

Datum: 20.4.2011
JID: ||
Číslo jednací:

ROZHODNUTÍ

Krajský úřad odbor územního plánování a stavebního řádu, jako příslušný odvolací orgán podle ust. § 89 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen správní řád), ve spojení s ust. § 67 odst. 1 písm. a) a s ust. § 29 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, na základě společného odvoláníze dne 14.2. 2011, proti výrokové části rozhodnutívyvlastňovacího úřadu, spis. zn.:ze dne 31.1.2011, podle § 90 odst. 1 písm. b) téhož zákona rozhodl takto :

rozhodnutíze dne 31.1.2011, kterým vyvlastňovací úřad podle ust. § 24 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě (dále jen zákon o vyvlastnění), rozhodl o vyvlastnění pozemkůk.ú. Postoloprty, o stanovení náhrady za předmět vyvlastnění, o přechodu vlastnického práva ke dni nabytí právní moci rozhodnutí o vyvlastnění, o úhradě nákladů, spojených s vyhotovením znaleckého posudku, a o lhůtě, ve které bude započato s užíváním předmětu vyvlastnění,

r u š í a věc vrací k novému projednání

.....vyvlastňovacímu úřadu.

Účastníci řízení, na něž se vztahuje rozhodnutí správního orgánu (§ 27 odst.1 správního řádu):

|

ODŮVODNĚNÍ

Krajskému úřadu (dále jen KÚ ÚK, UPS) bylo prostřednictvím.... vyvlastňovacího úřadu, spolu se spisovou složkou, předáno společné odvoláníze dne 14.2. 2011, do všech výroků rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu,ze dne 31.1.2011. Odvolání bylo odvolateli doplněno podáním ze dne 21.2.2011.

Uvedeným rozhodnutím bylo rozhodnuto o vyvlastnění pozemků ve vlastnictví odvolatelů ve prospěch

Ze spisové složky napadeného rozhodnutí zjistil KÚ ÚK, UPS následující :

... (dále jen vyvlastnitel) je investorem stavby „R7 Postoloprty – MÚK Bitozeves “ Stavba této rychlostní komunikace je uvedena jako veřejně prospěšná stavba v závazné části schválené územně plánovací dokumentace „2. změny a doplňky územního plánu velkého územního celku Severočeské hnědouhelné pánve“. Závazná část územně plánovací dokumentace byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou Ústeckého kraje ze dne 27.12.2001. Stavba je zařazena v „Globálním plánu revitalizace pánevních oblastí severozápadních Čech“. Soulad s vydanou územně plánovací dokumentací byl prokázán

územním rozhodnutím o umístění stavby, vydaným dne 15.2.2008, které nabylo právní moci dne 19.3.2008. Tímto byl prokázán veřejný zájem podle § 170 odst. 1 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon).

Z obsahu spisové složky je zřejmé, že vyvlastnitel žádá o vyvlastnění za účelem nabytí vlastnických práv k pozemkům, určeným k realizaci stavby shora uvedené, pro řízení o vydání stavebního povolení.

Vyvlastnitel uvedl, že k dohodě mezi vyvlastnitelem a odvolateli při ústním jednání uskutečněném dne 25.5.2009 nedošlo. Dne 10.6.2009 zaslal vyvlastnitel odvolatelům návrh kupní smlouvy č. ...vč. znaleckého posudku č.o zjištěné ceně, ze kterého vycházela navrhovaná kupní cena, uvedená ve smlouvě, tj. 1 784 190 Kč (235,- Kč/m²).

V odpovědi na návrh kupní smlouvy ze dne 2.7.2009 odvolatelé s navrhovanou cenou nesouhlasili a stejnopisy kupní smlouvy a znalecký posudek vrátili vyvlastniteli zpět.

Vyvlastnitel dne 10.9.2009 opětovně zaslal odvolatelům výše uvedenou kupní smlouvu a sdělil jim, že jako státní organizace se při výkupu pozemků musí řídit platnou legislativou a tudíž nemůže nabídnout cenu vyšší, než stanoví platná legislativa. V odpovědi ze dne 3.10.2009 potvrdili odvolatelé svůj nesouhlas s navrhovanou cenou.

Následně dne 8.12.2009 zaslal vyvlastnitel odvolatelům výzvu k uzavření dohody ve smyslu § 5 zákona o vyvlastnění, jejíž součástí byl návrh kupní smlouvy č..... Vyvlastnitel zároveň upozornil, že pokud ve lhůtě do 60 dnů ode dne doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy tuto neobdrží podepsanou, popřípadě neobdrží jiné stanovisko odvolatelů, bude považovat nečinnost vyvlastňovaného za odmítnutí dohody a bude nucen podat návrh na zahájení vyvlastňovacího řízení. Na výzvu reagovali odvolatelé dopisem ze dne 5.1.2010, ve kterém sdělili, že pokud nebude vyhověno jejich požadavkům, považují jednání za ukončené.

Vzhledem tomu, že ke dni podání návrhu na vyvlastnění nedošlo k dohodě, tedy k uzavření kupní smlouvy na předmětné pozemky za ceny, navrhované zúčastněnými, doručil vyvlastnitel příslušnému vyvlastňovacímu úřadu dne 15.3.2010 žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení k odejmutí vlastnického práva k pozemkovým parcelám č..... K žádosti doložil vyvlastnitel listiny, prokazující splnění podmínek vyvlastnění dle § 5 zákona o vyvlastnění. O uvedeném svědčí korespondence, kterou vyvlastnitel zasílal vyvlastňovaným – viz výše.

Zda byl k návrhu doložen i znalecký posudek č.ze dne 28.2.2010, vypracovanýna cenu obvyklou v celkové výši 2 084 780,- Kč (275,- Kč/m²), zadaný k vypracování vyvlastnitelem bez souhlasu vyvlastňovaných, a který byl uveden v soupisu dokladů předložených vyvlastnitelem k návrhu, není ze spisové složky patrné. V odůvodnění napadeného rozhodnutí vyvlastňovací úřad uvedl, že shora uvedený posudek byl předložen vyvlastnitelem až při ústním jednání.

Vyvlastňovací úřad opatřením ze dne 23.3.2010 oznámil účastníkům řízení zahájení vyvlastňovacího řízení a k projednání žádosti nařídil ústní jednání.

Při ústním jednání dne 3.5.2010 vyvlastnitel, prostřednictvím právního zástupce, předložil písemný dodatek k návrhu, ve kterém oznámil změnu rozsahu předmětu vyvlastnění oproti návrhu. Uvedl, že vzhledem ke zkrácení délky protihlukového valu nebude předmětem vyvlastnění p.p.č. ...k.ú. Postoloprty. Vyvlastňovaní požádali o rozšíření předmětu vyvlastnění o pozemek č. ...o výměře 62 m² v jejich vlastnictví, *jelikož se jedná o pozemek zbytkový, který nelze po dokončení stavby komunikace již obdělávat*. Dále vyvlastňovaní předložili znalecký posudek č. 3536/59/2010 ze dne 28.4.2010, zpracovaný znalcem na pozemky, uvedené v návrhu ze dne 15.3.2010, tedy na výměru 7 581 m². V něm byla stanovena obvyklá cena ve výši 2 729 160,- Kč (360,- Kč/ m²). Dále vyslovili nesouhlas se zúžením předmětu vyvlastnění, resp. nesouhlas se zkrácením délky protihlukového valu.

Na základě těchto nových skutečností - změny rozsahu předmětu vyvlastnění – vyzval vyvlastňovací úřad výzvou ze dne 5.5.2010 účastníky řízení ve lhůtě do 60 dnů, citace :

„k předložení nového (upraveného) znaleckého posudku vyhotoveného navrhovatelem se souhlasem vyvlastňovaného ke zjištění ceny obvyklé na vyvlastňované pozemky (tedy na pozemky v takovém rozsahu, který je nezbytný pro stavbu a který lze rozšířit o pozemek obtížně užitelný),

k předložení výše náhrady za zanikající nájemní práva na vyvlastňované pozemky vč. dokladů o oprávněnosti těchto nákladů,

k doložení koordinační situace z projektové dokumentace pro územní řízení ...“.

Zároveň vyvlastňovací úřad, spolu s výzvou, usnesením vyvlastňovací řízení přerušil. Z doručenek o převzetí výzvy a usnesení uplynul konec lhůty poslednímu z účastníků ke dni 14.7.2010.

Spis dále obsahuje:

- dopis vyvlastňovaných ze dne 11.5.2010 (vyvlastňovací úřad jej obdržel dne 13.5.2010), ve kterém, mimo jiné, vyvlastňovaní oznamují zaslání kopie nájemní smlouvy na adresu vyvlastnitelů
- oznámení ze dne 21.5.2010, kterým JUDr..... sdělil vyvlastňovacímu úřadu převzetí zastoupení vyvlastňovaných v řízení, a uvedl, že *klienti jeho prostřednictvím prohlašují, že vyvlastňovací řízení je nadbytečné, neboť jsou připraveni a ochotni věc řešit dohodou*

(Tuto skutečnost - právní zastoupení a ochotu k dalšímu jednání, vyvlastňovací úřad oznámil vyvlastniteli a zástupci vyvlastňovaných dne 26.5.2010. Uvedl, že sdělení JUDr. není dokladem o dohodě o získání práv k pozemkům. Zároveň sdělil, že je stále platná výzva k doložení podkladů řízení; pro vyvlastňované je to doložení dokladu ke stanovení náhrady za zanikající nájemní práva a možnost vypracování znaleckého posudku nebo stanovení znalce pro vypracování posudku.)

- žádost vyvlastnitelů ze dne 14.6.2010 k vyhotovení znaleckého posudku se souhlasem vyvlastňovaných dle výzvy vyvlastňovacího úřadu, adresátem jsou vyvlastňovaní
- sdělení vyvlastnitelů ze dne 14.6.2010, kterým oznamují vyvlastňovacímu úřadu, že neobdrželi návrh dohody ze strany vyvlastňovaných ani jejich právního zástupce
- dopis vyvlastnitelů ze dne 30.6.2010, adresovaný JUDr.... a reagující na možnost dohody s vyvlastňovanými, vč. zaslání aktualizovaného znaleckého posudku
- znalecký posudek č. 596/162/10 ze dne 18.6.2010, vyhotovený znalcem na cenu obvyklou na oceňované pozemky parc.č. ...k.ú. Postoloprty o celkové výměře 5 666 m², ve výši 1 558 150,- Kč (275,- Kč m²). Posudek doložil vyvlastnitel vyvlastňovacímu úřadu dne 2.7.2010. Znalecký posudek byl vypracován bez souhlasu vyvlastňovaných, neboť ti na žádost vyvlastnitelů o souhlas s jeho vypracováním nereagovali.

Dne 9.7.2010 oznámil vyvlastňovací úřad účastníkům řízení pokračování vyvlastňovacího řízení a k projednání doložených náležitostí nařídil ústní jednání na den 2.8.2010. V protokolu z ústního jednání, ze kterého se zástupce vyvlastňovaných omluvil, je uvedeno stanovisko vyvlastnitelů, kterým je vyjádřen nesouhlas se znaleckým posudkem č. 3536/59/2010 ze dne 28.4.2010, vypracovaný znalcema který předložili vyvlastňovaní při předchozím ústním jednání dne 3.5.2010. Vyvlastňovací úřad dále uvedl do protokolu, že ke dni 2.8.2010 nebyl předložen doklad o smluvní náhradě za zanikající pronájem. Závěrem uvedl, že do doby vyhotovení znaleckého posudku znalcem, ustanoveným vyvlastňovacím úřadem ve smyslu § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění, vyvlastňovací řízení přeruší, což bylo následně usnesením ze dne 11.8.2010 učiněno.

O ustanovení znalce zapsaného v seznamu Ministerstva spravedlnosti v evidenci znalců, rozhodl vyvlastňovací úřad usnesením ze dne 11.8.2010, č.j.: právní moc ke dni 17.12.2010. V usnesení je uvedeno, citace „*ustanovuje účastníku řízení (vyvlastnitel) ...znalce znaleckého posudku– soudního znalce...*“.

(Usnesení o ustanovení znalce bylo napadeno odvoláním vyvlastňovaných. Jako nepřipustné bylo zamítnuto rozhodnutím KÚ ÚK, UPS ze dne 7.12.2010, č.j.: ...)

Ačkoliv usnesení proti ustanovení znalce bylo napadeno odvoláním vyvlastňovaných, a odvolání dle ust. § 76 odst. 5 správního řádu nemá odkladný účinek, vyvlastňovací úřad usnesením ze dne 18.10.2010 č.j.: bez právního důvodu přerušil vyvlastňovací řízení do doby rozhodnutí odvolacího orgánu o podaném odvolání.

Dne 5.10.2010 obdržel vyvlastňovací úřad prostřednictvím vyvlastnítele znalecký posudek č. ..., zhotovený dne 26.6.2010 ustanoveným znalcem. V posudku byla za předmět vyvlastnění pozemků parc. č.... k.ú. Postoloprty o celkové výměře 5 666 m² stanovena náhrada ve výši obvyklé ceny 1 359 840,- Kč, tj. 240,- Kč/m².

Opatřením ze dne 9.12.2010 č.j.:... oznámil vyvlastňovací úřad pokračování vyvlastňovacího řízení, k projednání žádosti nařídil ústní jednání na den 29.12.2010, které bylo na základě omluvy právního zástupce vyvlastňovaných odloženo na 18.1.2011. Při ústním jednání předložil vyvlastňovací úřad k nahlédnutí znalecký posudek č. 4038-098/2010, zhotovený ustanoveným znalcem. Vyvlastňovaní požádali o lhůtu k posouzení posudku, zároveň požádali opětovně o vyřešení a dokladování přístupové cesty nebo o rozšíření předmětu vyvlastnění o nepřístupné pozemky. Do protokolu vyvlastňovací úřad stanovil vyvlastňovaným lhůtu k vyjádření k obsahu posudku do 18.2.2011.

Dne 26.1.2011 obdržel vyvlastňovací úřad prostřednictvím právního zástupce vyvlastňovaných vyjádření k posudku, ve kterém vyjádřil zásadní nesouhlas s jeho obsahem, neboť vzbuzuje pochyby tím, že byl objednán vyvlastnítelem namísto správním orgánem, dále že obsahuje cenu nižší o 35,- Kč/m² oproti předchozímu posudku předloženému vyvlastnítelem, cena za 1 m² že nedosahuje výše, ke které došel vyvlastňovací úřad v jiném řízení v lokalitě. Opětovně zdůraznil, že klienti chtějí věc řešit smírně.

Dne 31.1.2011 vydal vyvlastňovací úřad pod spisovou zn.: ...rozhodnutí - náhrada nákladů, kterým podle ust. § 24 zákona o vyvlastnění, ve výroku rozhodnutí vyvlastnil pozemky parc. č. k.ú. Postoloprty ve prospěch vyvlastnítele a stanovil podmínky pro vyvlastnění. Podmínkou č.1 stanovil náhradu za předmět vlastnění v celkové výši 1 558 150,- Kč (tj. 275,- Kč m²), podmínkou č. 2 stanovil přechod vlastnického práva ke dni nabytí právní moci rozhodnutí, podmínkou č. 3 uložil navrhovateli uhradit náklady ve výši 4 200,- Kč, spojené s vyhotovením znaleckého posudku M.V. které budou uhrazeny odběrateli posudku na faktuře uvedenému. Podmínkou č. 4 uvedl, co bude zapsáno po nabytí právní moci na listu vlastnictví a podmínkou č. 5 stanovil lhůtu, ve které musí být započato s užíváním předmětu vyvlastnění.

V odůvodnění vyvlastňovací úřad uvedl, že náhradu za vyvlastnění stanovil na základě znaleckého posudku č. ...ze dne 18.6.2010, který vyhotovil. S. F. na obvyklou cenu a jehož věcnou správnost vyvlastňovací úřad přezkoumal. Uvedl, že nepřihlédl ke znaleckému posudku č.ze dne 24.4.2010, vypracovanému M.V. neboť pozemky použité v posudku pro porovnání jsou z lokality průmyslové zóny „Triangl “ a tudíž je jejich průměrná cena touto skutečností nadhodnocená. Nepřihlédl ani k posudku č....., zhotoveného ustanoveným znalcem V.B., jelikož jeho cena byla nižší, než cena zjištěná znaleckým posudkem, předkládaným vyvlastnítelem. Dále se v odůvodnění vypořádal s požadavky vyvlastňovaných, týkajících se přístupu na pozemky, výstavby hlukového valu, a ceny za vyvlastňované pozemky.

Rozhodnutí bylo následně napadeno odvoláním právního zástupce vyvlastňovaných, které bylo doručeno vyvlastňovacímu úřadu 14.2.2011. Obsahem odvolání do všech jeho výroků je, *že rozhodnutí je předčasné a věcně nesprávné. Bylo vydáno v době, kdy není jistota, že silnice R 7 Postoloprty – MUK Bitoveves bude stavěna, že bylo vydáno v době, kdy nebyla ukončena jednání mezi vyvlastňovanými a vyvlastnítelem. Dále zpochybňují skutečnost, že*

jim byla přiznána menší částka, než kterou dobrovolně nabízel navrhovatel vyvlastnění, nebyly ochráněny jejich zájmy, jako zajištění přístupu na jejich jiné pozemky a nebyla respektována ochrana životního prostředí apod.

Odvolání následně doplnili vyvlastňovaní prostřednictvím právního zástupce dne 21.2.2011. Poukázali na pravomocné rozhodnutí Městského úřadu Ž., stavebního a vyvlastňovacího úřadu č.j.:..., kterým jsou vyvlastňovány pozemky za cenu 360,-Kč/ m² a uvedli, že tuto částku by byli ochotni respektovat při současném zachování nároku na zajištění přístupu k jejich dalším nemovitostem.

Po provedení úkonů dle ust. § 86 správního řádu (k odvolání se vyjádřil vyvlastnitel dne 22.2.2011, ve svém vyjádření zkonstatoval napadené rozhodnutí za správné po věcné a právní stránce), předal vyvlastňovací úřad spis odvolacímu orgánu.

Podané odvolání posoudil druhoinstanční správní orgán po formální stránce a zjistil, že splňuje náležitosti podle ust. §§ 81, 82 a 83 správního řádu. Napadené rozhodnutí ze dne 31.1.2011 obdrželi vyvlastňovaní dne 9.2.2011. Právní zástupce vyvlastňovaných obdržel rozhodnutí dne 9.2.2011. Odvolání, doručené vyvlastňovacímu úřadu prostřednictvím právního zástupce dne 14.2.2011 a doplněné podáním ze dne 21.2.2011 bylo podáno účastníky řízení v zákonné 15 denní lhůtě.

Odvolací správní orgán dle ust. § 89 odst. 2 správního řádu přezkoumal soulad napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Správnost napadeného rozhodnutí přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem.

Přezkoumáním výrokové části napadeného rozhodnutí, prostudováním spisové složky a následným zjištěním dospěl druhoinstanční správní orgán k závěru, že napadené rozhodnutí bylo vydáno v rozporu s právními předpisy.

Důvody jsou následující :

Po upřesnění rozsahu předmětu vyvlastnění, jak bylo dokladováno při ústním jednání dne 5.5.2010, vyzval vyvlastňovací úřad (dále jen úřad), účastníky k předložení nového (upraveného) znaleckého posudku „vyhotoveného navrhovatelem se souhlasem vyvlastňovaného“. Ačkoliv z obsahu výzvy nebylo dostatečně zřejmé, zda jsou vyzýváni i vyvlastňovaní k předložení nového posudku na skutečný rozsah předmětu vyvlastnění, tj. na pozemky parc.č.... k.ú. Postoloprty, ve sdělení ze dne 26.5.2010 již úřad zástupci vyvlastňovaných, JUDr. K. sdělil, že na základě výzvy k doložení dokladů mají vyvlastňovaní možnost předložit svůj znalecký posudek či stanovit znalce pro jeho vypracování.

Nový znalecký posudek předložil pouze vyvlastnitel, a to posudek č. ...ze dne 18.6.2010, vyhotovený znalcem Ing. S.F., bez souhlasu vyvlastňovaných. Ačkoliv byli účastníci přípisem ze dne 9.7.2010 upozorněni na koncentrační zásadu, tzn., že ke dni ústního jednání 2.8.2010 mohou nejpozději uplatnit námitky, vyvlastňovaní se ústního jednání nezúčastnili a též k uvedenému datu ústního jednání nezaslali úřadu svůj znalecký posudek. Dle sdělení vyvlastnítele byl vyvlastňovaným znalecký posudek č....zaslán k seznámení se s jeho obsahem dne 30.6.2010.

Úřadu byl tedy předložen posudek, vyhotovený na žádost vyvlastnítele, ale bez souhlasu vyvlastňovaných, tedy posudek, ze kterého nemohl úřad při stanovení náhrady dle ust. § 20 odst. 1 vyvlastňovacího zákona vycházet. Úřad též nedisponoval novým posudkem, vyhotoveným na žádost vyvlastňovaného a proto v souladu s ust. § 20 odst. 1 vyvlastňovacího zákona ustanovil znalce Ing. V.B. ke stanovení náhrady.

Závažné pochybení vyvlastňovacího úřadu shledal odvolací orgán v tom, že v napadeném rozhodnutí byla stanovena náhrada nikoliv na základě posudku č. 4038-098/2010, vypracovaného ustanoveným znalcem (240,- Kč/m²), ale na základě posudku č. 596/162/10 ze dne 18.6.2010, který předložil vyvlastnitel bez souhlasu vyvlastňovaných (275,- Kč/m²).

Odůvodnění úřadu, že cena předložená ustanoveným znalcem byla nižší, než „cena zjištěná znaleckým posudkem předkládaným navrhovatelem“ a proto k ní nepřihlédl, je v přímém rozporu jak s ust. § 10 odst. 3, tak s ust. § 20 odst. 1 vyvlastňovacího zákona. Úřad nesprávně aplikoval ust. § 10 odst. 3 věty druhé vyvlastňovacího zákona, když znalecký posudek č. 596/162/10, vypracovaný Ing. S.F. dne 18.6.2010, ve kterém je jako znalecký úkol uvedeno na str. 2, citace: „ Zjištění ceny nemovitostí uvedených na LV č. 1014, pozemkové parcely p.č. 1703/113, 1703/114, 1868/8, 1868/10, 1868/12, 1868/16, 1868/20 a 1868/22 k.ú. Postoloprty, obec Postoloprty, okres Louny, včetně příslušenství a trvalých porostů, obvyklou cenou “, označil za posudek na cenu zjištěnou jen z toho důvodu, že byla vyšší než cena obvyklá, stanovená v posudku č. 4038-098/2010 ustanoveného znalce. (§ 10 odst. 3 věta druhá vyvlastňovacího zákona zní: „ V případě, že obvyklá cena podle odst. 1 písm. a) by byla nižší než cena zjištěná podle cenového přepisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné.“)

Oba znalecké posudky stanovily náhradu postupem podle ust. § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění na cenu obvyklou, nikoliv na cenu zjištěnou, která je cenou, stanovenou podle ust. § 4 a násl. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, a cenového předpisu, kterým je aktuálně vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Zákonem o vyvlastnění je upraven postup pro vedení řízení; povinnost posuzovat obsah znaleckého posudku po stránce obsahové, čili jakým způsobem a na základě jakých metod byla obvyklá cena dle § 10 odst. 1 písm. a) vyvlastňovacího zákona, definovaná v ust. § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku, není dána žádným ustanovením zákona o vyvlastnění. Vyvlastňovacímu úřadu v žádném případě nepřísluší přezkoumávat, jakým způsobem dospěl znalec, oprávněná osoba, ke stanovení ceny obvyklé, a zejména mu nepřísluší posuzovat, jaká výše náhrady je správná. Oprávnění k posouzení způsobu stanovení obvyklé ceny a výše náhrady přísluší pouze soudu v občanském soudním řízení ve věcech vyvlastnění.

Z výše uvedeného je nesporné, že úřad nad rámec svého zákonného oprávnění rozhodl o náhradě způsobem, který zákon o vyvlastnění neumožňuje. Při stanovení náhrady nemá úřad žádný prostor pro správní uvážení; postup je dán přímo zákonným ustanovením § 20 odst. 1 vyvlastňovacího zákona.

Povinností úřadu tedy bylo, pokud nedisponoval posudkem vyvlastňovaných či posudkem vyvlastnítele se souhlasem vyvlastňovaných, stanovit náhradu na základě posudku znalce, ustanoveného vyvlastňovacím úřadem, a pouze tento posudek měl být podkladem pro určení náhrady za předmět vyvlastnění.

V průběhu nového a dalších řízení se vyvlastňovací úřad vyvaruje následujících pochybení :

Pokud nedisponuje vyvlastňovací úřad veškerými potřebnými doklady a podklady k dané věci dle ust. § 18 odst. 2, zejména dle písm. e) zákona o vyvlastnění, musí prvotně stanovit pouze termín pro doplnění žádosti, tj. předložení chybějícího znaleckého posudku, zpracovaného zákonem předepsaným způsobem. Následně vyčká výsledku a na jeho základě poté postupuje v souladu s ust. § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění. Tzn., že v případě, kdy vyvlastňovaný správnímu orgánu svůj posudek nepředloží a vyvlastnitel doloží znalecký posudek, avšak zpracovaný bez souhlasu vyvlastňovaného, stanoví náhradu za vyvlastnění na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem. Teprve poté, tj. při zachování tohoto zákonného procesního postupu, může vyvlastňovací úřad nařídit ústní jednání. Vzhledem k tomu, že na vyvlastňovací řízení se vztahuje koncentrační zásada, která je přímo dána obsahem ust. § 22 odst. 2 zákona o vyvlastnění, kde je stanoveno, že námítky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání mohou být uplatněny nejpozději při ústním jednání, kdy k později uplatněným námítkám a důkazům se nepřihlíží a dle odst. 3 tohoto ustanovení zmeškání lhůty nelze prominout, je nezbytné aby při ústním jednání měli účastníci řízení k dispozici veškeré potřebné doklady a podklady k dané věci a mohli účinně hájit svá práva a své zájmy.

Z obsahu výzvy vyvlastňovacího úřadu ze dne 5.5.2010, kterou byli účastníci řízení vyzváni k provedení úkonu, nevyplývá jednoznačně, že byli též vyvlastňovaní vyzváni k předložení svého znaleckého posudku na upravený rozsah předmětu vyvlastnění. Zákon o vyvlastnění, tak jak je v ust. § 20 odst. 1 větě první uvedeno, preferuje prvotně náhradu na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, až následně náhradu na základě posudku ustanoveného znalce.

Výroková část napadeného rozhodnutí musí obsahovat vždy celé označení aplikovaného paragrafu zákona, dle kterého se rozhoduje, tzn. vč. jeho odstavce, popř. písmene. Pokud vyvlastňovací úřad uvede pouze „*na základě vyvlastňovacího řízení podle § 24 zákona o vyvlastnění vyvlastňuje*“ je takto definovaný výrok nedostatečný, neboť obsahem ust. § 24 zákona je možnost rozhodnout jak o zamítnutí žádosti, tak o odnětí či omezení vlastnického práva.

Pokud účastníky řízení zastupuje na základě plné moci zmocnitel, doručují se písemnosti podle ust. § 34 odst. 2 správního řádu pouze zástupci. V případě doručování podle ust. § 72 odst. 1 správního řádu se stejnopis písemného vyhotovení rozhodnutí doručuje zástupci do vlastních rukou.

Obsahem ust. § 24 odst. 2 písm. f) vyvlastňovacího zákona je vyvlastniteli stanovena povinnost, aby nahradil vyvlastňovanému jím vynaložené náklady za vyhotovení znaleckého posudku.

Vyvlastňovací úřad uložil vyvlastniteli podmínkou č. 3 výroku rozhodnutí, aby jednomu z vyvlastňovaných, objednateli znaleckého posudku, nahradil náklady na jeho vyhotovení. Vzhledem k tomu, že na základě znaleckého posudku č.... zpracovaného znalcem M.V. nebyla stanovena výše náhrady za vyvlastnění, je stanovení této podmínky neopodstatněné. Pouze v případě, že by náhrada byla stanovena ve smyslu ust. § 20 odst. 1 věty první vyvlastňovacího zákona, náležela by, dle ust. § 20 odst. 4 ve spojení s ust. § 24 odst. 2 písm. f) cit. zákona, úhrada za vyhotovení posudku vyvlastňovanému. Pokud je posudek vyhotoven ustanoveným znalcem, náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku hradí vyvlastnitel dle ust. § 20 odst. 4 zákona ve spojení s ust. § 79 správního řádu.

Nesprávný postup shledal dále odvolací orgán v tom, že byl vyvlastňovacím úřadem usnesením ze dne 11.8.2010 ustanoven účastníku řízení, vyvlastniteli, znalec Ing. V. B. a tudíž objednatelem znaleckého posudku nebyl vyvlastňovací úřad, ale vyvlastnitel, což vyvolalo pochybnosti vyvlastnitelů – viz jejich vyjádření k obsahu posudku ze dne 24.1.2011.

K námitkám odvolatele uvádí druhoinstanční správní orgán následující :

- *rozhodnutí bylo vydáno v době, kdy není jistota, že silnice R 7 Postoloprty – MUK Bitozeves bude stavěna, neboť na ni nejsou dostatečné peněžní prostředky*

Zrušení rozhodnutí o vyvlastnění je upraveno v ust. § 26 vyvlastňovacího zákona. V případě, že vyvlastnitel nezahájí skutečného účelu vyvlastnění ve lhůtě určené v rozhodnutí podle § 24 odst. 2 písm. g) cit. zákona nebo prodloužené lhůtě podle § 25 odst. 4, vyvlastňovací úřad na žádost vyvlastňovaného rozhodne o zrušení provedeného vyvlastnění; vyvlastňovaný je pak povinen vrátit vyvlastniteli stanovené náhrady. Námitka není důvodná.

- *rozhodnutí bylo vydáno v době, kdy nebyla ukončena jednání mezi vyvlastňovanými a vyvlastnitelem*

Z obsahu spisové složky je nepochybné, že vyvlastnitel před podáním návrhu na vyvlastnění učinil všechny zákonné kroky ve smyslu § 5 zákona o vyvlastnění, vč. dodržení stanovených lhůt. Po celou dobu vyvlastňovacího řízení měli účastníci možnost dosáhnout dohody, neboť vyvlastňovací zákon princip preference dohody uplatňuje před autoritativním vyvlastňovacím

zásahem. Podle ust. § 23 odst. 2 písm. b) cit. zákona pak vyvlastňovací úřad řízení zastaví, pokud v jeho průběhu došlo k dohodě o získání práv k pozemku. Na druhou stranu je postup vyvlastňovacího řízení upraven zákonem, vč. koncentrační zásady k uplatnění námitek proti vyvlastnění nejpozději při ústním jednání (na tuto zásadu byli účastníci vyvlastňovacím úřadem vždy upozorněni). Po ústním jednání konaném dne 18.1.2011, obdržel vyvlastňovací úřad nesouhlasné vyjádření právního zástupce vyvlastňovaných k obsahu posudku ustanoveného znalce, vč. opětovného zdůraznění, že klienti chtějí věc řešit smírně, ale toto sdělení nemohlo být důvodem pro přerušení vyvlastňovacího řízení podle ust. § 23 odst 1 cit. zákona. Námitka není důvodná.

- *zpochybňují skutečnost, že jim byla přiznána menší částka, než kterou dobrovolně nabízel navrhovatel vyvlastnění*

Tato odvolací námitka je též nedůvodná. Jak již bylo uvedeno, naopak byla vyvlastňovacím přiznána náhrada dle posudku předloženého vyvlastnitelem, v částce o 35,- Kč/m² vyšší, než byla stanovena náhrada dle posudku ustanoveného znalce.

- *nebyly ochráněny jejich zájmy, jako zajištění přístupu na jejich jiné pozemky a nebyla respektována ochrana životního prostředí apod.*

Tuto námitku, formou požadavku podmiňující souhlas s vyvlastněním, uplatnili vyvlastňovaní v průběhu vyvlastňovacího řízení. Odvolací orgán se plně ztotožňuje s argumentací prvoinstančního úřadu k požadavku na zajištění přístupů, uvedenou v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Řešení přístupů bylo předmětem územního řízení o umístění stavby rychlostní komunikace R 7, a zajištění splnění přístupu je obsahem podmínek č. 12 a 15 tohoto územního rozhodnutí. V průběhu vyvlastňovacího řízení již není možné, aby vyvlastňovací úřad řešil otázky spojené s přístupy na pozemky. Rovněž ochrana životního prostředí nespadá do okruhu otázek, týkajících se vyvlastňovacího řízení. Námitka je neopodstatněná.

- *poukazují na rozhodnutí Městského úřadu Ž., podle něhož jsou pozemky vyvlastňovány za částku 360,- Kč/m², tuto částku jsou ochotni akceptovat*

Také tato námitka je neopodstatněná, netýká se předmětného řízení, ani správního orgánu, který napadené rozhodnutí vydal.

K případné dohodě považuje odvolací orgán za vhodné opětovně poukázat na ust. § 23 odst. 2 písm. b) cit. zákona, které umožňuje vyvlastňovací řízení zastavit, pokud v jeho průběhu došlo k dohodě o získání práv k pozemku.

Postup odvolacího orgánu po přezkoumání odvolání podle § 89 odst. 2 správního řádu je upraven v ust. § 90 správního řádu. Možnost odvolacího orgánu napadené rozhodnutí nebo jeho část změnit by měla mít přednost před rušením a vrácením věci k novému projednání, zejména s ohledem na § 6 větu první správního řádu. Změnit rozhodnutí nebo jeho část však nelze v případě, pokud by změnou hrozila některému z účastníků řízení, jemuž je ukládána povinnost, újma z důvodu ztráty možnosti se odvolat - § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu. Další omezení možnosti změny rozhodnutí je dáno ust. § 90 odst. 3 správního řádu, podle kterého odvolací orgán nemůže změnit napadené rozhodnutí v neprospěch odvolatele, ledaže odvolání podal také jiný účastník, což není tento případ.

V dané věci, při změně části rozhodnutí odvolacím orgánem jak ve výroku, tak v související části odůvodnění, by byla přiznána náhrada dle posudku vypracovaného ustanoveným znalcem (240,- Kč/m²), v souladu s ust. § 20 odst. 1 vyvlastňovacího zákona, ale v neprospěch vyvlastňovaných – odvolatelů. Vzhledem k tomu, že náhrada v posudku vypracovaného ustanoveným znalcem je stanovena nižší, než náhrada, kterou v rozporu s cit. ustanovením stanovil úřad v napadeném rozhodnutí, neměli by vyvlastňovaní možnost odvolat se (dle ust. § 91 odst. 1 správního řádu se proti rozhodnutí odvolacího orgánu nelze

dále odvolat).

V novém projednání věci je povinností prvoinstančního správního orgánu dle ust. § 90 odst. 1 písm. b) správního řádu postupovat v souladu s právním názorem, vysloveným odvolacím orgánem v odůvodnění tohoto rozhodnutí.

POUČENÍ

Proti tomuto rozhodnutí o odvolání se nelze odvolat (§ 91 odst.1 správního řádu).