

## USNESENÍ

Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl v senátu složeném z předsedkyně JUDr. Elišky Mrázkové a soudců JUDr. Pavla Vlacha a JUDr. Čestmíra Slaného v právní věci

žalobkyně: **Farní Charita Praha 8-Kobylisy**, IČ 73633895  
sídlem Kobyliské náměstí 1000/1, 182 00 Praha 8 - Kobylisy  
zastoupená advokátem JUDr. Martinem Purkytem  
sídlem náměstí 14. října 496/13, 150 00 Praha 5

proti  
žalované: **Česká republika - Státní pozemkový úřad**, IČ 01312774  
sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov  
za nějž jedná Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových  
sídlem Rašínovo nábř. 390/42, 128 00 Praha 2

**pro 142 527 981,90 Kč s příslušenstvím,**

k odvolání žalované proti rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 3 ze dne 9. června 2021, č.j. 4 C 251/2020-52,

**takto:**

Rozsudek soudu prvního stupně **se zrušuje** a věc se **vrací** tomuto soudu k dalšímu řízení.

### Odůvodnění:

1. Napadeným rozsudkem soud prvního stupně uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni do 18. 11. 2023 částku ve výši 70 567 833 Kč spolu se zákonným úrokem z prodlení z částky 70 567 833 Kč od 19.11.2023 až do zaplacení ( výrok I), výrokem II žalobu co do zbylé části zamítl a konečně žalované uložil povinnost zaplatit žalobkyni na náhradě nákladů řízení částku 440 682 Kč, a to do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jejího právního zástupce ( výrok III).
2. Takto rozhodl za situace, kdy mezi účastníky bylo nesporné, že žalobkyně je oprávněnou osobou podle ust. § 4 zák. č. 229/1991 Sb. a jako takové jí náleží finanční náhrada za nevydané pozemky uvedené v žalobě. Mezi účastníky je spor o výši této finanční náhrady, když žalobkyně tvrdí, že pozemky v době přechodu na stát byly pozemky stavebními, zatímco žalovaná až na výjimky, že šlo o pozemky zemědělské. Soud prvního stupně provedl důkaz rozhodnutími Státního pozemkového úřadu ohledně jednotlivých pozemků a znaleckým posudkem Ing. Zdeňka Tomička, který předložila žalobkyně, a dopěl k závěru, že všechny pozemky byly v rozhodné době určeny k zastavění. Proto náleží náhrada ve výši ocenění jako pozemků stavebních dle ust. § 28 zák. č. 229/1991 Sb. v cenách platných ke dni 24.6.199, kterou stanovil znalec celkovou částkou 11 761 305,56 Kč. S odkazem na aktuální judikaturu, zejména rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR,

Shodu s prvopisem potvrzuje J.H..

sp.zn. 28 Cdo 3772/2018 potom stanovil přiměřenou náhradu ve výši šestinásobku této ceny, kterou je třeba považovat za přiměřenou a rozumnou dle § 16 zák. Tak se dobral přiznané částky a ve zbytku žalobu zamítl. Výrok o nákladech řízení odůvodnil ust. § 142 odst. 3 o.s.ř.

3. Proti rozsudku podala žalovaná včas odvolání. Poukázala zejména na to, že si ve vztahu k žalobkyni nepočínala liknavě ani svévolně. Žalobkyně se nikdy nezúčastnila žádné veřejné nabídky pozemků. Dále namítala to, že pozemky měly v rozhodné době charakter pozemků zemědělských, nikoli stavebních. Žalovaná nesouhlasí se skutkovými ani právními závěry soudu prvního stupně. Žalovaná byla jednak zkrácena na svých procesních právech, když znalecký posudek, ze kterého soud prvního stupně vyšel, byl předložen až při ústním jednání, žalovaná tak neměla možnost se s ním seznámit. Znalec přitom neměl podle názoru žalované k dispozici veškeré podklady pro učinění závěru o stavebním charakteru pozemků. O stavebním charakteru pozemků potom nemůže vypovídat skutečnost, že po přechodu na stát byly tyto pozemky zastavěny. Skutečnost jakého byly pozemky charakteru v době přechodu na stát potom soud prvního stupně nezkoumal. Dále se podrobně vyjadřovala k jednotlivým pozemkům a sporovala jejich stavební charakter. Za nesprávné potom považoval rovněž navýšení náhrady na šestinásobek, neboť soud vůbec nezkoumal konkrétní okolnosti, za kterých může být náhrada navýšena. Závěrem uvedla, že zákonná náhrada je ve výši, kterou eviduje žalovaná. Navrhla, aby odvolací soud rozsudek změnil a žalobu zamítl nebo aby ho zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
4. Žalobkyně navrhla potvrzení rozsudku jako věcně správného. Rekapitulovala v závislosti na konstantní judikatuře spravedlivou náhradu dle zák. č. 229/1991 Sb. a podrobně se touto problematikou zabývala. Dovodila, že navýšení základní částky na šestinásobek je nutno aplikovat ve všech případech nespokojeného restitučního nároku. Dále se vyjadřovala ke stavebnímu charakteru pozemků s tím, že pozemky v době přechodu stát byly sice svým charakterem pozemky zemědělskými, nicméně k zástavbě již byly určeny. V tomto směru opět odkázala na dle jejího názoru relevantní judikaturu. I ona se zabývala charakterem jednotlivých pozemků. Závěrem uvedla, že rozsudek soudu prvního stupně se věcí řádně zabýval, rozhodnutí je srozumitelné a logické. Konečně poukázala na to, že žalovaná byla se znaleckým posudkem řádně seznámena a měla možnost se k němu vyjádřit.
5. Odvolací soud přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně včetně předcházejícího řízení (§ 212, § 212a odst. 1,5 o.s.ř.) a dospěl k závěru, že odvolání je důvodné.
6. Při jednání odvolacího soudu žalovaná uvedla, že ani u jednoho z pozemků nemůže učinit nesporným jeho stavební charakter. Zároveň uvedla, že v obdobné věci bylo rozhodnutí odvolacím soudem pod sp.zn. 14 Co 423/2021, přičemž tento senát dal žalované v její argumentaci zcela za pravdu.
7. V dané věci se žalobkyně jako oprávněná osoba domáhá náhrady za nevydané pozemky podle ust. § 11, § 11a a § 16 zák. č. 229/1991 Sb. Mezi účastníky je sporné, zda 9 pozemků (přesně uvedené v bodě 14 rozsudku), jichž se náhrada týká, byly v rozhodné době pozemky stavebními či nikoli, přičemž od charakteru pozemků se odvíjí výše náhrady.
8. Podle názoru odvolacího soudu jde o zcela typický případ, kdy je třeba k posouzení věci odborných znalostí, tedy ustanovení znalce, jehož odborné závěry nelze soudem přezkoumávat. Odvolací soud ohledně této problematiky odkazuje na judikaturu Nejvyššího soudu ČR, např. rozhodnutí 26 Cdo 3928/2013, kde je vysloven závěr, že znalecký posudek je jedním z důkazních prostředků, které soud sice hodnotí jako každý jiný důkaz podle ust. § 132 o.s.ř., od jiných se však liší tím, že odborné závěry nepodléhají hodnocení podle uvedeného zákonného ustanovení. Soud tak hodnotí, zda závěry posudku jsou náležitě odůvodněny, jsou podloženy obsahem nálezu, zda bylo přihlédnuto ke všem skutečnostem, s nimiž se bylo třeba vypořádat, zda závěry posudku nejsou v rozporu s ostatními důkazy a zda odůvodnění posudku odpovídá pravidlům logického myšlení. Aby bylo možné takto postupovat, musí se znalecké zkoumání týkat odbornosti z oboru, ve kterém je znalec zapsán, tedy v tomto případě ceny a odhadu nemovitostí.

Shodu s prvopisem potvrzuje J. H..

9. Soud prvního stupně vyšel z charakteru pozemků, jak je určil znalec Ing. Zdeněk Tomíček, tedy z toho, že v době přechodu na stát šlo o pozemky stavební. Znalecký posudek byl vypracován dle zadání žalobkyně, přičemž jde o posudek, ze kterého je třeba vyjít ve smyslu ust. § 127a o.s.ř. Na tomto místě je však třeba uvést, že specializací znalce je obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, a jen k této odbornosti znalec může zaujímat odborná stanoviska. Zde je tedy třeba přisvědčit odvolacím námitkám žalované, že ohledně charakteru pozemků je třeba provést řádné dokazování k návrhu účastníků a je věcí soudu na základě zjištění z důkazů provedených hodnotit po právní stránce tuto otázku.
10. Pokud tedy žalovaná v řízení namítala, že předmětné pozemky lze ocenit podle § 28a zák. č. 229/1991 Sb. jako pozemky zemědělské, zatímco žalobkyně tvrdila, že je třeba provést ocenění pozemků stavebních, měl soud prvního stupně na tuto otázku zaměřit dokazování, nikoli ovšem znaleckým posudkem, ze kterého bez dalšího vyšel, ale sám měl posoudit charakter pozemků. Při právním hodnocení je potom třeba vyjít ze znaků pro pozemky určené k zastavení, kterými jsou existující územně plánovací dokumentace v době odnětí, odnětí pozemku za účelem výstavby, bezprostřední realizaci výstavby na pozemku. V tomto směru odvolací soud odkazuje na řadu rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, např. sp. zn. 28 Cdo 1964/2017, sp. zn. 28 Cdo 3689/2015, či sp. zn. 28 Cdo 4148/2019. Touto problematikou se však soud prvního stupně vůbec nezabýval, ač žalovaná charakter pozemků od počátku sporovala. Dále je ovšem třeba vyjít i z dalších judikatorních závěrů, a sice, že i v těch případech, kdy byly pozemky v době přechodu na stát evidovány jako zemědělské, nicméně byly určeny k výstavbě (v době prodeje existující územně plánovací dokumentace, vykoupení za účelem výstavby, bezprostřední realizace výstavby, existence územního rozhodnutí o umístění stavby), lze i takové pozemky v zásadě ocenit jako pozemky určené pro stavbu ve smyslu § 14 odst. 1 vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. [srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2015, sp. zn. 28 Cdo 2956/2014, ze dne 3. 4. 2014, sp. zn. 28 Cdo 444/2014, ze dne 3. 6. 2015, sp. zn. 28 Cdo 4678/2014, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2015, sp. zn. 28 Cdo 3971/2014, a ze dne 2. 9. 2015, sp. zn. 28 Cdo 1025/2015].
11. Vzhledem k uvedenému je potom zřejmé, že rozsudek neodpovídá požadavkům ust. § 157 odst. 2 o.s.ř., což ho činí nepřezkoumatelným pro nedostatek důvodů. Zejména odůvodnění zcela postrádá výklad soudu o charakteru pozemků, neboť tyto skutkové okolnosti vůbec zjišťovány, natož hodnoceny, nebyly.
12. Ze všech uvedených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení (§ 219 a a § 221 odst. 1 o.s.ř.). V něm provede důkazy k návrhu účastníků ohledně charakteru pozemků a teprve v závislosti na těchto závěrech znovu posoudí správnost ocenění pozemků znalcem Tomíčkem. V novém rozhodnutí bude dbát na to, aby odůvodnění rozsudku odpovídalo zásadám zakotveným v ust. § 157 odst. 2 o.s.ř. a důkazy bude hodnotit způsobem předvídatelným v ust. § 132 o.s.ř. V novém rozhodnutí rozhodně i o nákladech odvolacího řízení. Právními názory vyslovenými odvolacím soudem je soud prvního stupně ve smyslu ust. § 226 odst. 1 o.s.ř. vázán.

### Poučení:

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím soudu prvního stupně rozhodujícího v této věci ve lhůtě dvou měsíců ode dne jeho doručení, avšak jen za splnění podmínek dle § 237 o. s. ř., tedy jestliže napadené rozhodnutí odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak.

Praha 10. května 2022

JUDr. Eliška Mrázková v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje J. H..