



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Plzni rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Lukáše Pišvejce (soudce zpravodaj), soudkyně JUDr. Veroniky Burianové a soudce Mgr. Aleše Smetanky ve věci

žalobce: JUDr. K. M.
bytem X

proti
žalovanému: Krajský úřad Plzeňského kraje
sídlem Škroupova 1760/18, 301 00 Plzeň

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2022, č. j. PK-RR/1475/22,

takto:

- I. Rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2022, č. j. PK-RR/1475/22, se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen nahradit žalobci náklady řízení ve výši 3.000 Kč, ve lhůtě do třiceti dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

I.

Napadené rozhodnutí

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

1. Žalobce se žalobou domáhal zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 25. 3. 2022, č. j. PK-RR/1475/22 (dále jen „*napadené rozhodnutí*“), kterým bylo zamítnuto odvolání žalobce a potvrzeno rozhodnutí Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, č. j. MMP/354588/21 ze dne 2. 12. 2021, kterým prvoinstanční orgán rozhodl podle § 31 odst. 5 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, o nepřiznání náhrady znalečného ve výši 8.470 Kč žalobci.

II.

Žaloba

2. Úvodem žaloby žalobce shrnul dosavadní průběh správního řízení a obsah prvoinstančního a napadeného rozhodnutí.
3. Dále uvedl, že vzhledem k tomu, že oba správní orgány odůvodňují správnost svého rozhodnutí pouze tím, že žalobce jako znalec zpracoval znalecký posudek nekvalitně a protiprávně, tedy neodborně a v rozporu s právními předpisy, je na místě vymezit nejprve odborný a právní rámec oceňování služebnosti pro účely vyvlastnění.
4. Po právní stránce je oceňování majetku obecně v českém právním řádu upraveno především zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., některé obecné principy, které je nutno mít při oceňování majetku na paměti, jsou však obsaženy i v právních předpisech obecné povahy, a to jak na úrovni tzv. „běžných“ zákonů (např. občanský zákoník, zákon o obchodních korporacích, trestní zákoník, občanský soudní řád nebo např. i zákon o vyvlastnění apod.), tak na úrovni zákonů ústavních jako je např. Listina základních práv a svobod. Základní principy výkonu znalecké činnosti, jako jsou např. povinnost znalce dodržovat právní předpisy a vykonávat znaleckou činnost nezávisle a nestranně, ale také povinnost plně využívat všech svých znalostí a dbát o jejich rozvoj, jsou pak upraveny zejména zákonem o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Odborné principy, na kterých je oceňování majetku, v tomto případě oceňování nemovitých věcí, založeno, jakož i hodnotové kategorie, oceňovací přístupy a oceňovací metody jsou pak vymezeny a podrobně popsány jednak v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS) a v Evropských oceňovacích standardech (EVS), ale zejména pak v odborné literatuře vztahující se přímo k oceňování nemovitých věcí, nebo též obecně v literatuře ekonomické.

Kategorie hledané hodnoty pro účely vyvlastnění

5. Z hlediska odborné činnosti znalce při oceňování nemovitých věcí obecně je třeba uvést, že základní odbornou otázkou, s níž se musí každý znalec hned na počátku plnění znaleckého úkolu vypořádat, je otázka, jakou kategorii hodnoty má v rámci plnění znaleckého úkolu nalézt. A stejně je tomu i v případě ocenění služebnosti pro účely vyvlastnění. Základní kategorie hodnoty jsou uvedeny jednak ve shora uvedených oceňovacích standardech, ale vzhledem k tomu, že přímý odkaz na tyto standardy by mohl být zpochybněn tím, že tyto standardy, které jsou mimochodem uznávány téměř ve všech zemích EU jako odborný základ pro oceňování, nejsou součástí právního řádu ČR, bude pro tento účel praktičtější vycházet přímo ze zákona č. 151/1997 Sb., ve znění účinném k datu ocenění, kde jsou kategorie hodnoty vymezeny v základním (obecném) ustanovení §2, konkrétně v jeho odst. 3 (dnes odst. 7). Zde je výslovně uvedeno, že „cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná“. Z dikce tohoto jednoduchého ustanovení celkem jednoznačně vyplývá, že pro účely oceňování

podle tohoto zákona lze uvažovat pouze shora uvedené tři kategorie hodnoty, tedy obvyklou cenu, mimořádnou cenu a cenu zjištěnou s tím, že jiné kategorie hodnoty zákon k datu ocenění nepřipouští. Zároveň však z tohoto ustanovení vyplývá, že pokud není v textu tohoto zákona uvedeno, že se jedná o cenu obvyklou nebo o cenu mimořádnou, jedná se o cenu zjištěnou. A vzhledem k tomu, že sám zákon o oceňování majetku, tedy konkrétně jeho §2 odst. 1, explicitně uvádí, že „majetek a služba se oceňují obvyklou cenou“, je nepochybné, že základní kategorií hodnoty pro účely oceňování podle tohoto zákona je cena obvyklá, a ostatní dvě kategorie hodnoty jsou použitelné pouze v některých velmi specificky vymezených případech. A na této skutečnosti nemůže nic změnit ani podmínka uvedená v další části souvětí uvedeného v §2 odst. 1 „pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování“, a to jednak proto, že taxativní výčet tzv. jiných způsobů oceňování je uveden výlučně v §2 odst. 5, když mezi tyto jiné způsoby oceňování náleží i porovnávací způsob, který je podle poslední věty §2 odst. 1 základním oceňovacím způsobem pro odhad obvyklé ceny, a jednak proto, že smyslem přijetí zákona č. 151/1997 Sb., tedy i zavedení obvyklé ceny jako nové kategorie hodnoty byla v roce 1991 mimo jiné snaha zákonodárce přiblížit původní oceňování majetku cenou zjištěnou reálné situaci na trhu. Ostatně tato interpretace je také plně konformní s důvodovou zprávou k zákonu o oceňování majetku, která k §2 výslovně uvádí, že „základním způsobem oceňování majetku je cena obvyklá“. A vzhledem k tomu, že v případě oceňování pro účely vyvlastnění je základní parametr hledané hodnoty vymezen v §10 odst. zákona o vyvlastnění, s odkazem na oceňovací předpis účinný v době rozhodování o vyvlastnění, tedy na zákon č. 151/1997 Sb. jako celek, uvedený v §10 odst. 4 zákona o vyvlastnění, je jednoznačné, že kategorií hledané hodnoty i pro účely vyvlastnění je obvyklá cena, která jako jediná ze shora uvedených tří kategorií hodnoty je schopna vyjádřit reálnou majetkovou újmu, která vyvlastňovanému vyvlastněním služebnosti vznikne, jak je výslovně uvedeno v již zmíněném §10 odst. 3 zákona o vyvlastnění, podle něhož „náhrada za vyvlastnění stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného v důsledku vyvlastnění projeví“, tedy ve výši tzv. skutečné majetkové újmy, a to bez ohledu na to, zda se jedná o odnětí vlastnického práva či jeho omezení. A toto pravidlo dále potvrzuje i druhá věta §10 odst. 4, podle něhož náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné pouze v případě, že by obvyklá cena byla nižší než cena zjištěná. Na tomto místě je třeba zdůraznit, že nelze bez dalšího ztotožnit hodnotu služebnosti, resp. výši majetkové újmy vyvlastňovaného s náhradou za omezení vlastnického práva. Hodnotu služebnosti, resp. výši majetkové újmy vyvlastňovaného totiž stanoví znalec, protože se jedná o výsostně ekonomickou kategorii, a na tomto základě pak určí náhradu z omezení vlastnického práva zřízením služebnosti vyvlastňovací orgán.

6. Znalecký posudek je však podle §20 odst. 1 zákona o vyvlastnění nezbytným podkladem pro stanovení náhrady, a vyvlastňovací orgán na základě tohoto znaleckého posudku učiní právní rozhodnutí, zda podle něho majetkové újmě odpovídá lépe cena zjištěná nebo cena obvyklá. A na této interpretaci nemůže nic změnit ani odkaz na poznámky pod čarou uvedené v §10 odst. 1 zákona o vyvlastnění, které „slouží pouze ke zlepšení přehlednosti a orientace v právním předpisu formou legislativní pomůcky, která z povahy věci nemůže stanovit závazná pravidla chování nebo pravidla pro interpretaci daného ustanovení“, nemůže text poznámky pod čarou „odůvodnit rozšiřující výklad zákona ve prospěch státu a restriktivní výklad v neprospěch stěžovatele“ (viz nálezy Ústavního soudu I. ÚS22/99), v tomto případě vyvlastňovaného.

7. Ustanovení §10 je totiž nutné interpretovat v souladu s čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, podle něhož má vyvlastňovaný nárok na náhradu, kterou existující komentáře vymezují jako tzv. „přiměřenou nebo také spravedlivou náhradu“ (Pospíšil In: Wagnerová 2012, s.SlB) resp. které uvádějí „že by náhrada měla být přiměřená a vycházet ze skutečné hodnoty majetku“ (Klíma, 2009, s. 1049). A správnost této interpretace potvrzuje i důvodová zpráva k zákonu o vyvlastnění Sněmovní tisk č. 1015/0, podle níž „náhrada za vyvlastnění zásadně musí vyrovnat majetkovou újmu vzniklou vyvlastňovanému v důsledku odnětí nebo omezení jeho majetkového práva“, ale též judikatura Ústavního soudu, v jejímž rámci v návaznosti na bohatou judikaturu ESLP vztahující se k této problematice Ústavní soud opakovaně rozhodl ve prospěch náhrady ve výši tržní hodnoty. Jako příklad lze uvést nálezy Ústavního soudu I. ÚS 1904/14, v němž Ústavní soud mimo jiné konstatoval, že „náhrada za vyvlastnění ve výši pouhé jedné desetiny tržní ceny nemovitosti poskytnutá stěžovatelům nepředstavuje náhradu v rozumném poměru k tržní hodnotě ve smyslu judikatury ESLP, a že ani neshledává žádný závažný veřejný zájem, který by takto nízkou náhradu mohl ospravedlnit. Zároveň Ústavní soud konstatuje, „že v rozumném poměru k hodnotě majetku je v zásadě pouze plná náhrada ve výši tržní ceny“, nebo nálezy Ústavního soudu II. ÚS 1135/14, podle něhož „Ústavní soud, vědom si skutečnosti, že v rozhodné době (do 30. 6. 2006) účinný stavební zákon a na něj navazující cenové předpisy stanovily jako náhradu za vyvlastněný majetek cenu úřední (tedy cenu zjištěnou), nikoli cenu obvyklou (tržní), již mnohokrát ve své dosavadní judikatuře konstatoval, že netoleruje orgánům veřejné moci a především obecným soudům formalistický postup za použití v podstatě sofistického odůvodňování zřejmé nespravedlnosti, a zdůraznil mj., že obecné soudy (tím spíše správní orgány) nejsou absolutně vázány doslovným zněním zákona, nýbrž se od něj smí a musí odchýlit, pokud to vyžaduje účel zákona, historie jeho vzniku, systematická souvislost nebo některý z principů, jež mají svůj základ v ústavně konformním právním řádu jako významovém celku a že povinnost soudů (tím spíše správních orgánů) nalézat právo neznamená pouze vyhledávat přímé a výslovné pokyny v zákonném textu, ale též povinnost zjišťovat a formulovat, co je konkrétním právem i tam, kde jde o interpretaci abstraktních norem a ústavních zásad (čl. 6 odst. 12 shora uvedeného nálezu ÚS).
8. Shora uvedená pravidla musí platit jak pro odnětí, tak pro omezení vlastnického práva, a to u všech druhů služebností, u kterých přichází vyvlastnění v úvahu, a to zejména proto, že nelze identifikovat silnější veřejný zájem než u výstavby dopravní infrastruktury, jehož se shora uvedené nálezy Ústavního soudu týkají. Přiznáním náhrady za omezení vlastnického práva zřízením služebnosti ve výši ceny zjištěné by byla přiznána náhrada neodpovídající majetkové újmě, a náhrada, která by tudíž nebyla v rozumném poměru k tržní hodnotě služebnosti. Tím by byl porušen čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, který vyžaduje, aby při omezení vlastnického práva byla vlastníkově vyplacena spravedlivá náhrada. A právě ze všech shora uvedených důvodů podepřených právními předpisy, důvodovými zprávami, judikaturou i metodami logického výkladu, se dle názoru žalobce oba správní orgány, tedy Magistrát města Plzně a Krajský úřad Plzeňského kraje, v odůvodnění svých rozhodnutí hluboce mýlí, když považují za kategorii hledané hodnoty cenu zjištěnou podle §16b zákona č. 151/1997 Sb., ve znění k datu ocenění, která však není způsobilá vyjádřit skutečnou majetkovou újmu vyvlastňovaného. A i z tohoto důvodu jsou obě rozhodnutí shora uvedených správních orgánů nezákonná.

Srovnání žalobcova znaleckého posudku se znaleckými posudky dříve zpracovanými

9. Jako jeden z důvodů, proč žalobcem předložený znalecký posudek představuje „zvlášť závažný případ nekvalitního provedení úkonu, který je prakticky i právně nesprávný a je pro vyvlastňovací řízení zcela nevyužitelný“, uvádí správní orgán prvního stupně skutečnost, že žalobcův znalecký posudek „působil překvapivě již diametrálně odlišnou cenou od předchozích dvou znaleckých posudků, které doložil vyvlastnitel“, tedy od znaleckého posudku č. 1277-6-19 vypracovaného znalkyní Ing. E. H. dne 23. 7. 2019 a od znaleckého posudku č. 4568-14/2018 vypracovaného znalcem P. F. dne 14. 3. 2018. K tomu Krajský úřad jako odvolací orgán dodává v bodě ad 9), že „odvolatel vytrhává z kontextu vyjádření vyvlastňovacího úřadu a zcela bagatelizuje zjištění, která správní orgán učinil s tím, že vyvlastňovací úřad uvedl, co ho vůbec vedlo k tomu, aby se obsahem znaleckého posudku, resp. jeho vstupními podklady zabíral“, a dále že „to, že je posudek diametrálně odlišný od jiných posudků, je něco, co vždycky vyvolá pozornost“. Zároveň však odvolací orgán na moji odbornou kritiku shora uvedených znaleckých posudků uvedenou v bodě ad 9) uvádí, že „tyto posudky nejsou předmětem tohoto odvolacího řízení“, a proto podle něj není nutné se jejich odbornou úrovní zabývat. Jinými slovy řečeno, oba správní orgány uvádějí jako jeden z důkazů nesprávnosti žalobcova znaleckého posudku diametrálně odlišnou cenu od ceny v těchto znaleckých posudcích, aniž by se před tím jakkoliv vypořádaly s jejich odbornou úrovní a kvalitou jejich zpracování. A proto zde vyvstává otázka, na základě jakých skutečností správní orgány dospěly k závěru, že právě žalobcův znalecký posudek je mimořádně nekvalitně zpracován, zatímco dříve zpracované znalecké posudky obou znalců jsou po odborné stránce v naprostém pořádku. Navíc pokud by se vůbec někdo s odbornou kvalifikací kvalitou zpracování těchto znaleckých posudků zabýval, zjistil by velmi rychle, že správný může být pouze jeden z nich, protože každý z nich vychází ze zcela odlišného určení druhu pozemku, tedy ze zcela odlišného skutkového zjištění, kdy zatímco posudek Ing. H. považuje oceňovaný pozemek za veřejnou komunikaci ve smyslu §4 odst. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., a také jej tak oceňuje, posudek S. F. považuje oceňovaný pozemek za pozemek skládky, skladové, odstavné nebo manipulační plochy, přírodního sportoviště či rekreačních ploch ve smyslu §9 odst. 2 vyhlášky č. 441/2013 Sb., a také jej jako pozemek skládky apod. oceňuje. Pomine-li žalobce skutečnost, že zařazení pozemku v obou znaleckých posudcích je v příkrém rozporu s vyjádřením k žádosti o stanovisko - MMP/14544/21, č. j. ÚMO3/20417/21/VT ze dne 26. 5. 2021, o které požádal sám vyvlastňovací orgán, a v tomto vyjádření správní orgán jednoznačně potvrdil, že se jedná o pozemek neveřejné účelové komunikace v uzavřeném objektu, mělo by již samotné odlišné zařazení pozemku ze strany obou znalců ve vyvlastňovacím orgánu prvního stupně ale i v odvolacím správním orgánu vyvolat pochybnost o správnosti obou znaleckých posudků, resp. o tom, zda tyto znalecké posudky mohou vůbec obstát samy vedle sebe. A je proto poměrně nelogické považovat oba automaticky za správné i ve vztahu k dalším znaleckým posudkům. Ostatně s tímto zařazením pozemku výslovně souhlasí i odvolací správní orgán v bodě ad 8), ale zaslepen jednak svoji odbornou nekompetentností a zřejmě i svoji urputnou snahou za každou cenu vyhovět vyvlastňovacímu orgánu prvního stupně, nebyl schopen tuto skutečnost dále odpovídajícím způsobem vyhodnotit a připustit, že odborné posouzení ze strany vyvlastňovacího orgánu prvního stupně nebylo správné, a z tohoto důvodu též nezákonné. Ostatním zcela fatálním chybám shora uvedených znaleckých posudků se žalobce bude věnovat v dalších částech žaloby.
10. Další důvod, kterým vyvlastňovací orgán i odvolací správní orgán odůvodňuje své rozhodnutí, je tvrzení, že žalobcův znalecký posudek „obsahuje zjevně nesprávné skutkové

zjištění“, za které zřejmě (aniž by to však uvedly) oba správní orgány považují skutečnost, že žalobcův znalecký posudek vychází z předpokladu, že pozemek parc.č. Xa v k.ú. X je pozemkem stavebním ve smyslu §9 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění platném k datu ocenění. Jak již bylo uvedeno, zde na rozdíl od tvrzení správního orgánu prvního stupně Krajský úřad Plzeňského kraje jako odvolací správní orgán již připouští, že oceňovaný pozemek je skutečně pozemkem stavebním ve smyslu §9 odst. 2 písm. a) bod 3 zákona č. 151/1997 Sb., avšak zřejmě se domnívá, že tato skutečnost nemá na hodnotu tohoto pozemku žádný vliv. To se však odvolací orgán hluboce mylí. Vzhledem k tomu, že oba znalci - autoři dříve zpracovaných znaleckých posudků splnili pouze první část znaleckého úkolu, tedy určení ceny zjištěné, lze použít porovnání těchto znaleckých posudků pouze s touto částí mého znaleckého posudku, tedy s částí věnovanou určení ceny zjištěné. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití manipulační plocha, který přímo navazuje na několik pozemků zastavěné plochy a nádvoří se stavbami a je s těmito pozemky prokazatelně užíván ke společnému účelu, a to ať již se jedná o pozemky zastavěné plochy a nádvoří ve vlastnictví vyvlastňovaného či o pozemky zastavěné plochy a nádvoří ve vlastnictví vyvlastnitelů, jedná se prokazatelně o pozemek v tzv. jednotném funkčním celku ve smyslu §9 odst. 2 písm. a) bod 3. zákona č. 151/1997 Sb., ve znění účinném k datu ocenění, tzn. o tzv. nezastavěný stavební pozemek. Z tohoto důvodu je již v této fázi nutné zcela odmítnout zařazení pozemku mezi tzv. jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písm. a) - d), jak je uvedeno v §9 odst. 1 písm. e) zákona č. 151/1997 Sb., jak to učinil znalec S. F.. Takové zařazení tohoto pozemku je hrubou chybou znalce, který zřejmě vůbec nezná základní oceňovací předpis, tedy zákon č. 151/1997 Sb., a lze proto konstatovat, že jeho znalecký posudek byl zpracován v rozporu s právními předpisy. Vzhledem k tomu, že při zpracování svého znaleckého posudku žalobce dotazem na příslušný dopravní orgán MMP zjistil, že oceňovaný pozemek není veřejnou komunikací, a to ani veřejnou účelovou komunikací, což ostatně dodatečně potvrdilo i vyjádření k žádosti o stanovisko - MMP/14544/21, č. j. ÚMO3/20417/21/VT ze dne 26. 5. 2021, postupoval jsem v souladu s tímto skutkovým zjištěním, a ocenil tento pozemek podle §4 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v tehdy účinném znění. Na tomto místě je třeba rezolutně odmítnout i zařazení pozemku mezi veřejné komunikace oceňované podle §4 odst. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., jak to učinila ve svém znaleckém posudku Ing. H.. Jednak bylo shora uvedeným stanoviskem MMP prokázáno, že se jedná o neveřejnou účelovou komunikaci v uzavřeném objektu, která se oceňuje podle §4 odst. 4 shora uvedené vyhlášky, a jednak vzhledem k tomu, že se jedná o pozemek v jednotném funkčním celku ve smyslu §9 odst. 2 písm. a) bod 3. zákona č. 151/1997 Sb., oceňuje se takový pozemek přednostně podle §4 odst. 1 vyhlášky. To totiž vyplývá ze společných ustanovení pro stavební pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků, tedy konkrétně z §5 odst. 1 vyhlášky, kde je výslovně uvedeno, že se „pozemky oceňované podle §4 odst. 3 a 5 tvořící jednotný funkční celek oceňují jakoby tento jednotný funkční celek netvořily, což znamená, že na pozemky oceňované podle §4 odst. 4, kterými jsou „pozemky pozemní komunikace, které jsou veřejnosti nepřístupné nebo přístupné omezeně“, se toto ustanovení nevztahuje, a proto se přednostně ocení jako pozemky stavební, tedy podle §4 odst. 1. A tak je nutné konstatovat, že i ocenění pozemku podle §4 odst. 3 vyhlášky, jak to učinila Ing. H., je hrubou chybou znalce, a zřejmě ani ona vůbec nezná základní oceňovací předpis, resp. v tomto případě vyhlášku č. 441/2013 Sb., která zákon o oceňování majetku provádí, a z tohoto důvodu je i její znalecký posudek zpracován v rozporu s oceňovacím předpisem.

Odvození ročního užitku z potencionálního výnosu z pozemku

11. Za nesprávné skutkové zjištění zřejmě oba správní orgány dále považují skutečnost, že v rámci odhadu obvyklé ceny služebnosti žalobce roční užitek kromě jeho odvození z obvyklé ceny pozemku a odvození ze zjištěné ceny pozemku odvodil též z výše obvyklého nájemného, o které vyvlastňovaný již několik let přichází v souvislosti s bezplatným užíváním předmětného pozemku ze strany vyvlastnitelů. Pomine-li žalobce odborně i právně irelevantní argumentaci vyvlastňovacího orgánu prvního stupně, že „každé svéprávné osobě mající rozum průměrného člověka musí být zřejmé, že na pozemku v prostoru mezi garážemi sloužícímu jako vjezd do garáží, parkovací stání budovat nelze“, je nezbytné nejprve uvést na pravou míru, že odvození roční ztráty vyvlastňovaného z potencionálního užitku, o který zřízením věcného břemena, resp. výkonem práv, která tomuto věcnému břemenu odpovídají, za dobu trvání věcného břemena přijde, a díky dosavadnímu neoprávněně bezplatnému užívání této části pozemku již několik let přichází, bylo provedeno pouze v části znaleckého posudku věnované odhadu obvyklé ceny služebnosti, nikoliv v části věnované ceně zjištěné. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je náhrada za vyvlastnění služebnosti cesty a stezky, je třeba v první řadě vymezit, jaká práva a jaké povinnosti pro obě strany, ale zejména pro vyvlastňovaného, ze zřízení této služebnosti vyplývají. Služebnost cesty a stezky lze ve stručnosti charakterizovat jako právo oprávněného chodit po služebném pozemku nebo se po něm dopravovat lidskou silou a dále jezdit přes služebný pozemek jakýmkoli vozidly, a to v kteroukoliv denní i noční dobu. Z těchto práv oprávněného pak pro vlastníka služebného pozemku vyplývá zejména povinnost výkon těchto práv oprávněnému umožnit a strpět jej, tzn. omezit či zcela vyloučit takové ekonomické ale i osobní aktivity na služebném pozemku, které by bránily výkonu shora uvedených práv oprávněného. V tomto případě to znamená, že vyvlastňovaný nebude po zřízení věcného břemena moci na pozemku stavět jakoukoliv (ani vedlejší) stavbu, ač se prokazatelně jedná o stavební pozemek (viz shora), který se mimochodem i podle platného územního plánu Města Plzně nachází v plochách smíšených obytných, dále nebude moci po zřízení služebnosti na tomto pozemku např. pěstovat ani žádné plodiny, a zejména nebude moci zatíženou část pozemku využívat k činnosti, k níž ostatní části pozemku již užívá, tedy za účelem parkování osobních automobilů, což lze také označit za tzv. nejlepší a nejvyšší ekonomické užívání tohoto pozemku bez nutnosti provedení jakýchkoliv stavebních či jiných úprav. A úkolem znalce v oboru ekonomika při ocenění této služebnosti, resp. v tomto případě při ocenění výše náhrady za omezení užívání zatížené části pozemku, je vyčíslit ekonomickou újmu, kterou zřízením služebnosti vlastník služebného pozemku utrpí. Tuto ekonomickou újmu lze vyjádřit buď jako snížení nebo ztrátu hodnoty pozemku způsobenou omezením jeho ekonomické využitelnosti nebo jako snížení či ztrátu potencionálního výnosu, který by mohl z užívání služebného pozemku jeho vlastníkovvi po dobu trvání služebnosti plynout, pokud by služebnost zřízena nebyla. V tomto případě je však situace poněkud netypická, protože vyvlastnitelé již předmětnou část služebného pozemku užívají, i když bez jakékoliv dohody s jeho vlastníkem, kterou zákon (konkrétně §7 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb.) výslovně předpokládá („tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale pouze v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník“), tzn. bez nájemní či jiné smlouvy, a také bez jakékoliv náhrady za užívání této části pozemku. Podle vyjádření příslušného správního orgánu i orgánu PČR se se sice jedná o tzv. neveřejnou účelovou komunikaci v uzavřeném prostoru, ale to v žádném případě nezbavuje uživatele této části pozemku povinnosti hradit vlastníkovvi za její užívání

náhradu ať už ve formě nájemného nebo ve formě vydání tzv. bezdůvodného obohacení, pokud mezi stranami nájemní vztah dosud nebyl sjednán, a to v obou případech ve výši obvyklého nájemného. Jak již bylo uvedeno, podle §7 odst. 2 zákona č. 13/1997 Sb., v platném znění, tedy „slouží účelová komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu potřebě vlastníka nebo provozovatele uzavřeného prostoru nebo objektu, a tato účelová komunikace není přístupná veřejně, ale pouze v rozsahu a způsobem, který stanoví vlastník nebo provozovatel uzavřeného prostoru nebo objektu“. Z dikce tohoto ustanovení proto jednoznačně vyplývá, že na účelovou komunikaci v uzavřeném prostoru či objektu se právo bezúplatného veřejného (obecného) užívání neomezeným okruhem osob ve smyslu §19, jako je tomu např. u veřejně přístupné účelové komunikace, nevztahuje, a nic na tom nemění ani skutečnost, že uživatelé dosud žádnou náhradu za užívání pozemku jeho vlastníkovu neplatí, protože i v takovém případě tento nárok vlastníka trvá, a je pouze na něm, kdy jej začne po uživatelích vymáhat. Tento závěr ostatně vyplývá i z rozsudku Nejvyššího soudu spis zn. 22 Cdo 4392/2010 ze dne 30. října 2012, v němž Nejvyšší soud neguje možnost jednoho z vlastníků nemovitosti uvnitř uzavřeného areálu domáhat se práva užívání v něm umístěné účelové komunikace ve vlastnictví jiné osoby přímo ze zákona a odkazuje jej na řešení v rámci občanskoprávních vztahů (např. uzavření nájemní smlouvy, zřízení věcného břemene přístupu za náhradu apod.). Nejvyšší soud v citovaném rozsudku argumentuje, že zákon vlastníka účelové komunikace v uzavřeném prostoru či objektu užívacím právem vlastníka jiné nemovitosti výslovně neomezuje, neupravuje ani náhradu za nucené omezení vlastnického práva, čímž ponechává úpravu zcela na řešení v rámci občanskoprávních vztahů. Výslovně pak odůvodňuje své rozhodnutí takto: „Pokud by měl zákon o pozemních komunikacích vlastníka účelové komunikace v uzavřeném areálu omezit užívacím právem vlastníka jiné nemovitosti, musel by to především výslovně stanovit nebo by to z něj muselo jednoznačně vyplývat. Tak tomu není. Zároveň by musel upravit náhradu za nucené omezení vlastnického práva, což také nečiní. Zákonodárce zjevně ani takové omezení nezamýšlel, protože jinak by je jistě výslovně upravil, tak jako to v případě ostatních pozemních komunikací učinil v § 19 an.“ (NS 22 Cdo 4392/2010 ze dne 30. října 2012). Z citovaného rozsudku Nejvyššího soudu proto jednoznačně vyplývá, že ani skutečnost uvedená ve sdělení Městského ředitelství PČR č. j. KRPP-54542-1/ČJ-2021-030506-4 ze dne 18. 5. 2021, tedy zákaz stání před vjezdem vyplývající z §27 odst. 1 písm. n) zákona č.361/2000 Sb., v platném znění, nezabavuje uživatele povinnosti hradit za užívání pozemku plnou náhradu. A právě tato skutečnost je pro určení ročního užitku, resp. v tomto případě roční ztráty způsobené zřízením služebnosti rozhodující. Zákaz stání totiž v tomto případě úzce souvisí s užíváním oceňovaného pozemku, který je však pro účely chůze a jízdy, tedy pro účely, které vyplývají i ze zřízení budoucí služebnosti stezky a cesty, vyvlastniteli již užíván. A vzhledem k tomu, že stávající rozsah užívání odpovídá budoucímu rozsahu užívání po zřízení služebnosti, jedná se o tzv. předběžné užívání, které není u pozemkových služebností žádnou výjimkou. Jako příklad lze uvést zřizování služebností užívání pozemků pro již vybudované cyklostezky, zřizování služebností užívání pozemků pro již dávno vybudované inženýrské sítě, mosty a další zejména dopravní stavby, které se v minulosti často budovaly bez ohledu na odlišné vlastnictví pozemků. Ve všech těchto případech je již předmětný pozemek vlastníkem shora uvedených staveb před zřízením služebnosti užíván, a služebnost se zřizuje až dodatečně, tedy až v průběhu jeho užívání, a ve všech těchto případech se vždy vychází ze stavu pozemku před provedením výstavby, tzn. před započítáním jeho užívání ze strany

stavebníka, včetně určení ročního užitku. A proto také tam, kde byla cyklostezka vybudována na zemědělském pozemku, se určí výše ročního užitku z předpokládaného pachtovného za zemědělský pozemek, bez ohledu na to, že tento pozemek je již užíván jako cyklostezka, tedy veřejně přístupná místní komunikace IV třídy, a dávno již není možné jej užívat k zemědělské činnosti, a analogicky tam kde byla cyklostezka vybudována na stavebním pozemku, který náleží k rodinnému domu, se určí výše ročního užitku z předpokládaného nájmu za stavební pozemek, popř. za pozemek, na kterém by mohlo být před výstavbou cyklostezky, resp. před započítáním užívání ze strany stavebníka vybudováno parkovací místo pro osobní automobily. Totéž platí i o oceňovaném pozemku. Tento pozemek je již několik let prokazatelně, a navíc bezplatně užíván vlastníky garáží, avšak k vyvlastnění služebnosti dochází až nyní, tedy v době, kdy vyvlastnitelé tento pozemek již dávno využívají ve stejném rozsahu, v jakém jej budou oprávněni užívat po zřízení služebnosti. Roční užitek, o který vlastník tohoto pozemku přichází je proto nutné odvodit nikoliv z ročního užitku po započítání užívání pozemku ze strany vyvlastnitelů, ale stejně jako u shora uvedených příkladů z ročního užitku před započítáním tohoto užívání, tedy jako by tento pozemek vyvlastniteli dosud užíván nebyl. V takovém případě by se však na pozemek logicky nevztahoval ani neustále citovaný zákaz stání, protože by zde žádné vjezdy nebyly. Pokud bychom totiž připustili, že bude roční užitek ve všech shora uvedených případech odvozen z ročního užitku po započítání užívání pozemků, byl by ve všech těchto případech roční užitek vždy roven nule, protože předběžné užívání pozemku logicky znemožňuje jakékoliv užívání další, a hodnota všech těchto služebností by pak byla logicky nulová. Ostatně obdobně na tuto otázku pohlíží i sám zákon o vyvlastnění, který ve svém ustanovení §11 odst. 5 výslovně uvádí, že „cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Obdobně se postupuje pro účely stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu“. Ze shora uvedeného ustanovení celkem jednoznačně vyplývá, že pokud je pozemek již k účelu, kterého má být vyvlastněním služebnosti dosaženo, tedy v tomto případě k účelu chůze a jízdy, již užíván, nepřihlédne se ani ke zhodnocení či znehodnocení, které z tohoto předběžného užívání vyplývá. Obdobnou situaci bychom však mohli identifikovat např. i při odhadu obvyklého nájemného bytu, který je již užíván uživatelem, který buď neplatí žádné nájemné, nebo nájemné ve výši, která neodpovídá aktuální výši obvyklého nájemného, a úkolem znalce je právě určit, jaká je výše tohoto obvyklého nájemného. I zde je již byt užíván jinou osobou, tzn., že jej již nemůže další osoba užívat, a přesto musíme vycházet z předpokladu, že se jedná o byt volný, a výši obvyklého nájemného (resp. ročního užitku) určit porovnáním nájemného ve srovnatelných volných bytech. A právě z tohoto důvodu je nutné považovat přesvědčení obou správních orgánů, že odvození ročního užitku z předpokládaného nájmu pozemku před započítáním jeho užívání vyvlastniteli je nesprávným vyhodnocením skutkového stavu, za mylné, a nic na tom nemůže změnit ani vyjádření MŘ PČR o zákazu stání před vjezdy do garáží, protože tento zákaz stání je vázán právě na předběžné užívání pozemku ze strany vyvlastnitelů. A vzhledem k tomu, že znalec je při oceňování služebnosti povinen vycházet z rozdílu hodnoty pozemku před jeho zatížením a po jeho zatížení služebností, resp. z rozdílu mezi výnosem, popř. potencionálním výnosem z pozemku před jeho zatížením a výnosem, popř. potencionálním výnosem po jeho zatížení služebností, je prvním logickým krokem znalce vyčíslit výši užitku, která vlastníkovu za užívání pozemku před započítáním jeho

užívání náleží, a to buď ve formě tzv. sjednaného nájemného (pokud je mezi vlastníkem a uživatelem sjednáno) nebo ve formě tzv. nájemného potencionálního, tedy nájemného, které by mu za užívání pozemku mělo na základě analýzy trhu náležet (tzv. obvyklé či tržní nájemné). A vzhledem k tomu, že vlastník pozemku neveřejně přístupné účelové komunikace v uzavřeném objektu má podle §7 odst. 2 zákona č.13/1997 Sb., v platném znění, i podle shora uvedeného rozsudku Nejvyššího soudu spis zn. 22 Cdo 4392/2010 nárok na náhradu za užívání příslušné části pozemku vyvlastniteli, je nezbytně nutné identifikovat nejprve výši tohoto nároku. Obecně platí, že výše nároku na náhradu za užívání pozemku se určí z obvyklého nájemného pozemku, tzn. ve výši, za kterou se srovnatelné pozemky v místě a čase pronajímají, a to nikoliv pozemky srovnatelné podle účelu, pro který je užívá či chce užívat jejich uživatel, ale podle účelu, který představuje jejich nejlepší a nejvyšší využití. A není přitom rozhodující, k jakému účelu hodlá tento pozemek užívat nájemce či jiný uživatel, zda na takovém pozemku bude stavět rodinný dům nebo např. pěstovat ředkvičky. A analogicky je třeba pohlížet i na oceňovaný pozemek, jehož nejlepší a nejvyšší využití bez nutnosti provedení jakýchkoliv úprav je parkování osobních automobilů, a proto i výše nájemného za užívání tohoto pozemku musí odpovídat tomuto účelu využití bez ohledu na to, že jej uživatelé užívají či chtějí užívat „pouze“ jako příjezd ke garážím.

Výběr pozemků určených k porovnání

12. Vyvlastňovací orgán dále žalobcovu znaleckému posudku vytýká, že *„znalec pro stanovení obvyklé ceny pozemku vybral pozemek, který slouží jako pozemek pro stavbu rodinného domu, dále pozemky sloužící pro výstavbu bytového domu a pozemek, který je v tuto chvíli zatravněnou plochou, což vzbuzuje pochybnosti o výběru pozemků určených pro srovnání“*, protože předmětná část pozemku mezi garážemi slouží podle vyvlastňovacího orgánu *„jako neveřejně přístupná účelová komunikace, a její využití jako stavebního pozemku je zcela vyloučeno“*. Předně je nutno konstatovat, že k účelu příjezdu ke garážím je možné využívat jak pozemek zemědělský, tak pozemek skládky či veřejné komunikace, ale také pozemek stavební. A opět je zde třeba připomenout, že stejně jako je tomu při zřizování věcných břemen pro zřízení cyklostezky, postavení mostu či uložení inženýrských sítí, i v případě zřízení služebnosti cesty a stezky musí znalec při určení ročního užitku vycházet buď z hodnoty pozemku, na kterém je služebnost zřizována (tedy z hodnoty pozemku stavebního), nebo ze skutečného, popř. potencionálního užitku, o který po zřízení služebnosti, resp. po započetí užívání, bude vlastník zatíženého pozemku každý rok přicházet (tedy buď ze sjednaného nájemného, nebo z obvyklého nájemného stavebního pozemku). A vzhledem k tomu, že v našem případě již bylo jednoznačně prokázáno, že pozemek parc.č. Xa v k.ú. X je pozemkem stavebním ve smyslu §9 odst. 2 písm. a) bod 3. zákona č. 151/1997 Sb., ve znění účinném k datu ocenění, musí být tento pozemek jako stavební oceněn i v případě odhadu jeho obvyklé ceny. A vzhledem k tomu, že nejspolehlivější metodou ocenění pozemku je porovnávací metoda na bázi přímého porovnání s použitím srovnatelných pozemků z realizovaných prodejů pozemků se srovnatelným stávajícím či potencionálním využitím, byly zcela v souladu se všemi odbornými standardy i v souladu s odbornou literaturou použity pro porovnání pozemky nacházející se podle platného územního plánu města Plzně ve stejných plochách, jako pozemek oceňovaný, tedy v plochách smíšených obytných (OV). Navíc pokud vyvlastňovací orgán nevyhodnocoval porovnávané pozemky podle jejich zařazení v platném územním plánu, není vůbec zřejmé, na základě jakých informací či podkladů dospěl úřad k závěru, že pozemek parc.č. Xb slouží jako pozemek pro stavbu rodinného

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

domu, když tomu tak prokazatelně není, a tento pozemek je i v současné době zatravněnou plochou, že soubor pozemků parc.č. Xc, Xd a Xe slouží pro výstavbu bytového domu, i když žádná výstavba dosud nebyla zahájena, a že pozemek parc. č. Xf je v tuto chvíli zatravněná plocha, i když se jedná o oplocený pozemek, na kterém již dnes stojí garáž. Ze shora uvedené argumentace proto jednoznačně vyplývá, že i v tomto odůvodnění nesprávnosti mého znaleckého posudku se vyvlastňovací orgán prvního stupně i odvolací správní orgán hluboce mýlí, a proto lze konstatovat, že i z tohoto důvodu je jejich rozhodnutí nezákonné.

Zpracování znaleckého posudku v rozporu s §16b zákona č. 151/1997 Sb.

13. Posledním důvodem, který vyvlastňovací orgán na podporu svého nezákonného rozhodnutí uvádí, a o které opírá své nezákonné rozhodnutí i odvolací správní orgán, je tvrzení, že žalobce znalecký posudek zpracoval v rozporu s §16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění účinném k datu ocenění, tím, že jsem roční užitek nenásobil pěti, jak je uvedeno v §16b odst. 3, ale dvaceti, s tím, že tato pochybnost správního orgánu vyplývá ze skutečnosti, že „nezákonnost znaleckého posudku je namítána vyvlastnitelem“, tedy osobou, která v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí, nedisponuje žádnými odbornými kompetencemi a na co nejnížší náhradě za zřízení věcného břemena je přímo ekonomicky zainteresovaná. Jak již bylo uvedeno a zejména i řádně argumentačně podloženo v čl. II. této žaloby, je znalec při oceňování pro účely vyvlastnění povinen postupovat v souladu s §10 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., tzn. stanovit výši náhrady za vyvlastnění *„takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění“*, tedy ve výši obvyklé ceny, a vzhledem k tomu, že podle §10 odst. 4 téhož zákona náleží vyvlastňovanému alternativně náhrada ve výši ceny zjištěné, pokud by obvyklá cena byla nižší, než cena zjištěná, je znalec povinen určit též cenu zjištěnou. Pokud v této souvislosti žalovaný argumentuje tím, že stanovení náhrady za vyvlastnění je plně v kompetenci vyvlastňovacího úřadu a nikoliv znalce, protože podle něho představuje otázku právní, nikoliv skutkovou, dovoluji si podotknout, že kompetence znalce v rámci vyvlastňovacího řízení jsou mi dobře známy, a proto výsledné hodnoty mého znaleckého posudku tomuto požadavku také plně odpovídají, protože výsledkem znaleckého posudku, jak si může každý ověřit, není výše náhrady za zřízení služebnosti, jak požadoval sám vyvlastňovací úřad při formulaci znaleckého úkolu, ale výhradně cena zjištěná a cena obvyklá s tím, že je na rozhodnutí vyvlastňovacího orgánu, aby na základě těchto dvou hodnot o výši náhrady za vyvlastnění sám rozhodl. A aby měl vyvlastňovací orgán vůbec možnost rozhodnout o náhradě za vyvlastnění v souladu s §10 odst. 3, tedy aby výše jím určené náhrady odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění, musí i znalecký posudek, který j e podkladem pro toto rozhodnutí, logicky takovou hodnotu obsahovat. A proto se i znalec musí otázkou, zda výsledná hodnota věcného břemena odpovídá požadavkům §10 odst. 3 zákona o vyvlastnění logicky zabývat, a tato jeho úvaha zcela jednoznačně nepředstavuje otázku právní, nýbrž otázku ryze ekonomickou, tedy otázku, kterou jistě lépe posoudí znalec v oboru ekonomika než úředník vyvlastňovacího orgánu, popř. ekonomicky zainteresovaný obecný zmocněnec vyvlastnitelů. A tak žalobce na rozdíl od již mnohokrát citovaných znaleckých posudků Ing. H. a S. F. splnil znalecký úkol tak, jak zákon o vyvlastnění skutečně požaduje, protože jsem určil jak cenu zjištěnou, tak cenu obvyklou. Uvedení znalci totiž určili pouze cenou zjištěnou, a na odhad obvyklé ceny zcela rezignovali. Ing. H. si nutnost určení obvyklé ceny věcného břemena v souladu s §10 odst. 4 zákona o vyvlastnění alespoň uvědomovala

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

(viz str. 3 jejího znaleckého posudku), a svoji rezignaci na odhad obvyklé ceny pak na straně 4 odůvodnila tím, že „cenu obvyklou práva odpovídajícího věcnému břemenu v tomto případě nelze určit, protože obdobné pozemky jako je část pozemku p.č. Xa se běžně samostatně neobchodují“, zatímco S. F. si s určením obvyklé ceny vůbec nelámala hlavu, a bez jakéhokoliv odůvodnění určil pouze cenu zjištěnou, a to ještě zcela v rozporu s oceňovacím předpisem. A tak zatímco v části žalobcova znaleckého posudku věnované ceně zjištěné žalobce postupoval přísně podle §16b zákona č. 151/1997 Sb., ve znění účinném k datu ocenění, tzn., že žalobce cenu zjištěnou určil jako pětinasobek ročního užitku odvozeného z ceny zjištěné (stavebního) pozemku, tedy ve výši 158.570 Kč, v části věnované odhadu obvyklé ceny žalobce zcela v souladu s §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění účinném k datu ocenění, i v souladu se všemi odbornými zásadami oceňování a odbornou literaturou použil pro transformaci ročního užitku, tedy toku pravidelných budoucích výnosů, o které bude vyvlastňovaný v důsledku zřízení věcného břemena na dobu neurčitou přicházet (a díky užívání pozemku před zřízením věcného břemena již přicházet), tzv. věcnou rentu, která nejvýstižněji vyjadřuje jeho současnou hodnotu. Bohužel vyvlastňovací ani odvolací orgán (a zřejmě ani oba zmínění znalci) ve své naprosté odborné impotenci vůbec netuší, že takový nástroj finanční matematiky existuje, a proto mě jako znalce obviňují z toho, že jsem roční užitek násobil místo pěti dvaceti. Samozřejmě matematicky při použití míry výnosnosti ve výši 5% je výsledek stejný, ale podstata je zcela odlišná. A tak pokud bych použil např. míru výnosnosti 4%, byl bych vyvlastňovacím orgánem zřejmě obviněn, že jsem použil pětadvacetinásobek ročního užitku. A vzhledem k tomu, že míra výnosnosti byla odvozena přímo z trhu, tedy z poměru mezi obvyklým nájemným a obvyklou cenou v daném segmentu trhu, tedy v segmentu garáží a parkovacích míst, není o její výši žádných pochyb. Ostatně pokud by takové pochybnosti vznikly, byly by zcela jistě uvedeny již v rozhodnutí vyvlastňovacího orgánu prvního stupně. A tak tvrzení vyvlastňovacího orgánu, že jsem zpracoval znalecký posudek v rozporu s §16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění účinném k datu ocenění, je opět pouhou ničím nepodloženou domněnkou vyvlastňovacího orgánu, který při hodnocení důkazů bez jakéhokoliv odůvodnění vychází raději z laického a odborně ničím nepodloženého tvrzení obecného zmocněnce vyvlastnitelů, tedy osoby bez jakéhokoliv vzdělání v ekonomickém oboru i bez jakékoliv odborné praxe, která je navíc na co nejnížší náhradě za zřízení věcného břemena přímo ekonomicky zainteresována, než z odborně zpracovaného znaleckého posudku nezávislého znalce v oboru ekonomika, který disponuje řádným vzděláním v oboru a mnohaletou praxí, a který navíc při zpracování znaleckého posudku podléhá přísným sankcím, které mu při porušení odborných zásad či při nedodržení základních principů vyplývajících ze znaleckého slibu hrozí. A takový přístup vyvlastňovacího úřadu je také v příkrém rozporu se zásadou volného hodnocení důkazů, kterým žalovaný obhájí počinání vyvlastňovacího orgánu na str. 6 svého rozhodnutí, protože volné hodnocení důkazů neznamena „libovolné“, a i na volné hodnocení důkazů správním orgánem se vztahují určitá pravidla, např. povinnost správního orgánu takové hodnocení důkazů řádně, tedy logicky správně, odůvodnit, což ve svém rozhodnutí vyvlastňovací orgán ani orgán odvolací prakticky vůbec nečiní, a to co vyvlastňovací orgán nazývá odůvodněním, je pouhé opisování nesrozumitelných úryvků z nesouhlasného stanoviska obecného zmocněnce vyvlastnitelů, odkud jsou ostatně opsány všechny důvody, které správní orgán ve svém rozhodnutí uvádí. Sám správní orgán se bohužel na žádné vlastní důvody nezmohl, což poukazuje na jistou bezradnost nebo možná hůře poslušnost správního orgánu vůči požadavkům vyvlastnitelů.

Navíc vzhledem k tomu, že správní orgán ani nevysvětlil, proč upřednostnil nesouhlasné stanovisko před mým znaleckým posudkem, může být jeho rozhodnutí z tohoto důvodu nepřezkoumatelné (viz rozsudek NSS 5 A 48/2021-47). Je to smutný pohled na úroveň naší veřejné správy, která místo aby si v případě pochybností o závěrech mého znaleckého posudku nechala zpracovat posudek oponentní, jak ostatně navrhoval i obecný zmocněnec vyvlastitelů, popř. stanovisko některého z odborných orgánů či odborných institucí, nebo stanovisko orgánu dohledu, o což se vyvlastňovací orgán sice pokusil, ale zřejmě neuspěl, a proto ve snaze můj znalecký posudek za každou cenu zpochybnit, vycházel při svém rozhodování raději z ničím nepodložených tvrzení naprostého diletanta, který pouze hájí své vlastní ekonomické zájmy.

Shoda obvyklé ceny služebnosti s obvyklou cenou pozemku

14. K výsledné obvyklé ceně služebnosti se prvostupňový i odvolací správní orgán vyjadřuje slovy, že *„skutečnost, že hodnota věcného břemena je rovna hodnotě pozemku je zcela absurdní“*. Pokud jde o shodu výše hodnoty služebnosti s výší hodnoty pozemku, kterou žalovaný označuje za absurdní, je opět potřeba se vrátit k tomu, zda má hodnota služebnosti odpovídat skutečné majetkové újmě, kterou v tomto případě reprezentuje její obvyklá cena, nebo zda má hodnota služebnosti odpovídat fiktivní a ničím nepodložené hodnotě pětinasobku ročního užítu, tedy ceně zjištěné. A jak vidno, rozdíl mezi těmito hodnotami je nemalý, a ekonomické důsledky pro vyvlastňovaného, tedy pro osobu, které bude zřízením věcného břemena způsobena újma, naprosto zásadní. Žalobce předpokládá, že není třeba zdůrazňovat, že pětinasobek ročního užítu nemůže odpovídat újmě, která vyvlastňovanému zřízením služebnosti na dobu neurčitou vznikne, protože pokud by se mezi vysokoškolsky vzdělanými osobami zastávajícími významné funkce ve veřejné správě našla osoba, která by nepochopila, že újma, která vznikne zřízením služebnosti na dobu neurčitou, tedy na dobu, která může trvat např. 100 let, bude zřejmě vyšší, než újma, která vznikne zřízením služebnosti na pouhých 5 let, měla by nejen opustit funkci, kterou zastává, ale zřejmě vrátit i svůj vysokoškolský diplom, a pro jistotu i maturitní vysvědčení. Odpověď na tuto otázku totiž spočívá v pouhém porovnání výsledků dvou triviálních matematických úloh z prvního stupně základní školy, a to že $5 \times 1 \text{ Kč} = 5 \text{ Kč}$, $100 \times 1 \text{ Kč} = 100 \text{ Kč}$, čehož je zřejmé, že $100 \text{ Kč} > 5 \text{ Kč}$. A tak je celkem logické, že i kdybychom vycházeli z ročního užítu, k němuž dospěla ve svém znaleckém posudku Ing. E. H., tedy 11.177,88 Kč, vznikla by vyvlastňovanému za 100 let újma ve výši 1.117.788 Kč, což výrazně převyšuje i obvyklou cenu věcného břemena podle mého znaleckého posudku, která činí „pouhých“ 615.000,- Kč. A pro dokreslení ekonomické nesmyslnosti hodnoty věcného břemena jako pětinasobku ročního užítu si dovolím ještě jeden příklad. Pokud bychom totiž připustili, že hodnota věcného břemena bude 55.890,- Kč, jak určila Ing. H., znamenalo by to, že roční užitek při předpokládané době trvání věcného břemena 100 let by byl 558,90 Kč, což při výměře pozemku, kterou ve svém znaleckém posudku Ing. H. uvažovala, tedy 140 m², by znamenalo jednotkové nájemné pozemku ve výši 3,99 Kč/m²/rok. A porovnáme-li tento roční užitek s regulovaným nájemným pozemků veřejné infrastruktury, na kterých není provozována podnikatelská činnost, jejichž užívání je ve veřejném zájmu, a nájemné je hrazeno ze státního rozpočtu, tak jak bylo určeno Výměrem Ministerstva financí č. 1/2020 ze dne 17. 12. 2019, a které pro město Plzeň činilo v roce 2020 částku 61 Kč/m²/rok, celkem snadno zjistíme, že toto regulované nájemné je více než 15x vyšší (!!!), než roční užitek, k němuž ve svém znaleckém posudku dospěla Ing. H.. O kolik se takto určený roční užitek liší od tržního nájemného stavebních pozemků v Plni se raději ani nebudu zmiňovat. A pro úplnost bych si k námitce shody mezi obvyklou

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

cenou věcného břemena a obvyklou cenou pozemku ještě dovolil následující úvahu, která byla v rámci mého znaleckého posudku též zohledněna. Navrhované věcné břemeno totiž zcela jistě nebude koncipováno jako výlučné, a pozemek bude moci po zřízení věcného břemena užívat z titulu svého vlastnického práva i jeho vlastník, i když pouze ke stejnému účelu jako vyvlastnitelé, tedy k chůzi a jízdě, nikoliv v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím, jak již bylo konstatováno shora. Přesto se zde v souvislosti s otázkou shodnosti hodnoty věcného břemena s hodnotou pozemku nabízí úvaha, jaký roční užitek z pozemku bude moci po zřízení věcného břemena vyvlastňovaný, nebo přesněji, jaká část ročního užtku tím, že bude moci pozemek užívat jako vjezd zůstane vyvlastňovanému i po zřízení věcného břemena. I zde je třeba náležitě analyzovat konkrétní situaci tak, jak to bylo učiněno při zpracování mého znaleckého posudku. Celkový počet uživatelů této části pozemku bude po zřízení věcného břemena 13, tzn. 12 vyvlastnitelů (vlastníků garáží) a jeden vlastník vyvlastňovaného pozemku, tzn., že míra zatížení věcným břemenem by měla odpovídat 12/13 celkové hodnoty. A tato úvaha by také měla svoji logiku, kdyby měli všichni tito uživatelé stejnou právní pozici, tzn., že by po ně byla tato přístupová cesta přístupovou cestou jedinou. V takovém případě by totiž bylo ekonomické využití pozemku jako jediné přístupové cesty pro všechny naprosto zásadní, a tomu by také odpovídala hodnota jak z pohledu vyvlastnitelů, tak z pohledu vlastníka. V tomto případě je však situace poněkud odlišná, protože vlastník má přístup z veřejné komunikace, zajištěn i alternativním způsobem, a z tohoto důvodu hodnota této přístupové cesty z jeho pohledu významně klesá. V takové situaci již nelze na hodnotu možnosti užívání této části pozemku z pohledu vlastníka pohlížet stejným způsobem, jako na hodnotu z pohledu vyvlastnitelů, pro jejichž garáže je tato přístupová cesta „životně důležitá“, a znalec zde stojí před otázkou, jakým způsobem hodnotu tohoto „zbytkového“ oprávnění, které se pohybuje v rozmezí od 0 do 8% (0-1/13) ceny pozemku, vyjádřit. A v této souvislosti je třeba vzít dále v úvahu, že zatímco vyvlastnitelé budou po zřízení věcného břemena pozemek pouze bez dalších povinností a bez jakékoliv odpovědnosti užívat, vyvlastňovanému po zřízení věcného břemena zůstanou z titulu jeho vlastnického práva všechny povinnosti i odpovědnost související s vlastnictvím pozemku, jako je např. povinnost daňová, povinnost udržování pozemku v provozuschopném stavu umožňujícím bezpečné užívání této části pozemku, odpovědnost za případné znečištění pozemku ropnými látkami, což v případě užívání souvisejícím s garážováním není vyloučeno, apod.. Bude mít sice právo na náhradu všech vzniklých nákladů, ale odpovědnost a starosti s tím spojené ponese pouze vyvlastňovaný, který tak bude prakticky vykonávat správu tohoto pozemku. A vzhledem k tomu, že za výkon správy nemovitosti náleží správci odměna zpravidla ve výši 10% z výnosu, tedy v tomto případě z ročního užtku vyvlastnitelů, je celkem logické, že byla tato odměna v rámci ocenění „započtena“ proti spoluužívání pozemku vyvlastňovaným v podílu 1/13, tedy cca 8% hodnoty. A právě toto byl důvod, proč byla míra zatížení pozemku uvažována ve výši 100%, protože lze bez jakékoliv pochybnosti konstatovat, že správa pozemku zcela vykompenzuje pro vlastníky ekonomicky marginální oprávnění chůze a jízdy přes dotčenou část pozemku. Na tomto místě je užitečné také připomenout, že ani oba znalci, kteří zpracovávali předchozí znalecké posudky, tedy Ing. H. a S. F., nepostupovali v této části jinak, protože oba uvažovali stupeň omezení vlastnického práva ve výši 100% (ve ZP S. F. na str. 5 - stupeň omezení vlastnického práva: 100%, ve ZP Ing. H. není explicitně uvedeno, ale vzhledem k tomu, že nebylo provedeno žádné zkrácení ročního výnosu, bylo uvažováno taktéž 100% omezení vlastnického práva - str. 11). A tak za povšimnutí v této

souvislosti stojí, že vyvlastňovací orgán, se nad tímto postupem obou znalců vůbec nepozastavil, zatímco v případě žalobce znaleckého posudku byl stejný postup označen odvolacím orgánem dokonce za „absurdní závěr“ (viz str. 8 bod ad 8) rozhodnutí). I na tomto příkladu je patrné, že oba správní orgány porušily ve svých rozhodnutích mimo jiné i ustanovení §2 odst. 4 správního řádu, tedy povinnost rozhodovat tak, aby „při skutkově stejných nebo podobných případech nevznikaly nedůvodné rozdíly“, jinými slovy, aby shodná skutková zjištění hodnotily shodným způsobem, což je další důvod k domněnce, že jsou obě napadená rozhodnutí nezákonná.

Závěry žalobce a žalobní návrh

15. Ze shora uvedené argumentace vyplývají následující závěry: Rozhodnutí Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, o náhradě nákladů řízení č. j. MMP/254588/21 ze dne 1. 12. 2021 je dle názoru žalobce nezákonné a nepřezkoumatelné, protože: z odůvodnění správního orgánu nevyplývá vztah mezi skutkovými zjištěními a úvahami při hodnocení důkazů na straně jedné a právními závěry správního orgánu na straně druhé, odůvodnění neobsahuje konkrétní důkazy, nýbrž pouhé odvolání na dříve zpracované znalecké posudky a stanoviska příslušných správních orgánů, jednotlivá odůvodnění rozhodnutí jsou vágní, a proto jsou právní závěry správního orgánu porušením ústavního principu zákazu libovůle v rozhodování, pročez je nutné takovéto rozhodnutí považovat za rozhodnutí v rozporu s čl. 36 odst. 1 Listiny základních práva svobod, jakož i s čl. 1 Ústavy České republiky. Správní orgán řádně nevysvětlil a ani nepodložil žádnými odbornými stanovisky, proč upřednostnil podklady svědčící o určitém skutkovém závěru, tedy znalecké posudky Ing. E. H. a S. F., na úkor podkladů svědčících o odlišném skutkovém závěru, tedy na úkor znaleckého posudku žalobce. Správní orgán řádně nevysvětlil a ani nepodložil žádnými odbornými stanovisky, proč upřednostnil podklady svědčící o určitém skutkovém závěru, tedy nesouhlasné stanovisko obecného zmocněnce vyvlastnitelů, tedy osoby ekonomicky zainteresované na výsledku vyvlastňovacího řízení, na úkor podkladů svědčících o odlišném skutkovém závěru, tedy na úkor znaleckého posudku žalobce, tedy nezávislého znalce v oboru ekonomika. Správní orgán neuvedl, jaký právní předpis, nebo jaké odborné stanovisko, odborné standardy či odbornou literaturu aplikoval pro ověření správnosti znaleckých posudků Ing. E. H. a S. F., jejichž závěry vedly správní orgán k pochybnostem o správnosti znaleckého posudku žalobce. Rozhodnutí správního orgánu je stiženo nesrozumitelností a vnitřní rozporností, pokud považuje za správné oba znalecké posudky, jejichž závěry vedly správní orgán k pochybnostem o správnosti znaleckého posudku žalobce, protože každý z těchto znaleckých posudků je založen na zcela odlišném vyhodnocení skutkového stavu a v návaznosti na toto vyhodnocení obsahuje i odlišný způsob ocenění vyvlastňovaného pozemku. Správní orgán neuvedl, jaký právní předpis nebo jaké odborné standardy či odbornou literaturu aplikoval pro své tvrzení, že žalobce pochybil, když pozemek parc.č. Xa v k.ú. X, v rámci určení ceny zjištěné ocenil jako pozemek stavební podle §4 odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění účinném k datu ocenění. Správní orgán neuvedl, jaký právní předpis, popř. opatření obecné povahy, nebo jaké odborné standardy či odbornou literaturu aplikoval pro své tvrzení, že žalobce pochybil, když v rámci odhadu obvyklé ceny pozemku parc.č. Xa v k.ú. X, vybral pro porovnání pozemky nacházející se dle platného územního plánu města Plzně v plochách smíšených obytných (OV). Správní orgán neuvedl, jaký právní předpis, popř. opatření obecné povahy, aplikoval pro své tvrzení, že pozemek parc.č. Xb v k.ú. X slouží jako pozemek pro výstavbu rodinného domu, že pozemky parc.č. Xc, Xd a Xe slouží pro výstavbu bytového domu a pozemek

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

parc.č. Xf je zatravněnou plochou. Správní orgán neuvedl, jaký právní předpis, nebo jaké odborné standardy či odbornou literaturu aplikoval pro své tvrzení, že žalobce pochybil tím, že v rámci odhadu obvyklé ceny služebnosti cesty a stezky na dobu neurčitou použil tzv. věčnou rentu, tedy jak správní orgán laicky uvádí, že „v rozporu s §16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., ve znění účinném k datu ocenění vynásobil roční užitek dvaceti“. Správní orgán neuvedl, jaký právní předpis, nebo jaké odborné stanovisko ke znaleckému posudku, odborné standardy či odbornou literaturu aplikoval pro své tvrzení, že znalecký posudek žalobce představuje „zvlášť závažný případ nekvalitního provedení úkolu“ a že je „prakticky i právně nesprávný“. Rozhodnutí Krajského úřadu Plzeňského kraje, odboru regionálního rozvoje, spis zn. PK- RR/1475/22 ze dne 25. 3. 2022 o zamítnutí odvolání a potvrzení Rozhodnutí Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, o náhradě nákladů řízení č. j. MMP/254588/21 ze dne je dle názoru žalobce nezákonné a nepřezkoumatelné, protože: Z odůvodnění odvolacího správního orgánu nevyplývá vztah mezi skutkovými zjištěními a úvahami při hodnocení důkazů na straně jedné a právními závěry správního orgánu na straně druhé, odůvodnění neobsahuje konkrétní důkazy, nýbrž pouhé odvolání na dříve zpracované znalecké posudky a stanoviska příslušných správních orgánů, jednotlivá odůvodnění rozhodnutí jsou vágní, a proto jsou právní závěry správního orgánu porušením ústavního principu zákazu libovůle v rozhodování, pročez je nutné takovéto rozhodnutí považovat za rozhodnutí v rozporu s čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, jakož i s čl. 1 Ústavy České republiky. Odvolací správní orgán neuvedl, jaký právní předpis aplikoval pro své tvrzení, že Rozhodnutí Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, o náhradě nákladů řízení č. j. MMP/254588/21 ze dne 1. 12. 2021, bylo vydáno v souladu s právními předpisy. Odvolací správní orgán neuvedl, jaký právní předpis, nebo jaké odborné stanovisko ke znaleckému posudku, odborné standardy či odbornou literaturu, popř. jaká skutková zjištění použil pro své tvrzení, že znalecký posudek žalobce vycházel z nesprávných vstupních údajů, a že je tento znalecký posudek nesprávný. Odvolací správní orgán neuvedl, jaký právní předpis, nebo jaké odborné stanovisko ke znaleckému posudku, odborné standardy či odbornou literaturu, popř. jaká skutková zjištění aplikoval při přezkoumávání správnosti znaleckého posudku žalobce, zejména při přezkoumávání skutkového stavu, věrohodnosti teoretických východisek, spolehlivosti použitých metod a způsobu vyvozování závěrů znalce. Odvolací správní orgán neuvedl, jaký právní předpis, nebo jaké odborné stanovisko, odborné standardy či odbornou literaturu aplikoval pro ověření správnosti vyhodnocení znaleckých posudků Ing. E. H. a S. F. ze strany správního orgánu prvního stupně, jejichž závěry podle vyjádření odvolacího orgánu vyvolaly pozornost správního orgánu prvního stupně, která vedla k přezkoumávání správnosti znaleckého posudku žalobce. Odvolací správní orgán neuvedl, jaký právní předpis, nebo jakou judikaturu či komentáře, odborné standardy či odbornou literaturu aplikoval pro své tvrzení, že pokud žalobce v rámci odhadu obvyklé ceny služebnosti neaplikoval §16b zákona č. 151/1997 Sb., ve znění účinném k datu ocenění, nejedná se o znalecký posudek zpracovaný v souladu s právními předpisy. Rozhodnutí odvolacího správního orgánu je v bodě ad 8) stíženo nesrozumitelností a vnitřní rozporností odůvodnění tím, že ač odvolací správní orgán výslovně souhlasí s tvrzením odvolatele, že byl předmětný pozemek parc.č. Xa v k.ú. X v jeho znaleckém posudku oceněn správně jako pozemek stavební ve smyslu §9 odst. 2 písm. a) bod 3. zákona č. 151/1997 Sb., hned v následující větě tento souhlas popírá tím, že označuje další úvahy související s tímto způsobem ocenění za úvahy nevycházející ze

skutečného stavu věci tak, jak to vyžaduje §3 správního řádu a především pak §10 odst. 5 zákona o vyvlastnění.

III.

Vyjádření žalovaného k žalobě

16. Žalovaný uvedl, že žalobce v žalobě na úvod uvádí 5 bodů, ze kterých vyvozuje nezákonnost napadeného rozhodnutí. Poté je v žalobě uveden odborný výklad k oceňování majetku. Žalovaný k tomu uvádí, že výčet důvodů, ze kterých žalobce dovozuje nezákonnost napadeného rozhodnutí, je pouze bagatelizací důvodů, které jsou uvedeny v odůvodnění napadeného rozhodnutí i v rozhodnutí prvostupňového správního orgánu. Žalobce pouze cituje jednotlivé krátké věty vytržené z kontextu bez vazby na celý obsah rozhodnutí.
17. V bodě 1) se žalobce podivuje nad tím, že pozornost správních orgánů vzbudil jeho znalecký posudek, který stanovil diametrálně odlišnou cenu od posudků jiných ji založených ve spise. Tuto námitku již žalobce uplatnil v odvolání a žalovaný na tuto námitku odpověděl v napadeném rozhodnutí. Žalobcova citace vytržená z kontextu pak neodpovídá smyslu vypořádání odvolací námitky tak, jak to žalovaný v napadeném rozhodnutí uvedl. Žalovaný zcela jasně uvedl, že vyvlastňovací úřad uvedl, co ho vůbec vedlo k tomu, aby se obsahem znaleckého posudku, resp. jeho vstupními podklady více zaobíral. To, že je posudek diametrálně odlišný od jiných posudků (v podstatě až desetinásobně), je něco, co vždycky vyvolá pozornost. Jednalo se tedy o okamžik, který odstartoval, že poté docházelo ke shromažďování dalších podkladů, aby bylo možné předložený znalecký posudek buď potvrdit, nebo vyvrátit. Jak je výše popsáno, byly shromážděny podklady, které obsah znaleckého posudku zpochybnil, což je blíže vysvětleno v napadeném rozhodnutí, a rozhodně se nejedná pouze o dvě věty citované odvolatelem a vytržené z kontextu celého odůvodnění. Odůvodnění napadeného rozhodnutí je nutné posoudit jako celek, nikoliv izolovaně jeho jednotlivé věty. Rozhodně tedy není pravdivé tvrzení žalobce, že jeho posudek byl zpochybněn pouze na základě odlišného ocenění.
18. V bodě 2) žalobce cituje 3 věty z napadeného a prvostupňového rozhodnutí ohledně oceňovaného pozemku jako stavebního. Také toto je pouze zjednodušení celé věci žalobcem. Žalovaný v napadeném rozhodnutí vysvětlil své závěry ohledně kategorizace vyvlastňovaného pozemku jako stavebního. Jako stavební pozemek může být vnímán pouze pro účely zákona č. 151/1997 Sb., ovšem ve vyvlastňovacím řízení se pozemky oceňují tak, jaký je jejich skutečný stav, v souladu s ustanovením § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění. V napadeném rozhodnutí je zcela jasně uvedeno, že s odvolatelem lze souhlasit, pokud odkazuje na § 9 odst. 2 písm. a) bod 3 zákona č. 151/1997 Sb. a § 4 odst. 4 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Ovšem další úvahy odvolatele jako znalce nevycházejí ze skutečného stavu věci tak, jak to vyžaduje § 3 správního řádu a především pak §10 odst. 5 zákona o vyvlastnění, když hodnota věcného břemene vychází z nesprávného předpokladu, že je vyvlastňovaný pozemek určen k vybudování parkovacích míst. Stavby garáží, pro které je požadováno vyvlastnění, jsou stavby řádně povolené a zkolaudované, nebyly postaveny svévolně nebo nezákonně, ovšem odvolatel vychází z toho, jako by zde tyto stavby neexistovaly a ignoruje dosavadní možný způsob užívání vyvlastňovaného pozemku (vyvlastňovaným pozemkem zde máme na mysli část pozemku č. Xa dle

geometrického plánu), který vyplývá i ze stanovisek Policie ČR a ÚMO 3, odboru dopravy a životního prostředí.

19. Bod 3) v podstatě navazuje na předchozí problematiku, žalovaný tedy odkazuje na to, co je uvedeno výše a podrobněji také na napadené rozhodnutí. Zde žalovaný ještě doplňuje, že žalobce se zde v podstatě staví do role soudce, jako kdyby rozhodoval o bezdůvodném obohacení či o obdobném nároku vyvlastňovaných, když jak tvrdí, tito již léta přicházejí o peníze neplacením nájemného. Toto ovšem žalovaný považuje zcela za nepřipustné, takováto role znalci ve vyvlastňovacím řízení v žádném případě nepřísluší.
20. V bodě 4) žalobce upozorňuje na závěry prvostupňového správního orgánu ohledně zpochybnění výběru pozemků pro srovnání za účelem stavení ceny obvyklé. Žalovaný k tomu uvádí, že výběr pozemků pro srovnání za účelem stanovení ceny obvyklé je klíčovým. Z definice ceny obvyklé podle § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb. jasně vyplývá, že pro srovnání se vychází z majetku s obdobnými vlastnostmi. Je tudíž logické, že prvostupňový správní orgán zpochybnil výběr pozemků pro porovnání - žalobce vybral pozemky určené pro výstavbu rodinných nebo bytových domů, ovšem ve vyvlastňovacím řízení bylo jednoznačně prokázáno, že na vyvlastňovaném pozemku se žádná takováto stavba stavět nemůže, na pozemku se nedají vystavět ani parkovací stání. V napadeném rozhodnutí je uvedeno, že vyvlastňovaný pozemek je neveřejně přístupná účelová komunikace v uzavřeném prostoru, která slouží pro nezbytný přístup k pozemkům a garážím. Odvolatel však jako příslušný znalec odmítl s těmito zjištěními pracovat a nadále trval na svých závěrech, že pozemek ocenil jako vhodný pro výstavbu parkovacích stání. Jak je ovšem z výše uvedeného patrné, tento závěr je zcela v rozporu s právními předpisy a v žádném případě by výstavba parkovacích stání nemohla být v daném místě povolena. Pokud znalec odmítl tato zjištění, pak ovšem musí nést i následky, které z takto nesprávně zpracovaného znaleckého posudku vyplývají.
21. Pod bodem 5) jsou pak opět vytrženy z kontextu části vět rozhodnutí související s argumentací dle § 16b odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. Žalovaný k tomu uvádí, že v napadeném rozhodnutí uvedl znění § 16b zákona č. 151 /1997 Sb., ze kterého vyplývá povinnost násobit roční užitek pěti. Není zřejmé, proč žalobce takto nepostupoval. Znění zákona hovoří jasně, a pokud žalobce zpracoval posudek v rozporu s tímto ustanovením, nejedná se o znalecký posudek zpracovaný v souladu s právními předpisy. Pokud žalobce nesouhlasí se zněním zákona, tak jeho nesouhlas ovšem neospravedlňuje to, že se tímto zákonem nebude řídit. K závěrečnému hodnocení napadeného rozhodnutí shrnutého pod několika body na závěr žaloby pak žalovaný uvádí, že všechny podklady a úvahy správních orgánů jsou uvedeny jak v žalovaném rozhodnutí, tak v rozhodnutí prvostupňového správního orgánu. Jedná se především o zpochybnění vstupních údajů, které vedly ke zpracování sporného posudku, když tyto údaje byly shromážděny i za pomoci dalších orgánů státní správy. Žalobce byl s těmito závěry seznámen a měl možnost na ně reagovat, ovšem odmítl to.
22. Žalobce dále v žalobě zpochybňuje další znalecké posudky, které byly v řízení pořízeny - jedná se o znalecký posudek zpracovaný Ing. E. H. a S. F., a žádá je provést jako důkaz. Žalovaný s tímto požadavkem nesouhlasí, protože tyto posudky nejsou předmětem sporu, o který zde jde - zde jde pouze o určení znaleckého pro žalobce, to se ovšem posuzuje bez ohledu na jiné znalecké posudky; z jiných znaleckých posudků správní orgány nevycházely a hodnotily čistě obsah posudku zpracovaného žalobcem. Ze stejného důvodu je pak zcela nadbytečný výslech dalších znalců. Také výslech úředníka, který rozhodoval

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

ve věci v prvním stupni, nepovažuje žalovaný za účelný, protože není zřejmé, co by z takového výsledku mělo vyplynout. Žalovaný k celé věci ještě uvádí, že celá žaloba působí tak, že se žalobce snaží přesvědčit soud (i správní orgány) o tom, že ve vyvlastňovacím řízení musí být přiznána náhrada za vyvlastnění ve výši podle znaleckého posudku zpracovaného žalobcem. Žalobce se tak snaží nepřipustným způsobem zasahovat do předmětu vyvlastňovacího řízení ve prospěch jedné strany, což se jistě nedá považovat za nestranný a nezávislý postoj tak, jak to požaduje § 1 odst. 3 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Žalovaný upozorňuje, že o stanovení náhrady ve vyvlastňovacím řízení rozhoduje výhradně vyvlastňovací úřad a nikoliv znalec, což je v napadeném rozhodnutí jasně uvedeno včetně odkazu na odbornou literaturu a příslušnou judikaturu.

23. Žalovaný a prvostupňový správní orgán postupoval při hodnocení znaleckého posudku tak, jak je v těchto případech obvyklé, tedy zhodnotil vstupní údaje znaleckého posudku a zhodnotil, zda jsou jeho závěry logické a v souladu se skutečným stavem. Takovýto přezkum znaleckého posudku je ve správním řízení dokonce nutný, správní orgány nesmí slepě bez jakéhokoli hodnocení převzít závěry ze znaleckého posudku. K této věci se ostatně vyjádřil i Ústavní soud např. III. ÚS 299/06 ze dne 30.04.2007/ Znalecký posudek je nutno hodnotit stejně pečlivě, jako každý jiný důkaz, ani on nepožívá žádné větší důkazní síly a musí být podrobován všestranné prověrce nejen právní korektnosti, ale též věcné správnosti. Hodnotit je třeba celý proces utváření znaleckého důkazu, včetně přípravy znaleckého zkoumání, opatřování podkladů pro znalce, průběh znaleckého zkoumání, věrohodnost teoretických východisek, jimiž znalec odůvodňuje své závěry, spolehlivost metod použitých znalcem a způsob vyvozování závěrů znalce. Metodologie znaleckého dokazování vyžaduje, aby jak orgány činné v trestním řízení, tak samotný znalec kriticky hodnotili úplnost a bezvadnost podkladových materiálů, které znalec podrobuje svému zkoumání. Ke stejným závěrům dospěl Ústavní soud např. také v nálezu č. j. I. ÚS 4457/12 ze dne 24. 07. 2013. Odvolací orgán se s těmito závěry plně ztotožňuje, protože dokazování ve správním řízení se rovněž řídí zásadou volného hodnocení důkazů a podrobení znaleckého posudku zkoumání ze strany správních orgánů je v souladu s touto zásadou. Znalec měl možnost svůj posudek vysvětlit, doplnit či změnit, ovšem nic takového neučinil, a tak bylo rozhodnuto o nepřiznání znaleckého. Žalovaný trvá na správnosti svého postupu i napadeného rozhodnutí, jakož i prvostupňového správního orgánu, a proto navrhuje žalobu jako nedůvodnou zamítnout.

IV.

Replika žalobce

24. Vzhledem k tomu, že převážná část vyjádření žalovaného sestává prakticky pouze z kopií částí textu původního rozhodnutí žalovaného č. j. PK-RR/17475/22 ze dne 25. 3. 2022, k němuž se žalobce již dostatečně vyjádřil v žalobě, nepovažuje žalobce za smysluplné zaujímat k tomuto nesourodému shluku slov jakékoliv stanovisko. Navíc se jedná spíše o snahu žalovaného reinterpretovat žalobcovu interpretaci jeho vlastního rozhodnutí s odkazem, že údajně vytrhává věci z kontextu. To samo o sobě dává tušit, že jde o rozhodnutí nepřezkoumatelné. Pozoruhodné však je, že ač je rozhodnutí žalovaného i rozhodnutí prvostupňového orgánu o nepřiznání náhrady znaleckého opřeno výhradně o tvrzení, že žalobcův znalecký posudek je „*zvlášť závažný případ nekvalitního provedení úkonu*“, tedy v případě znaleckého posudku zřejmě zvlášť závažný případ jeho neodborného zpracování, žalovaný ani jediným slovem nereaguje na žalobcovu odbornou

argumentaci, a ve třetím odstavci svého vyjádření pouze lakonicky konstatuje, že „poté je v žalobě uveden odborný výklad k oceňování majetku“, aniž by tento odborný výklad jakkoliv komentoval či uvedl odborné protiargumenty, kterými by alespoň dodatečně vysvětlil své původní rozhodnutí. A tak jediným protiargumentem proti žalobcově odborné argumentaci je tvrzení žalovaného uvedené na str. 4, že se snažím „přesvědčit soud (i správní orgány) o tom, že ve vyvlastňovacím řízení musí být přiznána náhrada za vyvlastnění ve výši podle mého znaleckého posudku, čímž se dle žalovaného žalobce snaží nepřipustným způsobem zasahovat do předmětu vyvlastňovacího řízení ve prospěch jedné strany, což se dle žalovaného nedá považovat za nestranný a nezávislý postoj tak, jak to požaduje §1 odst. 3 zákona č. 254/2019 Sb.“. Na tomto místě by si žalobce dovilil upozornit, že v žalobě pouze obhájí odbornou správnost svého znaleckého posudku, kterou ve svém rozhodnutí neodůvodněně zpochybnil prvostupňový správní orgán a toto zpochybnění správnosti žalobcova znaleckého posudku následně neodůvodněně potvrdil i žalovaný, a o tom, jak rozhodne správní orgán o náhradě za vyvlastnění není v žalobě nic uvedeno. Jedná se tedy opět o ničím nepodloženou fabulaci žalovaného. A právě ve světle shora uvedených skutečností se žalobce domnívá, že je důležité, aby byly provedeny žalobcem navrhané důkazy, tedy výslechy znalců, kteří zpracovávali přecházející znalecké posudky, jejichž porovnáním s mým znaleckým posudkem žalovaný odůvodňuje nesprávnost žalobcova znaleckého posudku, a výslechy úředníka, který rozhodoval ve věci v prvním stupni, a s jehož stanoviskem se žalovaný ve svém rozhodnutí ztotožnil. Shora uvedené znalecké posudky sice nejsou předmětem sporu, ale byly zpracovávány v rámci předmětného vyvlastňovacího řízení, tzn., že znalci jsou dobře obeznámeni s předmětem ocenění, žalovaný i prvostupňový správní orgán se na tyto posudky opakovaně odvolávají, a na rozdíl od žalobcova znaleckého posudku je zjevně považují za správné, a to zřejmě i bezproblémovým přiznáním náhrady znaleckého za jejich vypracování. Ostatně výslechy těchto znalců by měl být ve prospěch žalovaného, a proto je nepochopitelné, z jakého důvodu s tímto výsledkem žalovaný nesouhlasí. Obdobně je tomu i u výsledku úředníka, který rozhodoval v prvním stupni. I jeho výslechy by měl vyznít ve prospěch žalovaného. A pokud se žalovaný táže, co by mělo z takového výsledku vyplynout, tak je to zejména objasnění skutečností, které dosud žalovaný uspokojivě nevysvětlil, jako např. z jakých konkrétních důvodů tento úředník považuje znalecké posudky Ing. E. H. a S. F. apriori za správné, zatímco žalobcův znalecký posudek v opozitu k nim za nesprávný, což je zvláštní zejména poté, kdy silničně správní orgán označil oceňovaný pozemek jednoznačně za tzv. neveřejnou komunikaci v uzavřeném objektu, a přitom v posudku Ing. E. H. je tento pozemek oceněn jako pozemek komunikace veřejné a v posudku S. F. dokonce jako pozemek skládky, což je obojí v rozporu se shora uvedeným stanoviskem tohoto správního orgánu. Úředník rozhodující v prvním stupni by však mohl a měl dále vysvětlit, na základě jakého odborného stanoviska, revizního znaleckého posudku, odborných standardů či odborné literatury dospěl tento úředník k závěru, že žalobcův znalecký posudek představuje „zvlášť závažný případ nekvalitního (tedy míněno zřejmě neodborného) provedení úkolů“, který je dle závěrů formulovaných tímto úředníkem „prakticky i právně nesprávný“, popř. co vlastně znamená úředníkem použitý výraz prakticky a právně nesprávný, apod..

V.

Ústní jednání

25. Žalobce setrval na svých tvrzeních, žalovaný se k jednání nedostavil.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. C.

VI.

Posouzení věci soudem

26. V souladu s § 75 odst. 1, 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) vycházel soud při přezkoumání napadeného rozhodnutí ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, a napadené rozhodnutí přezkoumal v mezích žalobních bodů uplatněných v žalobě.

VII.

Rozhodnutí soudu

27. Žaloba je důvodná.
28. Úvodem je nezbytné předeslat, že rozsáhlá žalobní argumentace uplatněná v žalobě, v níž žalobce podrobně obhájí závěry obsažené ve svém znaleckém posudku, resp. vyvrací tvrzení správních orgánů, je sice z pohledu senátu 57 naprosto pochopitelná, neboť žalobce má logickou motivaci vyvrátit závažná obvinění týkající se jeho odborné činnosti vznesená správními orgány, zároveň však platí, že z valné většiny je z hlediska posouzení věci nadbytečná.
29. Je třeba si totiž uvědomit, že základní právní rámec, v němž se soud pohyboval ve svých úvahách, je v podstatně triviální – je tvořen jedinou normou, konkrétně § 31 odst. 5 zákona o znalcích, který stanoví, že *„jde-li o zvlášť závažný případ nekvalitního provedení úkonu, může zadavatel určenou odměnu zcela odepřít.“*
30. Soud se proto koncentroval toliko na posouzení, zda žalobcem zpracovaný znalecký posudek představuje *„zvlášť závažný případ nekvalitního provedení úkonu“* či nikoliv, což má svůj odraz i v disproporci mezi rozsáhlostí argumentace účastníků a závěrů soudu, když, jak bude rozvedeno níže, v řízení o nepřiznání odměny není v zásadě prostor pro přezkum věcné správnosti znaleckých závěrů, jichž se týká naprostá většina tvrzení účastníků.
31. Pokud jde o výklad neurčitého právního pojmu *„zvlášť závažný případ nekvalitního provedení úkonu“*, soud se plně ztotožňuje s pregnantními závěry komentářové literatury (Dörfl, L., Krysl, A., Lehká, M., Visinger, R. *Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. Komentář. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2021*), která uvádí, že *„o zvlášť závažný případ nekvalitního provedení půjde tehdy, když znalecký úkon trpí tak zásadními vadami, že je bez obtíží rozpozná i osoba nedisponující zvláštními odbornými znalostmi (není je třeba prokazovat revizním znaleckým posudkem), a současně tyto vady činí znalecký úkon neupotřebitelným pro účely vedeného řízení zcela nebo z větší části. Odepření odměny je namístě v případě mizivé či nulové použitelnosti znaleckého posudku, což odpovídá zjevné nepřezkoumatelnosti, jež nebyla odstraněna ani dalšími úkony (vysvětlení, doplnění), anebo nepravdivosti znaleckého posudku.“* (podtržení doplněno zdejším soudem)
32. Při pohledu do znaleckého posudku předloženého žalobcem je soud zcela jednoznačně přesvědčen, že není možné v žádném případě hovořit o tom, že by byl stížen tak zásadními vadami, aby byly patrné i laikovi, nejedná se ani o případ zjevné nepřezkoumatelnosti. Naopak z obsahu posudku je jasné patrné, že žalobce v pozici znalce srozumitelně a logicky popsal, z jakých podkladů vycházel při prováděném odborném zkoumání ceny nemovitosti, vymezil srovnatelné pozemky sloužící jako referenční rámec pro ocenění, následně popsal své výpočty a své analytické úvahy ohledně sesbíraných dat. Soudu jakožto

entitě, která stejně jako žalovaný, nedisponuje odbornými znalostmi stran oceňování nemovitostí, se žalobcův posudek jeví jako zcela koherentní a metodologicky zpracovaný.

33. I při srovnání žalobcova znaleckého posudku s dalšími posudky, které jsou založeny ve správním spisu, a které se týkají ocenění vyvlastňované nemovitosti (posudek Ing. H. a pana F.), nejsou patrné jakékoliv formální či obsahové deficity, jež by žalobcův posudek od daných posudků odlišovaly. Právě naopak, žalobcův posudek se rozsahem v něm obsažené argumentace jeví jako výrazně podrobnější a propracovanější, zejména ve srovnání s posudkem znalce F., u něhož ani není patrné, z jakých podkladů tento znalec vycházel.
34. Zároveň je třeba upozornit i na skutečnost, že žalobce výsledky svého odborného zkoumání v rámci správního řízení opakovaně podrobně obhajoval a vysvětloval na ústním jednání konaném dne 7. 5. 2021 a následně ve vyjádření k výzvě ze dne 28. 6. 2021, což opětovně potvrzuje shora prezentovaný závěr, že ze strany žalobce nedošlo při zpracování posudku k žádnému flagrantnímu pochybení odůvodňujícímu nepřiznání odměny, ale že jde o vědomý výsledek jeho vědeckých úvah.
35. S ohledem na výše uvedené soud nijak nerozumí důvodům, které vedly správní orgány k zahájení řízení o nepřiznání znaleckého, napadené a prvoinstanční rozhodnutí považuje za exces způsobilý ohrozit samu podstatu znalecké činnosti, tj. svobodné zkoumání odborných otázek. Jak jinak lze totiž vnímat postup správních orgánů, které místo, aby využily standardních procesních nástrojů pro řešení situace, která zcela běžně nastává v řadě typů řízení, ať již soudních či správních, tedy že vícero znaleckých posudků dospívá k rozlišným závěrům a ve věci rozhodující orgán zadá revizní znalecký posudek, který řešenou otázku definitivně uzavře, přistoupily k sankcionování znalce, jehož závěry se správními orgány nepozdávaly. Takový postup je zcela vyloučen, a to i tehdy, pokud by bylo autoritativně rozhodnuto, že žalobcovi úvahy obsažené v posudku jsou nesprávné – zde soud opětovně připomíná, že takovou autoritu představuje toliko revizní znalecký posudek, nikoliv laický názor správního úřadu – neboť, jak bylo správně uvedeno v citovaném komentáři, nesprávnost znaleckých úvah prokázaná revizním znaleckým posudkem nemůže vést k odnětí znaleckého.
36. Celkové pochyby o motivaci správních orgánů při vydání napadeného, resp. prvoinstančního rozhodnutí, dále umocňuje obsah správního spisu, v němž je založen dopis ze dne 6. 10 2021, kterým se prvoinstanční orgán obrací na ministryni spravedlnosti, na základě informací, jejichž zdroj není uveden ve správním spise, vyjadřuje přesvědčení, že žalobce závažně pochybil, a požaduje, aby byl znalec uznán vinným ze spáchání přestupku.
37. Z kontextu okolností výše popsaných zdejší soud dovozuje, že prvoinstanční orgán byl veden snahou o zpochybnění závěrů znaleckého posudku žalobce, s jehož závěry se neztotožnil, a zároveň se obával paralýzy vyvlastňovacího řízení, v němž byl posudek zpracován. Pokud toto byly vskutku motivy postupu správních orgánů vůči žalobci spočívajícího v odnětí znaleckého, pak soud opětovně odkazuje na shora uvedené závěry. Disproporce mezi oceněním vyvlastňované nemovitosti vyplývající z jednotlivých znaleckých posudků měla být řešena zpracováním revizního znaleckého posudku – tomuto postupu přitom není nijak na překážku § 20 odst. 1 věta první tehdy účinného zákona o vyvlastnění, který stanovil, že *„náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost*

vyvlastnitele, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas.“ Dané ustanovení stanovovalo toliko povinnost vyvlastňovacího úřadu zohlednit posudek předložený vyvlastňovaným, není jej ovšem možné vykládat jako nutnost absolutní vázanosti tímto důkazním prostředkem – nadále v tomto směru platí obecné zásady správního řádu ukládající povinnost správnímu úřadu zjistit skutkový stav tak, aby o něm nebyly důvodné pochybnosti (viz § 3 správního řádu). Při relevantních pochybách o věcné správnosti znaleckých závěrů, odůvodněných například lišícími se znaleckými posudky založenými ve spisu, měl vyvlastňovací úřad vést řádné důkazní řízení včetně zpracování mnohokrát opakovaného revizního znaleckého posudku. Tento postup by mohl zodpovědět i pochybnosti správních orgánů například s výběrem pozemků, s nimiž žalobce srovnává vyvlastňovaný pozemek, tj. s posouzením odborné otázky.

38. Vzhledem k tomu, že žaloba byla důvodná, soud napadená rozhodnutí zrušil pro nezákonnost (§ 78 odst. 1 s. ř. s.). S ohledem na zrušení napadeného rozhodnutí, soud současně vyslovil, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Správní orgán je v dalším řízení vázán právním názorem, který soud vyslovil ve zrušujícím rozsudku (§ 78 odst. 5 s. ř. s.).

VIII.

Náklady řízení

39. Žalobce měl ve věci plný úspěch, a proto mu soud přiznal v souladu s § 60 odst. 1 s.ř.s. právo na náhradu nákladů řízení před soudem. Náklady řízení spočívají v zaplaceném soudním poplatku ve výši 3.000 Kč, žádné další náklady nebyly žalobcem požadovány. Lhůtu k plnění určil soud podle § 160 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. ve spojení s § 64 s. ř. s. Místo plnění určil soud v souladu s § 149 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb. ve spojení s § 64 s. ř. s.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost. Kasační stížnost musí být podána do dvou týdnů po doručení rozsudku. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu; lhůta je zachována, byla-li kasační stížnost podána u Krajského soudu v Plzni.

Plzeň dne 23. května 2023

Mgr. Lukáš Pišvejc v.r.
předseda senátu