

Krajský soud v Českých Budějovicích

Zátkovo náměstí 10/2

370 84 České Budějovice

V Praze dne 30.6.2023

Žalobce: **WEDOS Property, s.r.o.**

zastoupen:

Žalovaný: **Česká republika – Ministerstvo dopravy**
IČ: 66003008
se sídlem nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

1

**Žaloba podle části V. zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád
ohledně náhrady za vyvlastnění**

Soudní poplatek bude uhrazen na výzvu soudu

Přílohy:

- Plná moc právního zástupce žalobce;
- Potvrzení o registraci k DPH;
- Rozhodnutí Ministerstva dopravy, Odbor liniových staveb a silničního správního úřadu, ze dne 15.3.2023, č.j. MD-23809/2022-930/8, MD/23809/2022/930;
- Rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, ze dne 30.5.2022, č.j. KUJCK 66095/2022;
- Znalecký posudek Z..... s.r.o.
- Znalecký posudek Ing. Pavla
- Znalecký posudek Ing. Jiřího
- Usnesení Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 7.6.2023, č.j. 57 A 15/2023-36;
- dále dle textu.

I. Úvod

1. Krajský úřad Jihočeského kraje (dále jen „**Krajský úřad**“) svým rozhodnutím ze dne 30.5.2022, č.j. KUJCK 66095/2022 (dále jen „**Rozhodnutí I. stupně**“) rozhodl o odnětí vlastnického práva žalobce k pozemku parc. č. 803/15 k.ú. Pištín (dále jen „**Pozemek**“), ve prospěch Ředitelství silnic a dálnic ČR, příspěvková organizace, IČO 65993390, se sídlem Na Pankráci 546/56, 140 00 Praha 4 – Nusle (dále jen „**ŘSD**“), za náhradu ve výši 51.420,- Kč.
2. Žalobce proti Rozhodnutí I. stupně podal dne 14.6.2022 odvolání v rozsahu všech výroků Rozhodnutí I. stupně (dále jen „**Odvolání**“). V rámci své odvolací argumentace žalobce upozornit mimo jiné i na hrubá procesní pochybení v postupu Krajského úřadu v prvním stupni řízení o vyvlastnění, která vedla k porušení zákonem přiznaných práv žalobce v rámci rozhodování o vyvlastnění, což se v konečném důsledku promítlo i do nesprávného rozhodnutí o výši náhrady za vyvlastnění. Žalovaný přesto svým rozhodnutím ze dne 15.3.2023, č.j. MD-23809/2022-930/8 (dále jen „**Rozhodnutí II. stupně**“) Odvolání žalobce zamítl a Rozhodnutí I. stupně potvrdil.
3. Žalobce v návaznosti na shora uvedené podal správní žalobu, kterou žádal o zrušení Rozhodnutí I. stupně i Rozhodnutí II. stupně jako celku. Krajský soud v Českých Budějovicích o podané žalobě rozhodl usnesením ze dne 7.6.2023, č.j. 57 A 15/2023-36, jímž žalobu odmítl, a ve vztahu k nároku na náhradu škody žalobce s poukazem na § 46 odst. 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní poučil, že je oprávněn podat ohledně náhrady za vyvlastnění Pozemku v občanskoprávním soudním řízení ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích do 1 měsíce od právní moci tohoto usnesení.
4. **Žalobce tímto v návaznosti na shora uvedené podává v zachované lhůtě žalobu podle části páté zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ohledně náhrady za vyvlastnění.**

II. Nesprávnost podkladů pro rozhodnutí o výši náhrady

5. Žalobce zdůrazňuje, že ocenění bylo provedeno na základě nesprávných znaleckých posudků, a to v prvním i druhém stupni správního řízení. **Na základě § 20 odst. 1 Zákona o vyvlastnění mělo být totiž od počátku vycházeno ze znaleckého posudku předloženého žalobcem** Žalobce v zákonem stanovené lhůtě předložil znalecký posudek zpracovaný Z..... s.r.o., určující obvyklou cenu ve výši 519.000,- Kč (dále jen „**ZPžalobce**“). Krajský úřad však tomuto znaleckému posudku vytknul vady formálního charakteru (v zásadě jen nepřesně použitý termín spočívající v jednom slově uvedeném na několika místech znaleckého posudku), přičemž po jejich opravě uvedl, že znalecký posudek stále nepovažuje za správný, a aniž by žalobci umožnil se k věci dále vyjádřit, zadal k vypracování znalecký posudek vlastní, který byl zpracován znalcem Ing. Pavlem a zněl na částku 51.420,- Kč (dále jen „**ZP Ing....**“).
6. Přestože bylo vše shora uvedené předmětem Odvolání, kdy žalobce poukazoval jak na

obsahovou nesprávnost znaleckého posudku zpracovaného na základě zadání Krajského úřadu, tak na skutečnost, že byl již dříve v souladu se zákonem předložen znalecký posudek jiný, který lze po provedené formální úpravě považovat za zcela správný.

7. **Žalovaný na Odvolání žalobce však reagoval pouze zadáním dalšího, v pořadí již třetího znaleckého posudku, a to posudku znalce Ing. Jiřího, č. 3736/156/22, ze dne 24.10.2022** (dále jen „ZP Ing.“). Po vypracování ZP Ing. žalovaný navíc udělil žalobci pouze pětidenní (!) lhůtk vyjádření. Žalobce v této souvislosti podotýká, že lhůtase ve srovnání s mnohaměsíční dobou, po kterou on musel čekat na vyřízení svého Odvolání, jeví téměř jako výsměch ze strany orgánu, u kterého žádal o ochranu svých práv.
8. Obdobný dojem se potom podle názoru žalobce táhne celým odvolacím řízením a ústí až do odůvodnění Rozhodnutí II. stupně, které na zcela zásadní argumenty v rovině základních ústavou zaručených práv, poukazůna judikaturu Nejvyššího soudu i do očí bijící a několikrát zdůrazněné skutečnosti, ve výsledku reaguje strohým tvrzením, že „předchozí znalecké posudky vykazovaly vady (...)“ a „z důvodu těchto vad byl zpracován nový znalecký posudek“. Přitom se žalovaný ani nepozastavil nad skutečností, že tento, údajně „správnější“ znalecký posudek nereflekoval žádnou z doposud namítaných skutečností, je **zpracován obdobným způsobem jako ZP Ing.** dochází k ještě nižšímu ocenění.
9. Žalovaný se tak shora uvedeným způsobem vyhnul právnímu zhodnocení namítaného vadného procesního postupu v řízení o vyvlastnění zejména ve vztahu k situaci, kdy žalobce ve lhůtě předložil vlastní znalecký posudek, který byl následně v reakci na připomínky Krajského úřadu z formálního hlediska opraven, a vzhledem k § 20 odst. 1 Zákonu vyvlastnění zde vůbec nebyl prostor k zadávání jiných znaleckých posudků ze strany správních orgánů. Svým postupem (neakceptováním ZP Ing. na jednu stranu vyhodnotil postup Krajského úřadu a jím zpracovaný znalecký posudek jako nesprávný, na druhou stranu se však dopustil naprosto stejné nesprávnosti (tedy opět zadal vypracování jiného znaleckého posudku, a opět z něj vycházel i přes jeho zatížení podobnými vadami) .
10. **Žalobce tak opakuje, že první, a zcela zásadní problém spočívá v tom, že mělo být vycházeno ze znaleckého posudku, který včas a v souladu se zákonem předložil do vyvlastňovacího řízení on jako vyvlastňovaný, tedy ze ZP žalobce**. Předložený znalecký posudek přitom nikdy netrpěl takovými vadami, aby se jednalo o znalecký posudek nepoužitelný, a nic takového ani nevyplývá ze skutkového stavu zjištěného v obou stupních správního řízení.
11. **Již samotný podklad pro stanovení výše náhrady je tedy nesprávně zvolen a nesprávně zpracován. Proto také výsledkem posouzení ze strany žalovaného mohlo být pouze vadné stanovení výše náhrady.**
12. Žalovaný v odůvodnění Rozhodnutí II. stupně sice formálně reaguje na jednotlivé námítky žalobce, věcně se jimi však v podstatě nezabývá, a u každé pouze jednou či dvěma větami

„vysvětluje“, proč tyto argumenty nevzal v potaz. Zcela stranou potom ponechává celkový kontext skutkové argumentace, tedy namítaný **nesprávný základ pro porovnání cen obdobných pozemků, který vede k nesprávnému závěru o ceně obvyklé**. Žalobce několikrát, a zejména potom ve svém posledním písemném vyjádření, poukázal na **značně podhodnocenou kupní cenu**, kterou za odkup pozemků nabízel ŘSD (což mimochodem vyšlo najevo i v případě žalobce). Správní orgány obou stupňů přesto tyto prodeje shledaly jako vhodný „materiální základ“ pro určení náhrady za vyvlastnění Pozemku v rámci napadených znaleckých posudků. **Podle žalobce je v rozporu s Ústavou zaručenými právy** (právo na majetek a další) **i se zcela elementární logikou, pokud na tuto skutečnost** (včetně skutečností vedoucích ke zcela odlišnému ocenění) **správní orgány upozornil, ale ty ji vůbec nevzaly v potaz**.

13. I přes závažnost procesních vad a nezákonných zásahů do práv žalobce tak žalovaný v rámci odvolacího řízení přistoupil pouze ke „kosmetickým změnám“. Namísto nesprávného ZPIng. nechal vypracovat jiný znalecký posudek, trpící stejnými vadami a z něj dále vycházel. **Ostatními námitkami, zejména tím, že mělo být vycházeno ze ZP žalobce, se žalovaný seriózním způsobem vůbec nezabýval**
14. Žalovaný shora uvedenou argumentaci žalobce z větší části pouze odmítl či „ponechal stranou“. Na základě obdobně nesprávného postupu jako orgán prvního stupně tak žalovaný rovněž došel k nesprávnému potvrzení prvostupňového rozhodnutí o vyvlastnění předmětného Pozemku, a zejména o výši náhrady za něj.

4

III. Argumentace ke správnému stanovení výše náhrady

15. Ve vztahu k samotnému stanovení výše náhrady za vyvlastnění žalobce opětovně konstatuje, že ocenění Pozemku v souladu se zákonem **musí vycházet z dostatečného množství podkladového materiálu** (tedy ze srovnání prodejů obdobných pozemků v lokalitě), přičemž v rámci výběru vzorku pro porovnání **je zapotřebí přihlížet ke skutečné hodnotě nemovitostí v lokalitě, a nikoli pouze vycházet z cen navržených ŘSD, které budou z podstaty věci** (snaha v maximální možné míře „ubránit“ veřejné finanční prostředky) **vždy spíše pod obvyklou cenovou hladinou**.
16. **Žalobce již poněkoličké poukazuje na prodejní ceny obdobných pozemků, které jsou veřejně přístupné v katastru nemovitostí, a které jsou výrazně vyšší než cena nabízená žalobci za odkup Pozemku ze strany ŘSD a než výše náhrady k níž došel na základě svého znaleckého posudku žalovaný. Žalobce má za to, že právě tyto prodeje, vycházející z tržního prostředí a nezávislého ocenění hodnoty pozemků, by měly být základem pro stanovení ceny obvyklé.**
- Důkaz: 09. Údaje o prodejních cenách pozemků k.ú. Pištín.
10. Údaje o prodejních cenách pozemků k.ú. Češovice.
11. Tabulka prodejních cen pozemků.*
17. Žalobci jsou známy i prodeje pozemků nezastavitelných za ceny ve výši několik set až

několik tisíc Kč/m². Cenu pozemků žalobce konzultoval rovněž se starostou obce Pištín, když dle jeho sdělení ŘSD vykupovalo pozemky od obce za cenu cca 207 Kč/m². Co se týče ostatních prodejů, zemědělské pozemky jsou ze strany zemědělského družstva vykupovány za cenu 20-30 Kč/m², ze strany obchodníků s nemovitostmi i za ceny dvojnásobné. Lesní pozemky po provedení těžby jsou prodávány za cenu 28,- Kč/m². **Prodeje stavebních pozemků se potom pohybují v závislosti na jejich poloze v rozmezí od 1.000,- Kč/m² do 2.500,- Kč/m² v dané lokalitě. Z předložených podkladů z katastru nemovitostí však vyplývá, že i nezastavitelné pozemky v obci Pištín se prodávají za cenu ve výši stovek až tisíc korun za 1 m².**

18. Podle žalobce je tedy postup ŘSD při odkupu pozemků v zásadě pochopitelný, stejně jako reakce většiny oslovených vlastníků, kteří namísto objednávání vlastních znaleckých posudků a následného vedení správních a soudních sporů tuto nabídnutou cenu akceptují, a to pod nátlakem ŘSD. Na druhou stranu **je však podle názoru žalobce nemravné vycházet z odkupů realizovaných ŘSD při stanovení ceny obvyklé.** Tím spíše potom za situace, kdy vlastníci pozemků s ŘSD nejprve uzavřeli smlouvu o smlouvě budoucí kupní, a až následně jim bylo předloženo ocenění pozemku, navíc zpracované na základě zadání kupujícího, tedy ŘSD.

19. Žalobce má za to, že pokud se oceňovaný pozemek od některých pozemků ve zvoleném vzorku částečně odlišuje, není nesprávným ale naopak zcela žádoucím a nutným postupem **vzít tato specifika také v potaz.** V tomto ohledu je tedy namístě v případě Pozemku ocenit jeho **způsobilost k výstavbě, napojení na inženýrské sítě a polohu u hlavního silničního tahu nedaleko Českých Budějovic.** Žalobce rovněž považuje za zcela přiměřené vzít při hodnocení v potaz cenu, za kterou byl pozemek v minulosti zakoupen, a nevidí jediný racionální důvod, proč by toto kritérium mělo být vyloučeno. V této souvislosti upozorňuje, že **smyslem ocenění je spravedlivá náhrada za škodu vzniklou odnětím pozemku jeho vlastníku.** Jestliže bude tedy výsledné hodnocení ve výslovném rozporu s investovanými finančními prostředky a vyšší užitku, kterou by Pozemek přinášel svému vlastníku, jedná se o ocenění v rozporu se smyslem příslušných právních předpisů. Právě toto vše vyplývá i z citovaného rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 28.6.2021, sp. zn. **24 Cdo 1291/2020**, dle kterého se s poukazem na § 10 odst. 3 zákona č. 184/2006 Sb. náhrady **„stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.“** protože **„Náhrada za vyvlastnění musí být stanovena v takové výši, aby odpovídala majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.“**

20. Žalobce se opětovně vymezuje proti tomu, aby zasíťovaný pozemek, na nějž bylo vydáno stavební povolení, a který je vyvlastněn za účelem výstavby, byl oceněn jako zemědělský. Takový postup je do očí bijící nespravedlností, ke kterým by v právním státě nemělo docházet. Protože **Pozemek byl zakoupen jako stavební, po celou dobu bylo plánováno jeho využití pro výstavbu, a je nade vše pochybnost, že v blízké budoucnosti opět stavebním pozemkem bude,** nelze jeho nynější ocenění jako pozemku zemědělského označit jinak, než jako loupež za bílého dne. Jestliže je toto odůvodňováno formálními hledisky, jde zjevně o formalismus nepřiměřený, který nepožívá

v právním státě ochrany.

Důkaz: 12. Stavební povolení k realizaci záměru žalobce na Pozemku (bude doplněno).

21. Žalobce opětovně připomíná, že index ceny stavebních pozemků podle údajů České národní banky z hodnoty ve výši 83 narostl na nynější hodnotu cca 281. Z tohoto vývoje je zřejmé, že průměrná cena stavebních pozemků na území celé České republiky vyrostla 3,39x. U pozemku napojeného na inženýrské sítě a umístěného u hlavní dopravní tepny mezi Českými Budějovicemi a Pískem, Strakonice a Vodňany, lze předpokládat tempo růstu ještě výraznější. U pozemku zakoupeného před 15 lety za cenu 200,- Kč/m² tak na základě shora uvedeného hodnocení došlo k nárůstu minimálně na 678,- Kč/m². Se zohledněním bonusů a dalších již dříve popsanych skutečností **se lze dostat na částku minimálně 1.017,- Kč/m², která je výrazně vyšší než jakákoliv částka uváděná ze strany ŘSD či správních orgánů.** Že se nejedná o nerealistické ohodnocení, vyplývá i z dříve zmíněné kupní ceny za pozemky parc. č. 58/2, 73/7, 73/9, 73/14, 73/15 a 73/17 k.ú. Pištín, které byly na základě kupní smlouvy ze dne 12.10.1998 zakoupeny jako pozemky zemědělské (zahrada, resp. orná půda) za cenu cca 79,50 Kč/m², se záměrem budoucí výstavby čerpací stanice pohonných hmot. Bez ohledu na budoucí záměr jejich tehdejší kupní cena odpovídala pozemkům zemědělským. Přesto však byly tyto pozemky prodány za cenu téměř 80,- Kč/m².
22. Předmětný Pozemek je navíc výjimečný i svou velmi dobrou dopravní dostupností (poloha u hlavní dopravní tepny) a zároveň připojením na inženýrské sítě (kanalizace, veřejný vodovod, dokonce dostupnost požární nádrže, nezávislé přípojky vysokého napětí s dostatečnou kapacitou a pátevní síť optických kabelů). V důsledku kombinace všech shora uvedených faktorů se jedná o pozemek zcela unikátní, jakých se v regionu nachází minimum.
23. Žalobce podotýká, že při vyhodnocení správnosti předloženého znaleckého posudku zcela jistě nepostačí formalisticky „šermovat“ pojmy cena obvyklá a cena tržní, protože vzhledem ke shora uvedenému budou při správném postupu znalce obě takto zjištěné ceny obdobné. Jestliže správní orgán přesto získal dojem, že ZP žalobce s cenou obvyklou nepracuje, je nutno tuto otázku vyhodnotit z hlediska materiálního a nikoli jen dle použitého výrazu. Pokud je namítán v zásadě jen nesprávně použitý termín „cena tržní“ namísto „cena obvyklá“, a tento je poté na základě námítky opraven, není zde jakýkoliv důvod k označení příslušného znaleckého posudku za nesprávný.
24. Z hlediska zásad správního práva má žalobce rovněž za to, že by mu veškeré námítky správního orgánu měly být vždy včas a srozumitelně vysvětleny, přičemž by mu měl být poskytnut dostatečný čas k nápravě, pokud zákon nestanoví jinak. Žalobce podotýká, že **byl vzhledem k okolnostem i z časového hlediska výrazně znevýhodněn v hájení svých práv v rámci příslušného správního řízení i v možnosti usilovat alespoň o odpovídající náhradu za vyvlastnění pozemku, pokud k tomuto mohlo v souladu se zákonem vůbec dojít.**
25. Žalobce opakovaně zdůrazňuje, že v době, kdy měl v omezené zákonem stanovené

třicetidenní lhůtě předložit znalecký posudek, probíhal výrazný boom hypoték a dalších stavebních aktivit (a to i ze strany ŘSD), přičemž za této situace bylo již **téměř nemožné sehnat jakéhokoliv znalce**, který by měl kapacitu ve lhůtě znalecký posudek zpracovat. Žalobce podotýká, že **mnozí znalci** navíc v obavě o ztrátu budoucích zakázek ze strany státu a ŘSD **odmítli vyhotovit znalecký posudek, který by žalobcem mohl být použit ke zpochybnění názoru ŘSD nebo Krajského úřadu**. Důsledkem byl zřejmě i velmi opatrný přístup znalce k ocenění výše náhrady v případě žalobcem zadaného znaleckého posudku. Vzhledem k jemu známým údajům o obvyklé ceně obdobných pozemků je žalobce přesvědčen, že **na základě nově zadaného znaleckého posudku by velmi pravděpodobně byla zjištěna cena podstatně vyšší**.

26. Samotné zpracování znaleckého posudku ve zbývajících lhůtě (cca 14 dní, poté co se žalobci na základě intenzivního hledání a přesvědčování podařilo zajistit si služby znalce odpovídající kvalifikace) bylo spojeno s dalšími těžkostmi a limitacemi. Znalec musel zejména vyjít z takové metody a takových zdrojů, které mu umožnily znalecký posudek dokončit ve stanovené lhůtě. Vzhledem k náročnosti této činnosti a dodacím lhůtám Katastrálního úřadu nebylo například možné dohledat odpovídající data z cenové mapy katastru nemovitostí, případně informace o prodejích později předložené žalobcem, a pracovat s nimi. Pokud by znalec nebyl při zpracování limitován zbytkem poměrně krátké zákonné lhůty, mohl by žalobce předložit znalecký posudek propracovanější po formální i obsahové stránce, přičemž na základě svých aktuálních informací je přesvědčen, že **by i z těchto důvodů byla výsledná zjištěná cena Pozemku výrazně vyšší než cena, která ze ZP žalobce vyplynula**.

7

27. Oproti tomu znalci oslovení Krajským úřadem a následně i žalovaným zjevně nebyli ze strany zadavatele jakoukoliv přiměřenou lhůtou limitováni a své znalecké posudky zpracovávali také v méně hektickém období. Podmínky pro zpracování jejich znaleckých posudků tak byly výrazně výhodnější oproti podmínkám, za kterých byl zpracováván ZP žalobce. Doba, kterou Krajský úřad a následně i odvolací orgán využily pro zadání a zpracování znaleckých posudků byla v zásadním nepoměru oproti lhůtě, kterou měl k dispozici žalobce. Již to svědčí o výrazném zhoršení pozice žalobce v důsledku jejich jednání. **Přesto se žalobce i v tomto smyslu setkal s velmi nesmlouvavým přístupem správních orgánů, které bez poskytnutí prostoru pro doplnění ZP žalobce zkrátka odmítly, přičemž mu neposkytly ani dostatečnou lhůtu pro řádnou procesní obranu**.

28. Za do očí bijící příklady svévole správních orgánů považuje žalobce zejména oznámení o zrušení nařízeného prvostupňového jednání v prosinci 2021 pouhé 2 dny před jeho konáním nebo shora zmíněnou pětidenní lhůtu vyjádření k ZP Ing.v rámci odvolacího řízení.

29. **Protože jak Krajský úřad v prvním stupni správního řízení, tak žalovaný ve stupni druhém jednali v přímém rozporu se vším výše uvedeným, postupovaly podle**

názoru žalobce nesprávně a v rozporu se zákonem, což vedlo i k nesprávnému stanovení výše náhrady za vyvlastnění.

IV. Další porušení práv žalovaného ve vztahu k vyvlastnění a náhradě za něj

30. Žalobce má za to, že celý proces vyvlastnění, počínaje zápisem poznámky k Pozemku do katastru nemovitostí, přes nabídku ze strany ŘSD až po shora popsané vyvlastňovací řízení, **zakončené zcela absurdní výší náhrady za nedobrovolné odnětí Pozemku**, je ve skutečnosti řetězem účelových a záměrných kroků státu, jejichž smyslem je snadno a levně získat do svého vlastnictví lukrativní pozemky ke škodě jejich vlastníků.
31. Žalobce ve vztahu k vyvlastnění Pozemku opakuje, že tento byl původně součástí většího souboru pozemků zakoupeného za účelem výstavby v době, kdy o nynějších záměrech ŘSD nebylo nic známo. Poté žalobce získal k výstavbě odpovídající stavební povolení. Následný postup orgánů státu započal **zápisem předkupního práva ŘSD do katastru nemovitostí, o němž měl být údajně žalobce, tedy společnost komunikující s orgány státu povinné skrze datovou schránku, ve zcela evidentním rozporu se zákonem informován zasláním „obyčejného“ dopisu bez doručenky.**
32. Žalobce k tomu zdůrazňuje, že **ve skutečnosti si doručení žádného takového dopisu není vědom a o situaci včas informován nebyl**, přestože jako aktivně podnikající společnost svou poštu pochopitelně přebírá a eviduje. Ve vztahu k žalobci tak tento údajný způsob doručování **měl za následek zmeškání objektivní lhůty k obraně proti zmíněnému zápisu**. Skutečnost, že nezákonný způsob doručování vedl k zásadnímu zhoršení pozice žalobce při obraně vlastnických práv k pozemku, je podle jeho názoru výmluvná již sama o sobě.
33. I v důsledku prověření v rámci současného řízení lze konstatovat, že cena nabízená původně žalobci za Pozemek ze strany ŘSD byla velmi nízká, a ani její osminásobek by nedosahoval kupní ceny za kterou jej žalobce původně zakoupil. Vzhledem k tomu ŘSD v rámci jeho činnosti musely být přibližné ceny pozemků známy, jednalo se v případě této nabídky v zásadě o úmysl připravit žalobce o osminásobek ceny (v případě nezastavitelného pozemku), resp. jedenapůlnásobek ceny (v případě pozemku zastavitelného).
34. Žalobce dále poukazuje na **§ 10 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb.** (dále jen „**Zákon o vyvlastnění**“) kromě náhrady za vyvlastnění samotné, resp. náhrady odpovídající ceny věcného břemene **náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem nebo v souvislosti s vyvlastněním**. Právě takové náklady přitom žalobci vznikly, což uváděl již v průběhu správního řízení.
35. V návaznosti na citované ustanovení zákona žalobce opětovně upozorňuje, že **v důsledku vyvlastnění**, se kterým za shora uvedených podmínek od počátku nesouhlasí, **došlo ke znehodnocení i dalších jeho pozemků**, které mu napadenými rozhodnutím

odňaty nebyly. V důsledku vyvlastnění Pozemku o rozloze 642 m² totiž přišel o možnost postavit na zbývajících pozemcích budovy o rozloze 289 m², resp. vzhledem k regulativu zastavěnosti danému územním plánem může postavit pouze budovy o tuto rozlohu menší. Toto je pochopitelně **výrazným zásahem i v kontextu žalobce jako podnikatele, který parametry zamýšlené výstavby volil vzhledem k potřebám pro svou další plánovanou činnost.** K nárůstu nákladů žalobce „nad rámec vyvlastnění“ samotného dojde i v důsledku nemožnosti zkolaudovat stavbu v podobě, v jaké byla původně předmětem stavebního povolení. **Změna v rozloze zastavitelných pozemků v kombinaci s regulativem zastavitelnosti si tak na straně žalobce vyžádá i změnu původního projektu žalobce (dále jen „Projekt“) a změnu stavebního povolení. Tato změna Projektu je další majetkovou újmou žalobce přímo související s Vyvlastněním.**

36. Podle **§ 28 odst. 3 Zákona o vyvlastnění** soud při určování výše náhrady **zohlední všechny okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě. V odůvodněných případech stanoví částku vyšší, s přihlédnutím k mimořádným vlastnostem vyvlastňovaného pozemku nebo stavby, popřípadě k mimořádným okolnostem věci.**
37. Dle shora citovaného ustanovení zákona lze jako náhradu za vyvlastnění poskytnout také:
- a) Částku v maximální výši 40 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 za zmírnění tvrdosti vyvlastnění, zohledňující i délku vlastnictví pozemku nebo stavby více než 15 let od nabytí za úplatu;
 - b) Částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby v zastavěném území;
 - c) Částku v maximální výši 10 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě polohy pozemku nebo stavby v území se zvláštní architektonickou hodnotou, případně se zvláštní historickou hodnotou, nebo
 - d) Částku v maximální výši 20 % z ceny stanovené podle § 10 odst. 1 písm. a) a § 10 odst. 4 a 5 v případě významu pozemku nebo stavby pro podnikatelskou činnost.
38. Žalobce s ohledem na shora uvedené upozorňuje, že ke splnění podmínky dle písm. a). tedy držby Pozemku v délce 15 let chyběl k datu zahájení řízení o vyvlastnění již pouze krátký časový úsek, tj. i těsné nesplnění této podmínky by v případě stanovení výše náhrady mělo být vzato v potaz. Žalobce připomíná, že k dnešnímu datu uplynulo od nákupu pozemku již téměř 16 let. Z hlediska podmínky dle písm. b) je nutno vzít v potaz, že Pozemek leží na samé hranici zastavěného území. Za zcela jisté potom žalobce považuje splnění podmínky dle písm. d), kdy nejen, že Pozemek byl zakoupen v souvislosti s podnikáním, ale následně bylo také získáno stavební povolení k výstavbě budov za účelem rozvoje podnikání žalobce. Jde tedy o pozemek významný pro podnikatelskou činnost žalobce.
39. Vyvlastnění je navíc v tomto případě **extrémním zásahem do práv žalobce chráněných Ústavou České republiky a Listinou základních práv a svobod**, což ještě podtrhuje

shora popsaný **svévolný a protiprávní postup orgánů státu** ke škodě žalobce.

40. Žalobce opětovně zdůrazňuje, že smyslem zákonné úpravy vyvlastnění je především poskytnutí kompenzace vyvlastněnému do takové míry, aby nebyl nedobrovolným odnětím nemovitosti poškozen, a aby mu byla nahrazena odpovídající hodnota nedobrovolně odňatého majetku. Jestliže byl žalobci proti jeho vůli odebrán pozemek, za nějž mu byla poskytnuta pouze symbolická náhrada, nedosahující ani ceny tohoto pozemku před 14 lety, **zcela očividně to podle jeho názoru svědčí o úmyslně poškozujícím, v zásadě až kriminálním jednání (svou podstatou odpovídajícím podvodu či loupeži ve vztahu mezi soukromými osobami)**. Toto vědomé poškození se přitom neodehrálo pouze ve vztahu k vyvlastněnému Pozemku, ale také na dalším souvisejícím majetku žalobce.
41. S ohledem na celkový průběh a okolnosti vyvlastnění se žalobce cítil být nucen využít služeb zavedené advokátní kanceláře, byť jeho společník a jednatel je jinak sám osobou právně vzdělanou, s tříletou praxí advokátního koncipienta. V důsledku vynaložených nákladů na právní zastoupení tak žalobci **vzniká i další škoda, která by bez realizace vyvlastnění vůbec nenastala**, a která mu není nijak kompenzována.
42. V rámci tohoto rozhodování by podle názoru žalobce **měly být vzaty v potaz i veškeré náklady žalobce vzniklé v souvislosti s dosavadní marnou snahou o obranu jeho práv, stejně jako majetková újma vzniklá v důsledku nezákonného postupu vyvlastnitelů a správních orgánů jakož i majetková újma související se shora popsanou změnou Projektů**. Tyto náklady a vzniklou újmu je podle názoru žalobce možné zohlednit v rámci rozhodnutí o celkové výši náhrady za vyvlastnění, když s vyvlastněním souvisejí a jejich náhrada je v daném případě namístě. **S ohledem na tyto okolnosti by tedy podle názoru žalobce měla být žalobci přiznána i náhrada v částce převyšující cenu obvyklou uvedenou v původním ZP žalobce**. Podle názoru žalobce by takto vyčíslená škoda měla zahrnovat zejména cenu jím zadaného znaleckého posudku, náklady na právní zastoupení vynaložené v souvislosti s dosavadní marnou snahou o obranu jeho práv, stejně jako částky odpovídající daním a dalším poplatkům uhrazeným v souvislosti s převodem, držením a plánovaným využitím vyvlastněného pozemku a znehodnoceného pozemku okolního.
43. S ohledem na tyto skutečnosti tedy žalobce k prokázání celkové výše náhrady navrhuje k důkazu znalecký posudek, který zadá k vypracování a soudu předloží. Tento znalecký posudek bude nad rámec obvyklé ceny Pozemku zahrnovat také cenové úpravy v souvislosti s nutnou změnou Projektů zpracovaného k původnímu a vyvlastněním zmařenému záměru žalobce (dále jen „**Nový znalecký posudek žalobce**“). Žalobce doplňuje, že pokud by bez racionálního odůvodnění došlo k zamítnutí shora uvedeného důkazního návrhu, je připraven v tomto ohledu svůj návrh hájit i v odvolacím řízení, a zároveň nárokovat případné s tím spojené náklady.

Důkaz: 13. Nový znalecký posudek žalobce (bude předložen).

44. Žalobce pro představu o výrazné nepřiměřenosti doposud stanovené náhrady závěrem poukazuje i na aktuální ceny, za které se prodávají obdobné pozemky ve stejné lokalitě,

příčemž **tyto ceny jsou výrazně vyšší**. I z této skutečnosti vyplývá, že ceny pozemků stanovené ze strany ŘSD byly výrazně podhodnocené, a při racionálním a spravedlivém zjištění ceny obvyklé z nich nelze v žádném případě vycházet.

Důkaz: 14. Aktuální nabídka pozemků k prodeji v obci Pištín.

V. Závěr a žalobní návrh

45. Žalobce tedy konstatuje, že nesprávný postup Krajského úřadu a na něj navazující nesprávný postup žalovaného vedl k vydání nesprávných, nezákonných a nedostatečně odůvodněných rozhodnutí o vyvlastnění, v rámci kterých byla však žalobci zejména **přiznána jen hluboce podhodnocená náhrada za vyvlastnění Pozemku.**
46. Za dané situace je podle názoru žalobce zapotřebí nového rozhodnutí o výši náhrady za vyvlastnění Pozemku, a to buď na podkladě ZP žalobce (pokud bude za tím účelem shledán jako použitelný), nebo jiným způsobem, který však bude brát v potaz objektivní skutečnosti naznačené výše i vzniklou újmu na straně žalobce, a povede tak ke správnému a spravedlivému rozhodnutí.
47. **Žalobce proto navrhuje, aby Krajský soud v Českých Budějovicích vydal následující**

rozsudek

11

- I. **Výše náhrady za vyvlastnění stanovená výrokem II. Rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, ze dne 30.5.2022, č.j. KUJCK 66095/2022 se mění tak, že činí částku stanovenou Novým znaleckým posudkem žalobce, předloženým ve shora nadepsaném řízení;**

případně

(pokud by podle názoru soudu nebylo možno vycházet z Nového posudku žalobce)

- I. **Výše náhrady za vyvlastnění stanovená výrokem II. Rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje, ze dne 30.5.2022, č.j. KUJCK 66095/2022 se mění tak, že činí 519.000,- Kč;**
- II. **Žalovaný je povinen uhradit majetkovou újmu žalobce vzniklou v důsledku vyvlastnění nad rámec přiznané náhrady za vyvlastnění, a to ve výši vyčíslené žalobcem ve shora uvedeném řízení.**
- III. **Žalovaný je povinen uhradit náklady řízení žalobce, a to do tří dnů od právní moci tohoto rozhodnutí, k rukám právního zástupce žalobce.**

WEDOS Property, s.r.o.