



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Naděždy Řehákové a soudkyň Mgr. Ing. Silvie Svobodové a JUDr. Ivanky Havlíkové v právní věci

žalobce: **K. M.**

proti
žalovanému: **Ministerstvo spravedlnosti**
sídlem Vyšehradská 16, 128 10 Praha 2

o žalobě proti rozhodnutí Ministra spravedlnosti ze dne 8. 9. 2023, č. j. MSP-50/2023-ODKA-ROZ/3,

takto:

- I. Rozhodnutí Ministra spravedlnosti ze dne 8. 9. 2023, č. j. MSP-50/2023-ODKA-ROZ/3 se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náhradu nákladů řízení ve výši 9 800 Kč, a to ve lhůtě do jednoho měsíce od právní moci rozsudku k rukám žalobce.

Odůvodnění:

I. Předmět řízení

1. Žalobce se žalobou podanou dne 18. 11. 2023 k Městskému soudu v Praze (dále jen „soud“) domáhal přezkoumání a zrušení rozhodnutí ministra spravedlnosti (dále jen „ministr“) ze dne 8. 9. 2023, č. j. MSP-50/2023-ODKA-ROZ/3 (dále jen „napadené rozhodnutí“), kterým ministr o rozkladu žalobce rozhodl tak, že prvním výrokem napadeného rozhodnutí zrušil II. výrok rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti (dále jen „žalovaný“) ze dne 5. 5. 2023, č. j. MSP-115/2022-OINS-SRZT/10 (dále jen „rozhodnutí o přestupku“) a v tomto rozsahu vrátil věc žalovanému k novému projednání (dále jen „první výrok napadeného rozhodnutí“) a druhým výrokem napadeného rozhodnutí rozklad žalobce proti rozhodnutí o přestupku ve zbytku zamítl (dále jen „druhý výrok napadeného rozhodnutí“).

2. Rozhodnutím o přestupku byl žalobce ve výroku I. shledán vinným tím, že

„(i) dne 31. 10. 2020 vyhotovil posudek č. 1962-096/2020 [dále jen „posudek č. 1962-096/2020“], ve kterém stanovil cenu věcného břemene spočívajícího v omezení vlastnického práva k části pozemku par. č. X v katastrálním území P., obec P., okres P. – město, o výměře 140 m² (z celkové výměry 535 m²) [dále jen „předmětná část pozemku“], přitom:

a) při výpočtu obvyklé ceny stanovil míru omezení vlastnického práva na 100 % a tuto míru následně použil při výpočtech, takže ovlivnila konečnou výši ceny, přitom v posudku neuvedl, z jakého důvodu míru omezení vlastnického práva stanovil právě v této maximální výši;

b) pro účely stanovení ročního užitku vyšel z cen za parkování osobních automobilů, ačkoliv předmětem ocenění bylo věcné břemeno odpovídající služebnosti cesty a stezky a pozemek, k němuž se věcné břemeno váže, nelze využívat k parkování; zároveň výše sjednaných nájemných, které použil k výpočtu ročního užitku, v posudku prokazatelně nedoložil, když neuvedl, z jakého zdroje je získal a jakého jsou data, takže jsou tyto údaje nepřezkoumatelné;

c) obvyklou cenu určil na základě srovnávacího vzorku, do kterého zahrnul cenu pozemku o rozloze 3232 m², což je rozloha více než dvacetkrát větší než rozloha pozemku oceňovaného, tudíž obviněný neporovnával majetek srovnatelný, aniž by tento postup odůvodnil;

d) při srovnávací analýze upravil všechny tři srovnávací vzorky, které jsou prodeji z roku 2019, koeficientem „K1 Redukce pramene ceny“ ve výši 1,05 %, což odpovídá meziročnímu nárůstu ceny 5 %, přitom neodůvodnil, proč zvolil koeficient v této výši, která neodpovídá meziročnímu nárůstu cen, jenž byl podle veřejně dostupných informací vyšší;

e) pro určení ceny obvyklé použil namísto obvyklého nájemného nájemné simulované, aniž by tento postup odůvodnil;

f) vyslovil závěr, že cena obvyklá věcného břemene je 615 000 Kč, přitom z posudku není zřejmé, proč právě tuto cenu prohlásil za cenu obvyklou;

(ii) dne 18. 2. 2022 vyhotovil posudek č. 2195-011/2022 [dále jen „posudek č. 2195-011/2022“], ve kterém stanovil výši náhrady za omezení vlastnického práva zřízením služebnosti cesty a stezky na dobu neurčitou, k pozemku, přitom:

a) při výpočtu obvyklé ceny stanovil míru omezení vlastnického práva na 92 % a tuto míru následně použil při výpočtech, takže ovlivnila konečnou výši ceny, přitom v posudku neuvedl, z jakého důvodu míru omezení vlastnického práva stanovil právě v této výši, a

zda po zatížení věcným břemenem povinní budou, nebo nebudou využívat pozemek společně s oprávněnými;

b) při stanovení ročního užitku vyšel z cen za pronájem parkovacích stání a garáží, ačkoliv předmětem ocenění bylo věcné břemeno odpovídající služebnosti cesty a stezky a pozemek, k němuž se věcné břemeno vztahuje, nelze využít k parkování, zároveň výše sjednaných nájemných, které použil k výpočtu ročního užitku, v posudku prokazatelně nedoložil, když neuvedl, z jakého zdroje je získal a jakého jsou data, takže jsou tyto údaje nepřezkoumatelné;

tedy ad (i) v rozporu s § 8 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících [dále jen „zákon č. 36/1967 Sb.“] nevykonal znaleckou činnost řádně; ad (ii) v rozporu s § 1 odst. 3 zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech [dále jen „zákon č. 254/2019 Sb.“], nevykonal znaleckou činnost s odbornou péčí;

čímž spáchal ad (i) přestupek podle § 25a odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb.; ad (ii) přestupek podle § 39 odst. 1 písm. b) zákona č. 254/2019 Sb.“

(dále jen „výrok I.“).

Výrokem II. rozhodnutí o přestupku byl žalobci uložen úhrnný trest pokuty ve výši 25 000 Kč (dále jen „výrok II.“) a výrokem III. dále povinnost uhradit paušální částkou náhradu nákladů řízení ve výši 1 000 Kč (dále jen „výrok III.“).

II. Napadené rozhodnutí

3. Proti rozhodnutí o přestupku podal žalobce dne 26. 5. 2023 včasný rozklad. Soud pro přehlednost uvádí jednotlivé rozkladové námitky ve skupinách, v jakých byly vypořádány ministrem, nikoliv v rozčlenění uvedeném v rozkladu. *První rozkladovou námitkou* žalobce k posudku č. 1962-096/2020 a č. 2195-011/2022 (souhrnně dále jen „posudky“) namítal, že předmětná část pozemku měla být oceněna podle jejího nejvýnosnějšího využití, tedy jako parkoviště, a nikoli podle druhu zřízené služebnosti. Tvrdil, že zřízením práva cesty vlastník předmětné části pozemku zcela ztratil možnost předmětnou část pozemku využívat, a proto by újma měla odpovídat ušlému ročnímu užitku. Dále uvedl, že předmětná část pozemku byla neveřejnou účelovou komunikací sloužící výhradně vlastníkově, a skutečnost, že jej bez dohody využívali vlastníci garáží, neměla podle něj na jeho výhradní právo vliv.
4. *Ve druhé rozkladové námitce* žalobce uvedl, že znalecký posudek č. 1962-096/2020 dostatečně odůvodnil míru omezení vlastnického práva, když uváděl, že předmětná část pozemku nemohla být využívána jeho vlastníkem k výstavbě, pěstování plodin ani k parkování, a tudíž bylo jakékoliv ekonomické využití této části pozemku vyloučeno. Vzhledem k trvalému charakteru služebnosti byla míra omezení stanovena na 100 %, přičemž žalobce dále poukazoval na to, že vlastníkově i nadále zůstávají veškeré povinnosti spojené se správou pozemku, zatímco jeho spoluužívání bylo oceněno pouze ve výši 1/13.
5. V případě posudku č. 2195-011/2022 žalobce upozornil, že i zde bylo konstatováno, že vlastník bude moci pozemek využívat pouze jako jeden ze 13 uživatelů přístupové cesty, což odpovídá zatížení ve výši 92 %, a že ekonomické využití předmětné části pozemku bude trvale znemožněno.
6. *Ve třetí rozkladové námitce* žalobce konstatoval, že pro odhad potenciálního ročního užitku z předmětné části pozemku vycházel z údajů dostupných na stránkách www.parkovaniplzen.cz, přičemž citoval ze znaleckého posudku č. 1962-096/2020, kde bylo

uvedeno, že nejlepší využití této části spočívalo ve zřízení pěti parkovacích stání s hrubým ročním výnosem 36 000 Kč, odpovídajícím nájmu 600 Kč za jedno místo měsíčně. Částky 7 800 Kč jako průměrného nájemného a 150 000 Kč jako průměrné nabídkové ceny parkovacího místa v Plzni použil pouze k ověření výnosnosti, nikoliv k samotnému odhadu užitku.

7. U posudku č. 2195-011/2022 žalobce uvedl, že veškeré údaje o cenách doložil v přílohách, přičemž čerpal z veřejně dostupných zdrojů jako www.cuzk.cz, www.parkovaniplzen.cz a www.sreality.cz. Dále poukázal na to, že znalec je při oceňování v informační nouzi a musí vycházet z aktuálních údajů dostupných v době zpracování posudku, přičemž nelze spravedlivě požadovat, aby uváděl přesné datum zveřejnění těchto údajů, což podpořil odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 329/2010.
8. Čtvrtou rozkladovou námitkou žalobce namítal, že použitím pětiprocentního koeficientu zohledňujícího vývoj cen mezi lety 2019 a 2020 v rámci znaleckého posudku č. 1962-096/2020 nepochybil, neboť tento posudek byl vypracován v říjnu 2020, zatímco relevantní data (HB index za 4. čtvrtletí 2020) byla zveřejněna až v prvním čtvrtletí 2021, a tedy z nich nemohl vycházet. Dále uvedl, že při oceňování předmětné části pozemku je třeba využívat individualizované hodnoty indexu pro konkrétní lokality, nikoli celostátní průměry, a že v případě pochybností a absence spolehlivých dat by měl znalec volit spíše konzervativní (méně progresivní) hodnoty a koeficienty.
9. Žalobce dále v *páté rozkladové námitce* konstatoval, že při použití porovnávací metody v rámci znaleckého posudku č. 1962-096/2020 nedošlo k pochybení, i když byly do porovnávaného souboru zahrnuty pozemky s výrazně odlišnými výměrami. Uvedl, že celková výměra pozemku činí 535 m², nikoliv pouze 140 m², která odpovídá předmětné části pozemku. Podle něj je při porovnávání třeba zahrnout různé pozemky, které reprezentují jak lepší, tak horší případy, aby bylo možné stanovit realistické rozpětí výsledné hodnoty. Za řádně zvolený považoval porovnávací vzorek, který zahrnoval pozemek o obdobné výměře (479 m²), dále pozemek výrazně menší (88 m²) a pozemek výrazně větší (3232 m²). Zdůraznil, že rozdílná velikost pozemků sama o sobě není důvodem k jejich vyřazení z porovnávacího souboru, neboť nejde o hlavní kritérium porovnání.
10. V *šesté rozkladové námitce* žalobce uvedl, že důvod použití simulovaného nájemného, který mu byl vytýkán v rozhodnutí o přestupku, byl ve znaleckém posudku č. 1962-096/2020 řádně vysvětlen, a to na stranách 8, 12 a 15. Uvedl, že roční užitek z předmětné části pozemku byl odvozen z její ceny, přičemž obvyklá cena věcného břemene byla stanovena jak na základě této ceny, tak ověřena i výpočtem podle oceňovacího předpisu. Výsledná obvyklá cena věcného břemene pak byla určena jako tzv. střední hodnota – buď jako aritmetický průměr (607.215 Kč), medián (615.600 Kč), nebo indikovaná hodnota odpovídající jedné z použitých metod (615.600 Kč). Podle žalobce výsledná částka odpovídala jak mediánu, tak indikované hodnotě, a od průměru se lišila pouze o 1,36 %, což podle něj svědčí o přezkoumatelnosti posudku č. 1962-096/2020.
11. Sedmou rozkladovou námitkou žalobce namítal, že znalecký posudek č. 1277-6-19 vypracovaný znalkyní E. H. dne 23. 7. 2019 (dále jen „posudek E. H.“) a znalecký posudek č. 4568-14/2018 vypracovaný znalcem P. F. dne 14. 3. 2018 (dále jen „posudek pana P. F.“), vyhotovené v téže věci jsou odborně zcela nepřijatelné a neodůvodněné a poukazoval na § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní

řád“), dle kterého má správní orgán postupovat při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů tak, aby nevznikaly nedůvodné rozdíly.

12. Závěrem rozkladu žalobce navrhl, aby ministr rozhodnutí o přestupku jako nezákonné, nebo věcně nesprávné zrušil a řízení zastavil.
13. Napadené rozhodnutí bylo žalobci doručeno dne 18. 9. 2023. K *první rozkladové námitce* ministr předně uvedl, že se plně ztotožňuje s odůvodněním žalovaného, podle něhož žalobce nesprávně vycházel z předpokladu, že předmětná část pozemku může být využita k parkování, ačkoliv předmětem ocenění bylo výhradně věcné břemeno cesty a stezky. Využití pozemku pro parkování není obsahem služebnosti cesty a stezky, a tudíž nelze výnos z parkování použít jako podklad pro ocenění. Žalovaný správně konstatoval, že žalobce neuvedl zdroje použitých cen ani jejich dataci, což činí posudky nepřezkoumatelnými. Magistrát města Plzně (který byl oznamovatelem podezření ze spáchání přestupku žalobce) navíc jednoznačně doložil, že předmětná část pozemku slouží jako příjezdová cesta mezi garážemi, kde parkování není možné. Argumentace žalobce tak pomíjí faktické i právní okolnosti, a znalecká činnost nebyla vykonána řádně. Oba posudky byly zatíženy metodickými vadami, které vedly k jejich nepřezkoumatelnosti, čímž bylo naplněno skutkové vymezení přestupku podle § 25a odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb., resp. § 39 odst. 1 písm. b) zákona č. 254/2019 Sb. Znalci vykonávají vysoce kvalifikovanou činnost, a proto je nezbytné, aby jejich postupy byly přezkoumatelné třetí osobou a odpovídaly požadavkům odborné péče.
14. Ke *druhé rozkladové námitce* ministr poukázal na skutečnost, že žalobce v posudcích stanovil míru omezení vlastnického práva odlišně – jednou ve výši 100 %, podruhé ve výši 92 % – aniž by v posudcích vysvětlil, jak k těmto hodnotám dospěl. Žalovaný správně konstatoval, že žalobce neuvedl, zda a jak subjekty právního vztahu předmětnou část pozemku využívají nebo budou využívat, a nevymezil ani způsob, jakým bude toto využití věcným břemenem omezeno. Místo toho žalobce v rozkladu předkládal hypotetické úvahy o možném využití pozemku, které však nereflektují faktický stav – tedy že se jedná o manipulační plochu mezi garážemi, kde parkování není možné. Tyto úvahy navíc nebyly obsaženy ve znaleckých posudcích samotných. Vzhledem k tomu, že oba posudky se vztahují ke stejnému věcnému břemeni, je rozdíl v míře omezení vlastnického práva bez řádného vysvětlení nepřípustný.
15. Ke *třetí rozkladové námitce* ministr uvedl, že žalobce v posudcích neuvedl konkrétní zdroje údajů o cenách, které použil pro výpočet ročního užitku z předmětné části pozemku, ani data, ke kterým byly tyto údaje aktuální. Žalovaný správně konstatoval, že bez těchto informací jsou posudky v příslušných částech nepřezkoumatelné. Uvedení pouze obecného odkazu na internetové stránky bez specifikace konkrétních údajů a jejich datace neumožňuje ověřit spolehlivost použitých dat, čímž je zásadně narušena transparentnost a komplexnost posudků. Argumentace žalobce, že znalec musí vycházet z aktuálních údajů dostupných v době zpracování, nemůže obstát, pokud tyto údaje nejsou v posudku řádně dokumentovány. Odkaz žalobce na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 329/2010 není přílehavý, neboť se týká obecného posouzení transparentnosti znaleckého posudku, nikoliv konkrétní povinnosti uvádět zdroje a dataci použitých údajů.
16. Ke *čtvrté rozkladové námitce* ministr uvedl, že žalovaný žalobci nevytýkal, že nepoužil HB index, ale že v posudku č. 1962-096/2020 nijak neodůvodnil použití pětiprocentního koeficientu pro meziroční nárůst cen pozemků mezi lety 2019 a 2020. Žalobce sice uvedl, že zvolil hodnotu nižší než HB index, avšak neuvedl žádné konkrétní důvody, proč právě tato

hodnota byla zvolena jako odpovídající vývoji cen v dané lokalitě. Ministr připustil, že použití individualizovaného indexu pro konkrétní lokalitu může být přesnější než celostátní průměr, nicméně i takto zvolený údaj musí být v posudku řádně popsán a odůvodněn.

17. K *páté rozkladové námitce* ministr poznamenal, že žalobce v posudku č. 1962-096/2020 porušil zásadu úplnosti a přezkoumatelnosti, když do porovnávacího souboru zahrnul pozemky, které nebyly srovnatelné s předmětnou částí pozemku, zejména co do výměry. Ministr konstatoval, že jeden z porovnávaných pozemků měl výměru 3232 m², tedy přibližně dvacetinásobek výměry 140 m², kterou žalobce sám v posudku uvedl jako výměru oceňované části. Navíc šlo o soubor více pozemků. Žalobce ve znaleckém posudku nijak neodůvodnil, proč tyto pozemky do porovnávacího vzorku zařadil, a své úvahy doplnil až v rozkladu, což však nemůže zhojit vady posudku. Povinnost řádného výkonu znalecké činnosti se vztahuje ke každému znaleckému úkonu a každý posudek musí být již při svém předložení komplexní, transparentní, opakovatelný a úplný. Dodatečné vysvětlení v rozkladu nemůže nahradit absenci řádného odůvodnění v samotném posudku.
18. K *šesté rozkladové námitce* ministr uvedl, že žalobce v posudku č. 1962-096/2020 nepřezkoumatelným způsobem použil simulované nájemné, aniž by v posudku vysvětlil, proč tuto metodu zvolil namísto obvyklého nájemného. Ačkoliv žalobce v rozkladu tvrdil, že výpočet provedl pouze pro ověření, ve znaleckém posudku tento účel ani důvod použití simulovaného nájemného nijak nezdůvodnil. Stejně tak žalobce v posudku č. 1962-096/2020 neobjasnil, proč z několika vypočtených hodnot zvolil právě částku 615 000 Kč jako výslednou obvyklou cenu věcného břemene. Tato částka byla uvedena bez jakéhokoliv vysvětlení na straně 19 posudku č. 1962-096/2020. Žalobce se tak omezil pouze na prezentaci odborného závěru, aniž by bylo zřejmé, z jakých zjištění vycházel a jakými úvahami byl veden. Tím porušil povinnost popsat použité metody a postupy řádným, přezkoumatelným a srozumitelným způsobem, jak vyžaduje § 8 zákona č. 36/1967 Sb.
19. *Sedmou rozkladovou námitku* ministr shledal rovněž nedůvodnou. Ministr uvedl, že žalobce se nemůže zprostit odpovědnosti za vlastní pochybení poukazem na údajné nedostatky v posudcích jiných znalců, kteří nejsou účastníky tohoto řízení. Řízení o přestupku bylo zahájeno na základě dvou samostatných podnětů a v jeho rámci bylo prokázáno, že znalecké posudky jsou nepřezkoumatelné, neboť v nich chybí odůvodnění použitých postupů i uvedení zdrojů dat. Žalovaný přitom nijak neposuzoval správnost odborných závěrů žalobce, neboť k tomu není příslušný, ale hodnotil, zda byly splněny zákonné požadavky na řádné zpracování znaleckého posudku. Odpovědnost žalobce jako podnikající fyzické osoby je objektivní, jak vyplývá z § 23 odst. 1 a 2 zákona č. 250/2016 Sb., o odpovědnosti za přestupky a řízení o nich, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o přestupcích“), a nezaniká ani v případě, že by žalobce přestal být podnikatelem. Žalobce tedy odpovídá za porušení povinností stanovených zákonem č. 36/1967 Sb. a zákonem č. 254/2019 Sb., bez ohledu na jednání jiných znalců.

III. Žaloba

20. Žalobce podal proti druhému výroku napadenému rozhodnutí žalobu, neboť byl přesvědčen, že je napadené rozhodnutí v tomto rozsahu nezákonné.

Žalobní námitky vztahující se k oběma znaleckým posudkům

21. *První skupina žalobních námitek* [tj. žalobní námitky v žalobě označené jako A. 1. a), A. 1. c), A. 1. d), A. 2. a), A. 3. b), B. 1. b), B. 2. a), B. 3. a)] se vztahuje k předmětu ocenění, kdy

žalobce v posudcích vycházel z výnosu v případě využití předmětné části k parkování. Žalobce ve svých námitkách vůči rozhodnutí ministra a žalovaného opakovaně poukazuje na nesprávné zjištění skutkového stavu a nesprávné právní posouzení znaleckých posudků. Tvrdí, že byl mylně interpretován předmět ocenění, když uvedl, že jím bylo samotné věcné břemeno cesty a stezky, zatímco podle žalobce šlo o ocenění újmy způsobené omezením vlastnického práva. Žalobce zdůraznil, že jde o výpočet obvyklé ceny na základě výnosu z pozemku. Dále žalobce namítal, že ministr nesprávně tvrdil, že posudek označuje předmětem ocenění jako „zjištěnou cenu služebnosti“, přičemž takové označení se podle něj v posudku nenachází. Žalobce rovněž nesouhlasil s výtkou, že při výpočtu ročního užítu pozemku vycházel z jeho využití k parkování, ačkoliv předmětem služebnosti je právo cesty a stezky. Argumentuje, že při stanovení náhrady za vyvlastnění je rozhodující újma vlastníka, nikoli účel služebnosti, a to dle § 10 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění“), podle něhož se náhrada při vyvlastnění „stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění[...]“. Tento závěr je podle něj v posudku řádně odůvodněn, včetně metodiky výpočtu roční újmy. Žalobce dále namítal, že ministr bez ověření převzal tvrzení Magistrátu města Plzně, že pozemek je příjezdovou cestou a nelze jej využít jinak, aniž by bylo doloženo, z čeho toto tvrzení vyplývá. V návaznosti na to ministr chybně dovodil, že pozemek nelze využít k parkování.

22. *Druhou skupinou žalobních námitek* [tj. žalobní námitky v žalobě označené jako A. 1. b), A. 3. a), B. 1. a), B. 1. d), B. 2. a), B. 3. a)] žalobce opakovaně zpochybňuje závěry ohledně přezkoumatelnosti znaleckých posudků v souvislosti s doložením údajů o použitých nájemních cenách. Tvrdí, že ministr a žalovaný nesprávně uvedli, že žalobce neuvedl zdroje těchto údajů ani jejich dataci, a že z tohoto důvodu jsou posudky v dané části nepřezkoumatelné. Žalobce však doložil, že na straně 10 posudku č. 1962-096/2020 výslovně uvedl, že výše nájemného byla ověřena na stránkách www.parkovaniplzen.cz a že odpovídá jak sjednanému nájemnému na jiných částech oceňovaného pozemku, tak i obvyklému nájemnému v dané lokalitě. Dále uvedl, že u trvajících nájemních vztahů není běžné uvádět konkrétní datum, a že datum ocenění je uvedeno na titulní straně posudku. V obdobném duchu žalobce reagoval i na výtky týkající se znaleckého posudku č. 2195-011/2022, kde ministr a žalovaný rovněž tvrdili, že žalobce nedoložil údaje o použitých nájemních cenách. Žalobce uvedl, že všechny použité údaje o cenách jsou řádně doloženy v přílohách posudku č. 2195-011/2022. Tyto přílohy obsahují konkrétní výstupy z veřejně dostupných zdrojů, jako jsou www.cuzk.cz, www.parkovaniplzen.cz a www.sreality.cz, a zahrnují jak údaje o dosažených cenách nemovitostí, tak o nájmech parkovacích míst a garáží, které byly využity k odhadu míry výnosnosti. Datum zjištění údajů je uvedeno buď přímo v přílohách, nebo odpovídá datu zpracování posudku. Na základě výše uvedeného žalobce považuje tvrzení ministra i žalovaného o nedoložení údajů o nájemném v obou posudcích za nepravdivá, odborně nesprávná a za nesprávné zjištění skutkového stavu, které mělo přímý vliv na rozhodnutí o vině.
23. *Ve třetí skupině žalobních námitek* [tj. žalobní námitky v žalobě označené jako A. 1. e), A. 2. b), A. 3. d), B. 1. c), B. 2. b) – *tento bod B. 2. b) je v žalobě označen jako B. 2. a), což je evidentně pouze chybou v psaní*, B. 3. b)] žalobce namítal, že v případě posudku č. 1962-096/2020 ministr nesprávně uvedl, že v posudku není doloženo, z čeho byla míra omezení vlastnického práva ve výši 100 % dovozena. Žalobce však odkazuje na stranu 4 tohoto posudku, kde výslovně uvedl, že zatíženou část pozemku nelze využít k výstavbě, pěstování plodin ani k parkování,

a že je tímto zatížením zcela vyloučeno jakékoliv ekonomické využití. Vzhledem k tomu, že věcné břemeno bylo navrženo na dobu neurčitou, byla míra omezení stanovena na 100 %. K výtkám ohledně rozdílné míry omezení mezi oběma posudky žalobce uvedl, že posudek č. 2195-011/2022 byl samostatným znaleckým posudkem, nikoliv doplňkem či revizí předchozího, a že proto obsahoval vlastní odůvodnění. V tomto posudku byla míra omezení stanovena na 92 %, přičemž žalobce na straně 13 výslovně uvedl, že vlastník bude moci pozemek využívat pouze jako jeden z 13 uživatelů přístupové cesty, což odpovídá míře zatížení 12/13. Vzhledem k tomu, že služebnost je navržena na dobu neurčitou, bude ekonomické využití této části pozemku trvale vyloučeno. Žalobce zdůraznil, že v obou posudcích vycházel ze stejné úvahy, přičemž v druhém posudku zohlednil námitky stěžovatelů. Odůvodnění považuje za dostatečné a ve srovnání s jinými posudky dokonce za nadstandardní. Na základě výše uvedeného žalobce považuje tvrzení ministra i žalovaného o nedostatečném odůvodnění míry omezení vlastnického práva v obou posudcích za nepravdivá a za nesprávné zjištění skutkového stavu, které mělo přímý vliv na rozhodnutí o vině.

Žalobní námitky vztahující se ke znaleckému posudku č. 1962-096/2020

24. *Čtvrtou skupinou žalobních námitek* [tj. žalobní námitky v žalobě označené jako A. 1. f), A. 2. e), A. 3. c), A. 3. g)] žalobce dále brojil proti tvrzením ministra a žalovaného ohledně použití tzv. simulovaného nájemného při výpočtu hodnoty věcného břemene v posudku č. 1962-096/2020. Ministr v napadeném rozhodnutí uvedl, že žalobce neodůvodnil, proč použil simulované nájemné namísto obvyklého. Žalobce však namítl, že toto tvrzení neodpovídá skutečnosti, neboť v posudku výslovně uvedl, že při výpočtu hodnoty služebnosti vycházel jak z obvyklého nájemného (str. 10), tak i ze simulovaného nájemného odvozeného z obvyklé ceny pozemku (str. 11–12) a z ceny zjištěné (str. 13–16). Simulované nájemné tedy nepoužil místo obvyklého, ale vedle něj, jako doplňkovou metodu pro ověření spolehlivosti výsledku. Žalobce dále uvedl, že znalecký posudek byl přehledně rozdělen na část věnovanou ceně zjištěné a část věnovanou ceně obvyklé, přičemž v souladu s § 10 zákona o oceňování majetku byla určena vždy jedna výsledná hodnota. Odhad obvyklé ceny věcného břemena byl proveden primárně na základě obvyklého nájemného, a dále byl ověřen pomocí tzv. triangulace – tedy porovnáním s hodnotami odvozenými z obvyklé ceny pozemku a z ceny zjištěné. Tento postup je podle žalobce běžně uznávaný a od roku 2021 výslovně zakotven i v oceňovacím předpisu (§ 1b vyhlášky č. 441/2013 Sb.). Všechny tři varianty výpočtu byly v posudku řádně odůvodněny. Výsledná částka 615 000 Kč byla stanovena na základě hlavní metody (z obvyklého nájemného), zatímco ostatní dvě varianty sloužily pouze k ověření její spolehlivosti. Tato částka zároveň odpovídala mediánu a indikované hodnotě, a od aritmetického průměru se lišila pouze o 1,36 %. Žalobce rovněž poukázal na to, že Krajský soud v Plzni ve svém rozsudku ze dne 23. 5. 2023, č. j. 57 A 53/2022-77 (dále jen „rozsudek Krajského soudu v Plzni“) označil posudek č. 1962-096/2020 za srozumitelný, logický a metodologicky propracovaný, a že soud se s jeho obsahem vypořádal podrobněji než správní orgány. Z těchto důvodů žalobce považuje tvrzení ministra i žalovaného za nepravdivá, odborně i logicky nesprávná, a jejich závěr o nepřezkoumatelnosti posudku č. 1962-096/2020 za neopodstatněný.
25. *V páté skupině žalobních námitek* [tj. žalobní námitky v žalobě označené jako A. 2. c), A. 3. e)] žalobce napadal závěry ministra a žalovaného ohledně použití koeficientu meziročního nárůstu cen (tzv. koeficient K1). Koeficient K1 ve výši 1,05 (tj. 5% meziroční nárůst cen), který byl použit při srovnávací analýze ve znaleckém posudku č. 1962-096/2020, nebyl dle

ministra a žalovaného řádně odůvodněn a neodpovídal údajům z veřejně dostupných zdrojů, konkrétně z HB indexu. Žalobce však namítá, že HB index za 4. čtvrtletí 2020 nebyl v době zpracování posudku (říjen 2020) ještě dostupný, protože byl publikován až v následujícím čtvrtletí. Navíc HB index představuje celostátní průměr, nikoliv údaj pro konkrétní lokalitu, a proto je podle žalobce pro ocenění v Plzni nevhodný a nepoužitelný. Žalobce dále uvedl, že žádná veřejná databáze s meziročním nárůstem cen pozemků pro město P. neexistuje, a že proto musel vycházet z odborného odhadu založeného na znalosti místního trhu a na principu konzervativnosti. Koeficient 1,05 % považoval za přiměřený a odborně obhajitelný, i bez konkrétního zdroje. Zdůraznil, že oceňování nemovitostí je založeno na odborném odhadu, nikoli na přesném výpočtu, a že znalec často pracuje s omezenými daty. V takových případech je podle něj nutné vycházet z obecných odborných principů, jako je logická úvaha a konzervativní přístup.

26. Žalobce rovněž namítal, že z rozhodnutí žalovaného vyplývá, že mu bylo vytýkáno nejen nedostatečné odůvodnění, ale i samotná výše koeficientu ve srovnání s HB indexem. Pokud však ministr v bodě 66 rozhodnutí uznal, že je vhodnější použít individualizovaný koeficient pro konkrétní lokalitu, pak podle žalobce nemůže zároveň tvrdit, že námitka je nedůvodná – takový závěr je podle něj vnitřně rozporný.
27. *Šestá skupina žalobních námitek* [tj. žalobní námitky v žalobě označené jako A. 2. d), A. 3. f)] se vztahovala k výměře pozemků použitých ke srovnání v posudku č. 1962-096/2020. Ministr a žalovaný uvedli, že pozemek o výměře 3232 m², je více než dvacetkrát větší než oceňovaný pozemek. Žalobce však uvedl, že tato výtka vychází z nesprávného předpokladu, že oceňovaný pozemek má výměru pouze 140 m². Ve skutečnosti se jednalo o pozemek parc. č. X o výměře 535 m², přičemž 140 m² představovalo pouze předmětnou část pozemku určenou k zatížení věcným břemenem. Proto bylo podle něj správné uvažovat celý pozemek jako celek. V rámci porovnávací analýzy žalobce použil tři pozemky o výměrách 88 m², 479 m² a 3232 m², čímž podle něj naplnil princip rovnováhy a vážení – tedy zahrnutí vzorků menších, srovnatelných i větších. Odlišná výměra podle něj není hlavním kritériem porovnání; tím je způsob nejlepšího a nejvyššího využití, který byl u všech pozemků stejný (plochy smíšené obytné). Výměra je pouze jedním z dílčích parametrů, který může být zohledněn cenově, ale v daném případě nebylo nutné použít žádný korekční koeficient. Žalobce rovněž odmítl výtku, že srovnávací vzorek tvořil soubor více pozemků – i kdyby šlo o tři pozemky tvořící funkční celek prodaný jednou kupní smlouvou, není to podle něj důvod k jejich vyřazení z analýzy. Dále žalobce namítal, že ministr nesprávně uvedl, že žalobce neobjasnil postup aplikace porovnávací metody. Uvedl, že není nutné ve znaleckém posudku výslovně uvádět obecně známé skutečnosti, jako je nevhodnost porovnávání pozemků pouze podle výměry, protože to odporuje zásadě ekonomičnosti řízení. Podle něj je zřejmé, že výměra pozemku není určujícím faktorem hodnoty, což je odborně i laicky samozřejmé.
28. *Sedmou žalobní námitkou* žalobce namítal, že rozhodnutí ministra je zatíženo logickým rozparem ohledně posouzení příslušnosti žalovaného k přezkumu odborných závěrů znaleckého posudku. Uvedl, že přestupkové řízení bylo zahájeno na základě stížností, které vycházely z údajně nesprávného odborného postupu při zpracování posudku č. 1962-096/2020. V rozhodnutí o rozkladu ministr změnil argumentaci a místo odborných pochybení začal tvrdit, že posudek je nepřezkoumatelný pro nedostatečné odůvodnění. V bodě 83 rozhodnutí ministr výslovně uvedl, že žalovaný není příslušný k přezkumu odborných závěrů, přesto se s jeho výrokem ztotožnil a rozklad zamítl. Podle žalobce je

tento postup vnitřně rozporný – buď je žalovaný k přezkumu odborných závěrů příslušný, a pak je logické, že se s jeho závěry ministr ztotožní, nebo příslušný není, a pak se ministr nemohl s výrokem žalovaného ztotožnit. Tento rozpor činí rozhodnutí ministra nezákonným a nepřezkoumatelným.

29. Žalobce v *osmé žalobní námitce* konstatoval, že ministr a žalovaný v přestupkovém řízení porušili jeho právo na spravedlivý proces, a to hned v několika rovinách. Zaprvé porušili zásadu materiální pravdy tím, že vycházeli pouze z podkladů předložených stěžovateli a nezjišťovali důkazy svědčící ve prospěch žalobce, přestože takové dokumenty byly součástí vyvlastňovacího spisu. Dále ministr odmítl provést důkazy navržené žalobcem, včetně porovnání s posudkem E. H. a posudkem pana P. F., a odborné otázky posuzoval bez odborného stanoviska, přestože měl k dispozici Poradní sbor pro ekonomiku. Zadruhé žalobce namítal porušení zásady volného hodnocení důkazů, neboť znalecké posudky byly hodnoceny osobami bez odborné kvalifikace. Zatřetí žalobce poukázal na porušení zásady presumpce neviny a nestrannosti, když bylo dle podnětu Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, adresovaného ministryni spravedlnosti JUDr. Marii Benešové č. j. MMP/337146/21 ze dne 6. 10. 2021 údajně předem přislíbeno, že žalobce bude uznán vinným, a tento dokument byl následně ze spisu odstraněn. A konečně, žalobce namítal porušení práva na seznámení s podklady rozhodnutí, neboť neměl možnost se s tímto podnětem seznámit. Tyto skutečnosti podle žalobce činí celé řízení nezákonným a rozhodnutí žalovaného nepřezkoumatelným.

IV. Vyjádření žalovaného

30. Žalovaný ve vyjádření k žalobě ze dne 4. 1. 2024 uvedl, že ministr v napadeném rozhodnutí potvrdil závěry rozhodnutí o přestupku, že žalobce ve znaleckých posudcích č. 1962-096/2020 a č. 2195-011/2022 nesprávně určil cenu služebnosti cesty a stezky. Žalobce vycházel z obvyklého nájemného garáží a parkovacích stání, přestože předmětem ocenění bylo věcné břemeno, a použil data bez uvedení jejich zdrojů, čímž učinil posudky nepřezkoumatelnými. Ministr zdůraznil, že znalecké posudky nejsou komplexní a transparentní a žalobce nevykonal znaleckou činnost řádně a s odbornou péčí. Ministr dále uvedl, že odkazy na webové stránky jako www.parkovaniplzen.cz neobsahují konkrétní údaje o sjednaném nájemném a nejsou dostatečným podkladem. Argumentace žalobce ohledně využití pozemku k parkování byla odmítnuta, neboť takové využití není možné vzhledem k charakteru pozemku jako manipulační plochy. Žalobce rovněž nedostatečně odůvodnil míru omezení vlastnického práva a použití simulovaného nájemného, přičemž v každém posudku uvedl odlišné hodnoty míry využití pozemku bez vysvětlení. Ministr konstatoval, že žalobce porušil zákon č. 36/1967 Sb. a zákon č. 254/2019 Sb., neboť použil metody a postupy, které nebyly popsány přezkoumatelným a srozumitelným způsobem. Odkazy na jiné znalce nejsou relevantní, protože s nimi není vedeno správní řízení. Ministr rovněž odmítl námitky žalobce týkající se výpočtu obvyklé ceny věcného břemene, použití koeficientu růstu cen a metody porovnávací, neboť žalobce tyto postupy v posudcích řádně neodůvodnil.
31. K odkazu žalobce na rozsudek Krajského soudu v Plzni žalovaný uvedl, že tento rozsudek se týkal nepřiznání náhrady znalečného a byl vydán po rozhodnutí o přestupku. Soud posuzoval znalecký posudek z hlediska § 31 odst. 5 zákona č. 254/2019 Sb., zatímco ministr a žalovaný posuzují výkon znalecké činnosti dle § 35 téhož zákona. Judikatura Ústavního i Nejvyššího soudu potvrzuje, že soud nemůže hodnotit odborné závěry posudku z hlediska

správnosti, ale pouze jeho přesvědčivost, úplnost a logiku. Žalovaný tedy není vázán soudním hodnocením a posuzuje posudky z hlediska zákonnosti a odborné péče.

32. Dále žalovaný odmítl tvrzení žalobce, že by došlo k přezkumu jeho odborných závěrů. Tvrdí, že pouze zkoumal, zda byly znalecké posudky zpracovány řádně a přezkoumatelně. Dospěl k závěru, že tomu tak nebylo, neboť posudky neobsahovaly dostatečné odůvodnění závěrů. K námitkám žalobce ohledně výpočtu ročního užítu pozemku žalovaný uvedl, že žalobce nedostatečně odůvodnil, proč považuje parkování za nejlepší využití pozemku. K podnětu ze dne 6. 10. 2021 žalovaný uvedl, že není součástí správního spisu a nebyl použit v řízení. Žalovaný tedy neporušil presumpci nevinu ani zásadu nestrannosti. Podnět nemohl být ze spisu odstraněn, jak tvrdil žalobce, protože v něm vůbec nebyl.
33. Na závěr žalovaný konstatoval, že napadené rozhodnutí splňuje zákonné požadavky, bylo vydáno v mezích správního uvážení a řízení nevykazuje žádné vady, které by způsobily jeho nezákonnost. Námitky žalobce ohledně porušení práva na spravedlivý proces jsou podle žalovaného rovněž nedůvodné.

V. Replika žalobce

34. V podání ze dne 19. 1. 2024 žalobce uvedl, že ministr se opakovaně vyhýbá odborné diskusi a místo toho přistupuje k rozhodnutí o přestupku jako k nezpochybnitelnému základu, čímž fakticky popírá jeho přezkum. Žalobce namítal, že ministr a žalovaný používají pojem „nepřezkoumatelnost“ účelově a bez objektivních kritérií. Upozornil, že rozsudek Krajského soudu v Plzni považoval jeho posudek č. č. 1962-096/2020 za srozumitelný, logický a metodologicky propracovaný. Žalovaný však tento posudek neporovnal s jinými posudky ve spise, čímž podle žalobce porušil princip legitimního očekávání a předvídatelnosti práva. Žalobce poukázal na to, že žalovaný i Krajský soud v Plzni údajně hodnotili znalecké posudky podle stejných kritérií (úplnost, logika, koherence), přesto dospěli k opačným závěrům. Tento rozpor podle žalobce zpochybňuje objektivitu žalovaného a ministra. Dále žalobce v replice kritizoval přístup žalovaného k vedení správního spisu, kdy žalovaný podle něj rozhoduje libovolně o tom, co do spisu zařadí. Tento přístup považuje žalobce za popření práva na spravedlivý proces.

VI. Jednání před soudem

35. Při jednání konaném dne 22. 10. 2025 účastníci řízení setrvali na svých procesních stanoviscích.
36. Žalobce ve svém vyjádření uvedl, že žalovaný hodnotil jeho znalecké posudky ze dvou hledisek – z hlediska odborného a z hlediska přezkoumatelnosti. K tomu zdůraznil, že žalovaný není podle zákona č. 36/1967 Sb., ani podle zákona č. 254/2019 Sb., oprávněn hodnotit odbornou stránku znaleckého posudku, což potvrdil i Krajský soud v Plzni ve svém rozsudku.
37. Pokud jde o žalovaným tvrzenou nepřezkoumatelnost znaleckých posudků, pak žalobce uvedl, že v prvním znaleckém posudku mu bylo vytýkáno, že stanovil roční užitek z pozemku, který měl být zatížen věcným břemenem chůze a jízdy (dnes služebnost cesty a stezky), na základě cen za parkování osobních automobilů, ačkoliv pozemek nelze využívat k parkování. Žalobce k tomu poznamenal, že při stanovení ročního užítu vycházel z principu tzv. nejlepšího a nejvyššího využití pozemku, přičemž v daném případě bylo podle

něj nejvhodnějším využitím právě parkování, neboť pozemek se nachází ve smíšené obytné zóně dle územního plánu města Plzně a je součástí jednotného funkčního celku se stavebním pozemkem. Dále žalobce uvedl, že pozemek je užíván jako neveřejná účelová komunikace v uzavřeném objektu, a to bez právního důvodu ze strany uživatelů (tzv. „garážníků“), kteří na pozemku parkují bez nájemní smlouvy. Vysvětlil, že institut veřejného užívání se na tento pozemek nevztahuje, a že vlastník pozemku má právo určit způsob jeho užívání. Vzhledem k tomu, že pozemek je užíván bez právního důvodu, měl být roční užitek stanoven ve výši odpovídající tržnímu nájemnému za parkování, což žalobce učinil. Žalobce dále uvedl, že pro ověření správnosti výpočtu použil kromě hlavní metody (výnosové) i dvě kontrolní metody – odvození ročního užítu z obvyklé ceny pozemku a z ceny zjištěné.

38. U výnosové metody, při stanovení ročního užítu vycházel žalobce z hodnoty pozemku, který není zastavěn stavbou. V reakci na výrok I. písm. b) rozhodnutí o přestupku, týkající se údajného nedoložení výše sjednaného nájemného, žalobce odkázal na stranu 10 posudku č. 1962-096/2020, kde je uvedeno, že výše nájemného byla zjištěna ze smluv o pronájmu parkovacích míst a ověřena na stránkách www.parkovaniplzen.cz. Zpochybil tak tvrzení o nepřezkoumatelnosti údajů v posudcích uvedených. Žalobce dále upozornil na Metodickou příručku k ilustrativnímu znaleckému posudku Ministerstva spravedlnosti z roku 2023 (dále jen „Metodická příručka“), která obsahuje ilustrativní znalecký posudek (dále jen „ilustrativní posudek“). V tomto posudku jsou uvedeny údaje o vnitřním uspořádání bytových jednotek, které nelze zjistit z veřejně dostupných zdrojů, jako je katastr nemovitostí nebo systém staveb, ale zdroje, ze kterých je čerpáno v ilustrativním posudku uvedeny nejsou.
39. Žalobce uvedl, že kromě údajů o nájemném parkovacích míst použil i dvě kontrolní metody pro ověření ročního užítu – odvození z obvyklé ceny pozemku a odvození z ceny zjištěné. Upozornil, že v České republice neexistuje centrální registr nájmu, natož nájmu parkovacích míst, a proto považoval za nutné ověřit spolehlivost údajů nadstandardním způsobem. V této souvislosti mu bylo vytýkáno, že použil srovnávací vzorek obsahující pozemek o výměře 3 232 m², který je údajně více než dvacetkrát větší než oceňovaný pozemek. Žalobce k tomu zopakoval, že oceňovaný pozemek má ve skutečnosti 535 m², nikoliv 140 m², jak tvrdil žalovaný. Dále uvedl, že výběr srovnávacích pozemků byl proveden správně, neboť zahrnoval pozemky větší, menší i přibližně stejně velké, a že výměra není hlavním kritériem pro výběr srovnávacích nemovitostí – tím je zejména poloha a způsob využití. Nadto žalobce poukázal, že na str. 11-12 ilustrativního posudku nejsou výměry uvedeny vůbec. K výtce, že použil koeficient časového růstu cen 1,05 (tj. 5% meziroční nárůst cen), žalobce uvedl, že tento koeficient odpovídá reálnému meziročnímu nárůstu cen pozemků daného typu v dané lokalitě. Poukázal na to, že žalovaný se odvolává na HB Index, který se však vztahuje na jiné typy nemovitostí (zejména byty a stavební pozemky pro rodinné domy), nikoliv na pozemky určené k parkování nebo pro garáže. Nadto je v ilustrativním posudku k časovému hledisku uvedeno pouze datum.
40. K výtce, že použil tzv. simulované nájemné místo obvyklého nájemného, žalobce uvedl, že toto nájemné použil pouze jako doplňkovou kontrolní metodu, nikoliv jako hlavní metodu ocenění. Hlavní metodou bylo ocenění na základě obvyklého nájemného za parkování. Simulované nájemné bylo použito pouze pro ověření spolehlivosti výsledku. Závěr o výši obvyklé ceny věcného břemene ve výši 615 000 Kč vychází z hlavní metody – tedy z obvyklého nájemného. Tato hodnota byla dále ověřena dvěma dalšími metodami, které vedly k hodnotám 571 000 Kč (odvozeno z obvyklé ceny pozemku) a 634 000 Kč (odvozeno

z ceny zjištěné). Výsledná hodnota 615 000 Kč se tedy nachází mezi těmito dvěma hodnotami, což potvrzuje její spolehlivost a správnost. K otázce míry omezení vlastnického práva žalobce uvedl, že v prvním posudku stanovil míru omezení na 100 %, neboť věcné břemeno vylučovalo jakékoliv ekonomické využití pozemku. V druhém posudku stanovil míru omezení na 92 %, neboť vycházel z předpokladu, že vlastník bude jedním ze třinácti uživatelů pozemku. Tento výpočet podrobně odůvodnil na straně 13 posudku č. 2195-011/2022. Žalobce uvedl, že byl zadavatelem posudku požádán, aby pokud možno vyšel vstříc protistraně. Vysvětlil, že ekonomické posuzování není jednoznačné – existuje více možných odborných úvah, z nichž si znalec musí jednu vybrat, proto stanovil míru omezení na 92 % místo 100 %.

41. Dále žalobce uvedl, že mu bylo k posudku č. 2195-011/2022 vytknuto použití nájemného za parkovací stání a garáže při odhadu ročního užitku, ačkoliv na pozemku nebylo možné parkovat. Zdůraznil, že nájemné garáží použil výhradně pro odhad míry výnosnosti, nikoliv pro výpočet ročního užitku. Dále konstatoval, že kvůli nedostatku srovnatelných prodejů pozemků v Plzni v letech 2020–2022 použil reziduální metodu na bázi výnosů, což je standardní postup běžně uváděný v odborné literatuře. Podle žalobce byl znalecký posudek zpracován odborně a metodicky správně. Dále žalobce uvedl, že v posudku je č. 2195-011/2022 jsou na str. 4 uvedeny zdroje, ze kterých čerpal, tudíž ministr a žalovaný tento posudek zjevně nečetli.
42. K osobě podatele podnětu k zahájení řízení o přestupku ke Krajskému soudu v Plzni ze dne 16. 11. 2020, J. M. (dále jen „J. M.“) žalobce uvedl, že J. M. působil jako ředitel odboru a vrchní ředitel sekce u žalovaného, a dále jako člen rozkladové komise.
43. Žalobce uvedl, že navrhoval srovnání svých znaleckých posudků s posudky E. H., pana P. F. a P., které byly zpracovány ve stejné věci. Žalovaný tento návrh odmítl s odůvodněním, že tyto posudky nebyly předmětem zkoumání, přestože byly součástí spisu. Podle žalobce tím byla porušena zásada rovného zacházení a jednotného rozhodování v obdobných případech. Žalobce rovněž poukázal na závažné procesní pochybení žalovaného spočívající v zatajení dopisu Magistrátu města Plzně ze dne 6. 10. 2021, adresovaného ministryni spravedlnosti, v němž bylo uvedeno, že *„nám bylo slibováno, že ve věci bude řešena pokuta, kdy znalec bude uznán vinným“*, přičemž v další části Magistrát města Plzně žádá ministryni spravedlnosti o radu, jak odklidit znalecký posudek žalobce z vyvlastňovacího řízení. Tento dopis nebyl zařazen do správního spisu a žalobce jej objevil až při nahlížení do soudního spisu vedeného Krajským soudem v Plzni. Podle žalobce se jedná o závažné porušení zásady nestrannosti a presumpce neviny. Na závěr žalobce citoval z rozsudku Krajského soudu v Plzni, který konstatoval, že jeho znalecký posudek je srozumitelný, logicky strukturovaný, a že nelze hovořit o jeho nepřezkoumatelnosti.
44. Závěrem žalobce navrhl, aby soud napadené rozhodnutí zrušil.
45. Žalovaný zopakoval skutečnosti uvedené v napadeném rozhodnutí a v rozhodnutí o přestupku a odkázal na podané vyjádření k žalobě. Žalovaný poukázal na zásadu opakovatelnosti a komplexnosti znaleckého posudku. K podnětu Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, adresovaného ministryni spravedlnosti JUDr. Marii Benešové, č. j. MMP/337146/21 ze dne 6. 10. 2021 žalovaný uvedl, že tento nebyl podkladem k vydání rozhodnutí. Žalovaný odmítl rovněž tvrzení o účasti J. M. v rozkladové komisi žalovaného v nyní projednávané věci a doplnil, že rozkladová komise je pouze poradním orgánem.

Závěrem žalovaný uvedl, že žalobci nevytýkal nesprávné znalecké závěry, ale nepřezkoumatelnost závěrů uvedených ve znaleckém posudku.

46. Závěrem žalovaný navrhl, aby soud žalobu zamítl.
47. Soud při ústním jednání provedl žalobcem navržený důkaz *podnětem Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, adresovaným ministryni spravedlnosti JUDr. Marii Benešové č. j. MMP/337146/21 ze dne 6. 10. 2021.*
48. Zbývající návrhy na provedení důkazů (*Rozhodnutí Ministra spravedlnosti č. j. MSP-50/2023-ODKA-ROZ/3 ze dne 8.9.2023; Rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti České republiky č. j. MSP-115/2022-OINSSRZT/ 10 ze dne 5.5.2023; Znalecký posudek č. 1962-096/2020 vypracovaný znalcem K. M. ze dne 31.10.2020; Znalecký posudek č. 2195-011/2022 vypracovaný znalcem K. M. ze dne 24.2.2022; Znalecký posudek č. 1277-6-19 vypracovaný znalkyní E. H. dne 23.7.2019; Znalecký posudek č. 4568-14/2018 vypracovaný znalcem S. F. dne 14.3.2018; Podnět J. M. k zahájení řízení o přestupku znalce z moci úřední ze dne 16.11.2020; Žádost o stanovisko Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního č. j. MMP/ 361832/20 ze dne 20.11.2020; Oznámení Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního podle §36 odst.1 zákona o znalcích č. j. MMP/246565/21 ze dne 23.7.2021*) soud zamítl, neboť se jednalo o listiny, které jsou součástí správního spisu, z něhož soud při přezkumu napadeného rozhodnutí obligatorně vycházel a kterým se dokazování neprovádí (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2009, č. j. 9 Afs 8/2008 - 117, č. 2383/2011 Sb. NSS). Soud neprovedl soudní rozhodnutí, které je soudu z jeho úřední činnosti známé (*Rozsudek Krajského soudu v Plzni č. j. 57 A 53/2022-77 ze dne 23.5.2023, který nabyl právní moci dne 26.6.2023*) a návrhy důkazů, které shledal soud pro posouzení věci nadbytečnými (*Vyjádření žalobce k „Posouzení napadeného zkušebního posudku č. 1962-096/2020 ve věci zn.: Spr 3095/2019 ze dne 26.11.2020“; Výslech členů poradního sboru předsedy Krajského soudu v Plzni pro obor stavebnictví*). Soud neprovedl *Metodickou příručku ani ilustrativní posudek*, neboť jejich obsah nebyl mezi účastníky sporný.

VII. Posouzení věci Městským soudem v Praze

49. Žaloba byla podána včas ve smyslu § 72 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“), osobou k tomu oprávněnou (§ 65 odst. 1 s. ř. s.) a je přípustná (§ 65, § 68 a § 70 s. ř. s.). Soud přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí i řízení, které mu předcházelo, podle skutkového a právního stavu ke dni rozhodování žalovaného (§ 75 odst. 1 s. ř. s.), a to v mezích uplatněných žalobních bodů (§ 75 odst. 2 s. ř. s.), jakož i z pohledu vad, k nimž je povinen přihlížet z úřední povinnosti a dospěl k závěru, že žaloba je důvodná.
50. Z obsahu spisového materiálu předloženého žalovaným správním orgánem zjistil soud následující pro rozhodnutí relevantní skutečnosti.
51. Dne 16. 11. 2020 byl Krajskému soudu v Plzni doručen podnět J. M., který je jedním z vlastníků garáží užívajících předmětnou část pozemku, k zahájení přestupkového řízení s žalobcem. Spolu s tímto podnětem byl Krajskému soudu doručen posudek E. H. a posudek pana P. F. Krajský soud v Plzni věc předal žalovanému dne 21. 1. 2021 k vyřízení. Dne 2. 2. 2021 se J. M. dotazoval ministra na postup ve věci jeho podnětu.
52. Dne 28. 7. 2021 bylo žalovanému doručeno oznámení Magistrátu města Plzně o podezření ze spáchání přestupku, kterého se měl dopustit žalobce při vypracování posudku č. 1962-096/2020. Dne 30. 5. 2022 bylo žalovanému doručeno oznámení J. M. o podezření ze

spáchání přestupku, kterého se měl dopustit žalobce při vypracování posudku č. 2195-011/2022.

53. Příkazem ze dne 10. 3. 2023, č. j. MSP-115/2022-OINS-SRZT/3 (žalobci doručen 16. 3. 2023), bylo zahájeno řízení z moci úřední o přestupku podle § 25a odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb., a o přestupku podle § 39 odst. 1 písm. b) zákona č. 254/2019 Sb. Žalobce podal proti vydanému příkazu odpor, který byl žalovanému doručen dne 22. 3. 2023. Podaným odporem byl příkaz ze zákona zrušen a v řízení se pokračovalo. Žalovaný žalobce dne 29. 3. 2023 vyrozuměl o tom, že shromáždil podklady pro rozhodnutí a vyzval jej, aby se k nim vyjádřil. V návaznosti na tuto výzvu nahlédl žalobce dne 30. 3. 2023 do spisu. Svého práva vyjádřit se k podkladům pro rozhodnutí nevyužil.
54. Následovalo vydání rozhodnutí o přestupku, proti kterému podal žalobce včasný rozklad, o kterém bylo rozhodnuto žalobou nyní napadeným rozhodnutím.
55. Soud o věci uvažil následovně.
56. V prvé řadě soud ověřil, zda napadené rozhodnutí netrpí některou z vad, jejichž existenci je povinen zkoumat z úřední povinnosti ve smyslu § 76 s. ř. s. Nadto žalobce v podané žalobě nepřezkoumatelnost napadeného rozhodnutí opakovaně namítal.
57. Soud na tomto místě připomíná, že zrušení rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je namístě jen tehdy, pokud správní orgán opomene podstatnou námitku účastníka řízení vypořádat zcela. Rozhodnutí je nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů, jestliže správní orgán neuvede konkrétní důvody, o něž se jeho rozhodnutí opírá (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2006, čj. 2 As 37/2006 – 63, č. 1112/2007 Sb. NSS), nevypořádá se se všemi odvolacími námitkami (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 12. 2008, čj. 8 Afs 66/2008 – 71), či neuvede důvody, proč nepovažoval za důvodnou právní argumentaci účastníka řízení a proč námitky účastníka považuje za liché, mylné nebo vyvrácené (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 7. 2005, č. j. 2 Afs 24/2005 - 44, č. 689/2005 Sb. NSS). Pokud však vyloží, proč se s danou námitkou neztotožňuje, nelze již hovořit o nepřezkoumatelnosti, byť by se závěr vyslovený správním orgánem jevil zcela mylný a nepřijatelný (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 17. 1. 2013, č. j. 1 Afs 92/2012-45, a ze dne 29. 6. 2017, č. j. 2 As 337/2016-64). Zrušení správního rozhodnutí pro nepřezkoumatelnost je tak vyhrazeno těm nejzávažnějším vadám správních rozhodnutí, kdy pro absenci důvodů skutečně nelze správní rozhodnutí meritorně přezkoumat. Soud v tomto případě neshledal napadené rozhodnutí nepřezkoumatelným, neboť žalovaný na všechny námitky žalobce reagoval. Skutečnost, že v rozhodnutích obsažené názory správních orgánů nekolidují s představou žalobce o jejich vypořádání či způsobu odůvodnění, nelze subsumovat pod námitku nepřezkoumatelnosti.
58. Podle ustálené judikatury jak správních soudů, tak Ústavního soudu, povinnost řádného odůvodnění rozhodnutí nelze mechanicky ztotožňovat s povinností poskytnout podrobnou odpověď na každý jednotlivý v žalobě uplatněný argument. Podstatné je posouzení jádra případu a poskytnutí odpovědi na základní námitky, které v sobě mohou v některých případech konzumovat i odpověď na námitky dílčí a související (srov. např. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 79/2012-54, ze dne 29. 8. 2013, č. j. 7 As 182/2012-58, ze dne 19. 2. 2014 č. j. 1 Afs 88/2013-66, jakož i nález Ústavního soudu ze dne 12. 2. 2009, sp. zn. III. ÚS 989/08).

59. Těmto povinností správní orgány obou stupňů dostaly. Žalovaný v rozhodnutí o přestupku dostatečně zdůvodnil své závěry a ministr se v odůvodnění napadeného rozhodnutí dostatečně (minimálně implicitně) vypořádal se všemi stěžejními námitkami žalobce. Soud ověřil, že ministr v napadeném rozhodnutí prezentoval své závěry způsobem, jenž nebrání jejich věcnému přezkumu soudem v tomto řízení a dostal v tomto ohledu veškerým relevantním zákonným a navazujícím judikatorním východiskům přezkoumatelnosti rozhodnutí správních orgánů. Napadené rozhodnutí tak v daném směru není zatíženo vadami, které by zakládaly jeho nepřezkoumatelnost, resp. které by bránily jeho věcnému přezkumu ze strany soudu, neboť je zřejmé, z jakého skutkového stavu ministr vyšel a jak jej právně posoudil. Sám žalobce ostatně proti napadenému rozhodnutí obsáhle brojil, je proto zřejmé, že důvodům napadenému rozhodnutí porozuměl.
60. Soud proto námitky nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí pro nedostatek důvodů neshledal opodstatněnými.
61. Žalobce v rámci *sedmé žalobní námítky* namítal rovněž vnitřní rozpornost napadeného rozhodnutí, a to ve vztahu k posouzení oprávnění žalovaného přezkoumat odborné závěry znaleckých posudků. Soud na tomto místě považuje za vhodné upozornit, že dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu je správní řízení „*ovládáno zásadou jednotnosti řízení. Tato zásada znamená, že řízení představuje jeden celek až do vydání rozhodnutí a pojímá se dohromady (ve svém komplexu). Jako jeden celek jsou vnímána též všechna rozhodnutí vydaná v jednotlivých fázích řízení (srov. např. rozsudek ze dne 15. 3. 2017, č. j. 5 Azs 270/2016-39). V zásadě tedy není vyloučeno, aby odvolací správní orgán napravit vady řízení před správním orgánem prvního stupně. Jak vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. usnesení rozšířeného senátu ze dne 12. 10. 2004, č. j. 5 Afs 16/2003-56, a rozsudky ze dne 28. 12. 2007, č. j. 4 As 48/2007-80, ze dne 26. 3. 2008, č. j. 9 As 64/2007-98, či ze dne 29. 11. 2012, č. j. 4 Ads 97/2012-66), případné nedostatky odůvodnění prvostupňového rozhodnutí mohou být napraveny druhostupňovým rozhodnutím, jelikož rozhodnutí správních orgánů prvního a druhého stupně tvoří jeden celek. To platí tím spíše, když odvolací orgán vychází ze stejného spisového materiálu, resp. stejných skutkových zjištění jako správní orgán prvního stupně (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 10. 5. 2017, č. j. 7 Azs 86/2017-33)*“ (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 3. 2019, č. j. 1 Azs 459/2018-26).
62. Ačkoliv tedy žalovaný v rozhodnutí o přestupku v určitém rozsahu posuzoval i odborné znalecké závěry žalobce, ministr v rámci napadeného rozhodnutí jasně vymezil, že pochybení žalobce bylo shledáno v nepřezkoumatelnosti posudků, nikoliv ve správnosti jejich závěrů. Ministr tak byl v souladu s rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 3. 2013, č. j. 4 As 10/2012-48 „*oprávněně provést určité dílčí korekce odůvodnění rozhodnutí správního orgánu prvního stupně, jestliže jinak dojde k závěru, že odůvodnění odvoláním napadeného rozhodnutí není v rozporu s právními předpisy a je správné.*“, což v daném případě učinil.
63. Podstatou napadeného rozhodnutí i rozhodnutí o přestupku je zjištění, že žalobce nevykonával znaleckou činnost řádně, resp. s odbornou péčí, tedy argumentace vytykající žalobci jednak neodůvodnění závěrů, ke kterým ve znaleckých posudcích dospěl a jednak nedostatečné vymezení podkladů, ze kterých při jejich tvorbě vycházel. To ostatně koresponduje i s vymezením jednotlivých bodů ve výroku I rozhodnutí o přestupku, kde je opakovaně ve vztahu k postihovanému jednání odkazováno, že žalobce: „*neuvědl, z jakého důvodu ... stanovil...*“; „*... aniž by tento postup odůvodnil*“; „*neuvědl, z jakého zdroje je získal*“; „*neodůvodnil, proč zvolil ...*“; „*přitom z posudku není zřejmé, proč ...*“. Dle soudu je proto

zřejmé, že podstatou jednání, kterým žalobce naplnil dle žalovaného skutkovou podstatu přestupků, byla nepřezkoumatelnost znaleckých posudků, nikoliv jejich odborná nesprávnost.

64. Napadené rozhodnutí proto nelze považovat za vnitřně rozporné, neboť ministr v něm srozumitelně a jasně vysvětlil, proč v posuzovaném případě žalobce z pohledu správních orgánů nevykonával znaleckou činnost řádně, resp. s odbornou péčí.
65. Jakkoliv tedy žalobce s odůvodněním rozhodnutí o přestupku a napadeného rozhodnutí nesouhlasí, nepřezkoumatelnost ve smyslu soudního řádu správního a ustálené judikatury soud neshledal a sedmou žalobní námitku, jakož i dílčí námitky nepřezkoumatelnosti uvedené napříč celou žalobou, vyhodnotil jako nedůvodné.
66. Protože soud neshledal ani jiné důvody pro to, aby zrušil napadené rozhodnutí pro vady řízení, které by bránily jeho přezkoumání v rozsahu namítaných žalobních bodů (srov. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího soudu ze dne 8. 3. 2011, č. j. 7 Azs 79/2009–84), přikročil k vlastnímu přezkumu rozhodnutí v mezích žalobcem uplatněných námitek.
67. Žalobce se dle výroku I rozhodnutí o přestupku měl dopustit přestupku podle § 25a odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb. a přestupku podle § 39 odst. 1 písm. b) zákona č. 254/2019 Sb.
68. V souvislosti s posudkem č. 1962-096/2020 se měl žalobce přestupku dle § 25a odst. 1 písm. a) zákona č. 36/1967 Sb. dopustit tím, že v rozporu s § 8 tohoto zákona nevykonával znaleckou činnost řádně. Podle § 22 odst. 1 instrukce Ministerstva spravedlnosti č. 8/2017 o správním řízení ve věcech znalců a tlumočnicků se řádným výkonem znalecké nebo tlumočnické činnosti ve smyslu § 8 č. 36/1967 Sb., rozumí nejen dodržení stanovených formálních a obsahových náležitostí úkonu (stanovených v § 13 a § 14 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění do 31. 12. 2020), ale též provedení úkonu s náležitou odbornou péčí (lege artis). Správní orgán je oprávněn ověřit, zda je závěr posudku přezkoumatelný a postup znalce opakovatelný, zda neodporuje zásadám formální logiky, zda měl znalec k dispozici všechny relevantní podklady a náležitě je v posudku označil a zda s přihlédnutím ke vstupním informacím použil určitou metodu, postup či údaj důvodně; bere při tom v úvahu i způsob, jakým znalec vysvětlil posudek orgánu veřejné moci v rámci výsledku, případně též závěr revizního znaleckého posudku. Dle odborné komentářové literatury (Dörfl, L. Zákon o znalcích a tlumočnících. Komentář. 1. vydání, Praha 2009, 205 s.) si lze správný (řádný) znalecký posudek představit jako písemnost, která začíná na první straně vždy nejméně označením písemnosti jako znaleckého posudku, označením zadavatele posudku, osoby znalce, čísla posudku, počtu vyhotovení, počtu stran a příloh a data zpracování. Jak uvedl Nejvyšší soud, „[p]ožadavek přezkoumatelnosti by měl zajišťovat, že adresát znaleckého posudku (typicky soud jako v tomto případě) může seznat, ze kterých zjištění v posudku znalec vychází, jakou cestou k těmto zjištěním dospěl a na základě jakých úvah“ (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 8. 2009, sp. zn. 30 Cdo 352/2008).
69. Přestupku dle § 39 odst. 1 písm. b) zákona č. 254/2019 Sb. se měl žalobce v rámci posudku č. 2195-011/2022 dopustit tím, že nevykonával znaleckou činnost s odbornou péčí. Povinnost vykonávat znaleckou činnost s odbornou péčí vyplývá pro znalce z § 1 odst. 3 zákona č. 254/2019 Sb. („znalec je povinen vykonávat znaleckou činnost pouze v oboru a odvětví a případně specializaci, pro které má oprávnění vykonávat znaleckou činnost, s odbornou péčí, nezávisle, nestranně a ve sjednané nebo stanovené době“). Co se rozumí postupem s odbornou péčí, přibližují jiná ustanovení č. 254/2019 Sb. Podle § 28 zákona č. 254/2019 Sb. musí být

podaný znalecký posudek úplný, pravdivý a přezkoumatelný (odst. 1). Dále musí být kromě odůvodněných případů zpracován v souladu s obecně uznávanými postupy a standardy daného oboru a odvětví. V souladu s obecně uznávanými postupy a standardy obsahuje závěr posudku jednoznačné odpovědi na položené otázky; pokud podklady nebo metoda neumožňují znalci vyslovit jednoznačný závěr, uvede znalec skutečnosti snižující přesnost závěru (odst. 5). Na základě zmocnění v odst. 9 je postup při zpracování znaleckého posudku a jeho náležitosti stanoven vyhláškou č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Ustanovení § 42 vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti, ve vztahu k přezkoumatelnosti znaleckého posudku dále stanoví, že znalecký posudek musí úplně a srozumitelně zachytit postup, kterým znalec zpracoval znalecký posudek, včetně použitých metod a odůvodnění jejich použití. Relevantní pro posouzení této žaloby jsou vlastnosti znaleckého posudku vyžadované § 28 odst. 1 zákona č. 254/2019 Sb. – úplnost, pravdivost a přezkoumatelnost. Přezkoumatelnost znaleckého posudku umožňuje opakovaně ověřit postup znalce. Při absenci přezkoumatelnosti nelze ověřit pravdivost znaleckého posudku, byť znalec mohl dojít k pravdivým závěrům.

70. V posuzovaném případě byly znalecké posudky č. 1962-096/2020 a č. 2195-011/2022 správními orgány shledány nepřezkoumatelnými. Soud se proto dále zabýval jednotlivými žalobními námitkami, kterými žalobce brojí proti závěrům žalovaného a ministra o nepřezkoumatelnosti znaleckých posudků.
71. *První skupina žalobních námitek* se vztahovala k posouzení výnosu v případě využití předmětné části pozemku k parkování. Žalobce namítal, že se jednalo o ocenění újmy způsobené omezením vlastnického práva, proto při výpočtu ročního užítu předmětné části pozemku vycházel z jeho využití k parkování.
72. Na úvodní straně posudku č. 1962-096/2020 je jako nemovitá věc označen: „*Pozemek parc. č. X v k. ú. P.*“ a jako účel ohodnocení: „*Odhad výše náhrady za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemena dle § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění.*“ Na str. 2 je znalecký úkol vymezen následovně: „*Znaleckým úkolem je odhad výše náhrady za omezení vlastnického práva k části pozemku o výměře cca 140 m², která byla vymezena na základě Geometrického plánu č. 10423-88/2015 ze dne 1. 11. 2015 ověřeného J. P. dne 11. 11. 2015 pod č. 239/2015, z pozemku parc.č. X o výměře 535 m² - ostatní plocha, manipulační plocha, zapsaného na LV č. X pro katastrální území P., obec P., okres P. - město, pro účely omezení vlastnického práva formou zřízení věcného břemena odpovídajícího služebnosti cesty a stezky.*“
73. Odůvodnění, proč žalobce vycházel z využití předmětné části pozemku k parkování, je uvedeno na str. 10 posudku č. 1962-096/2020, kdy žalobce uvedl: „*Vzhledem k tomu, že se jedná o stavební pozemek nacházející se v širším centru města, a za nejlepší a nejvyšší využití zatížené části je možné považovat jeho využití za účelem zřízení 5 parkovacích stání pro parkování osobních automobilů, [...].*“ Na téže straně žalobce dále uvedl, že „*nejlepším a nejvyšším využitím oceňované části pozemku je parkování osobních automobilů, byla míra výnosnosti pro účely odhadu obvyklé ceny věcného břemena odvozena z poměru mezi nájem a cenami parkovacích stání v Plzni, [...].*“
74. V rámci posudku č. 2195-011/2022 žalobce na úvodní straně vymezil: „*[s]tručný popis předmětu znaleckého posudku: Náhrada za omezení vlastnického práva zřízením služebnosti cesty a stezky na dobu neurčitou, ve smyslu §10 zákona č. 184/2006 Sb., v platném znění, k části pozemku parc.č. X v katastrálním území P., obec P., okres P. – město.*“ Rovněž v tomto posudku žalobce odůvodnil, proč zvolil ke stanovení ceny pozemku využití k parkování, když na str.

8 uvedl, že „v případě užívání oceňovaného pozemku, jehož **nejlepší a nejvyšší využití je prokazatelně využití k parkování osobních automobilů**, a jeho vlastník má proto beze sporu nárok na obvyklé nájemné za užívání pozemku užívaného k parkování osobních automobilů, [...]“ (důraz doplněn soudem).

75. Žalobce tedy v posudcích uvedl, že předmětem znaleckých posudků je náhrada za omezení vlastnického práva, nikoliv cena věcného břemene (kterým je zřízení služebnosti cesty a stezky), spočívajícího v omezení vlastnického práva. Jakkoliv se uvedené může zdát srovnatelné, je správná skladba věty podstatná, neboť podstatou posudku je stanovení náhrady za omezení vlastnického práva – toto omezení nemusí vždy spočívat ve zřízení stezky či cesty. Byť slovní spojení „cena věcného břemene“ je užito v rámci znaleckých posudků v nadpisech jednotlivých kapitol, nic to nemění na vymezeném znaleckém úkolu, kterým bylo stanovit – ohodnotit ujmu vlastníka předmětné části pozemku. Hodnota věcného břemene je součástí výpočtu náhrady, ale není předmětem znaleckých posudků – tím je náhrada za omezení vlastnického práva.
76. Zásadní však je, že úkolem znalce dle § 10 zákona o vyvlastnění, je stanovit náhradu při vyvlastnění – za jakým účelem má k vyvlastnění dojít je v tomto obecném smyslu skutečně nepodstatné, neboť i dle § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění: „[c]ena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; **přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění**. Obdobně se postupuje pro účely stanovení náhrady **za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu**.“ (důraz doplněn soudem).
77. Z uvedené citace § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění je rovněž evidentní, že se určuje „cena pozemku nebo stavby“ nikoliv „cena věcného břemene“, jak je uvedeno ve výroku I rozhodnutí o přestupku.
78. Dle § 10 odst. 3 zákona o vyvlastnění se „[n]áhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, **aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění**.“ (Důraz doplněn soudem). Na uvedené ustanovení navazuje odborná komentářová literatura (VLACHOVÁ, Barbora. Zákon o vyvlastnění. Liniový zákon. 1. vydání. Praha: C. H. Beck, 2023, s. 42, marg. č. 9.), dle které se „[c]ena pozemku nebo stavby určí vždy **s ohledem k jejich aktuálnímu stavu a účelu užití**. Rozhodným dnem pro určení ceny je den podání žádosti o vyvlastnění. Při oceňování se nebere v úvahu případná změna hodnoty pozemku nebo stavby v souvislosti se záměrem je vyvlastnit, resp. v souvislosti s účelem, pro který budou pozemek nebo stavba využívány po provedení vyvlastnění.“ (důraz doplněn soudem). Stanovení ceny pozemku (v nyní posuzovaném případě ceny části pozemku), je proto omezeno aktuálním využitím pozemku.
79. Dle rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 16. 11. 2016, sp. zn. 21 Cdo 5247/2015: Při stanovení náhrady za vyvlastnění je třeba vycházet z toho (má být zohledněno), že vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši obvyklé ceny, **v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění**, a že se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku. Je tedy zřejmé, že náhrada za vyvlastnění má zajistit vyvlastňovanému, aby mu nevznikla majetková újma. Postup, jak má být výše takové náhrady určena, VyvZ rovněž upravuje, když stanoví, že náhrada náleží ve výši obvyklé ceny na základě znaleckého posudku. Podstatné tedy je zjištění obvyklé ceny vyvlastňované věci nebo práva. Okolnost, že se tak má stát na základě znaleckého posudku, neznamena, že by náhrada neměla být ve výši obvyklé ceny a že by neměla odpovídat majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného

projeví v důsledku vyvlastnění. Smyslem tohoto požadavku je, aby výše náhrady byla zakotvena v poměrech cen nemovitostí a práv s nimi souvisejících, jež panují v době vyvlastnění tam, kde dochází k vyvlastnění. Jinak řečeno, výše náhrady má být stanovena ve výši, která má vyvlastňovanému zajistit, aby mu nevznikla majetková újma (s přihlédnutím k místu a času), a ze znaleckého posudku se přitom vychází. (důraz doplněn soudem).

80. Žalobce tedy správně uvedl, že náhrada při vyvlastnění se stanoví „*takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která vznikne vyvlastňovanému, a nikoliv majetkovému prospěchu, který získá vyvlastnitel. Pokud tedy vyvlastnitel zřízením služebnosti cesty a stezky získá právo po kterékoliv části předmětného pozemku v jakoukoliv denní i noční dobu jezdit a chodit, musí mít za tímto účelem celou výměru zatíženého pozemku po 24 hod denně, a po 7 dní v týdnu k dispozici, tzn. že tím vyvlastňovanému logicky zaniká možnost tuto část pozemku využívat k jakékoliv jiné činnosti, která by představovala překážku výkonu práv vyplývajících ze zřízení služebnosti, což je v tomto případě parkování.*“
81. V tomto kontextu je nutné upozornit, že žalobce v posudku č. 1962-096/2020, na str. 4 konstatoval, že části pozemku, jehož součástí je předmětná část pozemku, jsou pronajaty za účelem parkování. Rovněž v posudku č. 2195-011/2022 je na str. 8 uvedeno, že „*vlastník služebného pozemku nebude po zřízení věcného břemena moci na pozemku stavět jakoukoliv (ani vedlejší) stavbu, ač se prokazatelně jedná o stavební pozemek, který se mimochodem dle platného územního plánu Města Plzně nachází v plochách smíšených obytných, dále nebude moci po zřízení služebnosti na tomto pozemku např. pěstovat ani žádné plodiny, a zejména nebude moci zatíženou část pozemku využívat k činnosti, k níž ostatní části pozemku již užívá, tedy k pronájmu za účelem parkování osobních automobilů, což lze také označit za tzv. nejlepší a nejvyšší ekonomické užívání tohoto pozemku.*“ (důraz doplněn soudem).
82. Soud na základě shora uvedeného dospěl k závěru, že žalobce postupoval v souladu s § 10 zákona o vyvlastnění, když ke stanovení výše náhrady za omezení vlastnického práva zřízením věcného břemene vycházel mj. z využití předmětné části pozemku k parkování, neboť vycházel ze skutečného stavu na pozemku (části pozemku jsou k parkování pronajímány). Zohlednil tedy aktuální stav a nebral v potaz zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění, přičemž rovněž nemožnost využití i předmětné části pozemku k pronájmu za účelem parkování vede k majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění. Výrok rozhodnutí o přestupku uvedený pod body (i) b) a (ii) b), dle kterého žalobce „*pro účely stanovení ročního užítu vyšel z cen za parkování osobních automobilů, ačkoliv předmětem ocenění bylo věcné břemeno odpovídající služebnosti cesty a stezky a pozemek, k němuž se věcné břemeno váže, nelze využívat k parkování; [...]*“, neodpovídá obsahu spisového materiálu, když ani z napadeného rozhodnutí, ani z rozhodnutí o přestupku nevyplývá, proč by předmětná část pozemku nemohla být využívána k pronájmu parkovacích míst. Skutečnost, že tato předmětná část pozemku je využívána bez jakéhokoliv právního titulu a bez souhlasu jejího vlastníka ke vjezdu do garáží, nemůže být důvodem ke stanovení nižší náhrady za omezení vlastnického práva vlastníka, neboť nikdo nemůže těžit ze svého protiprávního jednání. Situace, kdy by náhrada za omezení vlastnického práva byla stanovena v nižší výši z důvodu nezákonného jednání osob, kteří budou tuto náhradu muset uhradit, oproti stavu, kdyby předmětnou část pozemku nezákonně neužívali, by se jevila absurdní. Jiné důvody, než existenci příjezdu ke garážím, k nemožnosti užití předmětné části pozemku k pronájmu parkovacích míst žalovaný ani ministr neuvedl. Snižovat náhradu výše újmy vlastníka v důsledku zřízení služebnosti cesty, právě tím, že předmětná část pozemku je již nezákonně užívána jako

taková cesta, není smyslem náhrady újmy dle zákona o vyvlastnění. Soud proto shledal první skupinu žalobních námitek důvodnou, neboť argumentace žalovaného a ministra se jednak přičí základním pravidlům logiky a smyslu a účelu zákona o vyvlastnění, a nadto neodpovídá obsahu spisového materiálu.

83. *Druhou skupinou žalobních námitek žalobce namítal, že údaje o použitých nájemních cenách byly v obou posudcích doloženy. Soud předně uvádí, že žalobce byl shledán rozhodnutím o přestupku pod bodem (i) b) a (ii) b) výroku I vinným tím, že „[...] výše sjednaných nájemných, které použil k výpočtu ročního užítku, v posudku prokazatelně nedoložil, když neuvedl, z jakého zdroje je získal a jakého jsou data, takže jsou tyto údaje nepřezkoumatelné;“*
84. Z obsahu obou posudků, které jsou součástí správního spisu, však plyne opak. V posudku č. 1962-096/2020 žalobce na úvodní straně uvedl „stav ke dni: 19. 10. 2020“ a na straně 10 specifikoval, že vycházel z obvyklého nájemného za dlouhodobé parkování v dané části města, které se pohybuje v rozmezí 500–800 Kč/místo/měsíc, přičemž výši ověřil na stránkách www.parkovaniplzen.cz. Tyto údaje jsou dostatečně konkrétní, neboť identifikují jak cenové rozpětí, tak zdroj, z něhož byly informace čerpány. Z uvedeného data stavu (19. 10. 2020) a z data usnesení Magistrátu města Plzně o ustanovení znalce (21. 8. 2020) lze logicky dovodit, že žalobce čerpal údaje z uvedeného zdroje v období mezi těmito daty. Přestože neuvedl přesný den zjištění cen, nelze tuto skutečnost považovat za vadu způsobující nepřezkoumatelnost posudku, neboť časový úsek přibližně dvou měsíců je vzhledem k povaze oceňovaných údajů přiměřený. Je obecně známo, že ceny uvedené v inzerátech na pronájem parkovacích míst se neaktualizují denně, ale zpravidla zůstávají po celou dobu zveřejnění neměnné. Znalec tedy vycházel z údajů, které lze považovat za stabilní a reprezentativní pro dané období.
85. Pokud jde o posudek č. 2195-011/2022, žalobce v seznamu příloh na str. 35 výslovně uvedl „údaje o nájmech parkovacích míst v Plzni ze dne 22. 2. 2022“ a „nabídky nájmu garáží z portálu www.sreality.cz ze dne 22. 2. 2022“. Tyto přílohy obsahují printscreeny webových stránek s částkami odpovídajícími údajům použitým v posudku. Z toho je zřejmé, že žalobce nejen identifikoval zdroj, ale i datum zjištění cen.
86. Nelze proto přisvědčit závěru správních orgánů, že by údaje ve znaleckých posudcích byly nedoložené či nepřezkoumatelné. Uvedený nesprávný závěr žalovaného plyne zřejmě i ze skutečnosti, že žalovaný vydal rozhodnutí o přestupku dne 5. 5. 2023, aniž měl k dispozici kompletní posudek č. 2195-011/2022 včetně příloh, které si vyžádal až 31. 5. 2023 a obdržel 1. 6. 2023. Ministr pak v tomto směru pochybení žalovaného nenapravil.
87. S ohledem na uvedené soud konstatuje, že je v případě obou posudků možné zjistit zdroje i časové údaje ve vztahu k použitým cenám nájemného, z nichž žalobce vycházel. Druhá skupina žalobních námitek je proto důvodná.
88. Ve *třetí skupině žalobních námitek* žalobce namítal, že míra omezení vlastnického práva ve výši 100 % (v posudku č. 1962-096/2020) a 92 % (v posudku č. 2195-011/2022) byla v těchto posudcích dostatečně odůvodněna.
89. Ve výroku I rozhodnutí o přestupku bod (i) a) a bod (ii) a) bylo uvedeno, že žalobce „v posudku neuvedl, z jakého důvodu míru omezení vlastnického práva stanovil právě v této {maximální [dle bodu (ii) a)] výši“.
90. Žalobce na straně 4 posudku č. 1962-096/2020 mj. konstatoval: „[v]zhledem k tomu, že je tímto zatížením vyloučeno jakékoliv ekonomické využití této části pozemku, byla míra omezení

vlastnického práva stanovena na 100%, a vzhledem k tomu, že věcné břemeno je navrženo jako služebnost na dobu neurčitou, je jakékoliv ekonomické využití pozemku navždy vyloučeno.“ V rámci posudku č. 2195-011/2022 pak žalobce na straně 13 uvedl: „[v]zhledem k tomu, že tímto zatížením bude vyloučeno jakékoliv ekonomické využití této části pozemku, a jeho vlastník bude po zřízení věcného břemena moci tuto část pozemku užívat pouze jako jednu z přístupových cest z veřejné komunikace, tedy jako jeden z 13 uživatelů, odpovídá míra zatížení 12/13 z celku, tedy 92%, a vzhledem k tomu, že je služebnost navržena na dobu neurčitou, bude shora uvedené využití předmětné části pozemku vyloučeno navždy.“

91. Z uvedené citace obou znaleckých posudků je zřejmé, že žalobce v nich vyložil, z jakého důvodu stanovil procentuální omezení vlastnického práva právě v uvedených hodnotách. Soud se z tohoto důvodu nemohl ztotožnit s výrokem I bod (i) a) a bod (ii) a) rozhodnutí o přestupku, dle kterých takové odůvodnění absentovalo. K argumentaci ministra a žalovaného ohledně odlišné výše omezení vlastnického práva v posudku č. 1962-096/2020 a v posudku č. 2195-011/2022 soud poznamenává, že se jedná o dva odlišné posudky, jejichž vyhotovení dělí více než rok, během něhož není vyloučen možný úvahový posun. Nadto z obsahu spisové dokumentace neplyne, že by posudek č. 2195-011/2022 byl doplněním či rozšířením posudku č. 1962-096/2020, proto pro žalovaného neexistovala povinnost odůvodňovat své závěry mj. i ve vztahu k jiným, dříve vyhotoveným posudkům. Ve výroku rozhodnutí o přestupku vztahujícímu se k posudku č. 2195-011/2022 bylo rovněž konstatováno, že žalobce nevymezil, *„zda po zatížení věcným břemenem povinní budou, nebo nebudou využívat pozemek společně s oprávněnými“*. Ani s tímto tvrzením se soud nemohl ztotožnit, neboť z citace shora uvedené *„vlastník bude po zřízení věcného břemena moci tuto část pozemku užívat pouze jako jednu z přístupových cest z veřejné komunikace, tedy jako jeden z 13 uživatelů, odpovídá míra zatížení 12/13 z celku, tedy 92%, ...“* (důraz doplněn soudem.)] je zcela evidentní, že povinný bude předmětnou část pozemku užívat spolu s oprávněnými, a to konkrétně v rozsahu 1/13. Z uvedených důvodů shledal soud i třetí skupinu žalobních námitek důvodnou.
92. Ve čtvrté skupině žalobních námitek žalobce namítal, že znalecký posudek č. 1962-096/2020 byl přehledně rozdělen na část věnovanou ceně zjištěné a část věnovanou ceně obvyklé, přičemž v souladu s § 10 zákona o oceňování majetku byla určena vždy jedna výsledná hodnota a všechny tři varianty výpočtu byly v posudku řádně odůvodněny. Tato skupina žalobních námitek směřovala proti výroku I rozhodnutí o přestupku pod body (i) e) a (i) f) (tj. *„pro určení ceny obvyklé použil namísto obvyklého nájemného nájemné simulované, aniž by tento postup odůvodnil; vyslovil závěr, že cena obvyklá věcného břemene je 615 000 Kč, přitom z posudku není zřejmé, proč právě tuto cenu prohlásil za cenu obvyklou“*).
93. Již ze samotného obsahu posudku č. 1962-096/2020 je zřejmé, že žalobce zjišťoval: cenu věcného břemene podle oceňovacího předpisu, obvyklou cenu věcného břemene z výnosu z pozemku, obvyklou cenu věcného břemene z obvyklé ceny pozemku a obvyklou cenu věcného břemene z ceny pozemku zjištěné podle oceňovacího předpisu, přičemž simulované nájemné bylo použito pouze v rámci kapitol 2. 1 výpočtu ceny věcného břemene podle oceňovacího předpisu, výpočtu obvyklé ceny věcného břemene z obvyklé ceny pozemku a výpočtu obvyklé ceny věcného břemene z ceny pozemku zjištěné podle oceňovacího předpisu. Není tedy pravdou, že by žalobce použil namísto obvyklého nájemného nájemné simulované, neboť simulované nájemné nebylo použito v rámci všech metod výpočtu.

94. Jednotlivé metody, které žalobce zahrnul do posudku č. 1962-096/2020, obecně vymezil na stranách 2 až 3 tohoto posudku. Bližší popis metod výpočtu poté žalobce uvedl v rámci částí posudku věnujících se těmto výpočtům.
95. Ve vztahu k výroku I bod (i) f) rozhodnutí o přestupku soud konstatuje, že obecné vysvětlení je sice uvedeno na straně 17 posudku č. 1962-096/2020 v části nazvané „rekapitulace ocenění“, avšak z posudku jako celku je patrné, že žalobce při stanovení výsledné obvyklé ceny vycházel z více metodických přístupů a jejich výsledků. Přestože posudek neobsahuje detailní slovní odůvodnění volby konkrétní částky 615 000 Kč, nelze přehlédnout, že tato částka odpovídá střední hodnotě výsledných cen, které žalobce vypočetl. Rovněž na straně 2 posudku č. 1962-096/2020 se konstatuje, že obvyklá cena se určuje porovnáním. Z posudku je tak zřejmé, že žalobce pracoval s pásmem tržní hodnoty a že zvolil hodnotu, která se nachází uprostřed tohoto pásma, což je v souladu s obecně uznávanými postupy při oceňování majetku.
96. Skutečnost, že žalobce tento postup podrobněji vysvětlil až v žalobě, nemění nic na tom, že z posudku samotného lze logicky dovodit, jakým způsobem k výsledné částce dospěl. Posudek obsahuje všechny dílčí výpočty, z nichž je patrné, že střední hodnota se pohybovala kolem částky 615 000 Kč, a tato hodnota byla následně označena jako výsledná. Požadavek na explicitní slovní komentář v posudku by byl formalistický, pokud je z jeho obsahu zřejmé, že žalobce postupoval odborně a transparentně.
97. Argument žalovaného o nepřezkoumatelnosti posudku proto neobstojí. Posudek č. 1962-096/2020 je zpětně ověřitelný, neboť obsahuje všechny podklady a výpočty, které umožňují rekonstruovat postup znalce. Nelze přisvědčit závěru, že částka 615 000 Kč byla stanovena bez jakéhokoli odůvodnění; naopak, její volba vyplývá z metodiky uvedené v posudku a z výsledků jednotlivých výpočtů.
98. Soud proto shledal čtvrtou žalobní námitku důvodnou.
99. V *páté skupině žalobních námitek* žalobce uvedl, že HB index za 4. čtvrtletí 2020 nebyl v době zpracování posudku č. 1962-096/2020 (říjen 2020) ještě dostupný, protože byl publikován až v následujícím čtvrtletí. Nadto žádná veřejná databáze s mezipročným nárůstem cen pozemků pro město P. neexistuje, proto musel vycházet z odborného odhadu založeného na znalosti místního trhu a na principu konzervativnosti. Koeficient 1,05 považoval za přiměřený a odborně obhajitelný, i bez konkrétního zdroje. Tato žalobní námitka směřovala proti výroku I bod (i) d) rozhodnutí o přestupku, dle kterého: *„při srovnávací analýze upravil všechny tři srovnávací vzorky, které jsou prodeji z roku 2019, koeficientem „K1 Redukce pramene ceny“ ve výši 1,05 %, což odpovídá mezipročnému nárůstu ceny 5 %, přitom neodůvodnil, proč zvolil koeficient v této výši, která neodpovídá mezipročnému nárůstu cen, jenž byl podle veřejně dostupných informací vyšší“*.
100. Žalovaný v bodu 34 rozhodnutí o přestupku uvedl, že *„obviněný použil k porovnání ceny z prodejů realizovaných v roce 2019 a tyto jednotně zvýšil koeficientem 1,05, jenž odpovídá navýšení cen o 5 %, aby dosáhl úrovně cen v roce 2020. Pětiprocentní navýšení neodpovídá mezipročným změnám cen. Podle nejčastěji používaného HB indexu byl mezipročný nárůst cen pozemků 10 %. Obviněný neodůvodnil, proč zvolil koeficient odpovídající menšímu mezipročnému nárůstu cen.“*
101. K příslušné rozkladové námitce (viz shora) ministr v napadeném rozhodnutí doplnil, že *„[o]rgán I. stupně tak v napadeném rozhodnutí obviněnému nevytýká, že nepoužil při*

vypracování znaleckého posudku HB index, jak se obviněný v rozkladu domnívá. Poukazem na HB index orgán I. stupně pouze upozornil na skutečnost, že meziroční nárůst ceny neodpovídá hodnotě, kterou ve znaleckém posudku uvedl obviněný, a především na skutečnost, že obviněný použitou hodnotu 5% ve znaleckém posudku nijak neodůvodnil, když pouze konstatoval, že se jedná o hodnotu o polovinu nižší než hodnota veřejně dostupného HB indexu. Lze tedy souhlasit s obviněným, že ve znaleckém posudku je třeba zvolit individualizovanou hodnotu indexu pro konkrétní lokalitu, neboť jde o přesnější údaj než je celorepublikový index. I takto použitou hodnotu je však především třeba náležitě popsat a odůvodnit její použití, což obviněný neučinil a zatížil tak znalecký posudek nepřezkoumatelností.“

102. Ze shora uvedeného je proto evidentní, že žalobci vytýkaným nedostatkem není výše použitého koeficientu, ale neodůvodnění této výše. Z obsahu předmětného posudku je patrné, že žalobce vysvětlil použití koeficientů obecně na straně 2 a 11 posudku č. 1962-096/2020, kde uvedl, že „[t]ento způsob ocenění je určen především pro daňové účely, popř. pro účely stanovené zvláštními právními předpisy, kde základní cena pozemků je stanovena na základě statistických údajů o prodejích z minulých let, a takto určená základní cena je upravena koeficienty zohledňujícími polohu, tržní aspekty a možnost využití, popř. omezení užívání pozemku.“ Dále je v posudku č. 1962-096/2020 na straně 11 konstatováno, že „[p]ro odhad porovnávací hodnoty oceňovaného objektu byla v tomto případě použita porovnávací metoda na bázi přímého s více vzorky, a pro zohlednění rozdílů mezi oceňovaným objektem a porovnávanými vzorky byly v rámci adjustace použity příslušné koeficienty.“
103. Přestože žalobce neuvedl konkrétní zdroj pro hodnotu 5 %, vysvětlil, že vycházel z odborného odhadu založeného na znalosti místního trhu a na principu konzervativnosti, což je v souladu s obecně uznávanými postupy oceňování, pokud chybí přesná statistická data.
104. Koeficient 1,05 nelze považovat za arbitrární, neboť žalobce jej odůvodnil odbornou úvahou, která reflektovala dostupnost dat v daném čase. Požadavek žalovaného na použití HB indexu či na vyšší hodnotu meziročního nárůstu je nepřiměřený, jelikož HB index je celorepublikový a nezohledňuje specifika lokálního trhu. Znalec je oprávněn použít individuální hodnotu, pokud ji odborně zdůvodní, a z posudku i následného vysvětlení žalobce je zřejmé, že tak v dostatečné míře učinil.
105. Soud proto uzavírá, že použití koeficientu K1 ve výši 1,05 % bylo přiměřené a odborně obhajitelné, a nelze dovodit nepřezkoumatelnost posudku z pouhé absence odkazu na konkrétní statistický zdroj. Pátá skupina žalobních námitek je proto důvodná.
106. Šestá skupina žalobních námitek se vztahovala k výměře pozemků použitých ke srovnání v posudku č. 1962-096/2020. Žalobce uvedl, že pozemek parc. č. X má výměru 535 m², přičemž 140 m² představovalo pouze předmětnou část pozemku určenou k zatížení věcným břemenem. V rámci porovnávací analýzy žalobce použil tři pozemky o výměrách 88 m², 479 m² a 3232 m², čímž podle něj naplnil princip rovnováhy a vážení – tedy zahrnutí vzorků menších, srovnatelných i větších. Šestou skupinou žalobních námitek žalobce brojil proti výroku I rozhodnutí o přestupku pod bodem (i) c), kterým mu bylo vytýkáno, že „obvyklou cenu určil na základě srovnávacího vzorku, do kterého zahrnul cenu pozemku o rozloze 3232 m², což je rozloha více než dvacetkrát větší než rozloha pozemku oceňovaného, tudíž obviněný neporovnával majetek srovnatelný, aniž by tento postup odůvodnil“.
107. Soud podle obsahu spisového materiálu konstatuje, že žalobce při porovnávací analýze vycházel z celkové výměry oceňovaného pozemku, která činí 535 m², nikoli pouze z výměry

části zatížené věcným břemenem (140 m²). Tento postup je logický, neboť při stanovení obvyklé ceny věcného břemene je rozhodující funkční využití pozemku jako celku. V praxi se totiž cena věcného břemene odvíjí od hodnoty pozemku, jehož užívání je omezeno, nikoli od izolované části, která je zatížena. Žalobce proto zahrnul do srovnávacího vzorku pozemky menší, srovnatelné i větší (88 m², 479 m² a 3232 m²). Rozdílné výměry srovnávaných pozemků nejsou samy o sobě vadou, neboť výsledná obvyklá cena se stanovuje na základě jednotkové ceny za m², nikoli jako cena celého pozemku. Rozhodující je, zda srovnávané pozemky plní obdobnou funkci a mají podobné využití – například zda jde o pozemky určené k parkování či obdobnému účelu. V tomto kontextu je zahrnutí většího pozemku odůvodněné, protože jeho jednotková cena může být relevantní pro stanovení obvyklé ceny menšího pozemku, pokud je funkčně srovnatelný. Pro ilustraci, pokud se oceňuje část pozemku určená pro parkování, je logické porovnávat ji s pozemky, které mohou sloužit obdobnému účelu, bez ohledu na to, zda mají 100 m² nebo 3000 m², neboť tržní cena za m² se odvíjí od využití, nikoli od absolutní velikosti. V tomto smyslu nelze žalobci vytýkat, že zahrnul do srovnávacího vzorku i pozemek o výměře 3232 m², pokud je jeho funkce obdobná funkci oceňovaného pozemku.

108. Soud proto neshledal postup žalobce nepřezkoumatelným a uzavírá, že šestá žalobní námitka je důvodná.
109. Žalobce v *osmé žalobní námitce* konstatoval, že ministr a žalovaný porušili zásadu materiální pravdy, zásadu volného hodnocení důkazů, zásadu presumpce neviny a nestrannosti, a to především s ohledem na podnět Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, adresovaného ministryni spravedlnosti JUDr. Marii Benešové č. j. MMP/337146/21 ze dne 6. 10. 2021.
110. K dílčím námitkám ohledně: *nezjišťování důkazů, které by svědčily ve prospěch žalobce; zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti; hodnocení posudků toliko oprávněnými úředními osobami, které nedisponují žádnými odbornými kompetencemi v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí a k namítanému porušení zásady presumpce neviny a principu nestrannosti správního orgánu*, soud opakuje, že podstatou napadeného rozhodnutí i rozhodnutí o přestupku je argumentace správních orgánů o nedostatku odůvodnění závěrů, ke kterým žalobce v posudcích dospěl, a o nedostatečném vymezení podkladů, ze kterých při jejich tvorbě žalobce vycházel. Klíčovým podkladem pro zjištění stavu věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, jsou tak především oba znalecké posudky, které jsou součástí spisového materiálu. Žádné další podklady, ze kterých by správní orgány měly vycházet, nejsou pro posouzení skutkové podstaty přestupku zapotřebí.
111. K namítanému porušení práva na seznámení se s podklady rozhodnutí soud uvádí, že z rozsudku Krajského soudu v Plzni, který nabyl právní moci dne 26. 6. 2023 a který je soudu z úřední činnosti znám, plyne, že podnět Magistrátu města Plzně, odboru stavebně správního, adresovaný ministryni spravedlnosti JUDr. Marii Benešové č. j. MMP/337146/21 ze dne 6. 10. 2021 se nachází ve spisu vedeném k vyvlastňovacímu řízení, nikoliv k řízení o přestupku. Právo žalobce na seznámení s podklady tedy nemohlo být porušeno, neboť tento dokument není a nebyl (rovněž s ohledem na neporušené spisové přehledy správního spisu vedeného k přestupkovému řízení) součástí spisové dokumentace vedené k rozhodnutí o přestupku. Uvedené však nic nemění na obsahu tohoto podnětu, ke kterému se vyjádřil i Krajský soud v Plzni ve shora citovaném rozsudku.

112. V rámci osmé žalobní námitky žalobce namítal rovněž porušení zásady presumpce neviny a principu nestrannosti správního orgánu především kvůli obsahu zmíněného podnětu Magistrátu města Plzně ze dne 6. 10. 2021, jímž se J. K. (jakožto osoba věc vyřizující) a Z. H. vedoucí odboru stavebně správního, který je pod podnětem podepsán, obrátili na ministryni spravedlnosti s přesvědčením, že žalobce závažně pochybil a požadovali, aby byl žalobce uznán vinným ze spáchání přestupku. Konkrétně uvedli, že jim *„bylo slibováno, že ve věci bude řešena pokuta, kdy znalec bude shledán vinným, což by bylo možné následně využít při komunikaci se znalci. [...] neexistuje zákonný nástroj, jak znalecký posudek odklidit.“*
113. Posouzení, zda se žalobce dopustil projednávaného přestupku, není v gesci Magistrátu města Plzně a tento není oprávněn v souladu se zásadou presumpce neviny činit závěry o spáchání přestupku žalobcem a požadovat po příslušném správním orgánu vydání takového rozhodnutí. Uvedený postup svědčí rovněž o nedodržení principu nestrannosti správního orgánu, neboť žalovaný není oprávněn činit jakékoliv závěry o vině či nevině jakékoliv osoby bez řádně provedeného řízení. Citovaný podnět je datován ještě před samotným zahájením řízení o přestupku žalobce, z jeho obsahu však vyplývá, že žalovaný měl již v této době přislíbit Magistrátu města Plzně, že žalobce bude shledán vinným, a to bez řádné znalosti spisové dokumentace, řádného vedení řízení, možnosti žalobce se ve věci vyjádřit a naplnění dalších práv, které žalobci v rámci přestupkového řízení náleží. Jakkoliv soud nemá informace o konkrétní osobě, která za žalovaný správní orgán měla tento příslib učinit, ani o důvodech, jež k popsánému nezákonnému jednání vedly, je nesporné, že žalovaný posléze takové (Magistrátem města Plzně požadované) rozhodnutí, kterým byl shledán vinným a byla mu uložena pokuta, skutečně vydal.
114. Soud na tomto místě připomíná, že zásada presumpce neviny se uplatní rovněž v řízení o přestupcích (§ 69 odst. 2 zákona o přestupcích). Podle této zásady se na obviněného hledí jako na nevinného, dokud není jeho vina pravomocně vyslovena, v pochybnostech přitom musí správní orgán rozhodnout v jeho prospěch. Důkazní břemeno leží výlučně na správním orgánu, nikoli na obviněném, který není povinen prokazovat svou nevinu. Tato zásada má ústavní základ v čl. 40 odst. 2 Listiny základních práv a svobod a je součástí práva na spravedlivý proces podle čl. 6 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod. Správní orgán proto musí postupovat tak, aby závěr o vině vycházel z dostatečně zjištěného skutkového stavu a aby nevytvářel dojem viny před jejím prokázáním.
115. Žalovaný v nyní posuzovaném případě zjevně nepostupoval v souladu se shora vymezenou zásadou presumpce neviny, příslušná část žalobní námitky je proto důvodná.
116. Závěrem soud k námitkám žalobce ohledně posudku E. H. a posudku pana P. F. konstatuje, že ačkoliv tyto nejsou předmětem nyní provedeného soudního přezkumu napadeného rozhodnutí, vyslovil se k nim již Krajský soud v Plzni, s jehož názorem se městský soud zcela ztotožňuje. Jak je uvedeno v rozsudku Krajského soudu v Plzni, *„[i] při srovnání žalobcova znaleckého posudku s dalšími posudky, které jsou založeny ve správním spisu, a které se týkají ocenění vyvlastňované nemovitosti (posudek E. H. a pana P. F.), nejsou patrné jakékoliv formální či obsahové deficity, jež by žalobcův posudek od daných posudků odlišovaly. Právě naopak, žalobcův posudek se rozsahem v něm obsažené argumentace jeví jako výrazně podrobnější a propracovanější, zejména ve srovnání s posudkem znalce P. F., u něhož ani není patrné, z jakých podkladů tento znalec vycházel.“*
117. Soud uzavírá, že znalecké posudky č. 2195-011/2022 a č. 1962-096/2020 nelze v žádném ohledu považovat za nepřezkoumatelné a odůvodňující závěr správních orgánů, že žalobce

nevykonával znaleckou činnost řádně, resp. s odbornou péčí. Naopak, z jejich obsahu je jasné patrné, že žalobce při jejich vyhotovení postupoval v souladu s obecně uznávanými zásadami odborné praxe; v pozici znalce srozumitelně, logicky specifikoval, z jakých podkladů vycházel při odborném zkoumání a podrobně popsal své výpočty, analytické úvahy a metodické přístupy, které vedly k výsledným závěrům. V tomto směru soud konstatuje, že oba žalobcem zpracované znalecké posudky působí jako odborně fundované, logicky vystavěné a přehledně strukturované dokumenty, které splňují požadavky kladené na znaleckou činnost. Žalovanému nepřislušelo hodnotit odbornou stránku znaleckých posudků, takovou autoritu představuje toliko revizní znalecký posudek, nikoliv laický názor správního úřadu.

VIII. Závěr a náklady řízení

118. S ohledem na shora uvedené, soud podle § 78 odst. 1 s. ř. s. napadené rozhodnutí v rozsahu výroku o vině i na něm závislého výroku o trestu zrušil pro nezákonnost a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení (§ 78 odst. 4 s. ř. s.). Právním názorem, který soud vyslovil ve zrušujícím rozsudku, je v dalším řízení správní orgán dle § 78 odst. 5 s. ř. s. vázán.
119. O nákladech řízení soud rozhodl dle § 60 odst. 1 s. ř. s. V řízení měl plný úspěch žalobce, a má proto právo na náhradu nákladů řízení před soudem. Náklady řízení žalobce sestávají ze zaplaceného soudního poplatku ve výši 3 000 Kč a z nákladů zastoupení advokátem (který není plátcem DPH) za dva úkony právní služby po 3 100 Kč [převzetí věci a podání žaloby] podle § 11 odst. 1 písm. a), d), § 7 bod 5 ve vazbě na § 9 odst. 4 písm. d) vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb, ve znění účinném do 31. 12. 2024 (dále jen „advokátní tarif“), včetně 2 paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč (§ 13 odst. 1, 4 advokátního tarifu). Za podanou repliku soud náhradu nákladů řízení žalobci nepřiznal, neboť tato obsahuje shrnutí skutečností v žalobě již uvedených, a nejedná se tak o účelně vynaložený náklad.
120. Soud nepřiznal žalobci ani náhradu nákladů řízení za účast na jednání před soudem, neboť v době konání ústního jednání již žalobce nebyl zastoupen (dne 31. 12. 2024 bylo soudu doručeno oznámení o ukončení zastupování žalobce advokátem Mgr. Markem Mošnou).
121. Celkem tedy činí náhrada nákladů řízení částku 9 800 Kč, kterou je žalovaný povinen uhradit žalobci do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku.

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.

Změškání

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 22. října 2025

JUDr. Naděžda Řeháková v. r.
předsedkyně senátu