



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy Jana Kratochvíla, soudce Martina Bobáka a soudkyně Jany Jurečkové ve věci

žalobkyně: **A3/94 Property v.o.s., IČO 278 54 370**
sídlem Hlavní 450, Herink
zastoupené advokátem JUDr. Petrem Šťovíčkem
sídlem Malostranské náměstí 5/28, Praha 1

proti
žalovanému: **Magistrát hlavního města Prahy**
sídlem Mariánské náměstí 2/2, Praha 1

za účasti: **Ředitelství silnic a dálnic ČR**
sídlem Na Pankráci 546/56, Praha 4
zastoupené advokátem JUDr. Ing. Milošem Olíkem, Ph.D.
sídlem Na Pankráci 1683/127, Praha 4

o žalobě proti mezitímnímu rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 4. 2024, č. j. MHMP 696592/2024, sp. zn. S-MHMP 1643404/2022/STR,

takto:

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

Odůvodnění:

Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

I. Vymezení věci, průběh předchozího řízení a průběh nynějšího řízení před správním orgánem

1. Žalobkyně se podanou žalobou domáhá zrušení v záhlaví označeného rozhodnutí žalovaného, kterým bylo rozhodnuto dle § 4a zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (liniový zákon) o tom, že jsou splněny podmínky pro vyvlastnění pozemků žalobkyně parc. č. 2917/113, o výměře 589 m² (orná půda), parc. č. 2917/114, o výměře 191 m² (orná půda), parc. č. 2917/116, o výměře 1252 m² (orná půda), parc. č. 2974/12, o výměře 2592 m² (orná půda), parc. č. 2974/13, o výměře 233 m² (orná půda) a parc. č. 2974/16, o výměře 366 m² (orná půda), které jsou zapsané na listu vlastnictví č. 4317 v k. ú. Ruzyně, obec Praha („vyvlastňované pozemky“). Vlastnické právo žalobkyně k těmto vyvlastňovaným pozemkům bylo tímto mezitímním rozhodnutím odebráno ve prospěch vyvlastnítele, tj. České republiky, jednající prostřednictvím Ředitelství silnic a dálnic ČR s. p. („vyvlastnitel“).
2. Ze správního spisu zjistil soud následující, pro věc podstatné skutečnosti.
3. Dne 7. 9. 2022 byla žalovanému doručena žádost České republiky jednající prostřednictvím Ředitelství silnic a dálnic ČR s. p., na základě které bylo zahájeno vyvlastňovací řízení k výše specifikovaným pozemkům. Vyvlastňovací řízení bylo zahájeno za účelem zisku pozemků ke stavbě veřejně prospěšné stavby na dálnici D7, označené jako mimoúrovňová křižovatka Aviatická – Ruzyně („MÚK Aviatická“). Tato stavba byla vymezena jakožto veřejně prospěšná již v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy vydaných dne 17. 12. 2009. Umístěna byla tato stavba rozhodnutím Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby, ze dne 3. 2. 2017, č. j. MCP6 02224/2017.
4. Usnesením ze dne 3. 4. 2023 č. j. MHMP 671266/2023 žalovaný přerušil vyvlastňovací řízení do doby pravomocného rozhodnutí ve věci žaloby proti správnímu rozhodnutí vedené pod sp. zn. 6 A 122/2020 u Městského soudu v Praze, kterým žalobkyně napadala dřívější rozdělení vyvlastňovaných pozemků provedené na základě žádosti obce Tuchoměřice. Městský soud v Praze tuto žalobu zamítl rozsudkem ze dne 20. 4. 2023, č. j. 6 A 122/2020 – 160. Žalobkyně vůči tomuto rozsudku podala kasační stížnost, na základě které Nejvyšší správní soud rozsudkem ze dne 18. 4. 2024, č. j. 2 As 145/2023 – 41 předchozí rozhodnutí Městského soudu v Praze zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Městský soud v Praze následně žalobu odmítl podle § 46 odst. 1 písm. d) soudního řádu správního usnesením ze dne 13. 6. 2024, č. j. 6 A 122/2020 – 229. I vůči tomuto rozhodnutí podala žalobkyně kasační stížnost, které Nejvyšší správní soud vyhověl a rozsudkem ze dne 19. 7. 2024, č. j. 2 As 145/2024 – 29, jej zrušil a vrátil Městskému soudu v Praze k dalšímu řízení.
5. Žalovaný nicméně neshledal další důvody k přerušení řízení po vydání rozsudku ze dne 20. 4. 2023, č. j. 6 A 122/2020 – 160, jehož vydáním původní důvod přerušení odpadl a nadále neměl pochybnosti o předmětu vyvlastňovacího řízení. V návaznosti na pokračování tohoto řízení bylo žalovaným vydáno mezitímní rozhodnutí o vyvlastnění shora uvedených pozemků, a to dne 14. 9. 2023, č. j. MHMP 1911177/2023 (dále jen „první mezitímní rozhodnutí“). Proti tomuto rozhodnutí podala žalobkyně a společnost FIT AG (zástavní věřitel) správní žalobu, které Městský soud v Praze vyhověl rozsudkem ze dne 14. 12. 2023, č. j. 11 A 121/2023 – 90, a první mezitímní rozhodnutí zrušil. Městský soud v Praze zkonstatoval, že žalovaný pečlivě a podrobně odůvodnil první mezitímní

Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

rozhodnutí a učinil správná skutková zjištění, která následně správně právně posoudil. Žalobní námitky shledal nedůvodnými vyjma jediné, a to že se žalovaný věcně nezabýval námitkami proti znaleckému posudku vyvlastnítele v rámci kontraktačního procesu. Soud poukázal na skutečnost, že je třeba rozlišovat, zda se námitky týkají posudku, který předkládá vyvlastnitel v rámci kontraktačního procesu před zahájením vyvlastňovacího řízení, tedy nutné podmínky pro řádné zahájení vyvlastňovacího řízení, nebo zda se týkají posudku, který byl podkladem rozhodnutí o náhradě za vyvlastněné pozemky, kterými se (případně) zabývá civilní soud. V prvním případě se jedná o jednu ze zákonných podmínek pro přistoupení k vyvlastnění ve vyvlastňovacím řízení a jde tudíž o otázku zákonnosti. Žalobkyně takové vady znaleckého posudku v rámci kontraktačního procesu namítala od počátku řízení, přesto se jimi žalovaný nezabýval.

6. Žalovaný věc znovu posuzoval v intencích výše prezentovaného závazného názoru správního soudu, a dospěl k závěru, že důvody pro vyvlastnění jsou dány. Žalovaný zkonstatoval, že znalecký posudek oceňující vyvlastňované pozemky byl již v průběhu kontraktačního procesu řádný a vycházel z příslušných zákonných a judikatorních kritérií. Klíčové dle žalovaného je, že znalecký posudek vycházel především z ocenění dle skutečného stavu vyvlastňovaných pozemků, což vylučuje případné spekulativní úvahy o jejich dřívějším či budoucím využití. Dle žalovaného byla v rámci kontraktačního procesu cena obvyklá pozemků řádně navýšena v souladu s příslušnými zákonnými ustanoveními. Žalovaný tudíž zkonstatoval, že znalecký posudek předložený vyvlastňovatelem v rámci kontraktačního procesu nemá vady, které by znemožňovaly vyvlastňovací řízení zahájit. Žalovaný rovněž dodal, že délka jednání vyvlastnítele s žalobkyní není zcela relevantní, neboť důležité jsou lhůty podle § 3 odst. 6 liniového zákona. Tedy zda od doručení návrhu na uzavření smlouvy o zisku práv k vyvlastňovaným pozemkům marně uplynula 60 denní lhůta a zda se vyvlastnitel nejméně 30 dnů před podáním žádosti o vyvlastnění pokusil se žalobkyní jednat. Zástavního věřitele, společnost FIT AG, žalovaný stále vedl jakožto účastníka řízení, neboť vkladové řízení o zrušení zástavního práva k datu vydání napadeného rozhodnutí nebylo ukončeno (s. 22 – 25 napadeného rozhodnutí).

II. Vyjádření účastníků

7. Žalobkyně se v rámci prvního žalobního bodu obecně vymezuje vůči znaleckému posudku ze dne 20. 8. 2021 ev. Č. 5905-030/2021 („znalecký posudek“), který byl podkladem pro prvotní nabídku vyvlastnítele v rámci kontraktačního procesu před začátkem samotného vyvlastňovacího řízení, i vůči jeho dodatku ze dne 30. 4. 2022, ev. č. 6070-056/2022. Žalovaný dle žalobkyně ani ve svém druhém mezitímním rozhodnutí nevyvrátil argumentaci žalobkyně, která vedla ke zrušení prvního mezitímního rozhodnutí ve věci.
8. V dalším žalobním bodu žalobkyně namítá konkrétní pochybení, které dle jejího názoru znalecký posudek vyvlastnítele obsahuje. Znalec dle žalobkyně nevybral pro srovnání pozemky zastavitelné ve smyslu územního plánu a zároveň nebyla při stanovení ceny obvyklé řádně zohledněna i další kritéria, např. určitá exkluzivita rozvojových ploch, kterými jsou i vyvlastňované pozemky.
9. Žalobkyně nesouhlasí se závěry žalovaného, že znalec nemohl přihlédnout k budoucímu využití vyvlastňovaných pozemků, naopak v rozporu se zákazem účelu vyvlastnění přihlížel ke znehodnocení pozemků stavbou MÚK Aviatická. Dle žalobkyně bylo namíste přihlédnout při oceňování pozemku jednak k jejich zastavitelnosti a dále k tomu, že i Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

samotná stavba MÚK Aviatická potenciálně zvyšuje hodnotu těchto pozemků. Žalobkyně dále upozorňuje na skutečnost, že existuje minimalistická varianta MÚK Aviatická, v rámci které by k vyvlastnění nemuselo dojít.

10. Dále žalobkyně mj. namítá, že za srovnávací pozemky byly nepřípadně vybrány velké půdní bloky polí o mnoha hektarech, které jsou však diametrálně odlišné od vyvlastňovaných pozemků. Rovněž do srovnání neměla být zahrnuta cena pozemku pro shodný účel dle liniového zákona, neboť tuto nelze považovat za dobrovolnou transakci.
11. Žalobkyně dále namítá, že již od pořízení vyvlastňovaných pozemků využívala tyto pozemky jinak než zemědělsky, neboť na nich připravovala a stále připravuje projekt Cloud nine, což byl i účel koupě vyvlastňovaných pozemků. Není proto pravdou, že by znalecký posudek vyvlastnítele vycházel z reálného stavu pozemků.
12. Žalobkyně rovněž napadá celý postup před zahájením vyvlastňovacího řízení, neboť vyvlastnitel z hrubé nedbalosti nevyužil svého zákonného předkupního práva v roce 2018.
13. Žalobkyně se rovněž vymezuje vůči nedostatečnému zohlednění jí předložených odborných ocenění vyvlastňovaných pozemků. Dle jejího názoru se totiž měl žalovaný za situace, kdy žalobkyně sama předložila vícero konkurenčních znaleckých posudků či odborných vyjádření, zabývat hodnocením těchto konkurenčních odborných závěrů a činit za tímto účelem dokazování.
14. Dle žalobkyně je srovnání pozemků za účelem určení ceny obvyklé chybné, čemuž přisvědčilo i Ministerstvo financí ČR k žádosti žalobkyně o vyjádření. Znalec se kromě toho dopustil nepřipustného právního posuzování výkladu liniového zákona při výběru srovnávacích pozemků. Žalobkyně dále namítá, že původní návrh smlouvy v rámci kontrakčního procesu byl nesprávný i v tom ohledu, že nezohledňoval odvod DPH.
15. V posledním žalobním bodu žalobkyně namítá, že existují pochybnosti ohledně vymezení vyvlastňovaných pozemků, neboť stále probíhá jí iniciované soudní řízení vedené u Městského soudu v Praze pod sp. zn. 6 A 122/2020, týkající se právě rozdělení vyvlastňovaných pozemků v rámci katastru nemovitostí.
16. Žalovaný ve vyjádření navrhl žalobu zamítnout a odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí.
17. Co se týká námitek žalobkyně přerušením řízení do skončení řízení o žalobě proti rozdělení vyvlastňovaných pozemků žalovaný poznamenal, že žalobkyně předjímá výsledek tohoto řízení. Nadto předmětem nynějšího vyvlastňovacího řízení jsou části původních pozemků před rozdělením, které jsou označeny novými parcelními čísly a zahrnuty v geometrickém plánu. Zrušení rozdělení pozemků by vyvlastňovací řízení nemohlo ovlivnit, neboť změna by se dotkla pouze formálního označení vyvlastňovaných pozemků, resp. jejich částí.
18. Vyvlastnitel k žalobě zkonstatoval, že odlišné pohledy na ocenění pozemků nepředstavují překážku vyvlastnění, ale naopak jeho předpoklad, kterým je nemožnost uzavřít dohodu.
19. Vyvlastnitel nesouhlasí s žalobkyní, že by jím předložený znalecký posudek, na základě kterého byla učiněna kontrakční nabídka, byl vadný. Dle vyvlastnítele se jedná o ocenění souladné se zákonem a judikaturou, dle skutečného stavu. Lukrativní lokalita vyvlastňovaných pozemků byla zohledněna právě výběrem vhodných referenčních

Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

pozemků. Klíčovým kritériem je, aby si vyvlastňovaný mohl za náhradu obstarat podobné pozemky v daném čase.

20. Účel pro který žalobkyně měla vyvlastňované pozemky pořídit není z hlediska vyvlastňovacího řízení relevantní. Pozemky byly určeny pro výstavbu MÚK Aviatická již dlouho předtím, než je žalobkyně zakoupila, bylo zcela zřejmé, že žádný jiný záměr na nich.
21. Co se týká znaleckých dokumentů k ocenění vyvlastňovaných pozemků předložených žalobkyní, tyto byly předloženy až v rámci vyvlastňovacího řízení, nemohou tak mít na kontraktační fázi vliv. Navíc zde jsou porovnávány nesrovnatelné pozemky. Žádný z těchto dokumentů se nadto odborně nevyjadřuje k vyvlastnitelům předloženému posudku.
22. Žalobkyní předložená stanoviska Generálního finančního ředitelství týkající se DPH ani Ministerstva financí nejsou pro řízení významná, neboť ani jedno ze stanovisek není právně závazné a nezohledňuje specifika ocenění dle liniového zákona.
23. Dle vyvlastnitelů není důvodná ani argumentace žalobkyně souběžně vedeným řízením o rozdělení vyvlastňovaných pozemků. Platí presumpce správnosti veřejnoprávních aktů, nadto ke zrušení rozhodnutí Městského soudu v Praze Nejvyšším správním soudem v uvedené věci došlo kvůli tomu, že Nejvyšší správní soud vylovil pochybnosti o přípustnosti této žaloby jako takové.

III. Posouzení žaloby Městským soudem v Praze

24. Soud o věci rozhodl bez nařízení ústního jednání postupem podle § 51 odst. 1 soudního řádu správního, neboť účastníci takový postup soudu akceptovali.
25. Soud dle § 75 soudního řádu správního přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, v rozsahu žalobou tvrzených bodů nezákonnosti, kterými je vázán, podle skutkového a právního stavu ke dni vydání žalobou napadeného rozhodnutí, a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.
26. 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.
27. 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 vyvlastnitelů mezitímní rozhodnutí obsahující výroky podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění (dále jen „mezitímní rozhodnutí“).
28. Podle § 24 odst. 3 zákona o vyvlastnění výroky o vyvlastnění práv k pozemku nebo ke stavbě vyvlastňovací úřad a) rozhodne o 1. zrušení nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě, jichž se vyvlastnění týká, nebo 2. omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě zřízením věcného břemene ve prospěch

Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

vyvlastnitele a vymezí jeho obsah, anebo 3. odnětí vlastnického práva vyvlastňovaného k pozemku nebo ke stavbě a o jeho přechodu na vyvlastnitele, 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.

29. 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.

a) Posouzení vad znaleckého posudku vyvlastnitele v napadeném rozhodnutí

30. Soud k tomuto žalobnímu bodu konstatuje, že nedůvodnost žalobní argumentace vyplývá již z napadeného rozhodnutí. Městský soud v Praze připomíná, že se rozhodnutím o vyvlastnění pozemků podrobně zabýval v rámci rozsudku ze dne 14. 12. 2023, č. j. 11 A 121/2023 – 90, přičemž napadené rozhodnutí bylo shledáno správným, s jedinou výjimkou nevypořádání se právě s námitkami týkajícími se znaleckého posudku na základě kterého byla žalobkyni vyvlastnitem předložena nabídka v rámci kontrakčního procesu před zahájením vyvlastňovacího řízení. Je třeba podotknout, že z rozsudku nepřímo vyplývá, že tato vada by za standardních okolností nebyla z hlediska posuzování zákonnosti rozhodnutí až tak významná, nicméně s ohledem na skutečnost, že se jedná o odnětí vlastnického práva, tedy nejzávažnější zásah do ústavně garantovaného vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), „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).
31. Žalovaný byl citovaným rozsudkem Městského soudu v Praze zavázán, aby se s těmito námitkami řádně vypořádal. Soud konstatuje, že žalovaný tento závazný pokyn splnil, neboť se těmito námitkami zabýval na s. 22 až 25 napadeného rozhodnutí a své závěry podrobně a přezkoumatelně odůvodnil. Není pravdou, že by se žalovaný opětovně těmito námitkami nezabýval, jak tvrdí žalobkyně. Na újmu napadenému rozhodnutí nemůže být ani to, že v části odůvodnění přejímá argumentaci vyvlastnitele, neboť žalovaný tuto argumentaci zjevně shledal správnou a zákonnou, zároveň ji doplnil o své vlastní závěry, ke kterým na základě této argumentace došel (viz s. 22 odst. 3 napadeného rozhodnutí). Již jen z tohoto důvodu nemůže být tento žalobní bod důvodný.
32. K žalobnímu bodu samotnému soud konstatuje, že znalecký posudek, resp. zákonnost a „férovost“ cenové nabídky učiněné vyvlastnitem na základě tohoto posudku, je třeba hodnotit pouze z pohledu kontrakčního procesu před zahájením vyvlastňovacího řízení. Městský soud v Praze v již shora citovaném rozsudku odkázal na přílehavou judikaturu Nejvyššího správního soudu. Rozsudek z 28. 7. 2021, č. j. 1 As 176/2019-53 uvádí, že v případě námitek vůči znaleckým posudkům v rámci vyvlastňovacího řízení je nutné rozlišovat, zda se námitky týkají posudku, který předkládá vyvlastnitel v rámci kontrakčního 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

Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

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 kontrakčního 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).

33. Soud dále podotýká, že je rovněž třeba zohlednit specifika liniového zákona, jehož hlavním účelem je u klíčových staveb dopravní infrastruktury „umožnit v této souvislosti zjednodušení a urychlení jednání o majetkoprávním vypořádání s vlastníky nemovitostí dotčených výstavbou, jakož i racionalizaci příslušných správních řízení, při maximálním zachování oprávněných zájmů vlastníků dotčených nemovitostí i třetích osob“ (důvodová zpráva k tomuto zákonu). Tento základní požadavek zákona se projevuje mj. právě v možnosti vydávat mezitímní rozhodnutí ve věci podle § 4a liniového zákona, za předpokladu splnění podmínek rozhodnout o vyvlastnění, a otázku náhrady, která bývá obvykle v rámci řízení časově náročnější, ponechat řízení navazujícímu, aniž by však otázka majetkoprávního vypořádání bránila vyvlastnění a tedy onomu rozvoji dopravní infrastruktury. Jinými slovy řečeno, samotná otázka majetkové náhrady není v tomto řízení důležitá, s jedinou výjimkou týkající se právě kontrakčního procesu, jehož neúspěch je nezbytnou podmínkou zahájení řízení o vyvlastnění (§ 3 odst. 1 a § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění, § 3 liniového zákona). Kritériem ceny, resp. podkladového znaleckého posudku, který garantuje zákonnost a „férovost“ takové nabídky ze strany vyvlastnítele, jsou podmínky § 3b liniového zákona. Na základě výše uvedeného soud konstatuje, že jiné okolnosti, např. nesouhlas žalobkyně s takto stanovenou cenou, či následné spory při oceňování vyvlastňovaných nemovitostí v rámci vedeného vyvlastňovacího řízení, již pro mezitímní rozhodnutí o vyvlastnění rozhodné nejsou.

b) Ocenění vyvlastňovaných pozemků

34. Ke konkrétním námitkám žalobkyně týkajícím se nesprávného ocenění vyvlastňovaných pozemků v rámci kontrakčního procesu před počátkem vyvlastňovacího řízení soud konstatuje, že tuto argumentaci neshledal důvodnou. Žalobkyně v rámci námitek navozuje dojem, že vyvlastňované pozemky jsou z rozličných důvodů vysoce lukrativní (lokace v katastru hl. m. Prahy, zastavitelnost na základě územního plánu hl. m. Prahy, atd.), s cenou až 15 500 Kč za m², nicméně toto hodnocení neodpovídá především zjištěnému skutečnému stavu vyvlastňovaných pozemků.
35. Znalecký posudek vyvlastnítele (ve znění jeho dodatku ze dne 30. 4. 2022) posoudil skutečný stav vyvlastňovaných pozemků jakožto ornou půdu (nebo úhor), dle jejich využití zapsaného v katastru nemovitostí, ze systému využívání zemědělské půdy LPIS, na základě místního šetření i dle grafických podkladů (viz dokumentace např. na s. 5 a na s. 30 znaleckého posudku, resp. s. 33 dodatku znaleckého posudku). Přitom podpůrně zohlednil i využití vyvlastňovaných pozemků v minulosti, neboť ještě v době nabytí těchto pozemků žalobkyní byla na nich prováděna zemědělská činnost na základě pachtovní smlouvy (viz kupní smlouva žalobkyně ze dne 21. 5. 2018). Takovéto úvahy nejsou v rozporu se zákonem (§ 3b odst. 2 liniového zákona, § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění a § 2 odst. 1, 2 zákona č. 151/1997 Sb. zákona o oceňování majetku). Pakliže žalobkyně namítá, že se jedná o úvahu právní, jež znalci nepřísluší, opak je pravdou. Jedná se o otázku posouzení skutečného stavu pozemku za účelem zjištění právě ceny obvyklé, přičemž tato otázka je Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

otázkou odbornou a ryze skutkovou. Soud nemíní, že by znalec ohledně výběru srovnávaných pozemků za účelem zjištění ceny obvyklé excesivně vybočil ze svých kompetencí, či že by se jednalo o výběr nelogický či nespravedlivý pro žalobkyni. Znalec pro srovnání vybral pozemky zemědělské, vedené jakožto orná půda, s ohledem na skutečný stav vyvlastňovaných pozemků k datu znaleckého posuzování (§ 3b odst. 2 liniového zákona), přičemž srovnávány byly pozemky v obdobné lokalitě, tj. na okraji Prahy.

36. Navíc není pravdou, jak namítala žalobkyně, že by znalec nezohledňoval případnou zastavitelnost či nezastavitelnost u vyvlastňovaných i srovnávacích pozemků. Tyto pozemky rozlišoval podle druhu vedeného v katastru nemovitostí i podle zařazení v územním plánu (zastavitelné/nezastavitelné, viz např. analýza na s. 34 znaleckého posudku).
37. Argumentace žalobkyně zastavitelností (části vyvlastňovaných pozemků) dle územního plánu hl. m. Prahy a s tím souvisejícího potenciálního vyššího zhodnocení těchto pozemků není dle mínění soudu zcela přiléhavá, neboť tato zastavitelnost souvisí i s dlouhodobým určením vyvlastňovaných nemovitostí k výstavbě MÚK Aviatická. Pozemky jsou připravovány k výstavbě MÚK Aviatická již od roku 2009, konkrétně již od vymezení MÚK Aviatická jakožto veřejně prospěšné stavby v Zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy vydaných dne 17. 12. 2009 i v rámci územního plánu schváleného dne 26. 4. 2012, přičemž k umístění této stavby došlo pravomocným rozhodnutím Úřadu městské části Praha 6, odboru výstavby ze dne 3. 2. 2017, č. j. MCP6 02224/2017. O tomto stavu žalobkyně musela vědět již při nabytí vyvlastňovaných pozemků, neboť tyto nabyla na základě kupní smlouvy z 21. 5. 2018 a muselo jí být zcela zřejmé, že pozemky nemohou být užity jiným způsobem. S tím související námitky týkající se projektu Cloud nine, který žalobkyně dle svých tvrzení hodlala na vyvlastňovaných pozemcích realizovat, tedy nejsou důvodné, neboť žalobkyně právě již při nabytí vlastnictví pozemku věděla, že se jedná o pozemky určené k výstavbě MÚK Aviatická, kterážto stavba je zde již pravomocným územním rozhodnutím umístěna, a tento projekt zde tedy realizovat moci nebude (srov. s. 35 napadeného rozhodnutí).
38. Byť soud souhlasí se žalobkyní, že v rámci znaleckého ocenění není možné přihlédnout ke zhodnocení nebo znehodnocení vyvlastňovaných pozemků v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury (§ 3b odst. 2 liniového zákona), nelze určení vyvlastňovaných pozemků k výstavbě MÚK Aviatická pominout především ve vztahu k reálné možnosti zhodnocení těchto pozemků (tedy přípustné spekulativnosti – viz níže) a k požadavkům žalobkyně v rámci kontraktačního procesu před zahájením vyvlastňovacího řízení. Nejedná se o posuzování k tíži žalobkyně, jak namítá, ani o nepřípustné porušení zákazu (ne)zohlednění stavby budoucí dopravní infrastruktury (§ 3b odst. 2 liniového zákona), nýbrž o konstatování faktického stavu, že projekt Cloud nine nikdy nemohl být naplněn, tudíž tímto způsobem nemohlo dojít ke zhodnocení či znehodnocení vyvlastňovaných pozemků.
39. I kdyby však tímto způsobem ke zhodnocení pozemků dojít mohlo, činnost žalobkyně v tomto ohledu zůstala především v rovině relativně obecných žádostí o sdělení některých správních orgánů (např. obecné sdělení MČ Praha 6 ze dne 21. 12. 2020 ohledně oplocení vyvlastňovaných pozemků, souhlas s vodním průzkumem ze dne 1. 6. 2021, poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 Sb. ze dne 1. 3. 2021), a jediným faktickým využitím pozemků bylo, že ležely ladem (jednalo se o úhor terminologií znaleckého posudku). Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

Konkrétnější kroky, např. žádost o územní rozhodnutí, stavební povolení či vypracování konkrétní prováděcí dokumentace k uvedenému projektu (nikoli draft obsažený ve správním spisu), žalobkyně ani netvrdila. Nelze tedy shledat onu reálnou možnost budoucího zhodnocení vyvlastňovaných pozemků ve smyslu rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2021, č. j. 24 Cdo 1291/2020-554. Tento rozsudek nadto sám konstatuje názor vycházející i z odborné literatury, že nelze při zjišťování obvyklé ceny vyvlastňovaných pozemků domýšlet, jaká všechna funkční využití by tyto pozemky potenciálně mohly mít.

40. Soud nepovažuje za významné, že v případě citovaného rozsudku Nejvyššího soudu č. j. 24 Cdo 1291/2020-554 se jednalo o reálné zhodnocení změnou územně plánovací dokumentace (kdy v nyní řešené věci je část vyvlastňovacích pozemků zastavitelná a změny není třeba). Podstatná je dle mínění soudu reálná možnost zhodnocení vyvlastňovaných pozemků jakýmkoli způsobem, tedy například vymezením jiného záměru než stavby dopravní infrastruktury, umístění nebo stavební povolení k určité stavbě atp.
41. Za nedůvodné je třeba v kontextu shora uvedeného označit i námitky žalobkyně týkající se její nejistoty, zda k výstavbě MÚK Aviatická dojde, neboť za situace, kdy byla tato stavba v souladu s územním plánem již pravomocně umístěna, bylo vysoce pravděpodobné že dříve či později k výstavbě této veřejně prospěšné stavby skutečně dojde. Co se týká namítané nejistoty ohledně rozsahu vyvlastňovaných pozemků s ohledem na existenci vícero variant projektu MÚK Aviatická soud podotýká, že nejvhodnější (a nejširší) varianta vyplývala již z dokumentace v rámci EIA u vydávání územního rozhodnutí, jak ostatně konstatoval i žalovaný v napadeném rozhodnutí (s. 34 napadeného rozhodnutí).
42. Soud shrnuje, že žalobkyně dovozuje lukrativnost vyvlastňovaných pozemků (jejich části) ze skutečnosti, že se jedná o pozemky na základě územního plánu zastavitelné, v ploše dopravní, vojenská a sportovní letiště. Nicméně toto není a nebylo jejich faktické využití k datu ocenění znalcem, které je primárním kritériem pro ocenění znaleckým posudkem dle § 3b odst. 2 liniového zákona. Skutečnost, že vyvlastňované pozemky leží jakožto orná půda ladem, je nesporným stavem, který ani žalobkyně žádným způsobem nerozporuje. Jako takové byly vyvlastňované pozemky i oceněny znaleckým posudkem. Onen přípustný spekulativní charakter týkající se územního plánování a zastavitelnosti ve smyslu shora uvedené judikatury (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2021, č. j. 24 Cdo 1291/2020 – 554) se v daném případě nemůže projevit, neboť žádná reálná možnost potenciálního budoucího zhodnocení vyvlastňovaných pozemků v řízení prokázána nebyla.
43. Nelze přisvědčit námitkám žalobkyně, že srovnávané pozemky nemohou zahrnovat pozemek prodaný třetí osobou vyvlastniteli pro stejný účel dle liniového zákona. Liniový zákon tuto možnost implicitně umožňuje. Jen ocenění nemůže zohlednit zvýšení kupní ceny dle příslušných koeficientů, dle kterých se obvyklá cena při stanovení znaleckým posudkem násobí (§ 3b odst. 1, odst. 2 liniového zákona). Znalec musí zohlednit, pokud byly prodeje realizovány již s aplikovaným koeficientem dle zákona, a k tomuto navýšení nepřihlídnout, neboť takové ocenění výrazně zvyšuje obvyklou cenu ku prospěchu vlastníků jiných pozemků (srov. VLACHOVÁ B. Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon, komentář k § 3b, 1. vydání, 2023). Soud dodává, že srovnání nicméně zahrnuje i pozemky, jejichž prodej nebyl realizován s vyvlastnitelem (viz s. 39 – 43 znaleckého posudku, s. 44 – 47 jeho dodatku). Lze tedy říci, že výběr srovnávacích pozemků beztak odpovídá zákonu.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

44. Nedůvodnou je rovněž další konkrétní argumentace žalobkyně, že cena vyvlastňovaných pozemků měla být v kontraktační nabídce vyšší. Cena učiněná v nabídce vyvlastnítele ze dne 1. 12. 2021 (resp. v návrhu kupní smlouvy) odpovídala ceně zjištěné znaleckým posudkem (1 515 000 Kč za pozemky a 98 000 Kč za porosty), zvýšené o příslušný koeficient § 3b odst. 1 liniového zákona na částku 12 218 000 Kč. K námitkám týkajícím se potenciálního zhodnocení pozemků právě stavbou MÚK Aviatická soud podotýká, že k této skutečnosti nemůže znalec při oceňování ex lege přihlídnout (§ 3b odst. 2 liniového zákona), jak již bylo uvedeno výše. Stejně tak nemohly na znalecký posudek mít vliv triviální písarské chyby. Ani tato námitka žalobkyně není důvodná.
45. Co se týká námitek neporovnatelné výměry srovnávaných pozemků soud podotýká, že znalec při svém ocenění vycházel především z jednotkové výměry m^2 půdy srovnávaných pozemků za účelem stanovení ceny obvyklé, nejen z celkového výměru podobných pozemků. Nadto znalec velikost pozemků v porovnání s vyvlastňovanými pozemky zohledňoval v podobě koeficientu, dle kterého poté upravoval jednotkovou cenu (viz s. 36 – 43 znaleckého posudku, s. 44 – 47 jeho dodatku). Tato námitka žalobkyně tedy nevypovídá nic o tom, že by znalecký posudek neodpovídal kritériím zákona či byl vůči žalobkyni nespravedlivý. Resp. žalobkyně konkrétně ani netvrdí, jakým způsobem zrovna tato skutečnost způsobila nespravedlivě nízkou cenu nabídky vyvlastnítele.
46. Co se týká námitek žalobkyně týkajících se vyžádaného vyjádření Ministerstva financí soud konstatuje, že nejsou pro věc relevantní. Ministerstvo financí samo uvádí, že jej nelze vztáhnout na specifické ocenění dle liniového zákona, jehož gestorem je Ministerstvo dopravy a nelze jej proto vztáhnout ani na znalecký posudek vyvlastnítele. Soud ve shodě s vyvlastnitelem podotýká, že liniový zákon je speciální konkrétní úpravou vůči obecnému zákonu o vyvlastnění a zákonu o oceňování majetku, to vše za účelem právě urychlení celého procesu výstavby specifických veřejně prospěšných staveb (viz výše). Jeho úprava má před úpravou těchto ostatních, subsidiárních předpisů, přednost. Ohledně podobných námitek žalobkyně týkajících se stanoviska Generálního finančního ředitelství ohledně toho, že znalecký posudek nezohledňuje DPH, soud dospěl k závěru, že z tohoto stanoviska nelze pro tuto věc ničeho vyvodit. Samo stanovisko totiž konstatuje, že se nejedná o závazný výklad právního předpisu a zároveň posuzování konkrétních věcí je v kompetenci jednotlivých správců daně.
47. I přes výše uvedené se soud zabýval tím, zda znalecký posudek zohlednil případné DPH v rámci ocenění vyvlastňovaných pozemků, neboť zohlednění DPH je jedním ze zákonných kritérií výsledného ocenění ve smyslu § 3b odst. 2 věta poslední liniového zákona. Ze znaleckého posudku je nicméně patrné, že znalec při výsledném stanovení ceny vyvlastňovaných pozemků tuto daň zohlednil. To vyplývá např. z porovnání cen na s. 39 – 43 znaleckého posudku (viz např. infografika na s. 36 – 43 znaleckého posudku, s. 44 – 47 jeho dodatku), kde je jednotková cena za m^2 odvozována z celkové ceny srovnávaných pozemků, *včetně případné DPH*. Kontraktační nabídka vyvlastnítele přitom vycházela z uvedeného ocenění znaleckého posudku, nemohlo se tudíž jednat o nespravedlivé nezohlednění odvodu DPH vůči žalobkyni.
48. Není relevantní ani poukaz žalobkyně na to, že vyvlastnitel mohl v roce 2018 získat pozemky jiným zákonným způsobem. Tato okolnost nemůže mít vliv na nabídku v rámci kontraktačního procesu (resp. žalobkyně ani nic takového netvrdí) ani na vyvlastňovací řízení.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

49. Žalobkyně dále namítala nedostatečné zohlednění jí předložených znaleckých dokumentů (znalecký posudek, jeho revizní posudky a dodatek) žalovaným, neboť tyto oceňovaly vyvlastňované pozemky ve zcela odlišné výši. Soud k tomu konstatuje, že uvedené posudky nejsou z pohledu tohoto řízení relevantní. Jak již bylo výše uvedeno, předmětem tohoto řízení je zákonnost kontraktačního procesu ve smyslu předložené nabídky vyvlastnítele v rámci fáze před zahájením vyvlastňovacího řízení. Veškeré žalobkyní namítané dokumenty byly však předloženy až po zahájení vyvlastňovacího řízení, nemohly tak nijak ovlivnit fázi kontraktačního procesu s vyvlastnítelem.
50. Jak již bylo výše uvedeno, znalecký posudek předkládaný v rámci kontraktačního procesu před zahájením vyvlastňovacího řízení musí vyhovovat požadavkům zákona, především § 3b odst. 2 liniového zákona. To nicméně neznamená, že se bude jednat o posudek dokonale vystihující obvyklou cenu takového pozemku, či že případně posléze, v navazujícím řízení o výši náhrady, nemohou být zjištěny skutečnosti, které budou odůvodňovat cenu odlišnou. Jinými slovy řečeno, znalecký posudek předkládaný v rámci kontraktačního procesu nemusí zcela bezchybně oceňovat cenu obvyklou vyvlastňovaných pozemků, nicméně nesmí obsahovat cenu excesivně odlišnou od ceny obvyklé či cenu zjevně nespravedlivou. Takové nežádoucí skutečnosti v daném případě dle mínění soudu zjištěny nebyly. Případné spory o konkrétní výši náhrady nepřísluší řízení o vydání mezitímního rozhodnutí, jak již bylo výše uvedeno, nýbrž do navazující fáze o určení výše náhrady, o které budou správní orgány rozhodovat následně, a potenciálně je bude v budoucnu přezkoumávat civilní soud (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 6. 2022, č. j. 4 As 1/2022-76). Žalovaný proto nebyl povinen se těmito důkazními prostředky v řízení o vydání napadeného rozhodnutí podrobněji zabývat, tudíž tyto námitky žalobkyně nemohou být úspěšné. S ohledem na výše uvedené soud ani nepovažoval za účelné se zabývat argumentací vyvlastnítele ohledně neporovnatelnosti pozemků v rámci žalobkyní předkládaných znaleckých dokumentů či jejich relevance ve vztahu ke znaleckému posudku vyvlastnítele.

c) Pochybnosti o předmětu vyvlastnění

51. V posledním žalobním bodu žalobkyně vyjadřuje pochybnosti nad vymezením předmětu vyvlastnění, neboť se v řízení u zdejšího soudu vedeném pod sp. zn. 6 A 122/2020 domáhá vyslovení nezákonnosti zápisu o rozdělení vyvlastňovaných pozemků, přičemž zamítavé (i odmítavé) rozhodnutí ohledně žaloby žalobkyně, která vydal zdejší soud, opakovaně zrušil Nejvyšší správní soud, naposledy rozsudkem ze dne 19. 7. 2024, č. j. 2 As 145/2024 – 29. Dle žalobkyně zároveň skutečnost, že žalovaný vyvlastňovací řízení z tohoto důvodu nepřerušil, zakládá závažnou procesní vadu.
52. K námitce žalobkyně, že řízení mělo být žalovaným přerušeno soud v první řadě podotýká, že přerušování řízení je volitelný institut správního řádu, který správní orgán obecně není povinen využít a k jehož užití má široké správní uvážení (§ 64 správního řádu, vyjma předběžných otázek týkajících se věcí, na které si nemůže správní orgán odpovědět sám), je tedy na zvážení správního orgánu, zda této možnosti využije (srov. JEMELKA, L. a kol., Správní řád. 7. vydání. § 64 Důvody pro přerušování řízení. Praha: C. H. Beck, 2023). Nadto přerušování řízení je z hlediska správních řízení o stavbách v režimu liniového zákona nežádoucí jev, který jde proti smyslu a účelu tohoto zákona. Žalovaný nebyl povinen z důvodu namítaného jiného probíhajícího soudního řízení správního vyvlastňovací řízení přerušit. Bylo zcela na něm, zda vyhodnotí okolnosti věci jako natolik důležité, že je zapotřebí přerušit (jako to učinil před vydáním prvního rozsudku Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

Městského soudu v uvedené věci ze dne 20. 4. 2023, č. j. 6 A 122/2020 – 160). Pakliže žalovaný v návaznosti na vydání citovaného rozsudku již věc považoval za natolik jasnou, že další přerušení nebylo zapotřebí, a to i přes zrušující rozsudek Nejvyššího správního soudu, nejde o postup nezákonný. Soud k tomu dodává, že napadené rozhodnutí nadto tento postup podrobně odůvodňuje (s. 12 – 14 napadeného rozhodnutí). Není tedy pravdivým tvrzení žalobkyně, že žalovaný tento postup neodůvodnil.

53. Žalobkyně se v tomto žalobním bodu snaží vyvolat dojem, že zrušující rozsudky Nejvyššího správního soudu svědčí v její prospěch a dokládají nezákonnost rozdělení vyvlastňovaných pozemků a tím pádem jejich nesprávné vymezení i ve vyvlastňovacím řízení. Tato žalobní argumentace se však míjí realitou, neboť Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 19. 7. 2024, č. j. 2 As 145/2024 – 31, poukázal na potenciální nesplnění podmínky subsidiarity žalobkyní podané (zásahové) žaloby a zavázal Městský soud v Praze (opětovně) k jejímu přezkoumání. Je tedy patrné, že z tohoto rozsudku Nejvyššího správního soudu nelze usuzovat ničeho o tom, zda bude žalobkyně v této věci úspěšná. Tím spíše není dán důvod pro žalovaného, potažmo pro zdejší soud, aby přerušovali řízení.
54. Nadto je třeba souhlasit s žalovaným, potažmo vyvlastnitelem, že platí presumpce správnosti správních aktů. Nejvyšší správní soud již ve svém rozsudku ze dne 4. 2. 2009, č. j. 1 As 79/2008 – 128, uvedl, že *„právní řád je založen na zásadě presumpce správnosti aktů vydaných orgány veřejné správy, dle níž se má za to, že správní akt je zákonný a správný, a to až do okamžiku, kdy příslušný orgán zákonem předvídanou formou prohlásí správní akt za nezákonný a zruší jej.“* Za situace, kdy byly pozemky napadeným zápisem katastru nemovitostí rozděleny, je třeba na tento zápis nahlížet jako na správný, dokud nebude takový akt jakožto nezákonný zrušen. I z tohoto hlediska je třeba hodnotit skutečnost, že žalovaný již vyvlastňovací řízení nepřerušoval, jako postup správný a po právu. Ani v této části není žaloba důvodná.
55. Pakliže žalobkyně dále namítala, že odvolacím orgánem bylo ve stavebním řízení zrušeno prvostupňové rozhodnutí o povolení stavebního záměru MÚK Aviatická, tato skutečnost nemá na vyvlastňovací řízení vliv. Pro posouzení této žaloby je tak právně irelevantní.
56. Samotným závěrem soud podotýká, že se soud nezabýval účastenstvím společnosti FIT AG ve vyvlastňovacím řízení, neboť tyto námitky žalobkyně jako výslovný žalobní bod neuplatnila. Soud podotýká, že účastenství je potřeba posuzovat materiálně (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 12. 2005, č. j. 3 As 8/2005 – 118), tedy dle jeho skutečného obsahu, nikoli podle toho, s kým správní orgán formálně jednal jako s účastníkem. Na základě uvedeného soud míní, že ani případné pochybení žalovaného ve vymezení účastenství této osoby nemůže založit nezákonný zásah do veřejných subjektivních práv žalobkyně, neboť společnost FIT AG vystupovala po celou dobu řízení ve prospěch žalobkyně. Ani potenciálně se proto nemůže jednat o vadu, která by založila nezákonnost napadeného rozhodnutí.

VII. Závěr

57. Žalobkyně tedy se svými námitkami neuspěla. Jelikož v řízení o žalobě nevyšly najevo žádné vady, k nimž by byl soud povinen přihlížet z úřední povinnosti, soud žalobu zamítl jako nedůvodnou.

Shodu s prvopisem potvrzuje L. H.

58. O nákladech řízení rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 1 soudního řádu správního. Žalobkyně neměla ve věci úspěch a žalovanému v řízení o žalobě nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti.
59. O náhradě nákladů řízení osoby zúčastněné na řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 5 soudního řádu správního. Osobě zúčastněné nebyly uloženy v řízení žádné povinnosti, které by byly spojeny s náklady ve smyslu výše uvedeného ustanovení, a zároveň soud neshledal žádné důvody hodné zvláštního zřetele, pro které by jí měla být přiznána náhrada nákladů řízení. Osoba zúčastněná proto nemá právo na náhradu nákladů řízení (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 11. 2003 č. j. 2 As 2/2003 - 41).

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává u Nejvyššího správního soudu v Brně.

Praha 4. září 2024

Jan Kratochvíl v. r.
předseda senátu