



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy Mgr. Marka Bedřicha, soudce Mgr. Marka Zimy a soudkyně JUDr. Jitky Hroudové ve věci

žalobkyně:

a) **A3/94 Property v.o.s.**, IČO 27854370
sídlem Za Stodolou 144, 251 01 Modletice
zastoupená advokátem JUDr. Petrem Šťovíčkem, Ph.D.
sídlem Malostranské náměstí 5/28, 118 00 Praha 1

b) **FIT AG**, reg. č. HRB 31069
sídlem Am Grohberg 1, 923 31 Lupburg, Spolková republika Německo
zastoupená advokátem JUDr. Robertem Zugarem
sídlem Laubova 1729/8, 130 00 Praha 3

proti

žalovanému:

Magistrát hlavního města Prahy
sídlem Mariánské náměstí 2/2, 110 00 Praha 1

za účasti:

Ředitelství silnic a dálnic České republiky
sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4
zastoupená advokátem JUDr. Ing. Milošem Olíkem, Ph.D., LL.M.,
FCIArb

o žalobách proti mezitímnímu rozhodnutí žalovaného ze 14. 9. 2023, sp. zn. S-MHMP 1643404/2022/STR, čj. MHMP 1911177/2023

takto:

- I. Ruší se mezitímní rozhodnutí žalovaného ze 14. 9. 2023, sp. zn. S-MHMP 1643404/2022/STR, čj. MHMP 1911177/2023, a věc se mu vrací k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen uhradit žalobkyni a) náhradu nákladů řízení ve výši 12 650 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce, advokáta JUDr. Petra Šťovíčka, Ph.D.

Shodu s prvopisem potvrzuje X.

- III. Žalovaný je povinen uhradit žalobkyni b) náhradu nákladů řízení ve výši 14 466,50 Kč, a to do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího zástupce, advokáta JUDr. Roberta Zugara.
- IV. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

1. Vymezení věci

1. Žalobkyně se na soud obrátily, neboť žalovaný napadeným mezitímním rozhodnutím rozhodl o odejmutí vlastnického práva žalobkyně a) k pozemkům parc. č. 2917/113, 2917/114, 2917/116, 2974/12, 2974/13 a 2974/16, vše v katastrálním území Ruzyně, obec Praha (dále též „vyvlastněné pozemky“), ve prospěch České republiky jednající prostřednictvím osoby zúčastněné na řízení. Vyvlastněné pozemky byly odděleny z pozemků žalobkyně a) parc. č. 2917/34, 2917/37 a 2917/38, vše v katastrálním území Ruzyně, obec Praha (dále též „původní pozemky“).
2. Účelem vyvlastnění je uskutečnění veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury „D7 MÚK Aviatická – MÚK Ruzyně“ (MÚK znamená mimoúrovňová křižovatka – pozn. soudu).
3. Žalobkyně a) je vyvlastňovanou, žalobkyně b) je zástavní věřitelkou, v jejíž prospěch bylo zřízeno zástavní právo k vyvlastněným pozemkům. Osoba zúčastněná na řízení je vyvlastnitelem.
4. Žalobkyně podaly žaloby samostatně. Soud je spojil ke společnému projednání usnesením ze 7. 11. 2023, čj. 11 A 121/2023-64.

2. Argumentace účastníků řízení

2.1 Argumentace žalobkyně a)

5. Žalobkyně a) má za to, že rozhodnutí je nezákonné, neboť nebyly splněny podmínky pro vyvlastnění jejích pozemků. V žalobě vymezila dva žalobní okruhy a navrhla, aby soud napadené rozhodnutí zrušil.
6. V prvním namítá, že vyvlastnění nebylo provedeno v rozsahu nezbytně nutném pro dosažení účelu vyvlastnění. Poukázala na to, že žalovaný zvolil technické řešení (varianta D2), které nejvíce zasahuje do žalobkyniných práv. Z dokumentace pro EIA z února 2011 přitom plyne, že ověřovací studie prověřovala několik variant dopravního řešení, a to včetně minimalistické varianty A, při níž by zůstaly žalobkyniny pozemky nedotčeny. Žalovaný v napadeném rozhodnutí pouze odkázal na mikroskopickou simulaci a zhodnocení dopravní situace v rámci EIA. Dle žalobkyně však nemůže žalovaný sám posuzovat tuto odbornou otázku a měl nechat provést odbornou expertízu nebo zadat znalecký posudek, jak žalobkyně navrhovala. Žalobkyně si je vědoma, že změna vybraného stavebního řešení představuje výjimečný krok, ale v posuzované věci je dle ní namístě, neboť minimalistická varianta A by předešla vyvlastnění a ušetřila by veřejné prostředky.
7. V druhém argumentačním okruhu namítá, že nabídkový proces, který předcházел napadenému rozhodnutí, byl stížen nezhojitelnou vadou. Vyvlastněné pozemky se před umístěním stavby dopravní infrastruktury nacházely v zastavitelné ploše, je proto nutné je ocenit jako pozemky zastavitelné. Znalecký posudek vyvlastnítele je však takto neoceňoval

a obsahoval též věcné vady. Na tyto vady žalobkyně a) upozorňovala a za vadný považuje znalecký posudek i Ministerstvo financí. Ač výše náhrady za vyvlastněné pozemky není předmětem mezitímního rozhodnutí, upozorňuje žalobkyně a), že podmínkou pro jeho vydání je povinnost vyvlastnítele předložit řádný návrh smlouvy, který musí obsahovat též zákonné ocenění pozemků. Vyvlastnitel tuto podmínku nesplnil, což představuje neodstranitelnou vadu. Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon), stanoví v §3b odst. 1 zvýšení kupní ceny v případě, že dojde k dohodě na koupi pozemků. Tím, že žalovaný předložil žalobkyni a) návrh kupní smlouvy založený na vadném znaleckém posudku, jí znemožnil dosáhnout této zvýšené ceny, neboť náhrada za vyvlastněné pozemky se v rámci vyvlastňovacího řízení již o koeficient dle § 3b odst. 1 liniového zákona nezvyšuje.

8. Žalobkyně a) dále upozornila na to, že žalovaný v napadeném rozhodnutí nesprávně uvádí, že byla nečinná v komunikaci s vyvlastnítelem a na jeho dopisy nereagovala. Žalobkyně a) naopak s vyvlastnítelem dlouhodobě jednala a od počátku se snažila vše vyřešit dohodou. V rámci své snahy jednak sdělovala výhrady ke znaleckému posudku, jednak nabízela řešení skrze směnu pozemků. Žalobkyně též poukázala na to, že v napadeném rozhodnutí chybí zmínka o prvním vyvlastnitelově návrhu na uzavření kupní smlouvy z listopadu 2020, v němž nabídl žalobkyni a) kupní cenu ve výši 9 008 660 Kč, kterou určil na základě znaleckého posudku z 30. 10. 2020.

2.2 Argumentace žalobkyně b)

9. Žalobkyně b) považuje napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné a nezákonné. Navrhla, aby ho soud zrušil.
10. Nepřezkoumatelnost spatřuje žalobkyně b) v tom, že žalovaný se nevypořádal s její námitkou, že znalecký posudek vyvlastnítele je vadný. Žalobkyně b) ve svých námitkách podrobně popsala, jakými nedostatky znalecký posudek trpí a poukázala též na to, že jako vadný ho hodnotí i Ministerstvo financí. Vyvlastněné pozemky nejsou čistě zemědělské pozemky a do cenového porovnání byly zařazeny nezpůsobilé transakce.
11. Nezákonnost napadeného rozhodnutí spatřuje žalobkyně b) ve třech vadách vyvlastňovacího řízení. První vada spočívá v tom, že vyvlastnitel předložil v rámci kontraktačního procesu vadný znalecký posudek, tudíž nebyly splněny podmínky pro zahájení vyvlastňovacího řízení. To má dopady i do majetkové sféry žalobkyně b), neboť na základě posudku je určována záloha na náhradu za vyvlastnění. Druhá vada spočívá v tom, že žalovaný neprovedl důkaz znaleckým posudkem, který by posoudil proveditelnost minimalistické varianty A. Třetí vada spočívá v nesprávném zjištění skutkového stavu. Žalovaný uvedl, že žalobkyně a) nereagovala na vyvlastnitelovy písemnosti z 1. 12. 2021 a 30. 6. 2022, což není pravda.

2.3 Vyjádření žalovaného

12. Žalovaný má za to, že rozhodl přezkoumatelně a v souladu se zákonem. Žaloby nepovažuje za důvodné a navrhl, aby je soud zamítl.
13. K argumentaci žalobkyně a) uvedl, že v napadeném rozhodnutí dostatečně popsal, proč je dán veřejný zájem na řešení stavby mimoúrovňové křižovatky variantou D2 a nikoliv variantou A. Znalecký posudek navržený žalobkyní a) neprovedl, neboť bylo prokázáno,

že varianta D2 je jediná, která může naplnit veřejný zájem. Předmětem vyvlastňovacího řízení navíc není zvažování alternativních řešení stavebního záměru.

14. Ocenění vyvlastněných pozemků není předmětem napadeného rozhodnutí, tudíž nejsou jeho předmětem ani případné vady znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem. Žalovaný netvrdil, že by žalobkyně a) v komunikaci s vyvlastnitelem jakkoli nereagovala či byla nečinná, pouze popisoval genezi věci. Žalobkyně a) odůvodnění napadeného rozhodnutí dezinterpretuje. Argumentace žalobkyně a), že pro vady znaleckého posudku je třeba opakovat celý nabídkový proces, nemá oporu v zákonné úpravě.
15. K argumentaci žalobkyně b) zopakoval, že předmětem rozhodnutí není ocenění vyvlastněných pozemků, proto nebylo třeba, aby na její argumentaci explicitně reagoval. K jednotlivým tvrzeným vadám vyvlastňovacího řízení odkázal na vyjádření k obdobné argumentaci žalobkyně b).

3. Osoba zúčastněná na řízení

16. Soud oslovil v souladu s § 34 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“), potenciální osoby zúčastněné na řízení.
17. Osoba zúčastněná na řízení označená v záhlaví tohoto rozsudku oznámila, že bude uplatňovat svá práva. Písemně se vyjádřila k návrhu na přiznání odkladného účinku. Následně 10. 11. 2023 nahlédla do spisu, k věci samé se však nevyjádřila.

4. Posouzení věci soudem

18. Ve věci samé rozhodl soud bez nařízení jednání, s čímž žalobkyně i žalovaný souhlasili (§ 51 odst. 1 s. ř. s. Soud přezkoumal napadené rozhodnutí z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti, a v rozsahu uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 věta první s. ř. s.), přičemž rozhodl o všech žalobních bodech (§ 2 odst. 4 liniového zákona). Vycházel přitom ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
19. Žalobu podaly včas osoby k tomu oprávněné. Žaloby jsou důvodné.
20. Vzhledem k tomu, že žalobní argumentace obou žalobkyň je do velké míry podobná, vypořádá soud jejich žaloby společně.
21. Soud předně uvádí, že napadené rozhodnutí je přezkoumatelné. Žalovaný podrobně a pečlivě vysvětlil, z jakých podkladů vycházel, jaká skutková zjištění z nich učinil a jak je právně posoudil. Skutečnost, že se žalovaný věcně nezabýval námitkami žalobkyň ohledně vad znaleckého posudku vyvlastnítele, nezpůsobuje nepřezkoumatelnost. Žalovaný vysvětlil, že se těmito námitkami nezabýval proto, že mezitímním rozhodnutím se vypořádává pouze otázka vyvlastnění, nikoliv náhrady za vyvlastněné pozemky (např. str. 30 a 31 napadeného rozhodnutí). Pokud správní orgán odůvodní, proč se určitým aspektem věci či námitkou nezabývá, nejde o nepřezkoumatelné rozhodnutí [např. nedávný rozsudek Nejvyššího správního soudu (dále též „NSS“) ze 7. 9. 2023, čj. 9 Afs 10/2023-89, bod 24]. Nesprávnost názoru žalovaného by mohla mít vliv na zákonnost jeho rozhodnutí, nikoliv na přezkoumatelnost (k tomu viz dále). Nepřezkoumatelnost nezpůsobuje ani to, že žalovaný v napadeném rozhodnutí nezminil starší nabídku vyvlastnítele z listopadu 2020 za kupní cenu 9 008 660 Kč. Žalobkyně a) sice v žalobě uvádí, že z toho důvodu v napadeném rozhodnutí „chybí důležité informace“, nijak však

nevysvětlila, proč je tato nabídka vyvlastnítele pro posuzovanou věc důležitá, ani proč ji měl žalovaný zmiňovat.

22. Soud se dále zabýval zákonností napadeného rozhodnutí. Přičemž vyšel především z následující právní úpravy.
23. Podle § 3 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), *vyvlastnění je 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.*
24. Podle § 4a odst. 1 liniového zákona *dospěje-li vyvlastňovací úřad ve vyvlastňovacím řízení, které se týká práva k pozemku nebo ke stavbě potřebného k uskutečnění stavby dopravní, vodní nebo energetické infrastruktury vymezené v územním rozvojovém plánu nebo v zásadách územního rozvoje a uvedené v příloze k tomuto zákonu, k závěru, že podmínky pro vyvlastnění jsou s výjimkou určení výše náhrady za vyvlastnění splněny, vydá na žádost vyvlastnítele mezitímní rozhodnutí obsahující výroky podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění (dále jen „mezitímní rozhodnutí“).*
25. Podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění *vyroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovací úřad a) rozhodne o 1. zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věčnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nebo 2. omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věčného břemene ve prospěch vyvlastnítele a vymezí jeho obsah, anebo 3. odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnítele, b) rozhodne, vyžaduje-li to veřejný zájem, která práva spojená s pozemkem, stavbou nebo jejich částí vyvlastněním nezaniknou, c) určí, v jaké lhůtě je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění; lhůta nesmí být delší než 2 roky od právní moci rozhodnutí.*
26. Podle § 170 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), *práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.*
27. Žalobkyně namítaly, že se žalovaný dostatečně nezabýval alternativními variantami a nezákonně neprovedl znalecký posudek za účelem zhodnocení proveditelnosti jednotlivých variant.
28. Dle ustálené judikatury není obecně ve vyvlastňovacím řízení prostor pro posuzování, zda existují alternativní varianty řešení stavebního záměru. Případné námitky měl vlastník pozemků uplatnit v územním řízení (rozsudek NSS ze 7. 9. 2023, čj. 2 As 181/2023-57, bod 19 a judikatura tam citovaná).
29. K částečné modifikaci tohoto obecného závěru došlo rozsudkem NSS z 8. 10. 2020, čj. 6 As 171/2020-66, č. 4118/2021 Sb. NSS. V něm dospěl NSS k závěru, že pravomocné územní rozhodnutí je zásadně předpokladem pro zahájení vyvlastňovacího řízení, nejedná se však o předpoklad jediný. Ani existence tohoto rozhodnutí nezabavuje vyvlastňovací úřad povinnosti posoudit, zda je možno účelu vyvlastnění dosáhnout jiným způsobem. Může-li

k účelu vyvlastnění vést jiné řešení, je třeba uskutečnit primárně toto řešením případně zdůvodnit, proč alternativní řešení není možné (bod 71, 73 a 75 posledně citovaného rozsudku NSS).

30. Jak však vysvětlila navazující judikatura, neplyne z rozsudku čj. 6 As 171/2020-66 závěr, že pozemky nelze vyvlastnit jen proto, že existuje variantní projektová dokumentace (rozsudek NSS z 24. 11. 2021, čj. 10 As 365/2021-94, bod 29, a rozsudek NSS čj. 2 As 181/2023-57, bod 22). Podstatné je, zda zde existuje jiná varianta, která je vyvlastnitelem zvažována a je realizovatelná (rozsudek NSS čj. 2 As 181/2023-57, bod 23).
31. Žalovaný v napadeném rozhodnutí podrobně popsal, v čem spočívá veřejný zájem na vyvlastnění pozemků žalobkyně a). Stavba, pro niž dochází k vyvlastnění, řeší napojení Letiště Václava Havla na dálnici D7. Jde o změnu stávající mimoúrovňové křižovatky, která je nevyhovující z hlediska bezpečnosti provozu i kapacity (str. 20 a 21 napadeného rozhodnutí). Vysvětlil též, proč varianty, které by méně zasahovaly do práv žalobkyně, nevedou k naplnění veřejného zájmu (str. 39 až 43 napadeného rozhodnutí). Žalovaný odkázal na dokumentaci k EIA, z níž plyne, že varianta D2 jediná kapacitně vyhovuje a jediná se doporučuje k realizaci a svědčí pro ni též hluková studie. Žalobkyněmi preferovaná varianta A by nevedla ke zlepšení dopravní situace, neboť z hlediska kapacity by nevyhovovala již v roce 2008. Pokud by byla provedena, vedla by k dopravnímu kolapsu. Takové odůvodnění považuje soud za správné a v souladu s citovanými judikatorními závěry. Žalovaný vysvětlil, proč ve věci neexistuje jiná realizovatelná varianta, která by splnila účel vyvlastnění. Soud se s jeho posouzením ztotožňuje a v podrobnostech na něj odkazuje.
32. Žalovaný též řádně odůvodnil, proč za této situace neprovedl důkaz znaleckým posudkem, jehož zadání žalobkyně a) navrhovala. Dokumentace EIA totiž jasně prokázala, že varianta A není proveditelná a nevede k naplnění veřejného zájmu, tedy zlepšení celkových dopravních poměrů. Z mikroskopické simulace vyplynulo, že varianta A není z pohledu dopravní kapacity dostatečná nejen pro budoucí potřeby, ale byla by dopravně nedostatečná již v roce 2008. Žalovaný tudíž neposuzoval tuto odbornou otázku sám na základě své úvahy, ale opřel se o odborné závěry a dokumentaci, která byla ve svých závěrech jednoznačná. I s tímto postupem žalovaného se soud plně ztotožňuje. Tato žalobní argumentace není důvodná.
33. Nedůvodné shledal soud též žalobní námitky, v nichž žalobkyně žalovanému vytýkaly, že nesprávně uváděl, že žalobkyně a) byla v komunikaci s vyvlastnitelem nečinná. Žalobkyně totiž dezinterpretují odůvodnění napadeného rozhodnutí.
34. Žalovaný uvedl, že žalobkyně a) nereagovala na dopis vyvlastnítele z 1. 12. 2021, proto jí vyvlastnitel zaslal další dopis z 11. 1. 2022. To je zcela v souladu se spisovým materiálem i s tvrzením žalobkyně, že svým dopisem z 8. 2. 2022 reagovala na dopis z 1. 12. 2021 „*ve spojení s dopisem z 11. 1. 2022*“. Správné je i tvrzení žalovaného, že žalobkyně a) nereagovala na dopis vyvlastnítele z 30. 6. 2022. Z kontextu napadeného rozhodnutí (str. 29) je totiž zcela zřejmé, že tím má žalovaný na mysli, že žalobkyně na tento dopis nereagovala předtím, než vyvlastnitel požádal o zahájení vyvlastňovacího řízení 7. 9. 2022 (na str. 29 napadeného rozhodnutí nesprávně uvedeno 7. 9. 2023 – pozn. soudu). S tím není nijak v rozporu, že žalobkyně následně reagovala dopisem z 20. 10. 2022.
35. Žalobkyně dále namítaly vady znaleckého posudku, který vyvlastnitel předložil. Vady spatřují, zjednodušeně řešeno, v nesprávném ocenění vyvlastněných pozemků.

36. Vyvlastnění je obecně přípustné pouze tehdy, pokud se vyvlastniteli nepodařilo uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku (§ 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění). Liniový zákon k této obecné úpravě doplňuje specifika v § 3. V odst. 2 tohoto ustanovení stanoví odchylky při doručování návrhu smlouvy a odst. 6 zkracuje lhůty tak, že *jde-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*. Přílohou návrhu kupní smlouvy musí být též znalecký posudek, který je podkladem pro navrženou výši kupní ceny [§ 5 odst. 2 písm. a) zákona o vyvlastnění a § 3b odst. 1 a 2 liniového zákona].
37. Ze správního spisu plyne, že žalobkyně a) od počátku namítala, že znalecký posudek, který předložil vyvlastnitel, trpí vadami, a to i přes doplnění znaleckého posudku dodatkem. Vyvlastnitel zahájil jednání o uzavření kupní smlouvy dopisem z 1. 12. 2021, v kterém navrhl uzavřít kupní smlouvu a kupní cenu stanovil na základě znaleckého posudku z 20. 8. 2021, č. 5905-030/2021, ve výši 1 515 000 Kč (cena pozemků) a 98 000 Kč (cena trvalých porostů), přičemž kupní cenu zvýšil dle § 3b liniového zákona. Žalobkyně a) reagovala dopisem z 8. 2. 2022, v kterém uvedla, že jejím cílem je převést pozemky bez nutnosti vyvlastnění, má však výhrady proti znaleckému posudku, který vyvlastnitel předložil, a to jednak ohledně referenčních transakcí, jednak ohledně metodologie stanovení ceny obvyklé. Na to vyvlastnitel reagoval a nechal vyhotovit dodatek ke znaleckému posudku z 30. 4. 2022, č. 6070-056/2022. Na tento dopis žalobkyně reagovala až poté, co bylo zahájeno vyvlastňovací řízení.
38. Žalobkyně a) v námitkách ze 7. 3. 2023 vysvětlila v části IV (*Náhrada za vyvlastnění*), proč považuje znalecký posudek za vadný, neboť vyvlastněné pozemky nesprávně oceňuje a obsahuje i další věcné vady. Její argumentace je konzistentní s tím, co namítala v rámci jednání s vyvlastnitelem. Společně s námitkami předložila žalobkyně a) svůj znalecký posudek z 28. 11. 2022. Dále předložila dopis Ministerstva financí z 6. 6. 2022, v němž ministerstvo vyjádřilo názor, že ocenění provedené znaleckým posudkem z 20. 8. 2021 je chybné. S námitkami žalobkyně a) se v rámci vyvlastňovacího řízení ztotožnila též žalobkyně b) ve svém vyjádření z 29. 3. 2023 (bod 3.1 jejího vyjádření). I z protokolu z ústního jednání z 30. 3. 2023 je zřejmé, že mezi žalobkyní a) a vyvlastnitelem panuje neshoda ohledně správného ocenění pozemků (str. 4 protokolu).
39. Žalovaný se s touto argumentací v napadeném rozhodnutí věcně nevypořádal. Měl totiž za to, že otázka správnosti znaleckého posudku a ocenění vyvlastněných pozemků je řešena až v rámci stanovení náhrady za vyvlastněné pozemky. Tento závěr není správný.
40. Jak upozornil NSS ve svém rozsudku z 28. 7. 2021, čj. 1 As 176/2019-53, je v případě námitek vůči znaleckým posudkům v rámci vyvlastňovacího řízení nutné rozlišovat, zda se námitky týkají posudku, který předkládá vyvlastnitel v rámci kontraktačního procesu před zahájením vyvlastňovacího řízení, nebo zda se týkají posudku, který byl ve vyvlastňovacím řízení podkladem pro rozhodnutí o náhradě za vyvlastněné pozemky. V druhém případě se námitkami zabývá civilní soud v řízení o náhradě za vyvlastněné pozemky, neboť tyto námitky nemají vliv na zákonnost výroku o vyvlastnění. V prvním případě se však *„jedná o otázku zákonnosti postupu v průběhu kontraktačního procesu, a tedy otázku splnění jedné z podmínek pro možnost přistoupení k vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení. [...] 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“ (bod 31 a 32 citovaného rozsudku).

41. Jakkoliv si je zdejší soud vědom určité rozkolísanosti judikatury NSS k této otázce (srov. podrobný popis v rozsudku Krajského soudu v Praze z 13. 7. 2022, čj. 54 A 27/2022-59, bod 42 a násl.) má za to, že z judikatury NSS plyne, že v určitých případech mohou vady znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem vést k závěru, že nejsou splněny podmínky pro vyvlastnění dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění.
42. Žalobkyně v této souvislosti případně poukazuje na to, že v případě prodeje pozemků před zahájením vyvlastňovacího řízení dochází k navýšení ceny dle § 3b odst. 1 liniového zákona. K tomuto navýšení nedochází v případě, že k odnětí vlastnického práva dojde v průběhu vyvlastňovacího řízení. Tím spíše je proto třeba dbát, aby ocenění pozemků v rámci znaleckého posudku předkládaného v rámci návrhu na uzavření kupní smlouvy, netrpělo vadami, které mají vliv na ocenění pozemků. Pokud by byla cena stanovená znaleckým posudkem nezákonně nízká, stál by vyvlastňovaný před rozhodnutím, zda přijmout kupní cenu sice navýšenou ale vypočítanou z nezákonné ceny pozemků, nebo v rámci vyvlastňovacího řízení obdržet náhradu za pozemky sice zákonnou, ale již nezvýšenou.
43. Žalobkyně a) již v kontraktační fázi namítala, že znalecký posudek předkládaný vyvlastnitelem je vadný, neboť nesprávně zvolil referenční transakce a nesprávným způsobem oceňuje vyvlastněné pozemky. Její argumentace byla od počátku konzistentní a setrvala na ní i v rámci vyvlastňovacího řízení. Z ničeho neplyne, že by šlo o obstrukční taktiku či že by žalobkyně a) neměla zájem pozemky prodat. Žalovaný se však její argumentací odmítl zabývat s tím, že *„jelikož není tímto mezitímním rozhodnutím vypořádána celá věc, ale pouze otázka vyvlastnění, nezabýval se vyvlastňovací úřad otázkou náhrady za vyvlastnění, jak vyplývá z čl. 11 odst. 4 LZPS a z ustanovení zákona o vyvlastnění, ani návrhem vyvlastňovaného na výslech znalkyně Ing. Tiché za účelem odstranění pochybností ohledně výhrad vyvlastnítele ke znaleckému posudku vyvlastňovaného. O náhradě za vyvlastnění bude v souladu s ustanovením § 4a liniového zákona ve spojení s ustanovením § 24 a § 10 a násl. zákona o vyvlastnění, ve spojení s ustanovením § 4a odst. 6 liniového zákona, rozhodnuto samostatným rozhodnutím o zbytku věci“*. Tím však žalovaný smísl otázku náhrady za vyvlastnění (kterou se v mezitímním rozhodnutí zabývat nemá) s otázkou vad znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem jako podkladem pro návrh kupní smlouvy (kterou se zabývat má). Argumentace žalobkyně je proto v této části důvodná.
44. Posuzovaná věc se liší od případů, které projednával Krajský soud v Praze pod sp. zn. 54 A 27/2022 a 54 A 106/2022, v nichž dospěl k závěru, že ač vyvlastňovaný namítal vady znaleckého posudku, neznamenalo to nepřipustnost zahájení řízení o vyvlastnění. V první z věcí, které krajský soud posuzoval, totiž vyvlastňovaný vznášel nekonkretizované námitky proti znaleckému posudku a nabízel posudek, který zjišťoval nejvyšší možnou cenu (bod 54 až 60 rozsudku čj. 54 A 27/2022-59). Vyvlastňovací úřad následně ve vyvlastňovacím řízení nechal zpracovat revizní znalecký posudek mj. za účelem posouzení posudku předloženého vyvlastňovanou (bod 61 a 62 citovaného rozsudku). V druhé věci vyvlastňovaný uvedl, že nemá zájem za navržených podmínek pozemek prodat a požadoval vyšší, tržní cenu, přičemž vyvlastnitel mu vysvětlil, že je vázán předpisy o oceňování. Vyvlastňovaný i přesto setrval na závěru, že pozemek má být prodán za cenu tržní (bod 43 až 45 rozsudku krajského soudu z 27. 2. 2023, čj. 54 A 106/2022-58).

Vyvlastňovaný přitom proti znaleckému posudku, který předložil vyvlastnitel nevznesl žádné výhrady (bod 48 citovaného rozsudku). Oproti tomu v nyní posuzované věci žalobkyně a) vznášela od počátku námitky týkající se způsobu ocenění a referenčních transakcí. Vyvlastnitel na ně reagoval. Žalovaný však ne a v napadeném rozhodnutí neuvedl nic k tomu, zda námitky žalobkyň vůči znaleckému posudku jsou takového rázu, že by kvůli nim nebylo možné vyvlastňovací řízení zahájit. Jeho rozhodnutí je z toho důvodu nezákonné.

45. Soud k tomu doplňuje, že správní soudnictví je založeno na principu kasačním. To znamená, že soud nemůže chybějící argumentaci žalovaného nahradit svým vlastním odůvodněním toho, zda jsou námitky žalobkyň proti znaleckému posudku předloženého vyvlastnitelem důvodné či ne (rozsudek NSS ze 17. 6. 2021, čj. 7 As 70/2021-29, bod 23 a judikatura tam citovaná).
46. Bez toho, že by soud jakkoliv předjímal, jak žalovaný námitky žalobkyň posoudí, považuje za vhodné zdůraznit následující. Soud rozumí tomu, že zrušení napadeného rozhodnutí pouze z výše uvedeného důvodu může působit formalisticky. Výsledkem totiž možná bude pouze to, že žalovaný do svého jinak podrobně zdůvodněného rozhodnutí doplní krátkou argumentaci, proč námitky žalobkyň vůči znaleckému posudku vyvlastnitele považuje za liché, a ve zbytku zůstane napadené rozhodnutí stejné. Soud však zároveň považuje za podstatné akcentovat, že v posuzované věci jde o vyvlastnění, které představuje zcela zásadní zásah do vlastnických práv vyvlastňovaného. Je proto nezbytné trvat na vysoké kvalitě podkladových materiálů v řízení o vyvlastnění i odůvodnění rozhodnutí o vyvlastnění. Nelze připustit, aby došlo k omezení vlastnického práva, vyskytnou-li se v řízení o vyvlastnění pochybnosti, zdali je pro naplnění deklarovaného účelu vyvlastnění třeba a tyto pochybnosti nebudou přesvědčivě vyvráceny (obdobně rozsudek NSS z 26. 7. 2017, čj. 2 As 341/2016-41, bod 13).

5. Závěr a náklady řízení

47. Soud shledal, že žaloba je důvodná, neboť žalovaný se vůbec nezabýval argumentací žalobkyň, že znalecký posudek, který vyvlastnitel předložil jako podklad pro návrh kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, je vadný a cena jím stanovená nezákonná. V ostatních žalobních námitkách žaloby důvodnými neshledal.
48. Soud proto výrokem I. zrušil napadené mezitímní rozhodnutí jako nezákonné postupem dle § 78 odst. 1 s. ř. s. a rozhodl, že se věc vrací žalovanému k dalšímu řízení dle § 78 odst. 4 s. ř. s. V něm je žalovaný vázán právním názorem, který soud vyslovil v tomto rozsudku dle § 78 odst. 5 s. ř. s.
49. O nákladech účastníků řízení rozhodl soud výroky II. a III. podle § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně byly ve věci úspěšné proto každé náleží vůči žalovanému náhrada účelně vynaložených nákladů řízení.
50. Ty sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 4 000 Kč (3 000 Kč za podání žaloby a 1 000 Kč za návrh na přiznání odkladného účinku – k tomu srov. rozsudek NSS z 9. 8. 2022, čj. 4 As 493/2019-29, bod 31) a odměny za zastupování advokátem. Oba advokáti ve věci učinili dva úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení a podání žaloby), za které náleží částka 3 100 Kč/úkon [§ 9 odst. 4 písm. d), § 7 bod 5. a § 11 odst. 1 písm. a) a d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu], a jeden úkon právní služby (podání návrhu na přiznání odkladného účinku žalobě), za který náleží odměna ve výši 1 550

Kč/úkon [§ 11 odst. 2 písm. a) a odst. 3 advokátního tarifu]. Zástupcům dále náleží náhrada hotových výdajů dle § 13 odst. 4 advokátního tarifu ve výši 300 Kč/úkon. Zástupce žalobkyně a) soudu nedoložil, že je plátcem daně z přidané hodnoty, ač je to jeho povinností, pokud její náhradu požaduje (§ 14a odst. 1 advokátního tarifu, usnesení Krajského soudu v Ostravě z 14. 2. 2013, čj. 22 A 112/2012-47, a usnesení Nejvyššího soudu z 29. 3. 2012, sp. zn. 22 Cdo 5286/2009-II). Zástupce žalobkyně b) soudu s žalobou doložil, že je plátcem daně z přidané hodnoty. Náhrada této daně mu proto náleží dle § 57 odst. 2 s. ř. s.

51. Celkem tedy náleží žalobkyni a) na náhradě nákladů řízení částka 12 650 Kč ($4000 + 2 \times 3100 + 1550 + 3 \times 300$). Žalobkyni b) náleží částka 14 466,50 Kč [$4000 + (2 \times 3100 + 1550 + 3 \times 300) \times 1,21$].
52. Lhůta k platbě náhrady nákladů řízení je stanovena podle § 160 odst. 1 v části věty za středníkem o. s. ř., místo plnění podle § 149 odst. 1 o. s. ř.; oboje ve spojení s § 64 s. ř. s.
53. Výrokem IV. rozhodl soud o nákladech řízení osoby zúčastněné na řízení. Ta nemá dle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na jejich náhradu, neboť jí soud v tomto řízení žádnou povinnost neuložil, ani neshledal, že by byly dány důvody zvláštního zřetele hodné.

Poučení

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) 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 4. prosince 2023

Mgr. Marek Bedřich v. r.
předseda senátu