



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Ostravě rozhodl samosoudkyní Mgr. Šárkou Bokůvkovou ve věci

žalobce: **Ředitelství silnic a dálnic ČR**, IČO 65993390  
sídlem Na Pankráci 546/56, 145 05 Praha 4  
adresa pro doručování: Ředitelství silnic a dálnic ČR, Správa Ostrava,  
Mojmírovců 5, 709 00 Ostrava-Mariánské Hory  
zastoupený advokátem JUDr. Pavlem Křížem, Ph.D.  
sídlem Masarykovo nám. 91/28, 733 01 Karviná-Fryštát

za účasti: 1) **Marta P.**, narozená dne xxx  
bytem xxx

2) **Josef F.**, narozený dne xxx  
bytem xxx

oba zastoupení advokátem Mgr. Vladimírem Trnavským  
sídlem Masarykovo nám. 6/5, 733 01 Karviná-Fryštát

**o žalobě proti rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 10. 3. 2017, č. j. MSK 126745/2017, sp. zn. ÚPS/24397/2017/Nah 333 V10**

**takto:**

- I. Náhradu za vyvlastnění pozemku p. č. xxx, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. xxx a pozemku p. č. xxx, vše v katastrálním území Darkov, obec Karviná, zapsané v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Karviná, LV xxx, soud stanovuje částkou 1.848.000 Kč s tím, že polovinu této částky ve výši 924.000 Kč uhradí žalobce účastníkovi Josefu F. a polovinu této částky ve výši 924.000 Kč uhradí žalobce účastnici Martě P. a v tomto rozsahu se nahrazuje rozhodnutí Magistrátu města Karviné, odboru stavební a životního prostředí ze dne 30. 6. 2017, č. j. MMK/087769/2017,

sp. zn. MMK/122601/2016 OSŽP/Ing. Kf, ve znění rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 3. 10. 2017, č. j. MSK 126745/2017, sp. zn. ÚPS/24397/2017/Nah 333 V10.

- II. Žalobce je povinen nahradit účastníkům náklady řízení ve výši 15.780 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce účastníků.

### Odůvodnění:

1. Žalobou doručenu krajskému soudu dne 23. 10. 2017 se žalobce domáhal projednání věci před soudem ve vztahu k rozhodnutí o náhradě za vyvlastnění a nahrazení rozhodnutí správního orgánu tak, že náhrada za odnětí vlastnického práva se stanovuje ve výši 1.151.970 Kč s tím, že polovina této náhrady bude vyplacena Josefu F. a polovina pak Martě P. a v tomto rozsahu se nahrazuje rozhodnutí Magistrátu města Karviné, odbor stavební a životního prostředí, č. j. MMK/087769/2017, sp. zn. MMK/122601/2016 OSŽP/ing. KF ze dne 30. 6. 2017, ve znění rozhodnutí Krajského úřadu Moravskoslezského kraje, odboru územního plánování a stavebního řádu ze dne 10. 3. 2017, č. j. MSK 126745/2017, sp. zn. ÚPS/24397/2017/Nah 333 V10 (dále jen rozhodnutí správního orgánu). Žalobce uvedl, že spolu s návrhem na vyvlastnění předložil znalecký posudek vyhotovený Ing. Pavlem Krámerem ze dne 9. 12. 2015, ve kterém znalec uvedl jako cenu obvyklou částku 1.151.970 Kč. Žalobce nesouhlasil se znaleckým posudkem vypracovaným k žádosti účastníků znalcem Ing. Josefem Fojtíkem. Některé formální nedostatky tohoto znaleckého posudku byly napraveny dne 2. 5. 2017, avšak žalobce namítal jeho věcné nedostatky. Znalec v rozporu s platnými právními předpisy chybně přihlédl ke zhodnocení předmětu vyvlastnění, když zohlednil budoucí veřejně prospěšnou stavbu při stanovení indexu trhu v bodě 5 - ostatní neuvedené. Žalobce dále nesouhlasí s vyhodnocením situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi, kdy znalec uvádí nulový koeficient, který by znamenal, že nabídka se rovná poptávce. Toto neodpovídá realitě a koeficient by měl být stanoven v záporných hodnotách, neboť v dané lokalitě je nabídka vyšší než poptávka. Další rozpornou skutečností je vyhodnocení osobní hromadné dopravy při stanovení koeficientu polohy, který je stanoven v rozporu s oceňovací vyhláškou č. 441/2013 Sb. Tyto skutečnosti měly vliv na stanovení ceny pozemků a nemovitostí, které jsou předmětem vyvlastnění.
2. Účastníci ve svém vyjádření nesouhlasili s tvrzeními žalobce ohledně snížení náhrady za vyvlastnění a naopak navrhovali nahrazení rozhodnutí o vyvlastnění tak, že částka náhrady za vyvlastnění bude zvýšena o 60% hodnoty stanovené znaleckým posudkem Ing. Josefa Fojtíka. Poukazovali na obecnou konjunkturu na trhu s nemovitostmi, která se projevuje na vzrůstající poptávce po nemovitostech, což se týká i okresu Karviná. Je nepochybné, že skutečnost, že dochází k vyvlastnění za účelem budování silničního obchvatu města, bude mít zásadní negativní dopad do poptávky po veškerých typech rezidenčních nemovitostí, ale k tomuto nelze přihlížet, neboť tato okolnost by se ocitla v rozporu se smyslem zákona o vyvlastnění. Znalec Ing. Krámer vypracoval znalecký posudek pouze k části souboru nemovitostí, které byly předmětem vyvlastnění. Ztotožnili se s hodnocením znalce v dalších namítaných bodech. Uvedli, že v docházkové vzdálenosti se nacházejí 3 zastávky MHD, na kterých zastavují jak spoje MHD, tak spoje příměstské autobusové dopravy s dojezdem do okolních měst. S poukazem na přístup žalobce v průběhu vyvlastňovacího řízení, navrhovali navýšení náhrady dle ust. § 28 odst. 3 písm. a) a b) zákona o vyvlastnění. Uvedli, že předmětné nemovitosti nabyli po své tetě v rámci dědického řízení usnesením ze dne 27. 9. 2005. Jejich teta společně se svým manželem nabyla předmětné nemovitosti úplatně dne 2. 8. 1956. Jakožto univerzální sukcesoři vstoupili do práv a povinností původních vlastníků a doba užívání dřívějších vlastníků se tak započítává do celkové doby užívání nemovitostí. Tyto jsou tak užívány

po dobu delší než 60 let. Účastníci byli od roku 1992 denně v předmětném domě přítomni, když se starali o právní předchůdce a po odchodu do penze od roku 2007 v předmětném domě bydleli od jara do zimy a nemovitosti sloužily jak k bydlení, tak k rekreaci rodin obou účastníků. Marta P. se stará o mentálně postiženého vnuka, který byl na dané místo fixován, jeho ztrátou strádá, což se odrazilo na jeho psychice. Za obdržanou částku není možno zakoupit srovnatelné nemovitosti ve srovnatelných oblastech.

3. Správní orgán se k podané žalobě nevyjádřil.
4. Soud převzal skutková zjištění správního orgánu ohledně podání návrhu na vyvlastnění a průběhu vyvlastňovacího řízení jako správná, když tato nebyla ze strany žalobce ani účastníků zpochybňována. Ze správního spisu bylo zjištěno, že žalobce v řízení přiložil znalecký posudek č. 2016/Dar-030/S.I-67 vypracovaný dle stavu ke dni 10. 3. 2016 Ing. Pavlem Krámerem, který stanovil cenu zjištěnou i cenu obvyklou pozemků ve výši 1.135.570 Kč. Předmětem ocenění byla pouze část pozemku p. č. xxx o výměře 262 m<sup>2</sup> označené dle vypracovaného geometrického plánu jako p. č. 2460/143. K žalobě přiložil žalobce znalecký posudek stejného znalce vypracovaný dle stavu pozemků ke dni 8. 12. 2015, jehož předmětem bylo ocenění pozemků p. č. xxx a xxx v celém rozsahu. V tomto posudku byla stanovena obvyklá cena pozemků částkou 1.151.970 Kč. V průběhu vyvlastňovacího řízení předložili účastníci vlastní znalecký posudek č. 580-11/2017 ze dne 29. 1. 2017, doplněný podáním ze dne 4. 5. 2017, vypracovaný Ing. Josefem Fojtíkem, který stanovil obvyklou i zjištěnou cenu ve výši 1.760.000 Kč. Správní orgán rozhodl o vyvlastnění celého pozemku p. č. xxx o výměře 371 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba rodinného domu č. p. xxx a pozemku p. č. xxx o výměře 580 m<sup>2</sup>, když vyvlastňovaní požádali o rozšíření vyvlastnění i o zbylou část pozemku p. č. xxx. Správní orgán tomuto návrhu vyhověl, když dospěl k závěru, že zbytková část pozemku p. č. xxx nebude po realizaci stavby přístupná a vyvlastňovaní by mohli zbylou část užívat jen s nepřiměřenými obtížemi. Správní orgán stanovil náhradu za vyvlastnění ve výši 1.760.000 Kč, když vycházel ze závěrů znaleckého posudku předloženého vyvlastňovanými, když námitky žalobce proti tomuto znaleckému posudku neshledal důvodnými. Odvolání žalobce proti rozhodnutí Magistrátu města Karviná o vyvlastnění bylo Krajským úřadem Moravskoslezského kraje zamítnuto.
5. Z vyjádření Ing. Hany Janáčkové, Ph.D., znalkyně jmenované rozhodnutím ministra spravedlnosti v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti ze dne 16. 7. 2018, ke znaleckému posudku vypracovaného Ing. Josefem Fojtíkem dne 29. 1. 2017, bylo zjištěno, že k datu ocenění je v ČR konjunktura, která se na trhu nemovitostí projevuje zvýšenou poptávkou a tlakem na růst cen a nárůstem prodeje na trhu za poslední 3 roky. Toto se týká i okresu Karviná, když tento růst aktivity nemusí přesně kopírovat celorepublikový průměr. Při stanovení indexu trhu se zhodnocuje dílčí trh v obci. Je logické, že v místě, kde probíhá vyvlastnění, je poptávka po nemovitostech nulová. Stanovení indexu trhu dle přílohy 3, tab. 1, znak 5-ostatní neuvedené je právem výslovně znaleckým a je na znalci, jak zohlední v konkrétním individuálním případě vlivy vycházející ze situace, k níž je prováděno ocenění. Při stanovení indexu osobní dopravy zohledňuje oceňovací předpis 2 faktory a to vzdálenost zastávky a MHD a je na znalci, jak tyto faktory a skutečnosti vyhodnotí.
6. Při úvaze o výši náhrady za vyvlastňované pozemky nebylo možno vycházet ze znaleckých posudků vypracovaných Ing. Krámerem a předložených žalobcem. Dle ust. § 10 odst. 4 ZV musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění, což předmětné posudky nespĺňují. Předmětem znaleckého posudku Ing. Krámera předloženého správnímu orgánu navíc nebylo ocenění pozemků v celém rozsahu s ohledem na rozšíření vyvlastnění.

7. S ohledem na odvolací námitky žalobce týkající se závěrů znaleckého posudku vypracovaného Ing. Fojtíkem, ze kterého vycházel správní orgán při stanovení výše náhrady za vyvlastnění, doplnil soud dokazování výsledkem znalce. Tento ve svém ústním doplnění a upřesnění znaleckého posudku uvedl, že při stanovení koeficientu trhu stanovil středový koeficient, když převod nemovitosti v dané oblasti je ovlivněn přípravou stavby obchvatu. Pokud by této stavby nebylo, byl zde důvodný i kladný vyšší koeficient, tj. že poptávka by v dané lokalitě byla vyšší než nabídka, když se jednalo o klidnou lokalitu, určenou k bydlení s dostupnou občanskou vybaveností a dopravou. Při stanovení koeficientu pod bodem 5, označený ostatní neuvedené, nevhodně uvedl, že to je z důvodu vlivu na zvýšení ceny a to veřejně prospěšné budoucí stavby. I kdyby této stavby nebylo, koeficient by byl stejný, když by bylo nutno zhodnotit atraktivitu dané lokality, která je v blízkosti lázní, je určena k rekreaci i bydlení, má dobrou dostupnost a přístup k občanské vybavenosti. Koeficient u osobní dopravy zvolil na základě své znalecké úvahy, když vycházel ze zjištěné vzdálenosti zastávky, kde je provoz MHD v obou směrech a z dané lokality jsou zastávky pohodlně přístupné příjemnou pěší cestou, dostupnost centra obce je tak zajištěna a je zde jak MHD, tak příměstská doprava. Znalec uvedl, že i v případě, že by se u jednotlivých položek rozhodl pro jiný koeficient, rozdíl ve stanovených cenách by byl pouze minimální.
8. Dle ust. § 10 odst. 1 písm. a) zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění (dále jen ZV) za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práv k nim.
9. Dle ust. § 10 odst. 3 ZV náhrady 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.
10. Dle ust. § 10 odst. 4 a 5 ZV stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu. Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.
11. S ohledem na skutečnost, že z výše uvedených důvodů nebylo možno vyjít ze znaleckého posudku předloženého ve správním řízení vyvlastnitelem, vycházel soud při posouzení stanovení výše náhrady za vyvlastnění předmětných nemovitostí shodně se správním orgánem ze znaleckého posudku vypracovaného Ing. Josefem Fojtíkem, který doplnil výsledkem znalce. Při stanovení výše náhrady vycházel soud z ceny obvyklé, která se rovná ceně stanovené dle cenového předpisu. Ze všech předložených posudků vyplývá, že v době jejich vypracování nebyly v nabídce realitních kanceláří podobné nemovitosti v dané lokalitě a nelze proto použít pro odhad ceny obvyklé porovnávací metodu.
12. Námitky žalobce proti tomuto znaleckému posudku byly odstraněny výsledkem znalce a nebyly ze strany soudu shledány důvodnými. Stanovení výše indexu u jednotlivých posuzovaných hledisek je otázkou odbornou, přičemž znalec jak v písemném vyhotovení posudku, tak v rámci svého výsledku, uvedl důvody, které ho vedly ke stanovení výše jednotlivých zpochybňovaných koeficientů. Soud tak nemá důvod pochybovat o správnosti jeho závěrů, které jsou podpořeny rovněž odborným vyjádřením Ing. Hany Janáčkové, Ph.D.
13. Koeficient trhu byl znalcem stanoven ve středové hodnotě, když bylo zjištěno, že v současné době je v dané lokalitě nabídka i poptávka po nemovitostech nulová, když vlastníci dotčených nemovitostí byli nuceni v souvislosti s přípravou stavby obchvatu k převodu svých vlastnických

práv. V této souvislosti znalec poukazoval na atraktivitu dané lokality s tím, že pokud by nebylo plánované veřejné stavby, poptávka po nemovitostech v dané lokalitě by nepochybně převyšovala nabídku. U koeficientu uvedeného pod bodem 5 – ostatní neuvedené, znalec upřesnil, že uvedl nevhodně jeho výši z důvodu vlivu veřejně prospěšné budoucí stavby. Bez ohledu na její existenci, vyhodnotil by daný koeficient stejným způsobem a to z důvodu zhodnocení atraktivity dané lokality, která se nachází v blízkosti lázní, slouží jak k bydlení, tak k rekreaci, je zde dobrá dopravní a občanská dostupnost a vybavenost. Při stanovení koeficientu osobní hromadné dopravy hodnotil zejména vzdálenost zastávky hromadné dopravy, její dostupnost a její vytižnost v souvislosti s dostupností centra obce.

14. V této souvislosti je nutno uvést, že při stanovení výše náhrady za vyvlastnění soud vychází z ceny stanovené znaleckým posudkem, který je pouze podkladem pro stanovení výše náhrady, avšak je povinen zohlednit všechny další okolnosti tak, aby dospěl ke spravedlivé náhradě, která by odpovídala majetkové újmě v souvislosti s vyvlastněním. Základem pro stanovení náhrady za vyvlastnění tak byla částka stanovená výše uvedeným znaleckým posudkem ve výši 1.760.000 Kč. Soud neshledal důvody pro navýšení této náhrady dle ust. § 28 odst. 1 písm. a) ZV jak navrhovali žalobci. Vyvlastňovací řízení je vedeno proti současným vlastníkům dotčených nemovitostí a pouze ve vztahu k nim se stanoví výše spravedlivé náhrady za vyvlastnění při zohlednění všech významných okolností ve vztahu ke zmírnění tvrdosti vyvlastnění. V daném případě žalobci jako vyvlastňovaní nabyli nemovitosti v rámci dědického řízení, tedy nikoliv za úplatu. Na jejich straně tak nebyla splněna podmínka pro navýšení náhrady za vyvlastnění dle výše uvedeného ustanovení. Zmírnění tvrdosti vyvlastnění se týká toliko vyvlastňovaných a nelze tak přihlížet ke způsobu nabytí a délce užívání nemovitostí ze strany jejich právních předchůdců.
15. Soud naopak přistoupil k navýšení náhrady dle ust. § 28 odst. 3 písm. b) ZV, které umožňuje navýšení náhrady v maximální výši 10% s přihlédnutím k poloze pozemku a stavby v zastavěné části. V dané věci bylo znaleckým posudkem zjištěno a ze strany účastníků bylo učiněno nesporným, že předmětné nemovitosti se nacházejí v okrajové části zastavěné atraktivní lokality, která slouží jak k bydlení, tak k rekreaci. S ohledem na okolnosti dané věci, přistoupil soud k navýšení náhrady o 5 %, tj. o částku 88.000 Kč, když je nutno přihlídnout k tomu, že se nemovitosti nacházejí v okrajové části zastavěné lokality, ze strany žalobců byly užívány toliko k rekreaci, nikoliv k trvalému bydlení a není tak na místě navýšení náhrady v maximální možné výši.
16. Z těchto důvodů krajský soud rozhodl tak, jak je uvedeno v odstavci I. výroku a ve vztahu k náhradě za vyvlastnění předmětných pozemků stanovil náhradu ve výši 1.848.000 Kč s tím, že žalobce uhradí každému z účastníků polovinu této částky, tj. 924.000 Kč. V tomto rozsahu soud nahradil rozhodnutí správního orgánu označené v záhlaví tohoto rozsudku.
17. O náhradě nákladů řízení bylo rozhodnuto dle ust. § 245 a 142 odst. 1 o. s. ř. a účastníci, kteří byli v řízení procesně úspěšní, mají právo na náhradu nákladů řízení v plné výši. Při stanovení výše nákladů řízení vycházel krajský soud z obsahu spisu, když zástupce účastníků žádné jiné náklady řízení nevyúčtoval a nedoložil. Účastníkům náleží odměna za tři úkony právní služby (převzetí věci, podání vyjádření k žalobě a účast u jednání) po 4.960 Kč, tj. celkem 14.880 Kč a 3x režijní paušál po 300 Kč dle ust. § 13 odst. 3 vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif (dále jen vyhl.). Při stanovení výše odměny za úkon právní služby vycházel soud z ust. § 12 odst. 4, § 9 odst. 4 písm. d) a § 7 vyhl., tj. z tarifní hodnoty 50.000 Kč, kdy odměna představuje částku 3.100 Kč. S ohledem na zastupování obou účastníků stejným advokátem, byla tato odměna snížena o 20 %, tj. na částku 2.480 Kč u každého z účastníků, kterým tak náleží odměna za jeden úkon právní pomoci v celkové

výši 4.960 Kč. Náklady řízení byl žalobce zavázán zaplatit ve lhůtě stanovené dle ust. § 160 odst. 1 o. s. ř. k rukám zástupce účastníků (ust. § 149 odst. 1 o. s. ř.).

**Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí **je možno** podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení prostřednictvím Krajského soudu v Ostravě k Vrchnímu soudu v Olomouci, písemně, trojmo.

Nesplní-li povinný dobrovolně, co mu ukládá toto vykonatelné rozhodnutí, může se oprávněný domáhat soudního výkonu rozhodnutí.

Ostrava 26. dubna 2019

Mgr. Šárka Bokůvková v. r.  
samosoudkyně