



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ostravě – pobočka v Olomouci rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu Mgr. Barbory Berkové a soudců JUDr. Markéty Fialové a JUDr. Michala Jantoše ve věci

žalobce: **P. s. r. o., IČO X**
sídlem P. 1546/1a, X P. 10
zastoupená advokátem Mgr. Tomášem Pelikánem
sídlem Tyršův dům, Újezd 450/40, 118 01 Praha 1

proti
žalovanému: **Krajský úřad Olomouckého kraje**
sídlem Jeremenkova 40a, 779 00 Olomouc

za účasti: **I. C. a.s., IČO X**
sídlem Č. 2510/19, X P. 9
II. Ř. s. a d. s. p., IČO X
sídlem N. P. 546/56, X P. 4
zastoupeno advokátem JUDr. Ing. Milošem Olíkem, Ph. D., LL.M., FCI Arb
sídlem Na Pankráci 1683/127, 140 00 Praha 4

o žalobě proti mezitímnímu rozhodnutí žalovaného ze dne 30. 1. 2024, č. j. KUOK 16573/2024, ve věci omezení vlastnického práva zřízením práva odpovídajícího věcnému břemeni,

takto:

- I. Žaloba **se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků **nemá** právo na náhradu nákladů řízení.
- III. Osoby zúčastněné na řízení **nemají** právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

I. Vymezení věci

1. Žalobkyně je vlastníkem pozemků mj. parc. č. X, parc. č. XA, parc. č. XB a parc. č. XC, všechny v k. ú. V. T., obec V. T. (dále jen „dotčené pozemky“). Dotčené pozemky jsou součástí souboru pozemků ve vlastnictví žalobkyně v obci V. T. a přiléhají k pozemkům, na nichž žalobkyně provozuje čerpací stanici P. na adrese G. 662. Řízení o odnětí vlastnického práva žalobkyně k dalším pozemkům z uvedeného souboru nutných pro realizaci účelu vyvlastnění, veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury „*Dálnice D55 - stavba 5501 O. – K.*“, konkrétně stavebního objektu „*SO 120 Přeložka silnice III/4353*“, již bylo podrobeno soudnímu přezkumu ve věci vedené u zdejšího soudu pod sp. zn. 65 A 87/2013.
2. Žalovaný napadeným rozhodnutím na základě žádosti osoby zúčastněné na řízení I. (dále jen „vyvlastnitel“) rozhodl mezitímním rozhodnutím podle § 4a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „liniový zákon“), a § 24 odst. 3 písm. a) bod 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů, tak, že výrokem I. vlastnické právo žalobkyně k pozemkům parc. č. X, parc. č. XA, parc. č. XB a parc. č. XC v k. ú. V. T. v rozsahu věcného břemene 5 m² na pozemku parc. č. X, v rozsahu 4 m² na pozemku parc. č. XA, v rozsahu 52 m² na pozemku parc. č. XB a v rozsahu 7 m² na pozemku parc. č. XC, jak je vyznačeno v geometrickém plánu č. 1523-124a/2022, ověřeném dne 18. 11. 2022 pod č. 116/2022 úředně oprávněným zeměměřičským inženýrem Ing. Bronislavem Lapčíkem a za Katastrální úřad pro Olomoucký kraj odsouhlaseném dne 25. 11. 2022 pod č. PGP-2976/2022-805 Ing. J. K. omezil zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnitelů za účelem realizace veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury dálnice „*D55, stavba 5501 O. – K.*“, konkrétně stavebního objektu „*SO 124.3 – Přípojka čerpací stanice*“ (dále jen „účel vyvlastnění“). Výrokem II. dále žalovaný určil, že vyvlastnitel je povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění nejpozději do 4 let od právní moci napadeného rozhodnutí.

II. Argumentace stran

3. Žalobkyně namítala, že napadené rozhodnutí je nepřezkoumatelné a nezákonné pro nenaplnění základních podmínek pro omezení jejího vlastnického práva k dotčeným pozemkům. Žalobní body soud shrnuje následovně.
4. Žalobkyně v první řadě namítala, že nebyla splněna tzv. předvyvlastňovací fáze, jelikož žalobkyni nebyl nikdy doručen řádný návrh smlouvy o získání práv k pozemkům ve smyslu § 5 odst. 1 ve spojení s § 5 odst. 2 zákona o vyvlastnění, a tudíž nikdy nezačala běžet lhůta dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění. Žalobkyně namítala celkem 4 následující nedostatky.
 - 4.1. Předně žalobkyně uvedla, že s návrhem na získání práv k dotčeným pozemkům se na ni neobrátil vyvlastnitel, nýbrž společnost V. s.r.o. (přípisem ze dne 11. 11. 2022 s návrhem na uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti a dále přípisem ze dne 6. 2. 2023 s návrhem na uzavření smlouvy o zřízení služebnosti). V dopisech společnost pouze sdělila, že se na žalobkyni obrací jménem Ř. s. a d. Č., vyvlastnitelem je však společnost C. a.s. Společnost V. navíc nedoložila jakoukoliv plnou moc či jiné pověření, ze kterého by vyplývalo, že je skutečně oprávněna jednat za Českou republiku – Ř., a to navíc ve věci omezení práv k pozemkům nezbytných

pro realizaci účelu vyvlastnění. Společnost V. ostatně ani sama nikdy netvrdila, že jedná v zastoupení vyvlastnítele. Jednání společnosti V. tak dle žalobkyně nelze považovat za snahu vyvlastnítele o nabytí práv k pozemkům smlouvou. Žalobkyni dále nebylo jasné ani postavení Ing. W., Ph. D. označeného jako hlavní inženýr projektu, nelze dospět k závěru, že byl oprávněn jednat za společnost V. dle § 430 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

- 4.2. Žalobkyně již v námitkách proti oznámení o zahájení vyvlastňovacího řízení namítala, že v rozporu s § 5 odst. 2 písm. b) zákona o vyvlastnění v dopisech vyvlastnítele, resp. spol. V., jejichž přílohou byly návrhy smlouvy o zřízení služebnosti týkající se dotčených pozemků nebyla uvedena jakákoliv bližší informace o účelu vyvlastnění, o konkrétním záměru a o nezbytnosti zasáhnout do vlastnických práv žalobkyně. Dopisy obsahovaly pouze označení územního rozhodnutí pro stavbu „Dálnice D55, stavba 5501 O. – K.“ a uveden stavební objekt SO 124.3 – Přípojka čerpací stanice. Taková definice je však dle žalobkyně zcela nedostačující. V návrzích smluv ani v přípisech je doprovázejících nebylo nijak vysvětleno, proč nemůže být tvrzený účel vyvlastnění realizován bez získání práv k pozemku.
- 4.3. Nedostatkem prvotního návrhu na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti ze dne 11. 11. 2022 byl absentující geometrický plán. K návrhu byla přiložena toliko kopie katastrální mapy s vyznačenou předpokládanou polohou umístění podzemního komunikačního vedení s tím, že skutečná poloha bude zaměřena po realizaci stavby a geometrický plán bude vypracován až po tomto zaměření. Podle žalobkyně nelze geometrický plán, který musí splňovat přísné formální náležitosti stanovené zákonem, výslovně požadovaný ustanovením § 5 odst. 3 zákona o vyvlastnění nahradit pouhou kopií katastrální mapy s trasou věcného břemene vyznačenou v mapě barevnou fixou ani ve spojení s popisným ustanovením. Žalovaný se v této souvislosti dopustil zcela nepodložených spekulací, pakliže uzavřel, že v případě absence geometrického plánu nejde o otázku, která by vedla k nedosažení dohody. Naopak nelze po nikom požadovat, aby přistoupil na uzavření smlouvy, která neobsahuje povinné zákonné náležitosti. Žalobkyně se současně ohradila proti tvrzení žalovaného o její možnosti upozornit vyvlastnítele na tuto vadu návrhu, neboť tím by došlo k nepřípustnému přenášení povinnosti vyvlastnítele na vyvlastňovaného.
- 4.4. Dopis ze dne 6. 2. 2023, jehož přílohou byl návrh smlouvy o zřízení služebnosti, pak obsahoval další vadu, pro kterou jej nelze považovat za řádný, a sice v nesprávně stanovené náhradě za vyvlastnění dle znaleckého posudku namísto v § 3b odst. 5 liniového zákona uvedené výše úplaty 10 000 Kč za každý pozemek. Návrh smlouvy o zřízení služebnosti stanovil náhradu ve výši 26 703 Kč dle znaleckého posudku Ing. J. H., MBA ze dne 6. 12. 2022, č. 6178-135/2022, určující náhradu ve výši 3 740 Kč. Není přitom ani zřejmé, jak společnost V. k této částce došla, neboť částku dle znaleckého posudku zřejmě navýšila koeficientem 7,14, což však není koeficient odpovídající liniovému zákonu. Žalovaný se touto námitkou zabýval zcela nedostatečně tak, že samotné mezitímní rozhodnutí nemá řešit výši náhrady a znalecký posudek bude v pozdější fázi zapotřebí aktualizovat a upravit, aby podával správný podklad pro zjištění řádné náhrady. Pouze smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti správně reflektovala zákonnou výši náhrady za omezení vlastnického práva, avšak ta zase neobsahovala geometrický plán. Vyvlastňovaný se tak nemohl kvalifikovaně k tomuto dřívějšímu návrhu vyjádřit. Výpočet určený v návrzích smluv o zřízení

služebnosti nelze tedy ospravedlnit tím, že by výše náhrady byla určena dle znaleckého posudku proto, že žalobkyně ve smyslu § 3b odst. 5 liniového zákona nesouhlasila s náhradou nabídnutou ve smlouvě o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti. Znalecký posudek je nadto zjevně vadný a neaktuální, jelikož v rámci porovnávací metody porovnává ceny pozemků dle smluv z roku 2019 a 2020, které jsou výrazně nižší než v dnešní době. Znalecký posudek oceňuje všechny pozemky jako zemědělské, a to včetně pozemku parc. č. X, na kterém se nachází stavba pozemní komunikace a takovýto pozemek je nutno oceňovat jako pozemek stavební. Vadný znalecký posudek představuje další vadu návrhu smluv o získání práv k pozemku, neboť jej nelze označit za splňující požadavek ve smyslu § 5 odst. 2 písm. a) a § 18 odst. 3 písm. d) zákona o vyvlastnění.

5. Žalobkyně dále namítala, že je nutno přihlédnout i k dalším vyvlastňovacím řízením vedených k pozemkům ve vlastnictví žalobkyně. Dle jejího názoru je nesporné, že zejména v důsledku rozhodnutí žalovaného, jež bylo předmětem přezkumu ve věci sp. zn. 65 A 87/2023, bude využívání stavby čerpací stanice a celého funkčního areálu možné jen s nepřiměřenými obtížemi, ne-li vůbec, a je tedy dán důvod pro rozšíření vyvlastnění na celý areál čerpací stanice.
6. Žalovaný navrhoval zamítnutí žaloby jako nedůvodné. K nedoručení geometrického plánu uvedl, že ačkoli zakres rozsahu služebnosti do katastrální mapy není podroben tak přísným požadavkům jako geometrický plán, lze jej považovat za dostatečný podklad pro to, aby si vyvlastňovaný učinil dostatečný obraz o tom, jaký je navržený rozsah služebnosti. Žalobkyně nemohla nabýt rozumných pochyb o tom, kterých pozemků a v jakém rozsahu se jí může vyvlastnění týkat. I přes doložení geometrických plánů k druhému návrhu kupní smlouvy neměla tato skutečnost žádný vliv na jednání žalobkyně v rámci „předvyvlastňovacího“ jednání. Dále žalovaný uvedl, že návrhy zaslaných smluv obsahovaly jasné vymezení, kdo je budoucím oprávněným (C.), kdo je stavebníkem (Ř.) a kdo budoucím obtíženým (žalobkyně). Žalobkyně byla rovněž poučena, že v případě jakýchkoli dotazů k předloženým návrhům smluv se může obrátit na společnost V. Žalobkyně však žádným způsobem uvedenou společnost nekontaktovala a nechávala si své námitky až do vyvlastňovacího řízení. Nedůvodná je rovněž námitka žalobkyně, že jí nebyla nabídnuta jednorázová náhrada 40 000 Kč za vyvlastnění. Tato jí byla nabídnuta v návrhu smlouvy o smlouvě budoucí, na který však žalobkyně žádným způsobem nereagovala. Žalobkyně nereagovala ani na jeden ze zaslaných návrhů smluv, nebyla aktivní, nesnažila se ani o zahájení jednání o možné dohodě mezi stranami. Z jednání žalobkyně je zřejmé, že nesouhlasí s výstavbou dálnice D55, a to především z důvodu, že čerpací stanice nebude přímo napojena na dálnici D55. Nedůvodná je dále námitka o nedostatečně vymezeném účelu vyvlastnění v návrzích smluv, jelikož tyto obsahovaly informaci jak o účelu vyvlastnění, tak vymezení konkrétního záměru. V případě žalobkyně nebyly shledány důvody, které by vedly k vyhovění její žádosti k odkupu celého areálu čerpací stanice, jelikož čerpací stanici bude možné využívat i po vyvlastnění pozemků bez nepřiměřených obtíží.
7. Osoba zúčastněná na řízení II., stavebník, rovněž navrhovala zamítnutí žaloby jako nedůvodné, jelikož napadené rozhodnutí shledává věcně správné a řádně odůvodněné. Tvzení žalobkyně o její neznalosti, v jakém postavení se společnost V. nachází, jsou v rozporu s dosavadním jednáním žalobkyně. Nyní projednávaná věc není jedinou záležitostí, která mezi účastníky řízení byla řešena v souvislosti s přípravou stavby D55. Ve

věci projednané pod sp. zn. 65 A 87/2023 proběhlo několik osobních jednání s žalobkyní, kterých se za stavebníka účastnila právě společnost V. a kterých se účastnil i Ing. W., Ph. D. Rovněž v uvedené věci žalobkyně reagovala na nabídku odkupu dopisem zaslaným právě společnosti V. Zastoupení stavebníka uvedenou společností pak bylo žalobkyni známo i z příslušných územních a stavebních řízení, kterých se žalobkyně taktéž účastnila. Z obsahu návrhu smluv přitom žalobkyni musel být zřejmý vztah jednotlivých subjektů. V této souvislosti stavebník odkázal na rozsudek NSS ze dne 3. 11. 2022, č. j. 5 As 148/2022-56 zabývající se obdobnou situací, přičemž NSS dospěl k závěru dostatečnosti řádného označení subjektů v zaslaných návrzích smluv. Dále uvedl, že z pohledu kontraktačního procesu předmětný účel splnil i zákres do katastrální mapy přiložený k prvnímu návrhu (přičemž návrh smlouvy výslovně počítal s vypracováním geometrického plánu na základě skutečného umístění komunikačního vedení). Pokud by byl již k prvnímu návrhu smlouvy přiložen geometrický plán, tak by to na chování žalobkyně nemělo žádný vliv, což je patrné i z chování žalobkyně po obdržení druhého dopisu. Nyní vznesená námitka žalobkyně o chybějícím geometrickém plánu k prvnímu dopisu neměla žádný význam pro naplnění podmínky spočívající ve snaze předejít vyvlastnění dosažením dohody v kontraktačním procesu, jak správně vyhodnotil i žalovaný. Žalobkyně tuto námitku uplatnila až dodatečně, nikoliv v konstruktivní snaze předejít vyvlastnění dohodou. Ve věci bylo postupováno v souladu se zákonem co do stanovení náhrady, neboť nabídka z 11. 11. 2022 obsahovala návrh smlouvy s navrženou cenou 40 000 Kč. Žalobkyně však na daný návrh nereagovala, s tímto návrhem včetně navržené částky tedy nesouhlasila. S ohledem na předchozí implicitní nesouhlas žalobkyně pak byla (rovněž v souladu se zákonem) navržena cena dle znaleckého posudku. Zákonem stanovené koeficienty byly stanoveny správně, jednalo se o kombinaci 8násobku (pro pozemky parc. č. XB a XC) a 1,5násobku (pro pozemky parc. č. X a XA, které jsou stavebními pozemky). Pokud měla žalobkyně nejasnosti ohledně ceny nabízené dle znaleckého posudku, mohla se na vyvlastnitele, resp. společnost V. kdykoliv obrátit, což však neučinila a zůstala zcela pasivní. K namítanému nedostatečně vymezenému účelu vyvlastnění v zaslaných dopisech uvedl, že byl uveden konkrétní stavební objekt a označena stavba. Takto definovaný účel vyvlastnění, resp. konkrétní záměr je dostatečně vymezený, a to i s ohledem na skutečnost, že se jedná o označení vyplývající z územního řízení a následně i stavebního řízení, jichž byla sama žalobkyně taktéž účastna. Žalobkyně si navíc musela být z minulých jednání naprosto vědoma, o který konkrétní záměr se jedná a jaký má význam.

8. U ústního jednání dne 21. 5. 2024 účastníci setrvali na svých stanoviscích.

III. Posouzení věci krajským soudem

9. Krajský soud přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů dle § 75 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), přičemž vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).
10. Dříve než krajský soud přistoupí k vypořádání žalobních bodů, považuje za nezbytné zdůraznit potřebu nahlížet na nyní projednávanou věc v širším kontextu, a sice v kontextu dalších souvisejících vyvlastňovacích řízení. Již bylo uvedeno, že krajský soud ve věci vedené u zdejšího soudu pod sp. zn. 65 A 87/2013 rozhodoval o žalobě žalobkyně proti rozhodnutí žalovaného o odnětí jejího vlastnického práva k pozemkům nutných pro

realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury „*Dálnice D55 – stavba 5501 O. – K.*“, konkrétně stavebního objektu „*SO 120 Přeložka silnice III/4353*“. V nyní projednávané věci jde tedy o posouzení zákonnosti navazujícího vyvlastňovacího řízení, rovněž tak vyvolaného potřebou uskutečnění uvedené veřejně prospěšné stavby dálnice. Konkrétně krajský soud vycházel mj. ze skutečností známých mu z rozhodovací činnosti v uvedené předcházející věci sp. zn. 65 A 87/2013, a sice z průběhu jednání přecházejících zahájení vyvlastňovacího řízení v tam projednávané věci. Zároveň krajský soud přihlížel i ke skutečnosti, že smyslem tzv. negociační (předvyvlastňovací) fáze je dosáhnout dohody mezi vyvlastnitelem a vyvlastňovaným, zejména z důvodu zjednodušení, urychlení a co největší hospodárnosti celého procesu (požadavky, jež v případě vyvlastnění podle liniového zákona nabývají na významu ještě o to více). Závěr o tom, zda je podmínka dle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění, dle kterého je vyvlastnění přípustné, nepodařilo-li se vyvlastniteli s vyvlastňovaným ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k potřebnému pozemku, ke dni podání žádosti, splněna, je pak nutno činit vždy v závislosti na konkrétních okolnostech případu (shodně rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44).

11. Veden těmito úvahami tak krajský soud při posuzování vytýkaných nedostatků návrhů smluv zasílaných žalobkyni v rámci tzv. negociačního procesu před zahájením vyvlastňovacího řízení přihlédl zejména k tomu, že žalobkyně po celou tuto fázi zůstala zcela pasivní a na žádný ze zaslaných návrhů (včetně posledního urgujícího dopisu z 13. 1. 2023) nikterak nereagovala. Dle ustálené judikatury totiž zásadně platí, že míra aktivity vyžadovaná po vyvlastniteli se mimo jiné odvíjí od aktivity vyvlastňovaného a od toho, zda jeho jednání svědčí o skutečném zájmu předejít rozhodnutí o vyvlastnění uzavřením dohody (např. rozsudek NSS ze dne 23. 10. 2014, č. j. 7 As 174/2014-44). Na základě uvedeného krajský soud námitky žalobkyně proti zaslaným návrhům smluv vyhodnotil jako námitky ryze formálního charakteru, nikterak nezpochybňující závěr o absenci jejího skutečného zájmu na dosažení dohody. Ostatně sama žalobkyně ani netvrdí, že měla zájem se s vyvlastnitelem jakkoliv dohodnout.

K nejasnosti ohledně postavení společnosti V.

12. Žalobkyně namítala, že jednání společnosti V. nelze považovat za snahu vyvlastnitele o dosažení dohody s žalobkyní. Rovněž s touto námitkou se žalobkyně neobrátila na žalovaného ve vyvlastňovacím řízení a také námitka postrádá tvrzení o konkrétním zásahu do jejích práv.
13. Předně krajský soud uvádí, že možnost vlastníka sítě elektronických komunikací ponechat zajištění investorské přípravy na stavebníkovi je předpokládána přímo zákonem. Ustanovení § 104 odst. 17 zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákona o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů zakládá oprávnění stavebníka na základě dohody s vlastníkem sítě k zajištění investorské přípravy či provedení překládky sítě vlastním zhotovitelem.
14. Obdobnou námitkou se již zabýval i NSS v rozsudku ze dne 3. 11. 2022, č. j. 5 As 148/2022-56. V uvedené věci stěžovatel namítal, že se na něj v rámci negociačního procesu obrátil subjekt odlišný od stavebníka i vyvlastnitele, aniž by prokázal své oprávnění za vyvlastnitele jednat. NSS však takovou námitku shledal nedůvodnou, neboť nebylo na místě „*zabývat se zastoupením vyvlastnitele osobou zúčastněnou na řízení, resp. osoby zúčastněné na řízení společností S., jelikož za strany smluv byli v návrzích označeni stěžovatel*

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

jako povinný, vyvlastnitel jako oprávněný a osoba zúčastněná na řízení jako investor. Pouze průvodní dopis ke smlouvám byl zaslán společností S. (která měla dle obsahu spisového materiálu plnou moc k zastupování osoby zúčastněné na řízení ze dne 25. 5. 2016). K otázce vlastnického práva vyvlastnitel k el. vedení a vodovodu se vyjádřil S. v dopise ze dne 20. 12. 2018, nicméně ani skutečnost, že vyvlastnitel neměl k dispozici dokumenty k prokázání svého vlastnického práva, nic nemění na tom, že následující den po převzetí návrhů smluv, tj. dne 17. 7. 2018, počala běžet lhůta 90 dnů ve smyslu § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění.“

15. V nyní projednávaném případě nemohla žalobkyně vzhledem k zaslaným návrhům smluv pochybovat o postavení toho kterého subjektu včetně skutečnosti, že vyvlastnitelem je společnost C. a Ř. je toliko stavebníkem. Návrhy smluv v tomto směru nedávaly prostor pro jakoukoliv pochybnost, jelikož C. byl označen jako osoba oprávněná, žalobkyně jako obtížená a Ř. jako stavebník. Plné moci k vzájemnému zastupování jsou pak založeny ve správním spise. Krajský soud se s výše citovaným závěrem NSS zcela ztotožňuje, proto sám posuzovanou námitku hodnotí jako nedůvodnou.
16. Nadto v návaznosti na odst. 10 tohoto rozsudku musí krajský soud uvést, že je mu z jeho rozhodovací činnosti ve věci sp. zn. 65 A 87/2023 známo, že žalobkyně se v tam posuzované věci svým dopisem z 23. 1. 2019 oznamujícím její negativní stanovisko k prodeji jakýchkoliv z jejích pozemků obrátila přímo na společnost V. Rovněž tak je soudu známo, že se zástupci žalobkyně osobně účastnili jednání v rámci projektové přípravy stavby dálnice a stavebních objektů souvisejících, jichž se za uvedenou společnost účastnil Ing. W., Ph. D. Žalobkyni tedy bylo velmi dobře známo, že společnost V. ve věci provádí investorskou přípravu. Ve shodě s žalovaným a stavebníkem je i krajský soud názoru, že měla-li snad žalobkyně skutečně jakékoliv pochybnosti ve vztahu k zaslaným smluvním návrhům, mohla se obrátit na kteroukoliv ze zúčastněných stran (V., C. či Ř.). Námitka nejasného postavení Ing. W., Ph. D. pak zcela postrádá opodstatnění, neboť společnost V. nefigurovala jako smluvní strana, případné nedostatky v zastoupení osoby za ni jednající se tak nemohly v právní sféře žalobkyně v tomto směru nijak promítnout.

K nedostatkům zaslaných návrhů

17. Žalobkyně v této souvislosti v první řadě namítala nedostatečné vymezení účelu vyvlastnění. Dle § 5 odst. 2 písm. b) zákona o vyvlastnění *k návrhu smlouvy je vyvlastnitel povinen předložit informaci o účelu vyvlastnění, tedy o konkrétním záměru, který nelze uskutečnit bez získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě od vyvlastňovaného, s upozorněním, že nedojde-li k uzavření smlouvy, je možné ve veřejném zájmu získat tato práva vyvlastněním.* Ze správního spisu krajský soud zjistil, že jak přípis ze dne 11. 11. 2022 obsahující návrh smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti, tak přípis ze dne 6. 2. 2023 obsahující návrh smlouvy o zřízení služebnosti obsahuje informaci o tom, že žalobkyně je oslovena jménem stavebníka v souvislosti s realizací stavby dálnice D55 5501 O. – K. s odkazem na konkrétně označené územní rozhodnutí. V návrzích smluv je pak konkrétně vymezen stavební objekt označením jeho čísla i popisného názvu. Součástí obou průvodních dopisů je rovněž poučení dle poslední věty citovaného ustanovení. Krajský soud je na základě uvedených zjištění názoru, že zaslané návrhy splnily požadavky citovaného zákonného ustanovení, jelikož účel vyvlastnění v nich byl vymezen dostatečně konkrétně jak prostřednictvím označení dotčené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, tak konkrétního stavebního objektu, jež v souhrnu zakládají účel vyvlastnění shodný s účelem vyvlastnění definovaným výrokem napadeného rozhodnutí. V čem je takové označení účelu vyvlastnění nedostatečné a jaké další informace jej

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

vymezujiící postrádá, žalobkyně soudu neosvětlila. Požadavek žalobkyně na vysvětlení, proč nelze účel vyvlastnění realizovat jinak, pak překračuje požadavek vymezený zákonem, neboť citované ustanovení hovoří toliko o *informaci o účelu vyvlastnění, který nelze uskutečnit bez získání práv k pozemku*, nikoli o informaci, proč nelze účel vyvlastnění uskutečnit jinak. S názorem uvedeným v žalobkyni citované komentářové literatuře vznášející takový požadavek krajský soud z právě uvedeného důvodu nesouhlasí. Na tomto místě nadto soud odkazuje na předchozí odstavec tohoto rozsudku s tím, že žalobkyně si musela být vzhledem k existenci (vyplývající z předchozího řízení ve věci sp. zn. 65 A 87/2023) vícero jednání za osobní účasti zástupců žalobkyně, stavebníka a spol. V. velmi dobře vědoma, o jaký účel vyvlastnění se jedná a o nezbytnosti získání práv k jejím pozemkům za účelem jeho realizace. Konečně krajskému soudu není zřejmé, jakým způsobem tvrzený nedostatek zasáhl do práv žalobkyně.

18. Dalším namítaným nedostatkem byla absence geometrického plánu u prvního zaslaného návrhu z 11. 11. 2022 v rozporu s § 5 odst. 3 zákona o vyvlastnění, dle kterého *pokud je předmětem smlouvy část pozemku, je nedílnou součástí návrhu smlouvy geometrický plán tuto část pozemku vymezujiící*. Tímto přípisem byl žalobkyni zaslán návrh smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti. Jak krajský soud ze správního spisu z tohoto návrhu zjistil, v článku I. bodě 6 tohoto návrhu bylo uvedeno, že *předpokládaná poloha umístění podzemního komunikačního vedení na pozemcích je vyznačena v kopii katastrální mapy, která je přílohou a nedílnou součástí této smlouvy. Skutečná poloha umístění podzemního komunikačního vedení na pozemcích bude zaměřena po realizaci stavby na pozemcích. Na základě skutečné polohy umístění podzemního komunikačního vedení na pozemcích bude vyhotoven geometrický plán, kterým bude vyznačena část pozemků, k nimž bude služebnost dle této smlouvy zřízena. Část pozemků, k nimž bude služebnost dle této smlouvy zřízena, bude po umístění stavby na pozemcích vyznačena v geometrickém plánu v následujícím rozsahu: - v šířce 0,25 m na každou stranu od osy podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě umístěného na pozemcích a v délce tohoto vedení na pozemcích, se zohledněním skutečnosti, že uvedená šířka a délka jsou limitovány hranicemi pozemků*. K návrhu byl přiložen katastrální situační výkres s barevným vyznačením dotčeného pozemku a s červeně vyznačenou trasou vedení přeložky. Z porovnání katastrálních situačních výkresů a geometrických plánů je zřejmé, že trasa vedení a tím i zatížení dotčených pozemků se nezměnilo.
19. Žalovaný považoval výše citované ustanovení návrhu smlouvy o smlouvě budoucí a nahrazení geometrického plánu katastrálním situačním výkresem za dostatečné, neboť geometrický plán by byl pro uzavření samotné smlouvy o zřízení služebnosti vypracován. Krajský soud se s uvedeným hodnocením ztotožňuje. Je nepochybné, že požadavek zákona na přiložení geometrického plánu k návrhu smlouvy, má-li být dotčena jen část pozemku, slouží vyvlastňovanému především k učinění úsudku o tom, v jaké části a v jakém rozsahu bude jeho pozemek účelem vyvlastnění dotčen. Současně již bylo krajským soudem poukazováno na zájem na urychlení majetkoprávní přípravy pro realizaci veřejně prospěšných dopravních staveb, jež je reflektován v úpravě negociačního procesu předcházejícímu zahájení vyvlastňovacího řízení. Za tímto účelem je i mj. v liniovém zákoně zakotveno navyšování zjištěné obvyklé ceny pomocí zákonem stanovených koeficientů, vše ve snaze zákonodárce motivovat vlastníky dotčených pozemků k uzavření smlouvy s vyvlastnitelem a předejít nutnosti vedení vyvlastňovacího řízení. Požadavek na vypracování a přiložení geometrického plánu k návrhu smlouvy pak tento záměr rovněž reflektuje v tom směru, že zajišťuje bezprostřední vznik dotčených věcných práv zápisem

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

u katastrálního úřadu. V nyní projednávané věci šlo o zaslání návrhu na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Jak je krajskému soudu z rozhodovací činnosti známo, přikládání katastrálních situačních výkresů je v případě návrhů na uzavření smluv o smlouvách budoucích běžnou praxí. Na základě smlouvy o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti vzniká jen smluvní závazek uzavřít v budoucnosti smlouvu zakládající vznik věcného práva. Zápis věcného práva do katastru nemovitostí, pro který je geometrický plán nezbytným předpokladem, je realizován až na základě samotné smlouvy o zřízení služebnosti. Citované smluvní ustanovení tak odpovídá obvyklému uspořádání chodu věci a za situace, kdy se rozsah služebnosti v geometrickém plánu oproti katastrálnímu situačnímu výkresu nezměnil, neshledal v takovém postupu krajský soud pochybení zasahující do práv žalobkyně. V této souvislosti soud musí opět konstatovat, že žalobkyně ani nijak konkrétně netvrdí, jakým konkrétním způsobem ji nahrazení geometrického plánu katastrálním situačním výkresem zasáhlo do práv. Pokud snad podstata její námitky měla směřovat k tomu, že se k takovému návrhu nemohla kvalifikovaně vyjádřit, pak soudu není zřejmé, proč by tomu tak bylo. Formální náležitosti geometrického plánu, které jí měly bránit se k takovému návrhu vyjádřit, žalobkyně neoznačila. V návaznosti na to musí soud konstatovat, že ve shodě s žalovaným a stavebníkem má za to, že žalobkyni nic nebránilo na zaslání návrh reagovat a případně vznést požadavek na vypracování geometrického plánu již v dané fázi procesu. Soud souhlasí s žalobkyní, že po nikom nelze požadovat, aby přistoupil na uzavření smlouvy, která neobsahuje povinné zákonné náležitosti. Jak však soud již vyložil výše v tomto odstavci, povinnou náležitostí smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti není geometrický plán, neboť v souladu s § 1785 občanského zákoníku postačí obsah budoucí smlouvy ujednat obecným způsobem.

20. Další vytýkanou vadou návrhů byla nesprávně stanovená výše náhrady za vyvlastnění, jelikož návrh na uzavření smlouvy o zřízení služebnosti ze dne 6. 2. 2023 obsahoval náhradu stanovenou dle ceny zjištěné znaleckým posudkem namísto náhrady dle § 3b odst. 5 liniového zákona. Podle tohoto ustanovení *získávají-li se potřebná práva podle § 3a smlouvou o zřízení, změně nebo zrušení práva odpovídajícího věcnému břemenu nebo práva stavby, sjednává se výše úplaty ve výši 10 000 Kč. Nesouhlasí-li vyvlastňovaný s částkou podle předchozí věty, použijí se odstavce 1 a 2 přiměřeně* (které upravují stanovení náhrady na základě znaleckého posudku). Žalovaný se nabízenou náhradou zabýval na str. 19 a 20 napadeného rozhodnutí, přičemž námitku o absentující náhradě ve smyslu § 3b odst. 5 liniového zákona správně vypořádal tak, že tato náhrada byla žalobkyni nabídnuta v návrhu z 11. 11. 2022 na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí. Ze všech výše popsanych důvodů krajský soud shledal nahrazení geometrického plánu katastrálním situačním výkresem v dané fázi negociačního procesu jako dostatečné, protože tento první návrh hodnotí jako návrh řádný. V souladu s § 3b odst. 5 liniového zákona v něm byla náhrada za vyvlastnění navržena ve výši 40 000 Kč, tedy 10 000 Kč za každý z dotčených pozemků. Tento první návrh tedy dle krajského soudu dostal všem zákonným požadavkům a tvrzení žalobkyně o tom, že s nabídnutou náhradou v něm nemohla souhlasit ani nesouhlasit je tak zcela neopodstatněné. Nereagovala-li na něj žalobkyně žádným způsobem, nelze dospět k jinému závěru, než že s takto nabídnutou náhradou nesouhlasila (žalobkyně ostatně svůj souhlas s tímto návrhem ani netvrdí), protože vyvlastnitel, resp. jeho zástupce správně přistoupil ke stanovení náhrady na podkladě znaleckého posudku.
21. Samotný výpočet náhrady stanovené na podkladě znaleckého posudku byl žalovaným odůvodněn na konci str. 19 a začátku str. 20 napadeného rozhodnutí, na které krajský soud v podrobnostech odkazuje. Námitka, že takové odůvodnění měl učinit sám vyvlastnitel,

Shodu s prvopisem potvrzuje M. Ch.

jednak postrádá zákonnou oporu, jednak z ní opět není zřejmé, jakým způsobem uvedená skutečnost zasahuje do práv žalobkyně, jestliže žalovaný dospěl ke shodné výši náhrady, jež byla žalobkyni nabídnuta. Z žalovaným učiněného odůvodnění pak vyplývá, že náhrada byla vypočtena na základě zákonem stanovených koeficientů podle § 3b odst. 1 liniového zákona, tzn. cena stanovená znaleckým posudkem byla vynásobena koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou pozemku stavebního (pozemky parc. č. XB a XC) a koeficientem 1,5 v případě pozemku stavebního (pozemek parc. č. X a XA). Žalobkyní namítaný koeficient 7,14 nebyl aplikován.

22. Žalobkyně v této souvislosti dále namítala vady samotného znaleckého posudku Ing. J. H., MBA ze dne 6. 12. 2022, č. 6178-135/2022, na jehož základě byla náhrada za vyvlastnění stanovena.
23. Při hodnocení důkazu znaleckým posudkem se soud musí zabývat tím, zda posudek znalce má všechny formální náležitosti, tedy zda závěry uvedené ve vlastním posudku jsou náležitě odůvodněny a zda jsou podloženy obsahem nálezu, zda znalec vyčerpal úkol v rozsahu, jak mu byl zadán, zda přihlédl ke všem skutečnostem, s nimiž se měl vypořádat, zda jeho závěry jsou podloženy výsledky řízení a nejsou v rozporu s výsledky ostatních provedených důkazů, zda jsou logické apod. Soud však nemůže přezkoumávat věcnou správnost odborných závěrů znalce, neboť k tomu nemá odborné znalosti. (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17. 7. 2014, sp. zn. 21 Cdo 2616/2013). Krajský soud přitom u nyní přezkoumávaného znaleckého posudku shledal naplnění všech uvedených požadavků.
24. Námitky žalobkyně nutno hodnotit jako obecné a ničím nepodložené, představují tak toliko laické úvahy, které však nejsou způsobilé znalecký posudek ve své odbornosti zpochybnit. K otázce aktuálnosti ocenění krajský soud uvádí, že jednak žalobkyně své tvrzení o výrazně nižší ceně porovnávaných prodejů oproti dnešní době nikterak nedokládá, jednak nebere v potaz znalce uplatněný koeficient odlišnosti, s nímž znalec pracuje na str. 32-33 posudku a který mj. reflektuje i cenový nárůst 5 % ročně (2019/2022). Cena navíc byla logicky stanovena ke dni zpracování posudku, tj. prosinec 2022, nikoliv k datu podání žaloby. Konečně pokud pak jde o rozporované ocenění pozemku parc. č. X, tato námitka je příliš obecná. Ve znaleckém posudku je operováno s tím, že se jedná o druh pozemku ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, rovněž při aplikaci porovnávací metody je na str. 34 posudku jako jeden z porovnávaných prodejů využit prodej pozemku stejného druhu a způsobu využití (ostatní plocha-ostatní komunikace), krajskému soudu tak není zřejmé, z čeho konkrétně žalobkyně dovozuje pochybení. Žalobkyně netvrdí, který konkrétní výpočet/způsob výpočtu znalce je učiněn chybně a jakým způsobem měl být učiněn správně, netvrdí, které ustanovení právních předpisů regulujících oceňování majetku bylo porušeno. Krajský soud tudíž může toliko obdobně obecně reagovat, že námitky žalobkyně nevedly ke zpochybnění správnosti tohoto odborného podkladu.

K rozšíření vyvlastnění na celý areál

25. Námitkou nevyužitelnosti areálu čerpací stanice v důsledku vyvlastnění, resp. jeho dalšího využití s nepřiměřenými obtížemi se již krajský soud podrobně zabýval ve věci sp. zn. 65 A 87/2023, přičemž jeho závěr o nedůvodnosti takové námitky byl potvrzen NSS. K rozšíření vyvlastnění na celý areál čerpací stanice nebyl ani krajským soudem, ani NSS ve shodě s názorem žalovaného shledán důvod. Nyní opětovně vznesenou totožnou

námítka žalobkyně neopřela o žádné nové skutečnosti a opět ji ponechala v naprosto obecné rovině. Krajský soud tak může toliko zopakovat, že k rozšíření vyvlastnění nestačí, pokud v důsledku zřízení nebo provozu účelu vyvlastnění by se mohlo užívání zbylých nemovitostí vyvlastňovaného zhoršit. Vyvlastněním musí být další užívání nemovitostí vyvlastňovaného zcela zásadním způsobem omezeno či zcela vyloučeno. Taková situace však v nyní projednávaném případě nenastala, neboť zásadní omezení či vyloučení dalšího užívání zbývajících pozemků žalobkyně nebylo prokázáno. Čerpací stanici bude žalobkyně moci užívat i po vyvlastnění dotčených pozemků bez nepřiměřených obtíží v důsledku vybudování přeložek inženýrských sítí a nové příjezdové cesty k čerpací stanici. Nyní vznesená námitka nikterak její vypořádání soudem ve věci sp. zn. 65 A 87/2023 nereflektuje. Požadavek na rozšíření vyvlastnění nadto ani nebyl v rozporu s koncentrační zásadou dle § 22 odst. 2 zákona o vyvlastnění žalobkyní v průběhu vyvlastňovacího řízení uplatněn.

IV. Závěr a náklady řízení

26. Jelikož krajský soud neshledal žalobní body důvodnými, žalobu podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.
27. O náhradě nákladů řízení rozhodl soud podle § 60 odst. 1 s. ř. s., jelikož procesně úspěšnému žalovanému nevznikly podle obsahu spisu žádné náklady přesahující jeho obvyklou úřední činnost.
28. O náhradě nákladů řízení osob zúčastněných na řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 5 s. ř. s. Osobám zúčastněným na řízení soud neuložil žádnou povinnost, tudíž dle uvedeného ustanovení nárok na náhradu nákladů nemají, přestože o ni osoba zúčastněná na řízení II. požádala. Jak vyplývá z uvedeného ustanovení, z důvodů zvláštního zřetele hodných jí může soud na návrh přiznat právo na náhradu dalších nákladů řízení. Důvody zvláštního zřetele hodné tedy neslouží ke vzniku nároku náhrady nákladů bez dalšího, nýbrž pouze v případě soudem uložené povinnosti a k odůvodnění případných dalších nákladů řízení než těch souvisejících s plněním uložené povinnosti.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **lze** podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů od jeho doručení k Nejvyššímu správnímu soudu v Brně.

Olomouc 21. května 2024

Mgr. Barbora Berková v. r.
předsedkyně senátu

