



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Ing. Petra Šuránka a soudců Mgr. Věry Pazderové, LL.M., M.A., a JUDr. Davida Krysky, Ph.D., ve věci

žalobkyně: **GREEN BOHEMIA s. r. o.**
sídlem Pod Mezí 171/7, Únětice
zastoupena advokátem Mgr. Andrejem Lokajíčkem
sídlem Jugoslávská 620/29, Praha 2

proti
žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**
sídlem Zborovská 11, Praha 5

za účasti
osoby zúčastněné na řízení: **Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost**
sídlem Sokolovská 42/217, Praha 9

o **žalobě proti rozhodnutí** žalovaného ze dne 7. 3. 2022, č. j. 027087/2022/KUSK, ve znění opraveného rozhodnutí ze dne 9. 5. 2022, č. j. 055450/2022/KUSK,

takto:

- I. **Žaloba se zamítá.**
- II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**
- III. **Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.**

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobkyně se žalobou podle části třetí, hlavy druhé, dílu prvního zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí, kterým žalovaný zamítl její odvolání a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Černošice (dále jen „vyvlastňovací úřad“) ze dne 14. 12. 2021, č. j. MUCE 225943/2021 PO, ve věci odnětí vlastnického práva k pozemkům za účelem vybudování veřejně prospěšné stavby „Tramvajová trať Modřany – Libuš – I. etapa“.
2. Řízení o vyvlastnění bylo zahájeno na základě žádosti osoby zúčastněné na řízení (dále jen „vyvlastnitel“) ze dne 13. 12. 2018. Oznámení o zahájení řízení bylo žalobkyni doručeno dne 21. 3. 2019.
3. Vyvlastňovací úřad nejprve rozhodnutím ze dne 12. 1. 2021, č. j. MUCE 2629/2021 PO, odňal žalobkyni vlastnické právo k blíže specifikovaným pozemkům a stanovil náhradu ve výši 5 409 780 Kč. Žalovaný však toto rozhodnutí zrušil rozhodnutím ze dne 18. 3. 2021, č. j. 033609/2021/KUSK, a vrátil věc vyvlastňovacímu úřadu k dalšímu řízení. Žalovaný vyvlastňovacímu úřadu vytkl, že dostatečně neodůvodnil, zda k dosažení účelu vyvlastnění mohlo vést jiné, variantní řešení. Sporným byl také rozsah vyvlastnění. Dále žalovaný upozornil, že ocenění vyvlastňovaných pozemků musí být jednoznačné a nevzbuzující pochybnosti a že námítky žalobkyně musí být dostatečně vypořádány.
4. V dalším řízení vyvlastňovací úřad nechal zpracovat revizní znalecký posudek, který byl dne 15. 7. 2021 vyhotoven znaleckým ústavem XP Invest, s. r. o. (dále jen „revizní posudek“). Posudek hodnotil znalecký posudek Ing. S. (předložený vyvlastnitelem) a znalecký posudek J. K. (předložený žalobkyní) a stanovil také cenu obvyklou za dotčené pozemky.
5. Rozhodnutím ze dne 14. 12. 2021 vyvlastňovací úřad rozhodl výrokem 1 o odnětí vlastnického práva žalobkyni k pozemkům parc. č. Xa o výměře 1 710 m² (který byl oddělen z pozemku parc. č. Xb), parc. č. Xc o výměře 356 m² (který byl oddělen z pozemku parc. č. Xd), parc. č. Xe o výměře 1 799 m² (který byl oddělen z pozemku parc. č. Xf), parc. č. Xg o výměře 160 m² (který byl oddělen z pozemku parc. č. Xd) a parc. č. Xf o výměře 485 m² (všechny uvedené pozemky se nacházejí v k. ú. Modřany, obci Praha) podle § 24 odst. 3 písm. a) bodu 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů. Výrokem 2 stanovil lhůtu k uskutečnění účelu vyvlastnění a výrokem 3 stanovil náhradu za vyvlastnění v celkové výši 9 876 900 Kč (výroky 4 a 5 pak rozhodl o náhradě nákladů řízení).
6. Vyvlastňovací úřad dospěl k závěru, že předmětná stavba tramvajové trati je veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury, přičemž veřejný zájem na uskutečnění účelu vyvlastnění převažuje nad zachováním dosavadních práv žalobkyně. Zabýval se také otázkou, zda nebylo možné uskutečnit účel vyvlastnění jiným způsobem, přičemž s ohledem na technické možnosti a zejména bezpečnostní rizika dospěl k závěru, že nikoliv. Dále konstatoval, že byly splněny podmínky pro rozšíření vyvlastnění (k žádosti žalobkyně) i na pozemky parc. č. Xf o výměře 485 m² a parc. č. Xg o výměře 160 m², ačkoliv nejsou nezbytné pro uskutečnění účelu vyvlastnění. Z tohoto důvodu proto

nerozhodl o zřízení služebnosti, neboť k celému pozemku parc. č. Xf bylo vlastnické právo odňato.

7. Vyvlastňovací úřad dále dospěl k závěru, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění podle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění ve spojení s § 3 odst. 1 větou druhou téhož zákona a § 3 odst. 6 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), ve znění pozdějších předpisů. Nesouhlasil přitom s námitkami žalobkyně, podle nichž žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení nepředcházelo nezbytné jednání o návrhu a znalecký posudek Ing. S. byl vadný a nezákonný. Vyvlastnitel prokázal doručení návrhu kupní smlouvy žalobkyni, včetně mimo jiné znaleckého posudku, minimálně 90 dnů před podáním žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení. Vyvlastňovací úřad dále popsal následnou vzájemnou komunikaci mezi žalobkyní a vyvlastnitelem. Z předložených listin vyplývá, že vyvlastnitel na požadavky žalobkyně vždy aktivně reagoval, přičemž uvedl, z jakých důvodů nelze její požadavky realizovat. Hlavní překážkou byl rozdílný pohled na cenu dotčených pozemků. Je proto zřejmé, že nebylo možné dosáhnout shody o majetkoprávním vypořádání. Na tomto závěru nemění nic ani návrh žalobkyně na směnu pozemků ze dne 29. 11. 2021 za tři pozemky vyvlastnítele v k. ú. Libeň, obci Praha, neboť byl podán až dlouho po zahájení vyvlastňovacího řízení a až po skončení posledního ústního jednání.
8. Vyvlastňovací úřad nesouhlasil ani s námitkou, podle níž měly být v návrhu kupní smlouvy použity koeficienty podle § 3b odst. 1 liniového zákona. Podle žalobkyně nelze § 3b odst. 5 liniového zákona vykládat pouze jazykovým výkladem, ale je třeba zohlednit úmysl zákonodárce. Této námitce žalobkyně však nesvědčí důvodová zpráva k návrhu zákona č. 405/2012 Sb., kterou byl § 3b do liniového zákona zaveden a v níž byl úmysl zákonodárce jasně deklarován. Vyvlastňovací úřad proto dospěl k závěru, že předmětné koeficienty se nepoužijí pro územně samosprávné celky, a tím spíše se pak nepoužijí ani na právnické osoby založené a plně vlastněné obcí. Vyvlastnitel proto postupoval v souladu se zákonem.
9. K námitce nesprávnosti znaleckého posudku Ing. S. vyvlastňovací úřad především odkázal na revizní posudek, který konstatoval, že znalecký posudek Ing. S. byl zpracován správně. Vyvlastňovací úřad přitom neshledal důvody pochybovat o správnosti revizního posudku, neboť byla zpracován řádně a závěry v něm uvedené jsou věrohodné. Námitce žalobkyně proto nebylo možné přisvědčit.
10. Ve zbývajících částech odůvodnění se vyvlastňovací úřad věnoval stanovení výše náhrady za vyvlastnění.
11. Žalovaný zamítl odvolání žalobkyně v záhlaví označeným rozhodnutím. Konstatoval, že nezjistil v postupu vyvlastňovacího úřadu ani v jeho rozhodnutí žádné vady, které by odůvodňovaly jeho změnu nebo zrušení. Zahájení řízení předcházela jednání mezi žalobkyní a vyvlastnitelem již od počátku roku 2018, přičemž je zřejmé, že se na ceně nedohodli. K námitce žalobkyně, v níž nesouhlasila se stanovenou cenou uvedenou v revizním znaleckém posudku a namítala vadnost a nezákonnost revizního posudku, žalovaný připomněl, že v předchozím řízení bylo předloženo několik posudků, které se vzájemně značně lišily v otázce určení ceny. Vyvlastňovací úřad přitom nedisponoval kompetencí, aby sám rozhodl, který z nich je správný. Z tohoto důvodu vyvlastňovací úřad nejprve ustanovil znalce, značné rozdíly v ocenění však přetrvaly. Vyvlastňovací úřad

proto nechal zpracovat revizní znalecký posudek. Tento postup vyvlastňovacího úřadu byl podle žalovaného správný a v dané věci jediný možný.

12. K doložení doplnění podkladů ze strany žalobkyně, konkrétně dalšího znaleckého posudku a návrhu na směnu pozemků, žalovaný konstatoval, že se ve vyvlastňovacím řízení uplatňuje zásada koncentrace. Žalobkyně byla prokazatelně vyrozuměna a poučena, že námitky a důkazy mohou být provedeny nejpozději ke dni ústního jednání, tj. ke dni 14. 9. 2021, a že k pozdějším námitkám vyvlastňovací úřad nepřihlédne. Následně vyvlastňovací úřad vyrozuměl účastníky o možnosti seznámit se s podklady, přičemž tato lhůta byla na základě žádosti žalobkyně ještě prodloužena do 29. 10. 2021. Nové návrhy však byly vyvlastňovacímu úřadu doručeny až dne 30. 11. 2021 (tedy cca 14 dní před vydáním rozhodnutí). Vzhledem ke skutečnosti, že vyvlastňovací řízení bylo oznámeno již přípisem ze dne 11. 3. 2019 a zjevně nebylo možné dojít ke shodě, považoval žalovaný postup vyvlastňovacího úřadu za správný. Žalobkyně měla na návrh na směnu dostatek času a stejně tak měla dostatek času na doplnění podkladů pro vydání rozhodnutí. Porušení zásady koncentrace by způsobilo nezákonnost postupu vyvlastňovacího úřadu a způsobilo by neodůvodněné průtahy.
13. Žalovaný dospěl k závěru, že vyvlastňovací úřad napravil všechna pochybení, která mu vytknul v předchozím zrušujícím rozhodnutí. Dostatečně odůvodnil účel a rozsah vyvlastnění a nechal zpracovat aktuální revizní posudek znaleckým ústavem. Žalovaný přitom nezjistil žádné důvody, pro které by nemohl být revizní posudek závazným podkladem pro rozhodnutí.

II. Obsah žaloby

14. Žalobkyně uvedla, že napadá pouze vyvlastňovací výrok, tedy výrok b) rozhodnutí žalovaného (jeho část), resp. výroky 1 a 2 rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu. Pro úplnost doplnila, že samostatnou žalobou podle části páté zákona č. 99/1963, občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů napadla výrok o náhradě za odnětí vlastnického práva. Tato žaloba je projednávána Městským soudem v Praze.
15. Úvodem žalobkyně upozornila na faktické nesprávnosti ve výroku b) napadeného rozhodnutí (nesprávné vymezení rozsahu skutečného odnětí vlastnického práva) a dodala, že v této otázce podala k žalovanému žádost o opravu zřejmých nesprávností.
16. Napadené rozhodnutí je podle žalobkyně nepřezkoumatelné z důvodů nedostatečného odůvodnění a nevypořádání odvolacích námitek. Žalovaný pouze konstatoval, že vyvlastňovací úřad napravil vady vytčené žalovaným v předchozím zrušujícím rozhodnutí, nezabýval se ale revizním posudkem a dalšími následně doloženými posudky a nevypořádal se ani s námitkami týkajícími se podmínek vyvlastnění. Žalovaný se nedostatečně vypořádal také s námitkami týkajícími se revizního posudku, nicméně tato otázka není předmětem žaloby, a proto se k ní žalobkyně dále nevyjadřuje.
17. Žalobkyně má za to, že správní orgány dospěly k nesprávnému závěru, že podmínky pro vyvlastnění byly splněny. Podle žalobkyně tyto podmínky nebyly splněny, protože vyvlastnitel neučinil veškerá potřebná a zákony vyžadovaná jednání vůči žalobkyni před podáním žádosti o zahájení vyvlastňovacího řízení (viz § 3 a § 5 zákona o vyvlastnění).
18. Předně žalobkyně namítá, že vyvlastnitel v návrhu kupní smlouvy nepoužil pro stanovení ceny koeficienty podle § 3b odst. 1 liniového zákona. Přestože žalobkyně na tuto

skutečnost upozorňovala v průběhu řízení, správní orgány se s touto námitkou dostatečně nevypořádaly. Vyvlastňovací úřad uvedl, že vyvlastnitel nebyl povinen koeficienty použít, neboť ty se používají pouze v případě, že výkupy uskutečňuje organizační složka státu, ale nepoužijí se při koupi nemovité věci územně samosprávnými celky, a tím spíše se pak nepoužijí, pokud je nabyvatelem právnická osoba založená a vlastněná obcí. Žalobkyně s tímto názorem nesouhlasí a poukazuje na znění § 3b odst. 1 liniového zákona, podle něhož se aplikují koeficienty mimo jiné tehdy, pokud je nabyvatelem právnická osoba zřízená zákonem. Právnickou osobou zřízenou zákonem jsou i obce a kraje. Dané ustanovení se tedy podle žalobkyně vztahuje na hl. m. Prahu a stejný závěr je třeba aplikovat vůči vyvlastniteli, který je akciovou společností, jejímž 100% akcionářem je hl. m. Praha.

19. Dále žalobkyně namítá, že kupní cena nabízená vyvlastnitelem před zahájením řízení vycházela z nezákonného znaleckého posudku. Podle vyvlastňovacího úřadu vyvlastnitel splnil podmínky pro vyvlastnění, tedy i podmínky, že žalobkyni zaslal řádný návrh kupní smlouvy, včetně všech nezbytných příloh (tedy i znaleckého posudku). Tímto znaleckým posudkem byl posudek Ing. V. S. ze dne 5. 5. 2018 (dále jen „posudek Ing. S.“), ve kterém znalec dospěl k závěru, že cena obvyklá dotčených pozemků činí 3 865 000 Kč a cena administrativní 5 078 340 Kč (jednalo se o pozemky v rozsahu uvedeném v oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení). U srovnávaných pozemků však chybí jakákoliv bližší specifikace, což znemožňuje ověření jejich vhodnosti, výměry, funkčního využití a údajných cen. Posudek podle žalobkyně neposkytuje ani řádné vysvětlení výpočtu, koeficientů apod. Takový posudek je nedůvěryhodný a nemůže být dostatečným podkladem pro jednání o odkupu pozemků. Také znalecký ústav v revizním posudku uvedl, že realizované transakce v k. ú. Modřany, ze kterých Ing. S. vycházel, nebyly blíže specifikovány, a nejde tak o transparentní srovnání. Skutečnost, že se Ing. S. svým výpočtem přibližuje k realizovaným cenám, nic nemění na vadnosti jeho posudku. Nadto, znalecký ústav i vyvlastňovací úřad potvrzují, že Ing. S. k těmto obdobným cenám dospěl z toho důvodu, že jím dříve zpracované znalecké posudky byly podklady pro uzavření kupních smluv v souvislosti s výkupem pozemků pro účely výstavby tramvajové trati vyvlastnitelem. Na námitky žalobkyně vůči tomuto posudku nebyl brán zřetel ani ze strany vyvlastňovatele, ani správních orgánů. Nemožnost dohody proto podle žalobkyně nespočívala v rozdílném náhledu na cenu, ale ve skutečnosti, že cena nabízená vyvlastnitelem neměla žádnou oporu ve znaleckém posudku, neboť ten byl vadný. Podle žalobkyně tedy neproběhla relevantní nabídka ze strany vyvlastnitel.
20. Žalobkyně „pro úplnost“ doplnila, že usilovala o směnu pozemků za jiné vhodné pozemky ve vlastnictví vyvlastnitel, neboť směnu považuje za vhodnější. Tato jednání se však z důvodu průtahů ze strany vyvlastnitel do vydání napadeného rozhodnutí nijak neposunula. Podle § 3 odst. 1 vyvlastňovacího zákona platí, že „[v]yvlastnění není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem.“ Směnná smlouva je bezpochyby dohodou v uvedeném smyslu.

III. Vyjádření žalovaného a vyvlastnitel

21. Žalovaný připustil, že výrok b) skutečně neobsahoval přesný výčet parcel. Tato chyba byla napravena opravným rozhodnutím ze dne 9. 5. 2022, č. j. 055450/2022/KUSK, které k vyjádření přiložil. Tímto rozhodnutím bylo žádosti žalobkyně o opravu vyhověno.

22. K žalobním námitkám samotným žalovaný vyjádřil přesvědčení, že se se všemi žalobkyní namítanými skutečnostmi vypořádal a řádně své závěry odůvodnil. Žalobní námitky v podstatě opakují námitky uplatněné v odvolání, které žalovaný dostatečně vypořádal. Žalovaný se v napadeném rozhodnutí ztotožnil se závěrem vyvlastňovacího úřadu, že podmínky pro vyvlastnění byly splněny, a neshledal pochybení ani v procesním postupu vyvlastňovacího úřadu. Pro uskutečnění účelu vyvlastnění nebylo možné získat práva k pozemkům dohodou ani jiným způsobem.
23. K žalobkyní uvedenému požadavku na směnu pozemků žalovaný poukázal na to, že žalobkyně projevila v tomto směru úsilí až po uplynutí koncentrační lhůty v § 22 odst. 2 zákona o vyvlastnění. Na následky případně opožděných námitek či důkazů byla řádně předem upozorněna. Je zřejmé, že pro žalobkyni je stále nepřijatelná náhrada za vyvlastnění, námitky směřující proti reviznímu posudku však budou vypořádány v rámci občanskoprávního řízení.
24. Vyvlastňovací úřad se řídil právním názorem, kterým jej žalovaný v předchozím zrušujícím rozhodnutí zavázal. V řízení bylo doloženo, že vyvlastňované pozemky jsou územně plánovací dokumentací vymezeny pro účely veřejné dopravní infrastruktury a veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad ponecháním dosavadních práv vyvlastňovaného. Podmínky pro vyvlastnění byly oběma správními orgány průběžně prověřovány a námitky, podle nichž nebyly tyto podmínky splněny, jsou podle žalovaného nedůvodné.
25. Vyvlastnitel ve vyjádření k žalobě uvedl, že žalobkyně sice tvrdí, že neučinil veškerá potřebná jednání, neupřesňuje však, které konkrétní kroky má na mysli. Vyvlastnitel je přesvědčen, že učinil veškeré kroky požadované zákonem. Žalobkyně v první fázi jednání požadovala, aby vyvlastnitel řešil nejen potřebné nemovitosti pro stavbu, ale aby řešil komplexně všechny její pozemky v dané lokalitě, resp. aby řešil celé pozemky parc. č. Xb, parc. č. Xd a parc. č. Xf. Části těchto nemovitostí užívá Praha 12 jako příjezdovou cestu k zajištění obslužnosti sousedícího sběrného dvora. Na základě sdělení žalobkyně pak bylo v listopadu 2017 upuštěno od jednání s městskou částí Praha 12. Žalobkyně se od té doby víceméně soustředila na vyjednávání o ceně a požadovala částku 15 mil. Kč za pozemky o rozloze 3865 m², ve které mělo být zohledněno znehodnocení zbylých částí pozemků, které po realizaci stavby nebude možné podle žalobkyně plně využít. Po zaslání návrhu kupní smlouvy žalobkyně reagovala tak, že nesouhlasí s výměrou pozemků a s cenou stanovenou na základě vyvlastnitelem přiloženého posudku. Jednání vždy ztroskotala na ceně, kterou žalobkyně požadovala. Tento rozpor byl natolik zásadní, že vyvlastnitel již se žalobkyní nejednal o prodeji celých pozemků, včetně částí, které pro stavbu nepotřeboval.
26. Dále vyvlastnitel konstatoval, že před zahájením vyvlastňovacího řízení nenabídl žalobkyni uzavření směnné smlouvy, neboť nedisponuje vhodnými pozemky. Případná směna s účastí hl. m. Prahy nebo jeho městské části je komplikovaná. Vyvlastnitel nemá možnost, jak je ovlivnit nebo přimět k tomu, aby se do případného uzavření směnné smlouvy zapojily. Žalobkyně navrhla uzavření směnné smlouvy až dne 29. 11. 2021, tedy až po koncentraci vyvlastňovacího řízení, přestože byla seznámena s parametry investičního záměru od poloviny roku 2016. Vyvlastniteli nemůže jít k tíži, že se na něj žalobkyně neobrátila s konstruktivním návrhem na směnu v době před zahájením vyvlastňovacího řízení. Vyvlastnitel trvá na tom, že nedisponuje srovnatelnými pozemky vhodnými pro směnu.

27. Pro úplnost vyvlastnitel dodal, že žalobkyně již v době koupě dotčených pozemků věděla (či vědět měla a mohla), že jsou v územním plánu zařazeny převážně mezi plochy zeleně a částečně mezi plochy a zařízení veřejné dopravy.
28. K námitkám nepoužití koeficientů a vad znaleckého posudku vyvlastnitel uvedl, že nesouhlasí s tím, že by cena měla být stanovena podle koeficientů uvedených v § 3b odst. 1 liniového zákona. Tyto koeficienty se nepoužijí při koupi nemovité věci uskutečňované územními samosprávnými celky, tím spíše se proto nepoužijí pro právníckou osobou založenou a vlastněnou obcí. Vyvlastnitel nesouhlasí ani s tím, že byl posudek Ing. S. vadný a ztotožňuje se se závěrem vyvlastňovacího úřadu, který na základě revizního posudku dospěl k závěru, že posudek Ing. S. byl zpracován řádně. Není v možnostech vyvlastnitel detailně zkoumat postupy a výsledky práce znalců. Vyvlastňovací úřad nechal zpracovat k odstranění panujících pochybností o znaleckých posudcích revizní posudek. Neměl ani jinou možnost, jak zjistit, který z rozporných znaleckých posudků (předložených vyvlastnitelem a vyvlastňovaným) použít při určení náhrady za vyvlastnění.
29. Závěrem vyvlastnitel vyjádřil přesvědčení, že žalobkyně si je vědoma skutečnosti, že k realizaci veřejně prospěšné stavby „Tramvajová trať Modřany – Libuš – I. etapa“ dojde a že dojde ke změně vlastnického práva k dotčeným pozemkům, snaží se však docílit toho, aby získala vyšší finanční profit, než jí nabízí vyvlastňovací řízení. Tyto snahy mohou způsobit znemožnění realizace investiční akce vyvlastnitel a jeho poškození. O tom svědčí i žaloba v občanskoprávním řízení, v níž se žalobkyně domáhá náhrady za vyvlastnění ve výši 16 400 000 Kč.

V. Jednání před soudem

30. Při jednání dne 13. 7. 2022 účastníci řízení i osoba zúčastněná na řízení setrvali na svých procesních stanoviscích a zopakovali argumenty uvedené v písemných podáních.
31. Soud provedl důkaz (1) dopisem společnosti Metroprojekt (jako zástupce vyvlastnitel) ze dne 8. 3. 2017, která v něm informovala žalobkyni o chystaném projektu tramvajové trati a vymezovala rozsah nemovitostí žalobkyně, jichž se projekt dotkne, (2) dopisem společnosti Metroprojekt ze dne 23. 3. 2017, z něhož vyplývá, že žalobkyni byl zaslán v příloze znalecký posudek (jiný, než posudek Ing. S.), a (3) e-mailem zástupce žalobkyně ze dne 24. 11. 2017, v němž byl shrnut průběh schůzky, která se uskutečnila mezi žalobkyní a vyvlastnitelem.
32. Soud naopak neprovedl důkaz reakcí vyvlastnitel na návrh na směnu pozemků ze dne 7. 12. 2021, následnou odpověď žalobkyně ze dne 29. 12. 2021 ani znaleckým posudkem společnosti Equita z listopadu 2021, který byl podkladem návrhu na směnu pozemků, neboť tyto listiny se vztahovaly k návrhu na směnu, nikoliv k podstatě nyní projednávané věci. Samotný návrh na směnu ve správním spisu založen je, přičemž není sporné, kdy byl podán. Dále soud neprováděl důkaz rozhodnutími vztahujícími se ke stavbě tramvajové trati ani žalobou podanou žalobkyní podle části páté o. s. ř. u Městského soudu v Praze a jejím doplněním, neboť tyto listiny nejsou relevantní pro posouzení žalobních námitek. Zbývajících listinami předloženými žalobkyní či osobou zúčastněnou na řízení soud důkaz neprováděl, neboť byly součástí správního spisu, z něhož soud bez dalšího vychází (viz např. rozsudek NSS ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008-117, č. 2383/2011 Sb. NSS).

VI. Posouzení žaloby soudem

33. Soud ověřil, že žaloba byla podána včas (napadené rozhodnutí bylo zástupci žalobkyně doručeno dne 21. 3. 2022, žaloba byla odeslána dne 14. 4. 2022), osobou k tomu oprávněnou a splňuje všechny formální náležitosti na ni kladené. Napadené rozhodnutí soud přezkoumal v rozsahu a mezích žalobních bodů, přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu v době jeho vydání (§ 75 odst. 1 a 2 s. ř. s.).
34. Žaloba není důvodná.
35. V první řadě soud konstatuje, že neshledal napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů. Je pravdou, že napadené rozhodnutí je poměrně stručné a žalovaný se do značné míry ztotožnil se závěry vyvlastňovacího úřadu, přičemž shledal, že vyvlastňovací úřad napravil vady, které mu žalovaný v předchozím zrušujícím rozhodnutí vytknul. V této souvislosti je třeba zohlednit, že správní rozhodnutí prvního a druhého stupně tvoří jeden celek a vzájemně se mohou doplňovat (a to v obou směrech). Vzhledem ke skutečnosti, že se odvolací námitky v podstatné míře shodovaly s námitkami, které žalobkyně uplatnila již v řízení před vyvlastňovacím úřadem, a ten na ně řádně reagoval, bylo přípustné, aby si žalovaný jeho závěry osvojil. Ostatně žalobkyně se závěry správních orgánů polemizuje v žalobě věcně, je jí tedy znám jejich názor a nebyla jí upřena možnost na jejich stanovisko reagovat.
36. Soud úvodem předesílá, že vyvlastnění nemovité věci představuje samo o sobě zásah do ústavně zaručeného vlastnického práva fyzické nebo právnické osoby (viz čl. 11 Listiny základních práv a svobod). Nejde však bez dalšího o zásah nedovolený nebo nepřiměřený. Vlastnické právo je za určitých podmínek omezitelné, zejména v případě kolize s dalším základním právem anebo v případě nezbytného prosazení ústavně aprobovaného veřejného zájmu. Podle odstavce 4 téhož ustanovení je vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva možné pouze ve veřejném zájmu, na základě zákona a za náhradu.
37. Konkrétní podmínky pro vyvlastnění jsou pro účely nyní posuzované věci stanoveny v zákoně o vyvlastnění a liniovém zákoně.
38. Liniový zákon v § 3 odst. 1 ve znění účinném od 25. 7. 2017 stanoví, že „[p]ro odejmutí nebo omezení práv k pozemkům nebo stavbám potřebným pro uskutečnění dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací platí zákon o vyvlastnění, pokud tento zákon nestanoví jinak.“
39. Podle § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění je vyvlastnění „přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného. Vyvlastnění **není přípustné, je-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem**“ (zdůraznění doplněno). Podle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění ve znění účinném od 1. 1. 2014 je vyvlastnění „přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke 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.“
40. Podle § 3 odst. 6 liniového zákona ve znění od 1. 1. 2021 pak platí, že „[j]de-li o práva potřebná pro uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury, je podmínka přípustnosti vyvlastnění spočívající v nemožnosti získat tato práva dohodou nebo jiným způsobem splněna, pokud byl vyvlastňovanému doručen návrh na uzavření smlouvy o získání

práv k pozemku nebo ke stavbě, která jsou předmětem vyvlastnění, a smlouva nebyla ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení návrhu uzavřena, přestože se vyvlastnitel nejméně 30 dnů před podáním žádosti o vyvlastnění pokusil s vyvlastňovaným o návrhu smlouvy jednat.“

41. Žalobkyně výslovně v žalobě zpochybnila jednu ze základních podmínek přípustnosti vyvlastnění – zda se vyvlastniteli prokazatelně nepodařilo dosáhnout majetkoprávního vypořádání se žalobkyní. V souladu s dispoziční zásadou se proto soud zaměřil pouze na ty podmínky vyvlastnění, jichž se týkaly námitky vznesené v žalobě.
42. Převážná část námitek se týká tvrzených pochybení vyvlastnitelů ve fázi před zahájením řízení o vyvlastnění. Soud se proto ohledem na soukromoprávní charakter této negociační fáze zabýval nejprve tím, do jaké míry mohou případné vady této fáze zpochybnit zákonnost rozhodnutí o vyvlastnění. Judikatura Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) k této otázce nicméně není zcela konzistentní.
43. Na jedné straně lze poukázat na rozsudek NSS ze dne 31. 5. 2017, č. j. 7 As 335/2016-52, v němž žalobce (stěžovatel) namítal, že řízení mělo být zastaveno z jiných, přednostních, důvodů, konkrétně pro nesplnění podmínek pro zahájení vyvlastňovacího řízení, a zpochybňoval mimo jiné správnost znaleckého posudku přiloženého k návrhu na uzavření kupní smlouvy. Nejvyšší správní soud k tomu v bodu 24 uvedl, že *„není sporu o tom, že osoba zúčastněná na řízení žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení podala. Tato žádost je ostatně založena ve správním spise. Řízení tedy bylo v souladu s § 44 odst. 1 správního řádu zahájeno již samotným doručením žádosti městskému úřadu, který o jeho zahájení nikterak nerozhodoval ani rozhodovat nemohl. Z právní úpravy neplyne žádná souvislost mezi tím, zda stěžovatel rozporoval veřejný zájem či výši kupní ceny, a naplněním podmínek pro zahájení vyvlastňovacího řízení.“* V bodu 35 pak konstatoval, že *„otázky, zda se osoba zúčastněná na řízení pokusila o dobrovolné uzavření kupní smlouvy v souladu se zákonem o vyvlastnění a zda bez oprávnění užívá pozemek stěžovatele k přípravným pracím, jsou irelevantní. V nynějším řízení je přezkoumávána zákonnost postupu správních orgánů, tedy městského úřadu a žalovaného, nikoli osoby zúčastněné na řízení, která byla ve vyvlastňovacím řízení účastníkem řízení, nikoli správním orgánem [...]“*
44. Obdobně v rozsudku ze dne 16. 6. 2022, č. j. 4 As 1/2022-66, se Nejvyšší správní soud neztotožnil s námitkou nesplnění podmínek pro zahájení vyvlastňovacího řízení kvůli stěžovatelem tvrzeným vadám znaleckého posudku Ing. M., který byl přiložen k návrhu kupní smlouvy. Konstatoval, že vady znaleckého posudku Ing. M., i kdyby k nim skutečně došlo, nemohly mít žádný vliv na stanovení výše náhrady za vyvlastnění, která byla určena v souladu s § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění na základě znaleckého posudku Ing. Č. opatřeného správním orgánem prvního stupně v průběhu řízení o vyvlastnění (viz bod 54 citovaného rozsudku). V této souvislosti pak Nejvyšší správní soud dodal: *„Navíc uvedená námitka stěžovatele se vztahuje výhradně k výroku o náhradě za vyvlastnění podle § 24 odst. 4 téhož zákona, který se projednává v občanském soudním řízení, jak již bylo zmíněno.“*
45. Na druhé straně však nelze přehlédnout rozsudek NSS ze dne 28. 7. 2021, č. j. 1 As 176/2019-53, podle kterého:

„29. [...] je nutné rozlišovat, zda se stěžovatelovy námitky týkají posudku, který předkládala osoba zúčastněná na řízení v rámci kontraktačního procesu před zahájením vyvlastňovacího řízení dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění, či zda brojí

proti posudku, který byl ve vyvlastňovacím řízení podkladem pro rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění.

30. Ve druhém případě se skutečně, jak již uvedl krajský soud, bude namítanými vadami zabývat soud rozhodující v civilním řízení podle části V. o. s. ř., neboť se jedná pouze o otázku, zda byla správně stanovena výše náhrady za vyvlastněné pozemky, bez vlivu na zákonnost výroku o samotném vyvlastnění. [...] Namítá-li vyvlastňovaný vady tohoto znaleckého posudku, je namístě, aby se civilní soud jeho námitkami zabýval a výši náhrady na jejich základě přezkoumal. [...].

31. V případě námitek mířících proti posudku, na jehož základě byla stanovena nabídková cena pro účely získání práv k pozemkům dohodou před zahájením vyvlastňovacího řízení, se ovšem, jak správně poznamenává stěžovatel, jedná o otázku zákonnosti postupu v průběhu kontraktačního procesu, a tedy otázku splnění jedné z podmínek pro možnost přistoupení k vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení. Zákon č. 416/2009 Sb. stanoví vyvlastniteli povinnost nabídnout vlastníku pozemků, které mají být vyvlastněny pro stavbu mj. dopravní infrastruktury, osminásobek (v minulosti až šestnáctinásobek) ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem.

32. Namítá-li vyvlastňovaný, že cena učiněná v nabídce před vyvlastněním dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění tyto podmínky nesplňovala, je povinností jak správního orgánu, tak následně soudu se touto námitkou zabývat. A to ať už posouzením předložených podkladů či zadáním vypracování znaleckého posudku pro účely soudního řízení.“

46. Řada jiných rozsudků se k otázce přezkumu negociační fáze vyjadřuje obecněji v tom smyslu, že určitý přezkum zákonnosti této fáze nevylučuje, zároveň ale akcentuje její soukromoprávní charakter.
47. Zmínit lze např. rozsudek NSS ze dne 14. 4. 2016, č. j. 5 As 52/2016-39, podle kterého „[z]ákon o vyvlastnění de facto ukládá vyvlastniteli povinnost, aby se pokusil dosáhnout majetkoprávní změny a získat práva k potřebnému pozemku nebo stavbě jiným, méně omezujícím způsobem, než je vyvlastnění, a to v rovině soukromého práva. Teprve poté je přípustné vyvlastnění, resp. zahájení vyvlastňovacího řízení podle § 18 zákona o vyvlastnění (srov. důvodovou zprávu). Jakkoliv může vyvlastnitel dosáhnout toho, že bude z jeho iniciativy ve prospěch veřejného zájmu omezeno či odňato majetkové právo vyvlastňovaného, výsledkem postupu podle § 5 zákona o vyvlastnění není žádný vrchnostenský, resp. veřejnoprávní akt, nýbrž dohoda či jiný způsob změny vlastnictví, při které však vyvlastnitel a vyvlastňovaný mají rovné postavení. Není tak nejmenšího důvodu se domnívat, že by při postupu podle § 5 zákona o vyvlastnění mělo docházet k výkonu veřejné správy, resp. k rozhodování o právech a povinnostech fyzických a právnických osob v oblasti veřejné správy [§ 4 odst. 1 písm. a) s. ř. s.] ze strany vyvlastnitel.“
48. Obdobně rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2016, č. j. 3 As 180/2014-64, konstatoval, že „[f]áze vyjednávání mezi vyvlastňovatelem a vyvlastňovaným má povahu soukromoprávní kontraktace a předchází (v případě jeho neúspěchu) samotnému vyvlastňovacímu řízení. Z podstaty věci proto na tuto fázi nemohou dopadat zásady ovládající správní řízení a nelze se subsidiárně dovolávat ani použití principů občanského soudního řízení [...]“. V tomto rozsudku Nejvyšší správní soud rovněž uvedl, že z důvodu rozdílné povahy expropriačních výroků (rozhodnutí o veřejných subjektivních právech adresáta rozhodnutí) a výroku o náhradě za vyvlastnění (rozhodnutí v oblasti práv soukromých) je zcela bezpředmětná argumentace stěžovatelky, že „vyvlastnitelem nebylo nijak zdůvodněno, proč došlo ke snížení ceny stanovené původním posudkem, respektive toho jak mohli dva znalci dojít k natolik

odlišným závěrům v krátkém časovém intervalu“, i její upozornění „na novelu zákona o vyvlastnění vyhlášenou ve Sbírce zákonů dne 29. 8. 2014, kterou se násobně zvyšují ceny pro výkup předmětných pozemků, a ke které mělo být přihlédnuto v rámci dalšího správního a soudního řízení“, neboť tyto výhrady se podle Nejvyššího správního soudu upínají k náhradovému výroku.

49. V rozsudku ze dne 11. 7. 2013, č. j. 7 As 2/2013-39, Nejvyšší správní soud upozornil, že *„správný není závěr krajského soudu, že obsah dohody a jednání jí předcházející nejsou nijak limitovány předpisy veřejného práva. Vlastníkovi stavby nemá volnost při jednání, neboť je omezen výše uvedenými ústavními a zákonnými požadavky. Přednost uzavření vzájemné dohody je důvodná. Vlastník pozemku je v nevýhodné pozici, neboť jeho dispozice s pozemkem, na kterém je zřízena stavba, je výrazně omezená. [...] Pokus o dosažení majetkoprávního vypořádání tak nemůže být pouhým formalismem. Vlastník stavby musí postupovat v souladu se svými zájmy, ale současně šetřit vlastnická práva vlastníka pozemku. Výše navrhované náhrady je přitom logicky důvodem neshody mezi vlastníkem dotčeného pozemku a stavebníkem. [...] Pokud vlastník pozemku od samého počátku výslovně deklaruje, že nemá zájem na uzavření dohody a že nepřistoupí na žádné nabízené řešení, pak nelze po vlastníkově stavby požadovat, aby zbytečně vynakládal prostředky na vypracování znaleckého posudku nebo vyhledání pozemku vhodného ke směně. Nelze po něm ani požadovat předkládání dalších nabídek, je-li zřejmý přetrvávající velký rozdíl v představě o náhradě za pozemek mezi vlastníkem pozemku a vlastníkem stavby.“*
50. Zmínit lze rovněž rozsudek ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44, č. 3188/2015 Sb. NSS, v němž se Nejvyšší správní soud přihlásil k již výše citovanému závěru rozsudku č. j. 7 As 2/2013-39 a zároveň zdůraznil, že *„[z]ávěr o tom, zda je podmínka dle ust. § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění splněna, je tak nutno činit vždy v závislosti na konkrétních okolnostech případu. Zejména je rozhodující, zda vůbec vyvlastňovaný na návrh kupní smlouvy nějak reaguje, a pokud ano, zda jsou jím vyslovené požadavky vyvlastnitelem reálně splnitelné a bude jejich splněním zajištěna možnost realizace účelu vyvlastnění“* (zdůraznění doplněno).
51. V nyní posuzované věci má soud za to, že s ohledem na konkrétní okolnosti posuzované věci byla splněna podmínka, podle níž se nepodařilo získat práva k pozemkům potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění dohodou nebo jiným způsobem. Při přezkumu této podmínky soud přihlédl k výše citované judikatuře, včetně rozsudku NSS č. j. 1 As 176/2019-53, a dospěl k závěru, že se vyvlastnitel nedopustil takové nezákonnosti, která by způsobovala nepřipustnost vyvlastnění, ani nepřipustnost zahájení řízení o vyvlastnění.
52. Správní spis obsahuje listiny zachycující negociační fázi mezi žalobkyní a vyvlastnitelem.
53. Návrh na uzavření kupní smlouvy byl žalobkyni zaslán dne 29. 8. 2018 a doručen žalobkyni dne 3. 9. 2018.
54. Z vyjádření žalobkyně ze dne 7. 11. 2018 plyne, že po zaslání návrhu na uzavření kupní smlouvy ze strany vyvlastnitel následovalo osobní jednání mezi zástupci obou zúčastněných stran, při kterém žalobkyně sdělila, že odmítá návrh přijmout. Zdůraznila, že se neztotožňuje s navrhovanou kupní cenou. Znalecký posudek Ing. S., z něhož navrhovaná cena vychází, trpí podle žalobkyně nezhojitelnými vadami, podklady a závěry jsou nepřezkoumatelné, nepodložené a neodpovídají skutečnosti (konkrétněji žalobkyně vady neupřesnila). Z tohoto důvodu žalobkyně předložila vyvlastniteli znalecký posudek znaleckého ústavu EQUITA CONSULTING s. r. o. (dále jen „Equita“). Dále žalobkyně zmínila, že na uvedené schůzce bylo dohodnuto, že se vyvlastnitel sejde se zástupci

znaleckého ústavu Equita. Závěrem uvedla, že je pro ni návrh neakceptovatelný i co do výměry pozemků.

55. Vyvlastnitel reagoval v dopise ze dne 15. 11. 2018 tak, že jej společnost Equita informovala na schůzce o tom, že jejich znalecký posudek nebyl vypracován pro případné vyvlastňovací řízení, ale pro zjištění nejvyšší možné ceny, kterou může jejich klient za pozemky požadovat. Návrhu na ocenění ve výši 15 mil. Kč tak nebylo možné vyhovět. Z dopisu vyvlastnitel je zřejmé, že proběhla rovněž telefonická jednání se žalobkyní. Závěrem vyvlastnitel dodal, že se nebrání dalšímu jednání.
56. Žalobkyně v reakci ze dne 12. 12. 2018 zopakovala obecné výhrady vůči posudku Ing. S. s tím, že tento posudek nemůže podle ní obstát ve vyvlastňovacím řízení a není ani podkladem pro jakékoliv jednání o odkupu pozemků. Setrvala přitom na stanovisku, že lze využít posudek společnosti Equita. Metoda spravedlivé hodnoty v něm byla zvolena z důvodu neexistence vzorku pozemků prodávaných za totožných, příp. obdobných podmínek.
57. Dne 13. 12. 2018 podal vyvlastnitel návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení.
58. V dopisu ze dne 2. 1. 2019 adresovaném žalobkyni pak vyvlastnitel konstatoval, že jednání jsou vedena stále ve stejném duchu a nijak se nevyvíjí. Uvedl, že variantu odkoupení i zbytkových částí pozemků si lze představit, ale tato otázka není hlavním problémem v neshodě. Z tohoto důvodu vyvlastnitel podal žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení s tím, že pokud bude nalezeno řešení akceptovatelné pro obě strany, velice rád k němu přistoupí, v tuto chvíli jej však nevidí.
59. Z výše popsaného je zřejmé, že jednání mezi žalobkyní a vyvlastnitelem probíhala zákonem předpokládanou minimální dobu 90 dnů, resp. 60 dnů (od doručení návrhu na uzavření kupní smlouvy dne 3. 9. 2018 do podání návrhu na zahájení vyvlastňovacího řízení ze dne 13. 12. 2018, který byl vyvlastňovacímu úřadu doručen dne 18. 12. 2018). A z provedeného dokazování vyplynulo, že jednání mezi nimi probíhala dokonce již od března 2017. Zároveň bylo doloženo, že k uzavření dohody nedošlo, přičemž hlavním důvodem neshody byla výše ceny za odkup dotčených pozemků. Z probíhajících jednání je rovněž zřejmé, že se vyvlastnitel nestavěl k návrhům žalobkyně pasivně či pouze formálně, probíhala mezi nimi korespondence i telefonická komunikace a vyvlastnitel se též sešel se zástupci znaleckého ústavu, který zpracoval posudek předložený žalobkyní.
60. K výhradám žalobkyně ke znaleckému posudku Ing. S. je třeba předně konstatovat, že její výhrady vůči tomuto posudku v průběhu negociační fáze byly poměrně obecné. Je přitom třeba zdůraznit soukromoprávní charakter této fáze. U vyvlastnitel nelze očekávat, že bude sám disponovat odbornými znalostmi k posouzení znaleckého posudku. Žalobkyně předložila vlastní posudek zpracovaný znaleckým ústavem Equita, nicméně vyvlastnitel ze schůzky se zástupci této společnosti zjistil, že byl vypracován za účelem zjištění nejvyšší možné ceny, kterou lze za dotčené pozemky požadovat. Ani na základě odlišné ceny stanovené v tomto posudku proto nelze tvrdit, že si měl být vyvlastnitel vědom (žalobkyní poměrně obecně namítané) nezákonnosti posudku Ing. S.
61. Žalobkyně vznesla námitku nedostatků posudku Ing. S. také v řízení před vyvlastňovacím úřadem a dovozovala, že pro tuto vadu nebylo možné zahájit vyvlastňovací řízení. Vyvlastňovací úřad nechal za účelem posouzení mimo jiné posudku Ing. S. vypracovat

revizní znalecký posudek, z něhož dovodil, že posudek Ing. S. nebyl nezákonný. Žalovaný pak tento postup aproboval.

62. S tímto postupem souhlasí i soud, neboť vyvlastňovací úřad skutečně sám nemusí mít znalosti potřebné k posouzení odborných otázek řešených znaleckým posudkem, a může tak posoudit pouze jeho přesvědčivost, úplnost a relevanci řešených otázek. Vyvlastňovací úřad proto nepochybil, vyšel-li při posouzení výhrad vůči znaleckému posudku Ing. S. právě z revizního posudku.
63. Žalobkyně v žalobě odkazuje na dílčí výhrady, které revizní posudek vůči posudku Ing. S. vznesl, ale vytrhává je z kontextu. Revizní posudek na str. 14 uvedl, že znalecký posudek Ing. S. se jeví být v souladu se zažitými postupy v odvětví oceňování nemovitostí. Znalec nejprve jasně identifikuje majetek, uvádí širší souvislosti, identifikuje vybrané vzorky ke srovnání, provádí samotný výpočet a v závěru stanoví cenu obvyklou v souladu s právními předpisy. Mimo to posudek obsahuje všechny formální náležitosti. Je pravdou, že revizní posudek poukázal i na určité nedostatky posudku Ing. S., zejm. vyjádřil dílčí výhradu ve vztahu k transparentnosti výběru srovnávaných pozemků, zároveň ale revizní posudek konstatoval, že je nutné uznat, že se svým výpočtem přibližuje realizovaným cenám, které byly následně v místě běžně dosahovány. Ve výsledku je tedy podle revizního posudku třeba konstatovat, že ceny stanovené posudky Ing. Svobody byly trhem akceptovány. Dokládá to i relativně nízká odchylka mezi obvyklou cenou stanovenou revizním posudkem a obvyklou cenou stanovenou Ing. S.
64. S ohledem na závěry revizního posudku vůči posudku Ing. S. nelze správním orgánům vytýkat, že jej nepovažovaly za nezákonný či za nezpůsobilý podklad pro jednání mezi vyvlastnitelem a žalobkyní ve fázi před zahájením vyvlastňovacího řízení (zda byl dostatečným podkladem pro samotné stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení, je pak otázkou odlišnou s ohledem na další námitky a důkazy uplatněné v průběhu řízení). Vůči hodnocení provedenému v revizním posudku žalobkyně v žalobě žádné námitky nevznesla, přičemž soud není s ohledem na dispoziční zásadu oprávněn vyhledávat vady za žalobkyní, neboť tím by přestal být nestranným třetím a převzal by roli advokáta.
65. Žalobkyně dále dovozovala vady negociační fáze ze skutečnosti, že podle jejího názoru měly být v návrhu kupní smlouvy použity koeficienty podle § 3b odst. 1 liniového zákona, přičemž použitelnost těchto koeficientů v posuzované věci dovozovala ze znění odstavce 5 téhož ustanovení.
66. Podle § 3b odst. 5 liniového zákona ve znění zákona č. 49/2016 Sb. (od 1. 1. 2021 přesunuto do odstavce 7) se odstavec 1 a 4 daného ustanovení použijí „*a) je-li jejich nabyvatelem Česká republika nebo právnická osoba zřízená zákonem nebo zřízená nebo založená státem, vůči níž je stát ovládající osobou*“. Žalobkyně argumentuje tím, že i obec je právnickou osobou zřízenou zákonem, a že tedy by mělo být citované ustanovení aplikováno na hl. m. Prahu a zprostředkovaně pak na vyvlastnitele, jehož jediným akcionářem je hl. m. Praha. Ve správním řízení tento závěr dovozovala z tvrzeného úmyslu zákonodárce.
67. Tento argument však vyvlastňovací úřad přesvědčivě vyvrátil poukazem na důvodovou zprávu k návrhu zákona č. 405/2012 Sb., kterým byl § 3b do liniového zákona zaveden. Podle důvodové zprávy se dané ustanovení vztahuje „*pouze na výkupy prováděné organizační složkou státu nebo právnickou osobou zřízenou státem nebo jeho organizační složkou (tj. zejména na ŘSD, SŽDC, Ředitelství vodních cest apod., ale např. na kraje či obce a*

jejich silniční investorské organizace nikoli). Vzhledem k tomu, že omezující úprava zákona o majetku státu se dotýká jen státu, resp. jeho organizačních složek, případně mohou existovat omezení státních podniků a státních organizací, ale např. u územních samospráv a jimi zřizovaných subjektů taková omezení – alespoň na úrovni obecně závazných předpisů – nejsou, je záležitostí konkrétního územního samosprávného celku (kraje, obce), jak si pravidla pro výkupy upraví; navíc jde o činnost v jeho samosprávné působnosti“ (zdůraznění doplněno). Je třeba dodat, že v původním znění dotčené ustanovení znělo tak, že se § 3b použije jen v případě, že „nabyvatelem je Česká republika nebo právnická osoba zřízená státem“.

68. Ani následná změna provedená zákonem č. 49/2016 Sb. (která odpovídá znění relevantnímu pro posuzovanou věc, viz výše bod 66) na výše uvedeném nic nezměnila. Důvodová zpráva k této dílčí změně uvádí: „*Dílčí problémy jsou spojené rovněž se získáváním potřebných práv k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury v případě, že dotčené pozemky jsou ve vlastnictví státu a hospodaří s nimi jiné organizační složky státu nebo právnické osoby zřízené nebo založené státem (státní organizace, státní podniky apod.), než je Ministerstvo dopravy nebo resortní investoři. V takovém případě standardně nedochází ke koupi pozemku, ale k převodu práva k hospodaření. Pokud takovýto převod neproběhne bezplatně, dochází ke sporům ohledně způsobu ocenění, zejm. zda příslušný pozemek oceňovat jako zemědělský nebo lesní nebo stavební. § 3b zákona zde výslovnou úpravu neobsahuje, přičemž ovšem není žádoucí, aby oceňování probíhalo jinak než podle § 3b odst. 2 zákona (popř. aby docházelo k navyšování o bonusy).*“ Ani z novely provedené zákonem č. 49/2016 Sb. tedy neplyne, že by úmyslem zákonodárce bylo rozšířit aplikovatelnost § 3b na územně samosprávné celky, či dokonce právnické osoby jimi zřizované a vlastněné.
69. Žalobkyně v žalobě nepředestřela přesvědčivou argumentaci, která by závěr vyvlastňovacího úřadu podepřený důvodovou zprávou účinně zpochybnila. Jakkoliv je pravdou, že obec je veřejnoprávní korporací, a tedy právnickou osobou veřejného práva, je zřejmé, že na územně samosprávné celky výše uvedené ustanovení nemíří, neboť použití koeficientů jako motivačních faktorů pro vyvlastňovaného k dohodě vychází z omezení o nabídkové ceně, která jsou právními předpisy stanovena pro hospodaření státu a která se pro územní samosprávné celky (právě s ohledem na jejich samosprávné kompetence) neuplatní.
70. Zároveň je třeba zdůraznit, že obec jako veřejnoprávní korporace může vzniknout různým způsobem. Právní subjektivita obcí byla obnovena zákonem č. 367/1990 Sb., o obcích (obecní zřízení), který byl účinný v období od 24. 11. 1990 do 12. 11. 2000 a který stanovil, že obcemi jsou „*územní celky, které byly obcemi ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, a obce, které vzniknou po nabytí účinnosti tohoto zákona*“. Obec ovšem může vzniknout i sloučením obcí na základě jejich vzájemné dohody [§ 19 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů], oddělením části obce na základě rozhodnutí krajského úřadu na návrh obce v návaznosti na kladný výsledek místního referenda (§ 20a až § 22 obecního zřízení), popřípadě změnou nebo zrušením vojenského újezdu (§ 20a obecního zřízení). Žalobkyně se proto mylí, domnívá-li se, že obec lze obecně definovat jako právnickou osobu zřízenou zákonem. Pro výklad, který by pod citované ustanovení zařadil jen ty obce, které byly zřízeny zákonem, zatímco jiné by z jeho dosahu vyřadil, pak soud nenachází žádné logické argumenty.
71. Krom toho, vyvlastnitel je osobou odlišnou od hl. m. Prahy. Z ničeho přitom neplyne, že by se § 3b odst. 5 liniového zákona měl aplikovat na právnickou osobu založenou a vlastněnou jinou právnickou osobou zřízenou zákonem. Druhá část daného ustanovení

hovoří pouze o právnické osobě zřízené nebo založené *státem*, vůči níž je *stát* ovládající osobou.

72. Ke shodnému závěru, tedy že koeficienty podle § 3b nejsou použitelné v případě, že vyvlastnitelem je územní samosprávný celek, dospěl také např. Krajský soud v Českých Budějovicích, který v rozsudku ze dne 12. 2. 2020, č. j. 61 A 17/2019-48, konstatoval, že „*na vyvlastnitele se coby územní samosprávný celek v nyní posuzované věci nevztahují § 3b a 3d zákona o urychlení výstavby, neboť tím je jednak vyloučeno navýšení ceny příslušným koeficientem a jednak možnost, aby vyvlastnitel pozemek vhodný ke směně sám zakoupil (to je umožněno pouze státu, popřípadě právnické osobě zřízené zákonem nebo zřízené nebo založené státem, vůči níž je stát ovládající osobou).*“
73. S ohledem na vše výše uvedené soud dospěl k závěru, že negociační fáze předcházející návrhu na zahájení vyvlastňovacího řízení nebyla stížena takovými vadami, které by měly za následek nezákonnost vyvlastnění, resp. nezákonnost rozhodnutí o vyvlastnění a napadeného rozhodnutí.
74. Konečně k poukazu žalobkyně na návrh na směnu pozemků je třeba rovněž přisvědčit správním orgánům, že žalobkyně tento návrh vznesla až v pozdní fázi vyvlastňovacího řízení a po koncentrační lhůtě pro uplatnění námitek proti vyvlastnění a důkazů ve smyslu § 22 odst. 2 zákona o vyvlastnění, o níž byla vyrozuměna v oznámení o nařízení ústního jednání a byla zároveň poučena, že k později uplatněným námitkám a důkazům se nepřihlíží, přičemž zmeškání lhůty nelze prominout. Žalobkyně vůči této překážce pro zohlednění jejího návrhu, na kterou žalovaný v napadeném rozhodnutí poukázal, nijak ve své žalobní argumentaci nebrojí.
75. Zároveň je třeba v této souvislosti připomenout, že se na předmětné řízení vztahoval liniový zákon, jehož účelem je podle důvodové zprávy zjednodušit a uspišit jednání o majetkoprávním vypořádání s vlastníky nemovitostí dotčených výstavbou, jakož i racionalizace příslušných správních řízení, při maximálním zachování oprávněných zájmů vlastníků dotčených nemovitostí i třetích osob. Stát totiž potřebuje právní nástroj k tomu, aby získal v co nejkratším časovém úseku pozemky a potřebná povolení pro realizaci veřejně prospěšné stavby veřejné infrastruktury – zde tramvajové trati. Výše uvedené zdůvodnění úmyslu zákonodárce akceptoval rovněž Ústavní soud, a to například ve svém usnesení ze dne 30. 7. 2013, sp. zn. II. ÚS 3951/12 (v kontextu namítaného porušení práva na spravedlivý proces zakotvením pouhé patnáctidenní lhůty k podání žaloby proti výroku o výši náhrady za vyvlastnění).
76. Ve shodě se správními orgány má proto soud za to, že s ohledem na opožděné podání návrhu na směnu nebyl vyvlastňovací úřad povinen vyčkávat, jak a zda dopadnou případná jednání o směně pozemku, a takový návrh nepředstavoval překážku přípustnosti vyvlastnění.

VII. Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

77. Soud neshledal žalobu důvodnou a nezjistil ani žádnou vadu, k níž by byl povinen přihlídnout i bez námitek, proto žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
78. O nákladech řízení soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť ve věci neměla úspěch. Procesně úspěšnému žalovanému soud náhradu nákladů řízení nepřiznal, neboť mu nevznikly náklady převyšující náklady na běžnou úřední činnost. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů

řízení, neboť jí soud neuložil žádnou povinnost, s jejímž plněním by jí mohly náklady vzniknout, a stejně tak ani neshledal existenci případných důvodů hodných zvláštního zřetele (§ 60 odst. 5 s. ř. s.).

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 13. července 2022

Mgr. Ing. Petr Šuránek, v. r.
předseda senátu