobu za důvodnou a navrhl její zamítnutí.
21. Osoba zúčastněná na řízení (dále jen „vyvlastnitel“) v písemném vyjádření k žalobě uvedla k námitce, že napadená rozhodnutí neurčují, na který subjekt má přejít vlastnické právo, že v prvoinstančním rozhodnutí je již v nadpisu jasně uvedeno, že se jedná o „*Rozhodnutí o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemkům a k jeho přechodu na vyvlastnitel*“ a dále z textu napadeného rozhodnutí jasně vyplývá, ve prospěch koho bylo vlastnické právo odňato a následně i zapsáno do katastru nemovitostí. Vyvlastnitel proto považuje tento žalobní bod za neopodstatněný. Navíc žalobce sám v žalobě připouští, že je známo, na koho vlastnické právo přechází, ale namítá, že vyvlastnitel není oprávněn jednat jménem ČR. K tomu vyvlastnitel uvedl, že vyvlastnění je navrhováno ve prospěch ČR a příslušnou hospodařit s tímto majetkem bude státní příspěvková organizace Ředitelství silnic a dálnic ČR, IČ 65993390, se sídlem Na Pankráci 546/56, Praha 4, která byla zřízena rozhodnutím ministra dopravy a spojů ze dne 4. 12. 1996, č. X, a rozhodnutím ministra dopravy ze dne 21. 7. 2005, č. j. 433/2005-410-PRIV/2, bylo vydáno úplné znění zřizovací listiny. ŘSD ve smyslu ustanovení čl. II zřizovací listiny „*zajišťuje veškeré činnosti pro přípravu a realizaci*

výstavby, modernizace a oprav (...) silnic a dálnic“, a „*zajišťuje výkon majetkové správy*“. Otázka postavení vyvlastnítele a ČR byla řešena mnohokrát v rámci soudních řízení a např. Nejvyšší správní soud v rozsudku sp. zn. 5 As 52/2016 dospěl k závěru, že ŘSD plní v rámci svého základního účelu a předmětu činnosti (mimo jiné) úkoly spočívající v zajišťování veškerých činností pro přípravu a realizaci stavby včetně zatěžování a zcizování movitého i nemovitého majetku. Do rozsahu činnosti ŘSD zjevně může spadat také provádění úkonů vyvlastnítele podle zákona o vyvlastnění, a to vlastním jménem a na vlastní odpovědnost, jakkoliv se jedná o hospodaření s majetkem státu. Tedy i tento bod žaloby je zcela nedůvodný.

22. K námitce, že v řízení nebylo prokázáno, že nebylo možné uzavřít dohodu na získání vyvlastněných pozemků, vyvlastnitel odkázal na obsah správního spisu, který dokumentuje, že ze strany vyvlastňovacího úřadu byla vyvinuta nadstandardní snaha o uzavření dohody, vedla se opakovaná jednání ve snaze dohody dosáhnout, ale pro rozdílná stanoviska obou stran ohledně kupní ceny k dohodě nedošlo. Navíc poukázal na fakt, že i přes poskytnutou dodatečnou lhůtu k odstranění právní vady, byly pozemky vyvlastňovaného zatíženy věcným právem ve prospěch třetí osoby, včetně zákazu zcizení, pro kterou těžko mohl uzavírat kupní smlouvu. Takže kromě neshody o kupní ceně zde byly ještě další objektivní důvody, pro které nebylo možné dohodu uzavřít. Pokud žalobce vytýká nepřiměřeně formalistický přístup, pak vyvlastnitel poukázal na platné právní předpisy, které jiný, než formalistický přístup vyvlastniteli neumožňují. Konstatoval, že snaha o uzavření dohody zde byla, ale z výše uvedených důvodů k ní nedošlo.
23. K opakované námitce žalobce na nesoulad vyvlastnění s územním rozhodnutím vyvlastnitel uvedl, že v rámci vyvlastňovacího řízení bylo opět prokázáno, že vyvlastňované pozemky jsou v souladu s platným územním plánem a jde o námitku nedůvodnou.
24. K další námitce žalobce, že se správní orgány v průběhu řízení nezabývaly spekulativními úvahami ohledně určení náhrady za vyvlastnění a sporováním vypracovaného znaleckého posudku, uvedl, že jde o účelové tvrzení žalobce, neboť z posudku jednoznačně vyplývá určení ceny obvyklé u předmětných pozemků. Posudek byl podkladem pro rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu a teprve tento úřad rozhodl o výši náhrady. Tvrzení žalobce je proto nedůvodné.
25. K námitce nezákonnosti rozhodnutí z důvodu, že nebyl zkoumán a odůvodněn závěr, že veřejný zájem převažuje nad zachováním vlastnických práv, vyvlastnitel uvedl, že v napadeném rozhodnutí se vyvlastňovací úřad s touto otázkou vypořádává, včetně úvahy, proč tomu tak je, když uvádí, že předmětná stavba je stavbou veřejně prospěšnou, jejímž přínosem je zvýšení bezpečnosti silničního provozu, rychlosti vozidel a plynulosti dopravy. Tvrzení žalobce, že tyto důvody v rozhodnutí absentují, není pravdivé.
26. K námitce týkající se nezákonnosti stanovení délky lhůty pro zahájení účelu vyvlastnění vyvlastnitel uvedl, že souhlasí s odůvodněním této námitky žalovaným. Pokud jde o námitku žalobce týkající se vyřazení pozemku parc. č. X z vyvlastnění, vyvlastnitel uvedl, že se ztotožňuje se závěry žalovaného, že ve správním spise absentují tvrzení žalobce, kterými by prokázal důvodnost své žádosti o dodatečné vyvlastnění pozemku parc. č. X. Bez prokázání svého tvrzení žalobce neunesl své důkazní břemeno a žalovaný nemohl rozhodnout jinak.

27. Závěrem vyvlastnitel uvedl, že je vázán platnými právními předpisy a nemůže postupovat jinak, než jak mu umožňuje zákon a správní orgány, takže nebylo možné realizovat představy žalobce o ceně, které nemají oporu v platné legislativě a navíc za situace, kdy existuje věcné právo, které žalobci zakazuje zcizovat předmětné nemovitosti. Z těchto důvodů vyvlastnitel navrhl žalobu zamítnout.
28. Ze správního spisu soud zjistil následující :
29. Dopisem ze dne 26. 2. 2015 se vyvlastnitel obrátil na žalobce (dále ve shrnutí správního spisu jen „vyvlastňovaný“) s návrhem na uzavření kupní smlouvy na převod pozemků parc. č. X, X, X, X, X, X, X, X a X v k. ú. O., které jsou potřebné pro stavbu „I/3 Olbramovice-přeložka“ pro kterou bylo dne 29. 9. 2004, pod č.j. Výst.328.1-36/03/2004/B-41 vydáno územní rozhodnutí, které nabylo právní moci 12. 11. 2014. Navrhovaná kupní cena za převod pozemků činila 920 740 Kč s tím, že obvyklá cena pozemků podle znaleckého posudku ze dne 10. 11. 2014 činí 114 350 Kč a v souladu s rezortním předpisem ministerstva dopravy byla navýšena v návrhu kupní smlouvy 8x ve prospěch vyvlastňovaného oproti ceně obsažené ve znaleckém posudku. Vyvlastnitel uvedl, že nesouhlasí-li vyvlastňovaný s vyšší kupní ceny, může ve výjimečných případech podat prostřednictvím ŘSD žádost o udělení výjimky o poskytnutí až šestnáctinásobku ceny obvyklé jiného než stavebního pozemku. Příloženým návrhem kupní ceny je investor vázán po dobu 90 dnů. Dále vyvlastnitel vyvlastňovaného upozornil, že v případě, že nedojde k uzavření kupní smlouvy ani k udělení výjimky ministrem dopravy, bude nucen pro získání práva k potřebným pozemkům postupovat v souladu s platnými předpisy, zejména zákonem o vyvlastnění a zákonem o urychlení výstavby.
30. Dopisem ze dne 15. 7. 2015 zástupce vyvlastňovaného zaslal vyvlastniteli podmínky vyvlastňovaného pro případný prodej pozemků, které jsou podle vyvlastnitelů nezbytné k vybudování obchvatu Olbramovic (přeložka komunikace I/3). Zástupce vyvlastňovaného uvedl, že vybudování přeložky bude mít negativní vliv na podnikání vyvlastňovaného (provozování autobazaru a souvisejících služeb), toto podnikání je do značné míry závislé na přímém propojení ke stávající komunikaci I/3. Po vybudování přeložky bude nezbytné zajistit kompenzaci zhoršené dostupnosti areálu, což se ale v plném rozsahu nepodaří. Ve snaze o maximální kompenzaci očekávaných ztrát, je vyvlastňovaný ochoten jednat o prodeji pozemků za těchto podmínek:
- kupní cena bude stanovena ve výši šestnáctinásobku ceny obvyklé
 - nebudou prodány pozemky parc. č. X, X a X v k. ú. O.
 - vyvlastnitel umožní a zajistí sjezd na pozemky parc. č. X a X v k. ú. O. z přípojovací komunikace vedoucí od MÚK ke stávající komunikaci I/3
 - bude umožněno přímé napojení areálu na přeložku I/3, mezi areálem vyvlastňovaného a přeložkou I/3 nebude umístěna protihluková stěna, val ani zeleň
 - vyvlastnitel zajistí umístění propagačních ploch a navigačních systémů pro příjezd do areálu vyvlastňovaného z přeložky I/3 z obou směrů
 - vyvlastnitel zajistí pro společnost možnost odkoupení pozemku ve vlastnictví státu parc. č. X v k. ú. O.
 - vyvlastnitel zajistí přivedení přípojky elektrické energie a kanalizace na pozemky ve vlastnictví vyvlastňovaného, které přiléhají k přeložce I/3.

31. K podmínkám vyvlastňovaného, které zaslal vyvlastniteli, vyvlastnitel dne 24. 8. 2015 sdělil, že požadavek na navýšení kupní ceny koeficientem 16, byl ředitelem závodu zamítnut, neboť nebyly naplněny požadavky nutné pro udělení tohoto koeficientu. Také téměř všechny další požadavky vyvlastňovaného vyvlastnitel zamítl s tím, že po podání vyčerpávajících informací již nic nebrání v podpisu kupní smlouvy.
32. Na vysvětlující informace vyvlastnítele reagoval vyvlastňovaný dopisem ze dne 9. 11. 2015, ve kterém uvedl, že nadále trvá na tom, aby byla kupní cena za pozemky stanovena s využitím koeficientu navýšení 16 a dodal, že z poskytnutých informací není zřejmé, jaká jsou kritéria, která vyvlastnitel při stanovení koeficientu používá. Uvedl, že nesouhlasí s cenou, kterou stanovil posudek Ing. arch. B. ze dne 10. 11. 2014, a žádal o vypracování nového znaleckého posudku, který by zohlednil především to, že pozemky parc. č. X, X a X jsou určeny platným územním plánem k zástavbě a cena takových pozemků je bezesporu vyšší, než u pozemků, které k zástavbě určeny nejsou. Poukázal na to, že zaměstnává 85 lidí, společnost splácí úvěry na rozvoj areálu a výstavba obchvatu může vést k nutnosti redukovat počet pracovních míst. I v této souvislosti je třeba podle jeho názoru vnímat požadavek na vyšší koeficient, přímé napojení areálu na přeložku a umístění propagačních zařízení u přeložky.
33. Dne 2. 12. 2015 podalo ŘSD vyvlastňovacímu úřadu žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení k zajištění příslušných práv k pozemkům vyvlastňovaného potřebným pro uskutečnění veřejně prospěšné stavby „Přeložky silnice 1/3 Olbramovice“ s odůvodněním, že vzhledem k dosavadním výsledkům jednání o dosažení dohody nelze předpokládat změnu postoje vyvlastňovaného.
34. Jednání mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem ohledně podmínek vyvlastňovaného k prodeji předmětných pozemků proběhlo ve dnech 14. 1. 2016, 12. 2. 2016 a 10. 6. 2016. Pokud jde o výši kupní ceny, vyvlastňovaný trval na šestnáctinásobku ceny obvyklé. Vyvlastňovaný na posledním jednání předložil nový odhad ceny pozemků, který vypracoval znalec F. S. a který se podstatně lišil od odhadu, ze kterého vycházel vyvlastnitel při výpočtu nabízené kupní ceny. Vyvlastnitel prohlásil, že tuto vyšší cenu nemůže akceptovat. Oba zpracovatelé znaleckých posudků se ke svým posudkům a jejich závěrům krátce svým zadavatelům vyjádřili, oba znalci se však vyjádřili tak, že s posudkem druhého znalce nesouhlasí a setrvali na správnosti posudku, který vypracovali.
35. Dne 8. 2. 2016 proběhlo na vyvlastňovacím úřadu ústní jednání ve věci vyvlastnění pozemků žalobce. Na tomto jednání žalobce uvedl, že s návrhem vyvlastnítele nesouhlasí, neboť nejsou splněny podmínky pro vyvlastnění, vyvlastňovatel nečiní efektivní kroky k nalezení dohody ohledně kupní ceny, další překážkou vyvlastnění je nemožnost vyvlastnit další část pozemků v jeho vlastnictví, jejichž vyvlastnění bylo navrženo později a současně namítl, že územní rozhodnutí, které je podkladem pro vyvlastnění, již není v platnosti. Požádal o poskytnutí lhůty 2 měsíců k tomu, aby předložil znalecký posudek stanovující výši náhrady za vyvlastnění. Vyvlastnitel uvedl, že podmínky pro vyvlastnění jsou splněny a k dohodě nedošlo z důvodů, ležících na straně vyvlastňovaného.
36. Dopisem vyvlastňovacímu úřadu ze dne 12. 7. 2016 vyvlastnitel požádal o pokračování vyvlastňovacího řízení, ve kterém uvedl, že požadavky, které byly v možnostech vyvlastnítele, byly splněny a navíc bylo vyvlastňovanému nabídnuto umístění zařízení staveniště na jeho volných plochách za nájemní cenu. Vyvlastňovaný ani za těchto okolností kupní smlouvu neakceptoval, proto z důvodu, že nedošlo k dohodě a ze strany

vyvlastňovaného je jednání neúměrně protahováno, žádal o pokračování vyvlastňovacího řízení.

37. Dopisem ze dne 28. 7. 2016 vyvlastňovací úřad uvědomil účastníky řízení a příslušný katastrální úřad podle § 19 zákona o vyvlastnění o zahájení vyvlastňovacího řízení na žádost vyvlastnítele o odnětí vlastnického práva k předmětným pozemkům vyvlastňovaného a nařídil na den 22. 9. 2016 ústní jednání. Vyvlastňovaný se k podkladům pro rozhodnutí dne 14. 7. 2017 vyjádřil tak, že s vyvlastněním nesouhlasí, domnívá se, že není splněna podmínka pro vyvlastnění, nemožnost dohody. Uvedl, že dohodu znemožňoval vyvlastnitel, když nebyl ochoten se zabývat jeho věcnými výhradami k posudku vypracovanému Ing. arch. B.. Nyní je z posudku vypracovaného vysokou školou zřejmé, že vyvlastnitel od počátku nabízel vyvlastňovanému cenu, která neodpovídala hodnotě vyvlastňovaných pozemků. Sdělil, že je připraven uzavřít kupní smlouvu, pokud vyvlastnitel nabídne za pozemky kupní cenu podle znaleckého posudku vypracovaného vysokou školou vynásobenou koeficientem 8. Dodal, že akceptuje závěry znaleckého posudku v části stanovení obvyklé ceny pro pozemky parc. č. X, X a X, ovšem nesouhlasí s cenou obvyklou pro ostatní pozemky. Pro vyvlastnění není také splněna podmínka souladu vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování, když pro vyvlastnění se z části navrhuje pozemky, na kterých nebyla územním rozhodnutím umístěna stavba, pro kterou se vyvlastnění navrhuje. Vyvlastnitel se k podání vyvlastňovaného vyjádřil tak, že považuje vyvlastnění za přípustné, protože byly splněny všechny podmínky pro vyvlastnění. I přes dlouhá a opakovaná jednání nebylo možné dosáhnout dohody s vyvlastňovaným. K námitce, že neakceptoval jeho protinávrh kupní ceny založený na znaleckém posudku znalce S., odkázal na § 1740 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého protinávrh vyvlastňovaného ohledně jiné kupní ceny znamená odmítnutí návrhu předloženého vyvlastnítelem, a tedy nedosažení dohody. Posudek vysoké školy je určen jako podklad pro stanovení náhrady za vyvlastnění, a proto požadavek vyvlastňovaného, aby byl navýšen koeficientem 8 a sloužil jako podklad pro kupní smlouvu, nemá oporu v zákoně. Námitka vyvlastňovaného týkající se nesouladu s cíli územního plánování je nepravdivá a byla již řešena v průběhu řízení. Předmětné pozemky jsou zcela v souladu s cíli územního plánování a vyvlastnění je vedeno v nezbytně nutném rozsahu. Závěrem vyvlastnitel uvedl, že v průběhu řízení byla zcela evidentní snaha vyvlastňovaného o navýšení kupní ceny při současném odmítnutí nabídky vyvlastnítele. Vyvlastnitel uvedl, že může postupovat pouze v mezích zákona, a tudíž nelze jako podklad kupní ceny akceptovat chybný posudek předložený vyvlastňovaným a nelze rovněž akceptovat názor vyvlastňovaného, aby se kupní cenou stala náhrada za vyvlastnění navýšená o koeficient 8. Vyvlastňovaný odmítá akceptovat, že kupní cenu lze určit pouze v souladu se zákonem.
38. Vyvlastňovací úřad rozhodnutím ze dne 1. 9. 2017, č. j. 25022/2017/VÝST-No, na základě návrhu ŘSD podaného dne 30. 6. 2015 (zřejmě uvedeno mylné datum, žádost byla podána dne 2. 12. 2015 – poznámka soudu) ve věci odnětí vlastnického práva k pozemkům potřebným pro realizaci veřejně prospěšné stavby přeložky silnice I/3 Olbramovice, vyvlastňovanému, rozhodl tak, že
- 1) podle § 24 odst. 3 písm. a) bod 3. zákona o vyvlastnění se odnímá vyvlastňovanému vlastnické právo k pozemkům parc. č. X, X, X, X, X, X, X, X a X v k. ú. O. u V. za účelem realizace stavby „Přeložka silnice I/3 Olbramovice“,

2) podle § 3c zákona o urychlení výstavby je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění na pozemcích specifikovaných v bodě 1) výrokové části, nejpozději do čtyř let ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí,

3) se určuje podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění za odnětí vlastnických práv k pozemkům specifikovaným v bodě 1) náhrada ve výši 680 908 Kč, kterou zaplatí vyvlastnitel vyvlastňovanému do 60 dnů ode dne nabytí právní moci tohoto rozhodnutí,

5) podle ustanovení § 24 odst. 4 písm. b), c) a d) zákona o vyvlastnění se v této předmětné věci výrok nevydává.

Soud dodává, že výroky 4) a 6) rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu se bezprostředně k předmětu projednávané žaloby nevztahují.

39. Vyvlastňovací úřad odůvodnil rozhodnutí tím, že vyvlastnitel podal žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení dne 2. 12. 2015, kterou se domáhal odnětí vlastnického práva k předmětným pozemkům. Účelem vyvlastnění je veřejně prospěšná stavba „Přeložka silnice I/3 Olbramovice“ vymezená v územním plánu obce Olbramovice a stavba byla umístěna územním rozhodnutím vydaným Městským úřadem Votice, odborem výstavby a územního plánování, dne 29. 9. 2004, které nabylo právní moci 12. 11. 2004. Platnost tohoto rozhodnutí byla naposledy prodloužena rozhodnutím ze dne 13. 7. 2011, které bylo potvrzeno rozhodnutím odvolacího orgánu ze dne 25. 11. 2011, přičemž toto rozhodnutí v souladu s § 93 odst. 4 písm. a) stavebního zákona již nepozbývá platnosti, protože na základě žádosti podané v době jeho platnosti bylo vydáno pravomocné stavební povolení. Při posouzení, zda veřejný zájem na dosažení realizace stavby převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, vyvlastňovací úřad vycházel z faktu, že předmětná stavba je bezesporu stavbou veřejně prospěšnou a veřejný zájem na realizaci této stavby tedy převažuje nad dosavadním zachováním vlastnických práv vyvlastňovaného.
40. Vyvlastňovací úřad dále uvedl, že nařídil ústní jednání ve věci. Vyvlastňovaný uváděl, že dohoda o dobrovolném prodeji je možná. Po jednání, kdy se stále nedařilo dohodu uzavřít, požádal vyvlastňovaný o dvouměsíční lhůtu pro předložení znaleckého posudku, na jehož základě by byla stanovena náhrada, ale znalecký posudek předložen nebyl. Aby vyvlastňovací úřad odstranil pochybnosti o správnosti znaleckého posudku, a to jak ze strany vyvlastňovaného, tak ze strany vyvlastnitel, ustanovil k vyhotovení nového znaleckého posudku znalecký ústav vysoké školy. Při stanovení náhrady za odnětí vlastnického práva k pozemkům vycházel z tohoto nového znaleckého posudku. Vyvlastnění je navrhováno v nezbytném rozsahu v souladu s pravomocným územním rozhodnutím. Vyvlastňovací úřad vyhověl žádosti vyvlastňovaného, aby do vyvlastnění byl zahrnut i pozemek parc. č. X o výměře 48 m², orná půda, protože po vyvlastnění ostatních pozemků nebude možné tento pozemek smysluplně využívat ani obhospodařovat a nepovede k němu žádný přístup.
41. K délce lhůty v jaké je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, vyvlastňovací úřad poukázal na to, že tato lhůta nesmí být podle zákona o vyvlastnění delší než dva roky, zatímco § 3c zákona o urychlení výstavby umožňuje uvést lhůtu ne delší než čtyři roky od právní moci rozhodnutí. Zákon o urychlení výstavby je zákonem speciálním k zákonu o vyvlastnění.
42. Proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ze dne 12. 9. 2017 podal odvolání vyvlastňovaný. Na základě jeho odvolání žalovaný rozhodnutím ze dne 10. 1. 2018, č. j.

003257/2018/KUSK, změnil část výroku vyvlastňovacího úřadu ze dne 1. 9. 2017, jímž bylo rozhodnuto o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku parc. č. X v k. ú. O. u V., tak, že ve výroku č. 1 tento pozemek vypustil. Ve výroku č. 3 napadeného rozhodnutí určil náhradu ve výši podle znaleckého posudku ze dne 15. 6. 2017, který vypracoval znalec – vysoká škola ve výši 679 787 Kč. Ve zbytku výrok rozhodnutí potvrdil.

43. Žalovaný rozhodnutí odůvodnil tím, že po přezkoumání rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu nezjistil v jeho postupu ani v napadeném rozhodnutí vady, které by odůvodňovaly jeho zrušení. Zopakoval průběh vyvlastňovacího řízení a dodal, že se neztotožňuje s názorem vyvlastňovacího úřadu ohledně vyvlastnění pozemku parc. č. X, který nebyl zahrnut v žádosti o vyvlastnění a který požadoval vyvlastňovaný vyvlastnit v poslední fázi vedeného řízení bez řádné argumentace. Z toho důvodu ve výrokové části napadeného rozhodnutí tento pozemek vypustil.
44. Dále v odůvodnění rozhodnutí žalovaný uvedl, že nesouhlasí s názorem vyvlastňovaného ohledně nepřípustnosti vyvlastnění, protože nebyla splněna podmínka nemožnosti dohody. Z rekapitulace vyvlastňovacího řízení je zřejmé, že vyvlastnitel i vyvlastňovací úřad učinili pokusy k dosažení dohody. Spekulace vyvlastňovaného ohledně předložených znaleckých posudků je irelevantní, lze pouze odkázat na § 20 zákona o vyvlastnění - náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitel, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas. Nedošlo-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného ani vyvlastnitel, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem. Tato podmínka byla v řízení zcela splněna.
45. K důvodům uvedeným v odvolání žalovaný konstatoval, že stavba je uváděna jako veřejně prospěšná v platném územním plánu obce Olbramovice, který je vydán v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Námitka týkající se skutečnosti, že územní rozhodnutí pro uvedenou stavbu pozbylo platnosti, není důvodná. Bylo ověřeno, že pro tuto stavbu bylo v r. 2004 vydáno pravomocné územní rozhodnutí, jehož platnost byla naposledy prodloužena v r. 2011 a které v souladu s § 93 stavebního zákona platnosti nepozbývá, bylo-li na základě žádosti podané v době jeho platnosti vydáno pravomocné stavební povolení, nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštních právních předpisů. Druhý bod odvolání se týkal náhrady za vyvlastnění a v této části odůvodnění rozhodnutí žalovaný mimo jiné uvedl, že žalobkyně vyslovila nesouhlas se všemi posudky. Ohledně lhůty, stanovené k zahájení stavby, odvolací orgán konstatoval, že v žádosti je uvedeno, že s užíváním dotčených pozemků k účelu, pro který je navrhováno vyvlastnění, bude započato zahájením stavby přeložky silnice I/3 Olbramovice na podkladě stavebního povolení. Zákon o urychlení výstavby stanovuje v § 3c, že dojde-li u pozemku nebo stavby potřebných k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury k vyvlastnění, nesmí být lhůta, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečnění účelu vyvlastnění, uvedená v rozhodnutí o vyvlastnění, delší než 4 roky od právní moci rozhodnutí. Tento požadavek vyvlastňovací úřad stanovenou lhůtou neporušil, své správní úvahy v této věci uvedl v odůvodnění napadeného rozhodnutí, odvolací správní orgán tedy tuto část odvolání považuje za nedůvodnou.
46. Odůvodnění rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu splňuje podle žalovaného požadavky uvedené v § 68 správního řádu a nesprávnosti obsažené v rozhodnutí napravit žalovaný jeho změnou. Učinil tak v odvolacím řízení proto, že se domnívá, že žádná z provedených

změn nemění podstatným způsobem výsledné rozhodnutí, tedy nemůže být na újmu práv účastníků řízení.

47. Krajský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného a řízení, které jeho vydání předcházelo, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.). Soud ověřil, že je žaloba podána včas a osobou oprávněnou, neboť z výpisu z katastru nemovitostí zjistil, že žalobce je vlastníkem předmětných pozemků v k. ú. O. u V.. Při přezkumu žalobou napadeného rozhodnutí vycházel soud ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době vydání napadeného rozhodnutí [§ 75 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (s. ř. s.)]. S odkazem na § 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění, podle kterého výrok podle § 24 odst. 3 lze přezkoumat v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu a výrok podle § 24 odst. 4 lze projednat v občanském soudním řízení, se soud zabýval pouze přezkumem výroků 1) a 2) rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu.
48. K námitce žalobce, že rozhodnutí je nezákonné, neboť neurčuje, na který subjekt má přejít odňaté vlastnické právo, což je v rozporu s § 24 odst. 3 písm. a) bodem 3 zákona o vyvlastnění, soud uvádí, že tato námitka žalobce je částečně důvodná. Podle tohoto ustanovení zákona o vyvlastnění *„výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovací úřad rozhodne o odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnitel.“* Z výroku rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu je zřejmé, že výrokem 1) odňal vyvlastňovanému vlastnické právo k předmětným pozemkům za účelem realizace stavby „Přeložka silnice I/3 Olbramovice“, ale o přechodu vlastnického práva na vyvlastnitel výslovně v tomto, ani v jiném výroku vyvlastňovacího úřadu nerozhodl. Tento formální nedostatek rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu však není důvodem nepřezkoumatelnosti rozhodnutí. Z celého textu záhlaví i výroku rozhodnutí je jisté, kdo je vyvlastnitel, v jehož prospěch jsou předmětné pozemky vyvlastňovány. V záhlaví rozhodnutí je uvedeno, že rozhodnutí je vydáváno *„na základě návrhu podaného dne 30. 6. 2015 Ředitelstvím silnic a dálnic ČRve věci odnětí vlastnického práva k pozemkům potřebných pro realizaci veřejně prospěšné stavby přeložky silnice I/3 Olbramovice....“*. Ve výroku 2) je vyvlastniteli uloženo, dokdy je povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění na vyvlastněných pozemcích a výrokem 3) je určena náhrada, kterou je vyvlastnitel povinen zaplatit vyvlastňovanému za odnětí vlastnických práv k pozemkům. Na kterou osobu přechází vlastnické právo k pozemkům, které byly žalobci vyvlastněny rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu, je tedy nepochybné. Přesto soud musí dodat, že i když toto formální pochybení vyvlastňovacího úřadu není důvodem pro zrušení rozhodnutí, bylo by nepochybně vhodné, aby vyvlastňovací úřad změnil svou praxi a ve výroku svého rozhodnutí o vyvlastnění pozemků nebo stavby současně uváděl výslovně, na který subjekt vlastnické právo přechází.
49. Další námitka žalobce spočívá v tom, že podle jeho názoru správní orgány nesprávně v celém řízení jednaly s ŘSD jako s vyvlastnitelem, neboť vlastnické právo v daném případě nemá a nemůže přejít na ŘSD, ale na stát. Tím, že rozhodnutí určuje jako vyvlastnitel jinou osobu, než zákon umožňuje, nejsou splněny ústavní normou dané podmínky pro vyvlastnění (musí k němu dojít na základě zákona). K této námitce soud uvádí, že vyvlastnitelem může být osoba veřejného práva (např. stát či obec) i osoba soukromého práva. Není tedy důvodná domněnka vyvlastňovaného, že rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu určuje jako vyvlastnitel jinou osobu, než zákon umožňuje. V projednávané věci je vyvlastnitelem osoba zúčastněná, která předložila v řízení rozhodnutí ministerstva dopravy ze dne 18. 1. 2010, č. j. 448/2009-410-PRIV/5, kterým

bylo vydáno opatření podle § 5 a § 20 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění účinném do 31. 12. 2012, kterým byla vydána Zřizovací listina Ředitelství silnic a dálnic ČR. ŘSD je státní příspěvková organizace zřízená Ministerstvem dopravy ČR. Základním předmětem činnosti ŘSD je výkon vlastnických práv státu k nemovitostem tvořícím dálnice a silnice I. třídy, zabezpečení správy, údržby a oprav dálnic a silnic I. třídy a zabezpečení výstavby a modernizace dálnic a silnic I. třídy. Osoba zúčastněná tedy spravuje v uvedeném rozsahu vlastnictví státu a s tímto právem souvisí i právo vystupovat ve vyvlastňovacím řízení jako vyvlastnitel a nabývat vlastnictví k vyvlastněnému majetku pro stát. Námitka žalobce není důvodná.

50. Žalobce dále namítl, že ve vyvlastňovacím řízení nebylo prokázáno, že pozemky nezbytné k uskutečnění účelu vyvlastnění, není možné získat dohodou. K zásahu do vlastnického práva tedy došlo nezákonně. Vyvlastnitel navrhoval pro uzavření dohody cenu ve výši, která byla násobně nižší, než by odpovídalo správně stanovené obvyklé ceně.
51. Soud k této námitce předesílá, že v tomto řízení není oprávněn zabývat se výší navrhované kupní ceny nebo náhrady za vyvlastnění, ale pouze tím, zda byla splněna podmínka, že dohodu mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem nebylo možné uzavřít.
52. Podle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění je vyvlastnění přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému.
53. Ze správního spisu soud zjistil, že vyvlastnitel se na vyvlastňovaného s návrhem na uzavření kupní smlouvy obrátil dne 26. 2. 2015, navrhovaná kupní cena činila 920 740 Kč s tím, že kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku ze dne 10. 11. 2014 vyhotoveného soudní znalkyní Ing. arch. B., podle kterého je obvyklá cena pozemků 114 350 Kč a v souladu s § 3b odst. 1 zákona o urychlení výstavby je obvyklá cena posuzovaných pozemků v návrhu kupní smlouvy navýšena 8x ve prospěch žalobce oproti ceně obsažené ve znaleckém posudku. Návrh kupní smlouvy byl vyvlastňovanému doručen 2. 3. 2015. Zástupce vyvlastňovaného k návrhu kupní smlouvy vyvlastniteli až dne 15. 7. 2015 sdělil, že vyvlastňovaný je ochoten jednat o prodeji pozemků za podmínek, že kupní cena bude stanovena ve výši šestnáctinásobku ceny obvyklé a za splnění podmínek dalších. Již v tomto okamžiku uplynula zákonem stanovená devadesátidenní lhůta pro jednání o uzavření kupní smlouvy mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným (§ 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění). V projednávané věci však ŘSD postupovalo vstřícně, návrh na zahájení řízení po marném uplynutí lhůty nepodalo a korespondence mezi účastníky řízení týkající se podmínek uzavření kupní smlouvy probíhala dále, avšak bezvýsledně. Vyvlastnitel vyvlastňovanému dne 24. 8. 2015 sdělil, že požadavek na navýšení kupní ceny koeficientem 16 byl ředitelem závodu zamítnut, neboť nebyly naplněny požadavky nutné pro udělení tohoto požadavku, a vysvětlil, proč většinu dalších požadavků vyvlastňovaného není možné splnit. Na tuto informaci vyvlastňovaný dne 9. 11. 2015 vyvlastniteli sdělil, že nadále trvá na tom, aby kupní cena byla stanovena s využitím koeficientu navýšení 16, rozporoval cenu obvyklou stanovenou znaleckým posudkem Ing. arch. B. a žádal o vypracování nového znaleckého posudku. Na to žádostí ze dne 2. 12. 2015 požádal vyvlastnitel vyvlastňovací úřad o zahájení vyvlastňovacího řízení.

54. Za účelem projednání podmínek k prodeji předmětných pozemků se vyvlastňovaný sešel s vyvlastnitelem na schůzce dne 14. 1. 2016, na které jednali o možnosti splnění podmínek požadovaných vyvlastňovaným, a vyvlastňovaný opět vznesl požadavek šestnáctinásobku kupní ceny.
55. Dne 8. 2. 2016 se konalo u vyvlastňovacího úřadu ústní jednání, které se týkalo předmětného vyvlastňovacího řízení. Pokud jde o výši kupní ceny, vyvlastňovaný uvedl, že nejsou splněny podmínky pro vyvlastnění, protože vyvlastnitel nečiní efektivní kroky k nalezení dohody ohledně kupní ceny. Vyvlastňovaný žádal, aby mu byla poskytnuta lhůta dvou měsíců k tomu, aby předložil znalecký posudek stanovující výši náhrady za vyvlastnění. Vyvlastnitel prohlásil, že vyvlastnění je přípustné. K dohodě podle jeho názoru nedošlo z důvodů ležících na straně vyvlastňovaného, který návrh kupní smlouvy odmítl a jeho zástupce řekl, že když nebude stanovena jiná kupní cena, učiní vše pro to, aby stavbu zablokoval.
56. K dalším schůzkám k projednání podmínek k prodeji pozemků mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem došlo 12. 2. 2016 a 10. 6. 2016. Na druhé schůzce předložil vyvlastňovaný nový odhad pozemků, znalecký posudek znalce S., který se diametrálně lišil od odhadu zpracovaného pro vyvlastnitel. Vyvlastnitel prohlásil, že tuto vyšší cenu nemůže akceptovat a vzhledem k tomu, že nedošlo k dohodě o ceně pozemků, nabídl vyvlastnitel, že na plochách vyvlastňovaného za nájem umístí zařízení staveniště.
57. Dopisem ze dne 12. 7. 2016 požádal vyvlastnitel vyvlastňovací úřad o pokračování vyvlastňovacího řízení a uvedl, že požadavky, které byly v možnostech vyvlastnitel, byly splněny, ale vyvlastnitel předloženou kupní smlouvu neakceptoval. Protože k dohodě nedošlo a vyvlastnitel jednání neúměrně prodlužuje, žádal o pokračování řízení. Dne 28. 7. 2016 uvědomil vyvlastňovací úřad účastníky řízení a příslušný katastrální úřad o zahájení vyvlastňovacího řízení na žádost vyvlastnitel.
58. Soud posoudil námitku vyvlastňovaného, že nebyla splněna podmínka pro vyvlastnění, protože dohoda byla možná, takto: Pro posouzení splnění této podmínky je rozhodná činnost vyvlastnitel spočívající v úkonech směřujících k uzavření dohody s vyvlastňovaným o prodeji předmětných pozemků v období od doručení návrhu kupní smlouvy do zahájení vyvlastňovacího řízení, tedy téměř deset měsíců, přestože jednání o podmínkách uzavření kupní smlouvy probíhala dále i po zahájení vyvlastňovacího řízení. Soud má za to, že nelze vyvlastniteli vytýkat, že by nedodržel zákonem stanovený postup před zahájením vyvlastňovacího řízení, ani že by podal návrh na vyvlastnění předmětných pozemků v době, kdy dohoda byla stále možná. Vyvlastnitel žalobci navrhl uzavření kupní smlouvy na předmětné pozemky, v návrhu na uzavření kupní smlouvy uvedl důvody, pro které tento návrh podává, a navrhl současně výši kupní ceny, která činila částku 920 740 Kč a proti obvyklé ceně, kterou určila znalkyně Ing. arch. B. částkou 114 350 Kč, byla navýšena osmkrát. Jak bylo později zjištěno z posudku vysoké školy, se kterým žalobce souhlasí, jednalo se o cenu převyšující cenu obvyklou. Od počátků jednání s vyvlastnitelem však vyvlastňovaný trval na zvýšení kupní ceny vycházející z tohoto znaleckého posudku šestnáctkrát a současně podmiňoval svůj souhlas s uzavřením kupní smlouvy na prodej předmětných pozemků dalšími podmínkami vůči vyvlastniteli. Na navýšení kupní ceny koeficientem 16 vyvlastňovaný setrval a dále si pro svou ochotu uzavřít kupní smlouvu stanovoval další podmínky. Většinu podmínek vyvlastňovaného vyhodnotil vyvlastnitel jako neslučitelné s právními předpisy, zejména pokud jde o výši kupní ceny a vyvlastňovanému sdělil, proč jim nemůže vyhovět. Vyvlastňovaný správně poukázal na

rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44, podle kterého „[i] v případě, který spadá do působnosti zákona č. 416/2009 Sb., je proto nutno zkoumat, zda bylo v silách vyvlastnítele dosažení dohody s vyvlastňovaným. Nemůže jít pouze o formální snahu o uzavření dohody spočívající v tom, že vyvlastnitel toliko zašle vyvlastňovanému návrh na uzavření kupní smlouvy a nikterak nereaguje na jeho případné alternativní požadavky (jako např. uzavření směnné smlouvy). Zásadně ovšem platí, že míra aktivity vyžadovaná po vyvlastniteli se mimo jiné odvíjí od aktivity vyvlastňovaného a od toho, zda jeho požadavky svědčí o jeho skutečném zájmu předejít rozhodnutí o vyvlastnění uzavřením dohody.“ O snaze vyvlastnítele o uzavření dohody svědčí však to, že podmínkám, které si kladl vyvlastňovaný k uzavření kupní smlouvy, kterým bylo možné vyhovět, skutečně byl připraven vyhovět. Jednalo se o vypuštění protihlukové stěny mezi areálem vyvlastňovaného a silnicí I/3, slib zakreslení zárodků sjezdů na pozemky parc. č. X a X z přeložky silnice III/00336 do dalšího stupně projektové dokumentace, příslib jednání s Arcibiskupstvím pražským o získání pozemku parc. č. X, příslib předběžného dotazu na Policii ČR ohledně možnosti umístění reklamních totemů u silnice I/3. Konečně i nabídka vyvlastnítele, že od vyvlastňovaného pronajme jeho volné plochy na zařízení staveniště pro stavbu přeložky I/3 svědčí o snaze vyvlastnítele dohodu uzavřít. Vyvlastňovaný však s kupní smlouvou ani za těchto okolností nesouhlasil. Vyvlastňovaný v průběhu celého řízení namítal nesprávnost znaleckého posudku, ze kterého vycházel vyvlastnitel při stanovení kupní ceny vypracovaného znalkyní Ing. arch. B., avšak teprve v květnu 2016 předložil k jednání znalecký posudek k ceně předmětných nemovitostí svého znalce F. S.. Vyvlastnitel však prohlásil, že tuto vyšší cenu nemůže akceptovat. Oba účastníci vyzvali své znalce k vysvětlení rozdílů v odhadech ceny předmětných nemovitostí, znalci však setrvali na svých stanoviscích. Je tedy evidentní, že k dohodě mezi vyvlastňovaným a vyvlastnitelem nedošlo a že vyvlastnitel dostatečným způsobem na požadavky vyvlastňovaného reagoval. Tato námitka vyvlastňovaného je proto nedůvodná, podmínky pro zahájení vyvlastňovacího řízení byly splněny, což dosvědčuje i průběh neúspěšných jednání v době již probíhajícího vyvlastňovacího řízení v 2. polovině roku 2016.

59. K námitce, že pro vyvlastnění není splněna podmínka souladu vyvlastnění s cíli a úkoly územního plánování, když vyvlastnění se z části týká pozemků, na kterých nebyla územním rozhodnutím umístěna stavba, pro kterou se vyvlastnění navrhuje, což se týká pozemků parc. č. X, X a X v k. ú. O. u V. soud uvádí, že rozhodnutí o umístění stavby „Přeložka silnice 1/3 Olbramovice“ bylo vydáno Městským úřadem ve Voticích, odborem výstavby a územního plánování (dále jen „stavební úřad“) dne 29. 9. 2004, pod č. j. Výst.328.1-36/03/2004/B-41, výčet jednotlivých pozemků na kterých má stavba být umístěna neuvádí, obsahuje pouze seznam katastrálních území, ve kterých se stavba bude nacházet. Z tohoto rozhodnutí tedy nelze ověřit, zda na pozemcích, o kterých žalobce uvádí, že byly neprávem zahrnuty do vyvlastnění, byla mezi jinými stavba územním rozhodnutím umístěna. Touto námitkou žalobce se správní orgány v napadených rozhodnutích nezabývaly, jejich rozhodnutí je tedy v této části odůvodnění nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů.
60. Vyvlastňovaný dále namítl, že vyvlastňovací úřad se nevypořádal s jeho námitkou, že územní rozhodnutí ze dne 29. 9. 2004 pozbylo platnosti. Vyvlastňovací úřad k této námitce pouze uvedl, že na základě žádosti podané v době platnosti územního rozhodnutí bylo vydáno pravomocné stavební povolení. V napadeném rozhodnutí ale není toto stavební povolení označeno, ani není součástí podkladů, neměl tak možnost tvrzení vyvlastňovacího úřadu ověřit. Je mu pouze známo, že stavební povolení na samotnou

přeložku silnice I/3 doposud vydáno nebylo a vydáno ani být nemohlo, když pozemky je třeba nejdříve vyvlastnit. Ze správního spisu soud zjistil, že stavební úřad vydal dne 13. 7. 2011 pod č. j. 1625/11/Výst./-Če rozhodnutí o prodloužení platnosti územního rozhodnutí o umístění stavby „Přeložka silnice I/3 Olbramovice“ do 31. 12. 2013. V odůvodnění tohoto rozhodnutí je uvedeno, že platí dva roky ode dne, kdy nabude právní moci, nepozbude však platnosti, jestliže v této lhůtě bude podána žádost o stavební povolení. O odvolání proti tomuto rozhodnutí rozhodl žalovaný rozhodnutím ze dne 25. 11. 2011, č. j. 219291/2011/KUSK, tak, že odvolání zamítl a rozhodnutí stavebního úřadu o prodloužení platnosti územního rozhodnutí o umístění stavby potvrdil. Podle § 93 odst. 4 stavebního zákona ve znění do 31. 12. 2011: *„Územní rozhodnutí pozbývá platnosti, nebyla-li ve lhůtě platnosti podána úplná žádost o stavební povolení, ohlášení nebo jiné obdobné rozhodnutí podle tohoto zákona nebo zvláštního právního předpisu, nebylo-li započato s využitím území pro stanovený účel nebo bylo-li stavební nebo jiné povolení řízení zastaveno anebo byla-li podaná žádost zamítnuta po lhůtě platnosti územního rozhodnutí.“* Vyvlastňovací úřad v odůvodnění rozhodnutí uvedl, že územní rozhodnutí na předmětnou stavbu, jehož platnost byla naposledy prodloužena rozhodnutím ze dne 13. 7. 2011, které bylo potvrzeno rozhodnutím odvolacího orgánu ze dne 25. 11. 2011, již nepozbývá platnosti, protože na základě žádosti podané v době jeho platnosti bylo vydáno pravomocné stavební povolení.

61. Soud konstatuje, že zástupce vyvlastňovaného do správním spisu založil územní rozhodnutí vydané Městským úřadem ve Voticích, odborem výstavby a územního plánování, dne 29. 9. 2004, pod č.j. Výst.328.1-36/03/2004/B-41, na návrh ŘSD na „Přeložku silnice 1/3 Olbramovice“ na pozemcích ležících v katastrálním území Tomice u Votic, Zahradnice, Božkovice, Olbramovice a Votice. Doklad o povolení stavby vyvlastnitel předložil pouze v reakci na žádost o přiznání odkladného účinku žalobě, a to *„oznámení zahájení stavebního řízení, veřejná vyhláška ze dne 9. 4. 2018“* vydané žalovaným, kterým oznamuje zahájení stavebního řízení na stavbu „I/3 Olbramovice, přeložka. Podle § 18 odst. 3 písm. b) zákona o vyvlastnění *„k žádosti (o zahájení vyvlastňovacího řízení-poznámka soudu) žadatel připojí územní rozhodnutí, vyžaduje-li jeho vydání pro daný účel vyvlastnění zvláštní předpis.“* Tímto zvláštním předpisem je v tomto případě stavebním zákon, který v § 76 odst. 1 uvádí, že *„umísťovat stavby nebo zařízení, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území a chránit důležité zájmy v území, jejich změny, měnit vliv jejich užívání na území a chránit důležité zájmy v území lze jen na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu, nestanoví-li zákon jinak.“* Vyvlastňovací úřad k požadovanému územnímu rozhodnutí pro umístění stavby „I/3 Olbramovice, přeložka“ v odůvodnění rozhodnutí pouze uvádí, že platnost územního rozhodnutí ze dne 29. 9. 2004 byla naposledy prodloužena rozhodnutím ze dne 13. 7. 2011, které bylo potvrzeno rozhodnutím odvolacího orgánu ze dne 25. 11. 2011 a že toto rozhodnutí již nepozbývá platnosti, protože na základě žádosti podané v době jeho platnosti bylo vydáno pravomocné stavební povolení. Ve správním spise se však doklad o povolení stavby nenachází. Doklad o povolení stavby vyvlastnitel předložil pouze v reakci na žádost o přiznání odkladného účinku žalobě, a to *„oznámení zahájení stavebního řízení, veřejná vyhláška ze dne 9. 4. 2018“* vydané žalovaným, kterým oznamuje zahájení stavebního řízení na stavbu „I/3 Olbramovice, přeložka. Z rozhodnutí správních orgánů nelze zjistit, jaké jsou konkrétně důvody zahájení vyvlastňovacího řízení a proč považují územní rozhodnutí za stále platné. Obecná konstatování správních orgánů o tom, že územní rozhodnutí

nepozbývá platnosti, nemají oporu ve správním spise [§ 76 odst. 1 písm. b) s. ř. s.]. Námitka vyvlastňovaného je důvodná.

62. Za nedostatečné pokládá žalobce odůvodnění vyvlastňovacího úřadu týkající se převahy veřejného zájmu na vyvlastnění nad zájmem ochrany vlastnického práva, když namítá, že vyvlastňovací úřad ztotožňuje formální klasifikaci stavby jako veřejně prospěšné s prokázáním existence veřejného zájmu na její realizaci. K této námitce žalobce musí soud v první řadě uvést, že ji žalobce v odvolacím řízení neuplatnil, proto se s ní nemohly správní orgány vypořádat. Podle § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění je vyvlastnění přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem, jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. K pojmu veřejný zájem uvádí důvodová zpráva k návrhu stavebního zákona, že pojem veřejný zájem je užíván v řadě právních předpisů, ale žádný jej nedefinuje. Jedná se o tzv. neurčitý právní pojem, který nelze s úspěchem zcela přesně právně definovat. Vyvlastňovací úřad musí sám naplnění veřejného zájmu a převahu veřejného zájmu nad ochranou vlastnického práva posuzovat v každém jednotlivém případě s ohledem na účel vyvlastnění. Podle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci. Vyvlastňovací úřad k otázce, zda v tomto případě převažuje veřejný zájem na dosažení realizace stavby nad zachováním dosavadních práv žalobce, uvedl, že vycházel z faktu, že předmětná stavba je bezesporu stavbou veřejně prospěšnou, a proto dospěl k závěru, že veřejný zájem na dosažení realizace této stavby převažuje nad zachováním vlastnických práv vyvlastňovaného. Vyvlastňovací úřad ale opravdu neuvedl, proč v daném konkrétním případě veřejný zájem na výstavbě přeložky silnice I/3 převažuje nad zájmem žalobce, popř. jeho zaměstnanců, mohla-li by být jejich pracovní místa ohrožena. Samotná existence určitého veřejného zájmu totiž ještě neznamená, že tento veřejný zájem musí nutně převažovat nad protichůdným zájmem soukromých osob či protichůdnými veřejnými zájmy. Veřejný zájem se chápe jako protiklad zájmů soukromých, od nichž se liší tím, že okruh osob, jimž tento zájem svědčí, je vždy neurčitý: může jít o zájem celospolečenský, lokální nebo skupinový. Je třeba specifikovat obsah těchto zájmů, vzájemně je poměřit a vysvětlit, proč jeden z nich z hlediska proporcionality převažuje.
63. K námitce žalobce, že se správní orgány obou stupňů odmítly zabývat jeho výhradami, které se týkají výše náhrady za vyvlastnění, soud uvádí, jak už ostatně také uvedl výše, že podle § 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění výrok podle § 24 odst. 4 téhož zákona lze přezkoumat v občanském soudním řízení. Zdejší soud tedy není k přezkoumání výše náhrady za vyvlastnění příslušný.
64. Žalobce také považuje za nezákonné, že vyvlastňovací úřad stanovil délku lhůty k zahájení realizace záměru na samé horní hranici zákonné možnosti, bez toho, že by svůj postup jakkoliv zdůvodnil. Stejně reagoval i odvolací orgán. Tato námitka žalobce je důvodná. Správní orgány, které stanovily tuto lhůtu s odkazem na § 3c zákona o urychlení výstavby, délku této lhůty neodůvodnily. Odkaz na ustanovení zákona o urychlení výstavby, který stanoví maximální lhůtu v délce 4 roky, není odůvodněním rozhodnutí v souladu s § 68 odst. 3 správního řádu. Ustanovení § 3c tohoto zákona, podle kterého „*nesmí být lhůta, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečnění účelu vyvlastnění, uvedená v rozhodnutí o vyvlastnění, delší než 4 roky od právní moci rozhodnutí*“, dává prostor pro správní uvážení správních orgánů. Není samozřejmě vyloučeno, aby správní orgány stanovily tuto lhůtu

v maximální přípustné délce, musí však odůvodnit, proč v tomto konkrétním případě zvolily právě tuto délku lhůty, a ne lhůtu kratší. Soud dodává, že tato lhůta má značný význam pro právo žalobce postupovat eventuálně podle § 26 odst. 1 zákona o vyvlastnění, podle kterého, nezahájí-li vyvlastnitel uskutečnění účelu vyvlastnění ve lhůtě určené podle § 24 odst. 3 písm. c), vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne, že provedené vyvlastnění se zrušuje.

65. Za nezákonné považuje žalobce rozhodnutí žalovaného také proto, že změnil prvostupňové rozhodnutí v neprospěch žalobce tak, že z výčtu vyvlastňovaných pozemků byl vypuštěn pozemek parc. č. X a z toho důvodu byla snížena náhrada za vyvlastnění. Jako důvod žalovaný uvedl, že jeho vyvlastnění požadoval žalobce „*v poslední fázi vedeného řízení bez řádné argumentace*“. Podle § 4 odst. 3 zákona o vyvlastnění „*[n]ení-li možné pozemek, stavbu nebo jejich část, popřípadě právo odpovídající věcnému břemenu užívat bez vyvlastňovaného pozemku, stavby nebo jejich části či věcného břemene buď vůbec, nebo jen s nepřiměřenými obtížemi, lze na ně rozšířit vyvlastnění, jestliže o to vyvlastňovaný požádá, i když není nezbytné k dosažení daného účelu.*“ Ze správního spisu soud zjistil, že dopisem, který byl doručen vyvlastňovacímu úřadu dne 23. 8. 2017 vyvlastňovaný požádal, aby v případě, že i přes jeho nesouhlas dojde k vyvlastnění pozemků navržených k vyvlastnění vyvlastnitelem, bylo vyvlastnění rozšířeno i na pozemek parc. č. X v k. ú. O. u V.. Uvedl, že důvodem, je skutečnost, že tento pozemek po vyvlastnění ostatních pozemků a zejména pozemku parc. č. X v k. ú. O. u V. nebude možné vůbec využívat, když k němu nepovede žádný přístup. Jeho využití bude znemožněno také tím, že samotný pozemek svým tvarem neumožňuje obhospodařování či jiné smysluplné využití. Vyvlastňovací úřad žádosti žalobce vyhověl a do vyvlastňovaných pozemků zahrnul i pozemek parc.č. X v kat. úz. O. u V.. V odvolacím řízení ovšem žalovaný změnil rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu tak, že pozemek parc.č. X v kat. úz. O. u V. ze seznamu vyvlastňovaných pozemků vypustil a tuto změnu odůvodnil tím, že se s názorem vyvlastňovacího úřadu ohledně vyvlastnění pozemku parc. č. X neztotožňuje, neboť vyvlastňovaný požadoval jeho vyvlastnění v poslední fázi vedeného řízení bez řádné argumentace. Tento postup odvolacího orgánu považuje soud za nesprávný. Žádný právní předpis nestanoví dobu, do které má vyvlastňovaný o vyvlastnění takového pozemku požádat a důvody, proč o vyvlastnění pozemku parc .č. X vyvlastňovaný požádal, jsou podle názoru soudu dostatečně srozumitelné. Námitka žalobce je tedy důvodná.
66. Za nezákonné považuje žalobce dále to, že se správní orgány v řízení vůbec nezabývaly tím, že na pozemcích vážne zástavní právo třetí osoby, České spořitelny, a.s. Správní orgány se měly zabývat tím, jaký vliv má zánik zástavního práva na výši náhrady za vyvlastnění a zda zánik zástavního práva ze zákona nebude představovat zásah do majetkové sféry žalobce. Podle § 6 zákona o vyvlastnění „*[v]yvlastněním spočívajícím v odnětí vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zanikají všechna práva třetích osob k vyvlastněnému pozemku nebo stavbě, není-li dále stanoveno jinak.*“ Zástavní právo k nemovitostem vyvlastňovaného tedy zaniká ze zákona. Zástavnímu věřiteli musí být ve vyvlastňovacím řízení poskytnuta možnost uplatnit svá práva a musí být poskytnuta část náhrady v návaznosti na zajišťovanou pohledávku z hodnoty vyvlastňované nemovitosti. Podle § 24 odst. 4 písm. c) zákona o vyvlastnění „*[v]ýrokem o náhradě za vyvlastnění vyvlastňovací úřad určí, jakou částku z náhrady pro vyvlastňovaného je vyvlastnitel povinen poskytnout zástavnímu věřiteli, podzástavnímu věřiteli nebo oprávněnému ze zajišťovacího převodu práva na úhradu splatných zajištěných pohledávek, pokud byla předložena dohoda, jinak uloží vyvlastniteli, aby náhradu za vyvlastnění složil do úschovy u příslušného soudu.*“

Vyvlastňovací úřad zástavní právo, které vázne na vyvlastňovaných nemovitostech, vyřešil tím, že výrokem 5) konstatoval, že „[p]odle ustanovení § 24 odst. 4 písm. b), c) a d) zákona o vyvlastnění se v této předmětné věci výrok nevydává.“ Vyvlastňovací úřad tedy o zástavním právu České spořitelny, a.s., resp. o náhradě za ně, nerozhodl, a odvolací orgán se ve svém rozhodnutí o něm ani nezmínil. Oba správní orgány tedy porušily § 24 odst. 4 písm. c) zákona o vyvlastnění, když o částce, která přísluší z náhrady za vyvlastnění zástavnímu věřiteli, nerozhodly. Námitka žalobce je důvodná.

67. Z uvedených důvodů soud zrušil napadené rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost a proto, že skutkový stav nemá oporu ve správním spise, protože tyto vady mohly mít za následek nezákonné rozhodnutí ve věci samé. Současně vrátil věc žalovanému k dalšímu řízení. Protože rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu trpí stejnými vadami, soud podle § 78 odst. 3 s. ř. s. zrušil v zájmu urychlení řízení i rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu.
68. O nákladech řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., žalobce měl ve věci úspěch, proto mu náleží náhrada nákladů řízení spočívající v náhradě nákladů za zastoupení advokátem a náhradě soudních poplatků. Tato částka sestává z odměny advokáta ve výši 7 350 Kč za dva úkony právní služby po 3 100 Kč a to převzetí a příprava zastoupení a sepsání žaloby a jeden úkon po 1 150 Kč za sepsání návrhu na přiznání odkladného účinku – § 7, § 9 odst. 4 písm. d) a § 11 odst. 1 písm. a) a d), § 11 odst. 2 písm. a) a odst. 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů, ze tří paušálních částek jako náhrady hotových výdajů po 300 Kč podle § 13 odst. 3 téže vyhlášky, celkem činí odměna za zastoupení advokátem 8 650 Kč. Tato částka se zvyšuje o DPH 21 %, tedy o částku 1 732,50 Kč, celkem činí náhrada právního zastoupení 12 342 Kč. Náhrada soudních poplatků činí celkem 4 000 Kč a spočívá v částce 3 000 Kč a 1 000 Kč za zaplacený soudní poplatek za podání žaloby a návrh na přiznání odkladného účinku žalobě.
69. Osobě zúčastněné na řízení nebyla přiznána náhrada nákladů řízení podle § 60 odst. 5 s. ř. s., neboť jí soud v řízení neuložil žádnou povinnost.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje,

vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha 9. července 2018

Olga Stránská v. r.
předsedkyně senátu