



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedy Mgr. Jana Pekáče a soudců Mgr. Kateřiny Brodské a Mgr. Martina Paška ve věci

žalobkyně: **Kateřina Princová**, narozená dne 22. 8. 1975  
bytem Plzeňská 1924/220, 150 00 Praha 5 - Smíchov  
zastoupená advokátkou JUDr. Zorkou Černoorskou  
sídlem Balbínova 384, 261 01 Příbram II

proti

žalované: **Česká republika – Státní pozemkový úřad**, IČO 01312774  
sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov  
zastoupená advokátem Mgr. Miloslavem Strnadem  
sídlem Jugoslávská 620/29, 120 00 Praha 2 - Vinohrady

**o nahrazení projevu vůle, o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Litoměřicích ze dne 17. 2. 2023, č. j. 20 C 352/2021–1021**

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu se
  - a) ve výroku I. **potvrzuje**,
  - b) ve výroku III. **mění** potud, že náhrada nákladů řízení činí 220 285,82 Kč; jinak se rovněž v tomto výroku **potvrzuje**.
- II. Žalovaná je povinna zaplatit žalobkyni na nákladech odvolacího řízení 67 042,12 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám její zástupkyně JUDr. Zorky Černoorské.

**Odůvodnění:**

1. V záhlaví označeným rozsudkem Okresní soud v Litoměřicích (dále jen „okresní soud“) nahradil projev vůle žalované uzavřít se žalobkyní smlouvu o bezúplatném převodu pozemku p. č. 2472/193 v k. ú. Litoměřice, odděleného geometrickým plánem č. 4898-150/2020 z 27. 1. 2021

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Vostrá.

z pozemku p. č. 2472/45 v k. ú. Litoměřice (dále též jen „pozemek p. č. 2472/193 v k. ú. Litoměřice“), a pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem (dále jen „předmětné pozemky“) ve vlastnictví státu podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v účinném znění, dále jen „zákon o půdě“ (výrok I.), ve vztahu k pozemku p. č. 615/31 v k. ú. Mněteš řízení z důvodu zpětvzetí žaloby zastavil (výrok II.) a uložil žalované povinnost nahradit žalobkyni náklady řízení ve výši 181 274,38 Kč (výrok III.).

2. Okresní soud vycházel ze zjištění, že žalobkyně je osobou oprávněnou podle zákona o půdě z titulu právního nástupnictví po původně oprávněných osobách, Ing. Vilému Nesselovi a JUC. Eduardu Nesselovi. Právní předchůdci žalobkyně uplatnili u Pozemkového fondu ČR (právního předchůdce žalované) své restituční nároky. Žalovaná a její právní předchůdce rozhodnutími, jejichž výčet okresní soud v rozhodnutí uvádí, rozhodli, že žalobkyně a její právní předchůdci nejsou vlastníky v rozhodnutí specifikovaných pozemků, neboť jejich vydání brání zákonná překážka podle § 11 odst. 1 zákona o půdě (jednalo se celkem o 47 pozemků či jejich částí v k. ú. Smíchov a k. ú. Košíře). Žalobkyni proto vzniklo právo na vydání náhradních pozemků. Žalobkyni vzniklo právo na vydání náhradních pozemků i na základě Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 5, č. j. 32 D 892/2011-65 ze dne 2. 12. 2011, které nabylo právní moci dne 2. 12. 2012. Své restituční nároky na tyto pozemky uplatnili předchůdci žalobkyně v roce 1992, přičemž žalobkyni bylo dosud poskytnuto pouze částečné plnění, přestože se žalobkyně či její právní předchůdci celkem šestkrát přihlásili do veřejné nabídky náhradních pozemků.
3. Při určení ceny odňatých a nevydaných pozemků okresní soud vycházel ze znaleckého posudku vypracovaného znalkyní prof. Ing. Renátou Schneiderovou Heralovou, Ph.D. (dále jen „znalkyně“), ze dne 21. 10. 2019, č. 529/24/2019, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 21. 9. 2022, a stran důvodů pro neaplikaci srážek pak dále z Dodatku č. 4 k posudku stejné znalkyně č. 517/12/2019, na jejichž základě učinil závěr o tom, že cena žalobkyni nevydaných pozemků, resp. spoluvlastnického podílu žalobkyně na nich činí 5 158 942 Kč.
4. Námitky žalované proti znaleckému posudku směřovaly především proti ocenění části nevydaných pozemků jako pozemků stavebních, jakož i proti neaplikování oceňovacím předpisem stanovených srážek z ceny stavebních pozemků. Žalovaná předložila znalecký posudek Ing. Pavla Pelce ze dne 16. 12. 2020, č. 669/2020, doplněný Dodatkem č. 1 ze dne 5. 8. 2021.
5. Okresní soud konstatoval, že oba soudní znalci oceňovali odňaté a nevydané pozemky podle vyhl. č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhl. č. 316/1990 Sb. (dále jen „vyhl. č. 182/1988 Sb.“). Při stanovení ceny odňatých a nevydaných pozemků ke dni 24. 6. 1991 vycházela znalkyně z územně plánovací dokumentace vzniklé ve 30. letech 20. století [přehledný regulační a zastavovací plán pro část území Prahy XVI (Smíchov) SRK 000502, přehledný regulační a zastavovací plán pro část území Prahy XVI (Smíchov) a Prahy XVII (Motoly) SRK 000501 a přehledný regulační a zastavovací plán pro část území Prahy XVII (Košíře) SRK 000557]. Z této územně plánovací dokumentace znalkyně dovodila, že předchůdcům žalobkyně odňaté pozemky, které následně nebyly shora uvedenými rozhodnutími restituentům vydány, byly z velké části určeny k zástavbě. Znalkyně za pomoci průmětů této územně plánovací dokumentace do pozemkových map určila pozemky či jejich části, které byly svou povahou stavebními pozemky. Tyto ocenila částkou 250 Kč/m<sup>2</sup>. Další pozemky či jejich části, které si zachovaly zemědělský charakter, znalkyně ocenila jako zemědělskou půdu dle jejich bonity.
6. Okresní soud dospěl k závěru, že znalkyně správně postupovala podle shora uvedené územně plánovací dokumentace a pozemky, které podle této dokumentace byly určeny k zastavění, ocenila jako stavební. Vycházel z judikatury Nejvyššího soudu (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, ze dne 7. 10. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1974/2010), podle níž pozemky, které byly v době jejich odnětí podle schválené územně plánovací dokumentace určeny k zástavbě, popřípadě byly oprávněné osobě odňaty za účelem výstavby či na nich byla výstavba bezprostředně realizována, eventuálně bylo vydáno územní rozhodnutí, je třeba ocenit jako Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Vostrá.

pozemky stavební, bez ohledu na to, že byly v pozemkové evidenci vedeny jako pozemky zemědělské. Konstatoval, že v posuzovaném případě neexistovala v době odnětí pozemků, jimiž se znalkyně zabývala, jiná územně plánovací dokumentace než ta, kterou znalkyně vzala v úvahu. Přes vydání zákona o územním plánování a výstavbě obcí č. 84/1958 Sb., který zrušil ust. § 19 zák. č. 280/1949 Sb., jež ponechalo v platnosti upravovací plány a náčrty, které byly potvrzeny podle dosavadních předpisů, dokud nebudou změny či nahrazeny novými územními plány, bylo podle přehledných regulačních a zastavovacích plánů z 30. let 20. století fakticky postupováno a nevydané pozemky zastavěny.

7. Správným shledal okresní soud postup znalkyně i pokud při ocenění stavebních pozemků neaplikovala srážky z ceny podle přílohy č. 7 vyhl. č. 182/1988 Sb. Odňaté pozemky se nacházely v katastrálních územích Smíchov a Košíře, jež tvořila součást hlavního města Prahy, byly určeny k zastavění rodinnými domy v zahradách, muselo být tedy plánováno, že budou napojeny na vodovod, kanalizaci a rozvod elektřiny. Ani srážka pro nepříznivou docházkovou vzdálenost nebyla použita, protože v místě fungovala městská doprava. Z mapových podkladů nebyly shledány ani důvody pro srážku za svažitost pozemku. Okresní soud dospěl k závěru, že znalecký posudek znalkyně je přesvědčivý, úplný a srozumitelný, a proto na jeho základě určil výši restitučního nároku žalobkyně částkou 5 158 942 Kč, tj. ve výši korigované Dodatkem č. 1 posudku v reakci na předložení rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 5 ze 4. 4. 2009, č. j. 20 C 256/2006-21, ve znění rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 16. 2. 2009, č. j. 24 Co 256/2008-165, jimiž bylo rozhodnuto o změně výměry nevydaného pozemku dle PK p. č. 5 v k. ú. Košíře ze 739 m<sup>2</sup> na 419 m<sup>2</sup>.
8. Okresní soud v řízení provedl důkaz znaleckým posudkem Ing. Pavla Pelce, předloženým žalovanou (znalec při ocenění odňatých pozemků nevycházel z územně plánovací dokumentace vzniklé ve 30. letech 20. století, nýbrž z dokumentace pozdější, a u stavebních pozemků aplikoval srážky podle přílohy č. 7 vyhl. č. 182/1988 Sb.), z něhož však z výše uvedených důvodů a z důvodu, že znalec svoje závěry nedokázal přesvědčivě zdůvodnit, včetně případné aplikace srážek, nevycházel a žádná zjištění z něj nečinil.
9. Námitku žalované proti výši nároku žalobkyně, odůvodněnou vydáním rozhodnutí Státního pozemkového úřadu ze dne 28. 6. 2022, č. j. SPU 187027/2022, kterým bylo opraveno rozhodnutí Pozemkového úřadu Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 28. 2. 2001, č. j. PÚ 608/01, co do výměry nevydané části pozemku dle PK p. č. 4748 ze 14 842 m<sup>2</sup> na 203 m<sup>2</sup>, okresní soud posoudil jako nedůvodnou, neboť Městský soud v Praze rozsudkem ze 7. 11. 2022, č. j. 14 A 69/2022-171, označené rozhodnutí Státního pozemkového úřadu zrušil, tudíž nebyla změna výměry nevydané části pozemku dle PK p. č. 4748 prokázána.
10. Námitkou žalované o tom, že nelze jako stavební oceňovat pozemky, na nichž byla realizována výstavba hřišť a sportovišť, posoudil jako opožděnou, uplatněnou po koncentraci řízení, a obecně k ní uvedl, že žalovaná vytrhává izolované výňatky bez souvislosti s projednávanou věcí a provedenými důkazy.
11. Ohledně ceny žádaných pozemků k vydání vycházel okresní soud ze shodných tvrzení účastnic o tom, že cena pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice činí 683 760 Kč a pozemku p. č. 2472/193 v k. ú. Litoměřice ve výši 40 531,75 Kč (zde však jde o zjevnou nesprávnost, neboť účastníci učinili při jednání dne 10. 5. 2022 nespornou cenu uvedeného pozemku ve výši 436 393,30 Kč, která odpovídá též žalované předloženému znaleckému posudku zpracovanému Ing. Vladimírem Leebem č. 4629/28/2022).
12. Stran způsobilosti pozemku p. č. 2472/193 v k. ú. Litoměřice k vydání ve smyslu § 11a odst. 2, § 11a odst. 13 zákona o půdě, nebo § 6 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, okresní soud vycházel z nesporných tvrzení účastnic, dle kterých je způsobilý k vydání. Způsobilým k vydání shledal též pozemek p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice. Vyšel z toho, že žalovaná ani netvrdila, že by pozemek byl vyloučen z převodu z důvodů podle § 6 zák. č. 503/2012 Sb. Okresní soud nepřisvědčil žalované, jež namítala

nevhodnost pozemku s poukazem na jeho určení pro zástavbu bytovými domy dle územní studie Z 34 - Sídliště Hracholusky a plánovanou směnu pozemku s 3. osobou, p. Kühnem, protože je třeba zvážit veřejný zájem v poměru k zájmu restituenta, neboť město Roudnice nad Labem pozemek potřebuje pro svůj rozvoj. Na chystané směně pozemku s 3. osobou (p. Kühnem) neshledal okresní soud veřejný zájem. Pokud jde o dalšího zájemce o nabytí označeného pozemku (určeného dle územní studie Z 34 k zástavbě) formou směny, kterým je Roudnice nad Labem, s tím by žalovaná jednala až při nezájmu p. Kühna. Žalovaná dle okresního soudu ani přes poučení dle § 118a odst. 1 a 3 o. s. ř. neprokázala skutečnosti vedoucí k závěru o nevhodnosti či existenci zákonných překážek vydání označeného pozemku.

13. Po právní stránce posoudil okresní soud zjištěný skutkový stav podle příslušných ustanovení zákona o půdě (§ 4, 11a, 28a), vzal v úvahu rozsáhlou judikaturu Nejvyššího soudu a Ústavního soudu a dospěl k závěru, že je dána aktivní legitimace žalobkyně, která je oprávněnou osobou podle § 4 odst. 2, písm. c) zákona o půdě. Žalovaná nesprávným oceněním restitučních nároků žalobkyni způsobila nesnáze při jejich uspokojování. S odkazem na rozsudek velkému senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ze dne 9. 12. 2009, sp. zn. 31 Cdo 3767/2009, publikovaný pod č. 62/2010 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek, a na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 6. 2016, sp. zn. 28 Cdo 155/2016, jakož i na judikaturu Ústavního soudu, konstatoval, že žalobkyni nelze klást k tíži, že se nezúčastnila vyššího množství veřejných nabídek, když její nárok by tímto způsobem nebyl ve správné výši uspokojen, neboť žalovaná jej původně považovala za důvodný pouze do výše 251 187,86 Kč. Uzavřel, že jestliže restituční nárok žalobkyně a jejích právních předchůdců nebyl po třiceti letech uspokojen přesto, že se aktivně zúčastňovali veřejných nabídek, a nárok dosud není ze strany žalované ani řádně oceněn, pak žalovaná znemožnila uspokojení restitučního nároku žalobkyně a její jednání svědčí o liknavosti, svévoli až diskriminačním postupu vůči žalobkyni. Vzhledem k tomu dovodil možnost žalobkyně jako oprávněné osoby uplatnit u soudu nárok na vydání konkrétního vhodného pozemku, aniž by byla splněna podmínka zahrnutí takového pozemku do veřejné nabídky.
14. Nedůvodnou shledal okresní soud rovněž námitku promlčení uplatněného nároku. Uvedl, že žalobkyně se po celou dobu domáhá plnění na základě téhož skutkového základu, nepožaduje nově něco dalšího, co měla uplatnit již dříve. Zdůraznil, že nárok na vydání náhradních pozemků za odňaté pozemky je nárokem vyplývajícím ze zákona o půdě, který je přiznáván správními rozhodnutími a který je uspokojován postupně ve veřejných nabídkách. V případě, kdy povinná osoba nepopírá svůj závazek a jedná s oprávněnou osobou o podmínkách poskytnutí náhrady, může promlčecí doba počít běžet nejdříve dnem, kdy oprávněná osoba zjistí, že povinná osoba nehodlá plnit. Vznesení námítky promlčení považoval za odporující dobrým mravům, když s odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 26. 11. 2009, sp. zn. 28 Cdo 4592/2008 a ze dne 3. 2. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1548/2009 uvedl, že žalovaná dlouhodobě nerespektuje ustálenou soudní praxi ohledně oceňování nevydaných pozemků, v důsledku čehož výrazným podhodnocením restitučního nároku znemožňuje žalobkyni získat plnění, na které by jí vznikl nárok, ve veřejných nabídkách. Pokud jde o právo na přecenění nevydaných pozemků, nejedná se o samostatné majetkové právo, které by podléhalo promlčení (rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2018, sp. zn. 28 Cdo 4173/2017).
15. Pokud se žalovaná dovolávala porušení principu ekvivalence, neboť podíl žalobkyně na nevydaných pozemcích odpovídá výměře 21 582 m<sup>2</sup>, přičemž jí již byly vydány pozemky o výměře přesahující 30 000 m<sup>2</sup>, okresní soud takové porušení neshledal, neboť rodině žalobkyně byly odňaty velké půdní celky na území hlavního města Prahy a vydávané pozemky se nacházejí v méně atraktivních lokalitách.
16. Okresní soud tedy uzavřel, že žalobkyně má jako oprávněná osoba nárok na vydání náhradních pozemků, požadované pozemky jsou k vydání způsobilé a jejich vydáním nebude přečerpana výše restitučního nároku žalobkyně, protože žalobě vyhověl.
17. Částečné zastavení řízení okresní soud odůvodnil částečným zpětvzetím žaloby.

18. Jelikož byla žalobkyně úspěšná co do požadavku na vydání ve výroku I. napadeného rozsudku uvedených pozemků, přiznal jí okresní soud plnou náhradu účelně vynaložených nákladů, jež sestávají z nákladů právního zastoupení. Jako neúčelně vynaložené však nepřiznal náklady spojené s nevyžádaným vyjádřením žalobkyně z 25. 7. 2022 k žádosti žalované o odročení jednání.
19. Rozsudek okresního soudu, a to toliko ve výrocih I. a III. napadla žalovaná odvoláním, jímž se domáhala jeho změny tak, že bude žaloba zamítnuta a žalobkyni uložena povinnost zaplatit žalované náhradu nákladů řízení před soudy obou stupňů.
20. Žalovaná nesouhlasila s oceněním restitučního nároku žalobkyně. Namítala především, že odňaté a nevydané pozemky byly zastavovány postupně v období od 70. do 90. let 20. století podle pozdějších územních plánů, vydaných v době po přechodu vlastnického práva k pozemkům na stát, a to jinými stavbami, než předpokládaly návrhy přehledných regulačních a zastavovacích plánů Státní regulační komise pro část území Prahy XVI (Smíchov), pro část území Prahy XVI (Smíchov) a Prahy XVII (Motoly) a pro část území Prahy XVII (Košíře), z nichž při určení charakteru pozemků nesprávně vycházela znalkyně. Regulační a zastavovací plány, z nichž znalkyně vycházela, byly s účinností od 1. 1. 1959 zrušeny na základě § 17 zák. č. 84/1958 Sb., o územním plánování. Od 1. 1. 1959 nebylo možno postupovat podle vyhl. č. 709/1950 Ú. l. Od 1. 6. 1950 se předpokládá vznik nové závazné a platné územně plánovací dokumentace, která však pro posuzované pozemky nebyla do jejich odnětí vydána. Znalkyně ve svém závěru, že podle uvedených regulačních a zastavovacích plánů bylo postupováno, poukazovala na územní rozhodnutí z roku 1959, které se však nijak netýkalo dotčených nevydaných pozemků. Znalkyně naopak měla vzít v úvahu neschválený návrh Směrného územního plánu z roku 1948, který lépe odpovídá následně schválenému směrnému územnímu plánu z roku 1964. Podle tohoto plánu byla na nevydaných pozemcích určena převážně plocha zeleně a zemědělských ploch (výjimky byly dány pro již existující zástavbu). V letech 1960-1966 probíhala sice výstavba transformovny, ale nikoli na základě regulačního a zastavovacího plánu z 30. let, ale na základě zvláštního územního rozhodnutí. Závěr okresního soudu, že pozemky byly odňaty za účelem výstavby, která se realizovala, tedy neodpovídá provedenému dokazování. Přitom samotný územní plán by pro posouzení pozemků jako stavebních nestačil, neboť bylo třeba ještě územní rozhodnutí či další povolení stavebních úřadů (vymezení stavebních obvodů či podřízení plánů Státní regulační komise z 30. let 20. století pro použití v daném území na základě rozhodnutí příslušného orgánu územního plánování), aby pozemek mohl být zastavěn. Z uvedených důvodů neměly být odňaté a nevydané pozemky oceňovány jako stavební.
21. Žalovaná nesouhlasí ani se závěrem znalkyně prof. Ing. Schneiderové Heralové, Ph.D., o absenci důvodů pro aplikaci srážek z ceny pozemků ve smyslu přílohy č. 7 vyhl. č. 182/1988 Sb., neboť má za to, že znalkyně postupovala metodicky nesprávně. Znalkyni vytýká, že odmítla aplikovat srážky s ohledem na předpoklad vybudování inženýrských sítí, přitom dle závěrů Nejvyššího soudu ve věci 28 Cdo 3037/2021 nelze vycházet z pozdějších skutkových změn na nemovitostech. Závěr znalkyně je v rozporu se skutečným stavem nevydaných pozemků a principem ekvivalence. Otázku existence inženýrských sítí bylo podle odvolatelky třeba posoudit ve vztahu k hranici každého z oceňovaných pozemků. Nesouhlasí ani se závěrem znalkyně o tom, že srážky lze aplikovat pouze v situaci, kdy je zde absolutní jistota o naplnění podmínek pro jejich aplikaci, neboť v řízení se uplatňuje důkazní standard tzv. praktické jistoty, kdy skutečnost musí být zjištěna s pravděpodobností na hranici jistoty. Má za to, že by se srážky měly uplatnit též u pozemků, jež byly určeny pro stavbu komunikací, průmyslových ploch či sportovišť, neboť oceňovací vyhláška nebyla původně určena k oceňování všech typů nemovitostí a nerozlišuje mezi nimi, byť reálně mají odlišné ceny. Není spravedlivé, aby byla stejná cena určena u pozemku určeného pro bydlení a u pozemku určeného pro výstavbu dopravní komunikace. V otázce existence místní dopravy uvažovala znalkyně celou městskou část, nikoli dopravu z oceňovaných pozemků, přičemž podle žalované srážku z důvodu nepříznivé docházkové vzdálenosti k národnímu výboru nelze neprovést s odkazem na existenci městské dopravy. Okresní soud se rovněž nezabýval otázkou, zda je namístě provést srážku za negativní vlivy okolí a za přístup po nezpevněné komunikaci.

22. Dále žalovaná uvedla, že soudní znalec Ing. Pavel Pelc, oproti znalkyni vycházel z pozdějších katastrálních map obsahujících podrobnější a přesnější zakreslení vrstevnic na odňatých pozemcích, stejně tak v otázce existence inženýrských sítí na odňatých pozemcích v době jejich odnětí vycházel z lepších podkladů, měl k dispozici nejen katastrální mapy z let 1951 a 1955, ale i zákresy Pražských vodovodů a kanalizací, historické letecké snímky, Směrný územní plán z roku 1948 a podklady z archivu městské části Praha 5 a Hl. m. Prahy. Okresní soud pochybil tím, že znalce Ing. Pelce nevyslechl, ani nijak ve svém rozhodnutí nehodnotil Dodatek č. 1 jím vypracovaného znaleckého posudku. Ing. Pelc ocenil jako stavební pouze ty z odňatých pozemků, u nichž to bylo namístě. Srážky z ceny aplikoval pouze u těch stavebních pozemků, kde získal podklady svědčící pro jejich aplikaci s pravděpodobností na hranici jistoty. Znalecký posudek prof. Ing. Schneiderové Heralové, Ph.D., nepovažuje žalovaná, zejména z důvodu absence vlastního důkladného šetření, za řádný, protože měl okresní soud vyžádat posudek revizní. Pokud návrh na jeho vypracování zamítl, zatížil řízení vadou.
23. Žalovaná dále poukázala na princip ekvivalence nevydaných a náhradních pozemků. Okresní soud měl přihlížet a nepřihlížet ke kritériu bonity zemědělské půdy a specifickým okolnostem případu, měl přihlídnout k nepochybnému poměru mezi finanční a naturální náhradou, kdy za současného stavu naturální náhrada značně převyšuje náhradu finanční a stává se tak ekonomicky neúnosnou, neboť administrativně stanovená cena nemovitostí se od roku 1991 násobně zvýšila. Jen u pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem převyšuje jeho současná obvyklá cena cenu restituční více jak čtrnáctkrát. Má za to, že i v případě, kdy odňatý pozemek byl v době odnětí určen k zastavění a jako takový se oceňuje, je pro určení rozsahu naturální náhrady rozhodná výměra a kvalita pozemků (odňatého i náhradního).
24. Dále žalovaná namítala nevhodnost pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem k vydání, a to jednak s ohledem na probíhající proces směny označeného pozemku s p. Antonínem Kühnem, popř. městem Roudnice nad Labem, kdy směnou s prvně jmenovaným by stát získal pozemky v katastrálním území Vražkov, v němž je nedostatek státní půdy, která je potřebná pro zdárnou realizaci pozemkových úprav, a jednak s ohledem na skutečnost, že jde o pozemek určený územním plánem města Roudnice nad Labem k zastavění. Dle územní studie Z 34 - sídliště Hracholusky je na něm plánována výstavba bytových domů. V současné době byla nově zpracovávána navazující územní studie pro plochy Z 8/2, Z 36 a Z 77, jež byla schválena 18. 4. 2023, přičemž pozemky v této ploše jsou územním plánem určeny pro občanskou vybavenost a bydlení v rodinných domech. Ohledně územní studie Z 34 byl městem Roudnice nad Labem zadán požadavek na její aktualizaci, kdy zde má dojít vedle výstavby bytových domů též k výstavbě školy a veřejného prostranství. Poloha pozemku v zastavěném území by vedla k problémům při zemědělském obhospodařování pozemku, protože by pozemek ani nebyl zařaditelný do veřejné nabídky.
25. Okresnímu soudu dále vytýká nesprávné skutkové zjištění ceny pozemku p. č. 2472/193 v k. ú. Litoměřice, která byla učiněna účastníky nespornou ve výši 436 393,30 Kč, přičemž okresní soud nesprávně vycházel z jeho ceny ve výši 40 531,75 Kč.
26. Rozhodnutí o nákladech řízení vytýká, že okresní soud nezohlednil skutečnost, že žalobkyně v řízení označila 12 náhradních pozemků, nakonec požadovala vydat jen dva z nich a stran ostatních vzala žalobu zpět, a to i těch, u nichž žalovaná souhlasila s tím, že jsou k vydání vhodné. Stran pozemku p. č. 615/31 v k. ú. Mněteš vzala žalobu zpět z důvodu nepřístupnosti pozemku z veřejné komunikace, což žalobkyně mohla zjistit již před podáním žaloby. Je tedy zjevné, že žalobkyně zčásti zavinila zastavení řízení, protože by náhrada nákladů řízení neměla být přiznána žádnému z účastníků.
27. Žalobkyně v podrobném vyjádření k odvolání navrhla, aby odvolací soud rozsudek okresního soudu v napadených výrocích I. a III. jako věcně správný potvrdil.
28. Krajský soud jako soud odvolací po zjištění, že odvolání je přípustné a bylo podáno oprávněnou osobou - účastnicí řízení (§ 204 odst. 1 o. s. ř.), ve stanovené lhůtě (§ 204 odst. 1 o. s. ř.),

přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně v napadených výrocích I. a III. podle § 212, § 212a o. s. ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalované není důvodné. Předmětem přezkumné činnosti odvolacího soudu nebyl výrok II. napadeného rozsudku, jímž bylo řízení částečně zastaveno, který již nabyl samostatně právní moci (§ 206 odst. 2 o. s. ř.).

29. Předmětem řízení je v projednávané věci nahrazení projevu vůle žalované k uzavření smlouvy o vydání náhradních pozemků, tedy tzv. náhradová žaloba, jež má povahu restitučního řízení. V těchto typech řízení je namístě, aby soud postupoval méně formalisticky, zejména pokud jde o poučovací povinnost, posuzování dispozice žalobce s žalobou, jakož i při věcném hodnocení, neboť je nezbytné šetřit podstatu restitucí, kterou je pokud možno rychlé odčinění majetkových křivd, k nimž došlo v době nesvobody. Při posuzování náhradových žalob není soud vázán žalobním návrhem (k tomu srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 1. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3250/2008).
30. Podle § 4 odst. 1 zákona o půdě, oprávněnou osobou je státní občan České a Slovenské Federativní Republiky, jehož půda, budovy a stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti, přešly na stát nebo na jiné právnické osoby v době od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 způsobem uvedeným v § 6 odst. 1.
31. Podle § 4 odst. 2 zákona o půdě, zemřela-li osoba, jejíž nemovitost přešla v době od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 do vlastnictví státu nebo jiné právnické osoby v případech uvedených v § 6, před uplynutím lhůty uvedené v § 13, nebo byla-li před uplynutím této lhůty prohlášena za mrtvou, jsou oprávněnými osobami, pokud jsou státními občany České a Slovenské Federativní Republiky, fyzické osoby v tomto pořadí: a) dědic ze závěti, jež byla předložena při dědickém řízení, který nabyl celé dědictví, b) dědic ze závěti, který nabyl vlastnictví, avšak pouze v míře odpovídající jeho dědickému podílu; to neplatí, jestliže dědici podle závěti připadly jen jednotlivé věci nebo práva; byl-li dědic závětí ustanoven jen k určité části nemovitosti, na kterou se vztahuje povinnost vydání, je oprávněn pouze k této části nemovitosti, c) děti a manžel osoby uvedené v odstavci 1, všichni rovným dílem; zemřelo-li dítě před uplynutím lhůty uvedené v § 13, jsou na jeho místě oprávněnými jeho děti, a zemřelo-li některé z nich, jeho děti, d) rodiče osoby uvedené v odstavci 1, e) sourozenci osoby uvedené v odstavci 1, a zemřel-li některý z nich, jsou na jeho místě oprávněnými jeho děti a jeho manžel.
32. Podle § 11a odst. 1 zákona o půdě, oprávněným osobám uvedeným v § 4, kterým podle tohoto zákona nelze vydat pozemek odňatý způsobem uvedeným v § 6 odst. 1 a 2, převádí pozemkový úřad jiné pozemky na základě veřejných nabídek, není-li dále stanoveno jinak. Osoby, na které právo oprávněné osoby na bezúplatný převod jiného pozemku přešlo děděním, se pro účely tohoto zákona považují za oprávněné osoby.
33. V dané věci není mezi účastnicemi sporu o tom, že žalobkyně disponuje restitučním nárokem a že žalobkyni (jejím předchůdcům) nebyly vydány pozemky, které přešly na stát v letech 1960 až 1962, a to v k. ú. Smíchov pozemky p. č. 4673, 4741, 4748, 4261, 4732, 4733, 4734, 4761, 4705, 4706, 4746, 4707, 4011, 4691, 4692, 4670, 4688, 4689, 4690, 4684, 4685, 4686, 4687, 4680, 4681, 4682, 4683, 4675, 4671, 4609, 4611, 4409, 4012, 4702, 4762, 4763, 4764, 4697, 4708, 4709, 4672, 4676, 4756, 4753, 4742 a v k. ú. Košíře pozemky p. č. 5 a 25, které nelze vydat z důvodů uvedených v § 11 zákona o půdě. Spornou byla mezi účastnicemi povaha nevydaných pozemků a od ní se odvíjející výše restitučního nároku žalobkyně a dále vhodnost pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem k vydání.
34. Žalobkyně s žalovanou vede, či vedla řadu náhradových restitučních sporů, jež jsou založeny na shodném skutkovém stavu (s výjimkou konkrétních náhradních pozemků, jichž se žalobkyně domáhá), přičemž nárok žalobkyně, včetně jeho výše byl opakovaně shledán důvodným, takový závěr obstál jak v řízení dovolacím (viz např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 15. 1. 2022, sp. zn. 28 Cdo 2505/2021, nebo ze dne 10. 10. 2022, sp. zn. 28 Cdo 2984/2022, kterými byla odmítnuta dovolání žalované proti rozhodnutím odvolacích soudů, ve druhé věci to pak bylo rozhodnutí o části žalobního požadavku uplatněného stejnou žalobou, projednávanou v tomto řízení,

v rozsahu, v němž nebyl žalobní požadavek vyloučen k samostatnému řízení), tak v řízení před Ústavním soudem (usnesení ze dne 26. 4. 2023, sp. zn. IV. ÚS 280/23, kterým byla odmítnuta ústavní stížnost žalované proti usnesení Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 2022, sp. zn. 28 Cdo 2984/2022).

35. Jde-li o posouzení výše restitučního nároku, Nejvyšší soud v označených věcech zdůraznil, že již opakovaně formuloval a odůvodnil závěr, že i v těch případech, kdy byly pozemky v době přechodu na stát evidovány jako zemědělské, nicméně byly určeny k výstavbě (podle územně plánovací dokumentace existující v době prodeje, k jejich vykoupení došlo za účelem výstavby, výstavba byla bezprostředně realizována, existovalo územní rozhodnutí o umístění stavby), lze i takové pozemky v zásadě ocenit jako pozemky určené pro stavbu ve smyslu ustanovení § 14 odst. 1 vyhlášky č. 182/1988 Sb. (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 10. 2. 2020, sp. zn. 28 Cdo 4185/2019, nebo ze dne 11. 3. 2020, sp. zn. 28 Cdo 72/2020 a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 5. 2020, sp. zn. 28 Cdo 1065/2020, nebo ze dne 2. 6. 2020, sp. zn. 28 Cdo 1167/2020). Připomněl, že ve své judikatorní praxi rovněž aproboval flexibilnější přístup k posuzování původní povahy odňatých pozemků, v rámci něhož soudy podle kontextu každého jednotlivého případu zohledňují různé relevantní okolnosti a neulpívají rigidně jen na vydání územního rozhodnutí jako na podmínce uznání pozemků za stavební, přičemž kritéria uváděná judikaturou pro závěr o stavebním charakteru původních pozemků nejsou taxativními hledisky, jež musí být naplněna současně, nýbrž jde toliko o příkladmo uváděné konkrétní faktory, jež mohou k závěru o stavební povaze pozemku vést (usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2020, sp. zn. 28 Cdo 4148/2019, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2020, sp. zn. 28 Cdo 2134/2020, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 5. 10. 2020, sp. zn. 28 Cdo 2260/2020).
36. Lze tedy uzavřít, že k posouzení pozemků, které byly právním předchůdcům žalobkyně odňaty, jakožto stavebních, je v daném případě postačující, že tyto pozemky byly dobovou územně plánovací dokumentací určeny k zastavění. Nelze proto přisvědčit dovolatelce, že pro závěr o stavební povaze původních pozemků musí být kromě existence územně plánovací dokumentace vydáno ještě územní rozhodnutí či další povolení stavebních úřadů.
37. Odvolací soud souhlasí se závěrem soudu prvního stupně, že stavební charakter většiny nevydaných pozemků vyplývá již z přehledných regulačních a zastavovacích plánů Státní regulační komise vypracovaných ve 30. letech 20. století. Jedná se o přehledný regulační a zastavovací plán pro část území Prahy XVI (Smíchov) SRK 000502, přehledný regulační a zastavovací plán pro část území Prahy XVI (Smíchov) a Prahy XVII (Motoly) SRK 000501 a přehledný regulační a zastavovací plán pro část území Prahy XVII (Košíře) SRK 000557. Všechny tyto regulační a zastavovací plány byly Státní regulační komisí schváleny (SRK 000501 a SRK 000502 dne 1. 7. 1929, SRK 000557 dne 30. 4. 1936) a potvrzeny Ministerstvem veřejných prací (SRK 000501 a SRK 000502 dne 17. 3. 1933, SRK 000557 dne 24. 11. 1939). Tato skutečnost vyplývá z dokumentů archivovaných v Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, obsahujících tyto regulační plány. Tyto regulační a zastavovací plány tak představují dobově platnou územně plánovací dokumentaci. K datu odnětí pozemků státem, tedy v letech 1960 až 1962, pak neexistovala jiná platná územně plánovací dokumentace, když Směrný územní plán Hlavního města Prahy byl přijat až v roce 1964.
38. Není proto důvodná námitka žalované, že přehledné regulační a zastavovací plány Státní regulační komise přijaté ve 30. letech 20. století nebyly v době odnětí pozemků rodiny žalobkyně relevantní územně plánovací dokumentací. Ani po účinnosti zák. č. 84/1958 Sb., o územním plánování, nebyla více než pět let přijata pro oblast Prahy nová územně plánovací dokumentace. Regulační a zastavovací plány z 30. let 20. století nejen že nebyly zrušeny, ale byly i v praxi používány. O tom svědčí např. územní rozhodnutí Odboru výstavby města a vodního hospodářství rady ÚNV Hlavního města Prahy ze dne 24. 8. 1959, jímž okresní soud provedl důkaz (přestože se toto rozhodnutí netýká oceňovaných odňatých pozemků). Tento postup příslušných orgánů byl právně podložen ust. § 12 zák. č. 84/1958 Sb., podle něž pokud pro příslušné území nebyl územní plán



schválen, měl příslušný orgán dbát výchozích podkladů pro územní plánování, popřípadě opatřit pro územní rozhodnutí jiné podklady v rozsahu nezbytném k řešení dané otázky.

39. Neobstojí ani námitka žalované, že znalkyně měla vzít v úvahu Směrný územní plán z roku 1948, neboť tento územní plán byl vypracován pouze ve fázi návrhu, nebyl nikdy schválen, jak vyplývá ze samotného tvrzení žalované a odpovídá i skutečností v řízení zjištěným. Nicméně i tento směrný územní plán počítal s výstavbou na odňatých pozemcích.
40. Námitka žalované, že na odňatých pozemcích probíhala následně výstavba podle územně plánovací dokumentace přijaté až po přechodu vlastnického práva k těmto pozemkům na stát, nemá pro posouzení charakteru odňatých pozemků jako pozemků stavebních význam. Jak bylo shora uvedeno, k posouzení povahy pozemků, které byly právním předchůdcům žalobkyně odňaty, jakožto stavebních, je v daném případě postačující, že tyto pozemky byly dobovou územně plánovací dokumentací určeny k zastavění v okamžiku jejich odnětí. Přesto je možno uvést, že závěr okresního soudu o tom, že na odňatých a nevydaných pozemcích následně probíhala výstavba, odpovídá v řízení zjištěným skutečností. Pokud následně přijatá územně plánovací dokumentace rozvíjela územně plánovací dokumentaci z 30. let 20. století s ohledem na měnící se potřeby hlavního města, nelze z toho vyvozovat pro určení charakteru odňatých pozemků žádné závěry.
41. Odvolací soud ze shora uvedených důvodů považuje za správný závěr okresního soudu o tom, že otázku charakteru odňatých pozemků je možno posuzovat na základě územně plánovací dokumentace (shora vymezené) z 30. let 20. století. Znalkyně při určení charakteru každého z oceňovaných pozemků postupovala tak, že vytvořila průnik mapových podkladů původního pozemkového katastru, na nichž byly vyznačeny hranice původních pozemkových parcel, mapových podkladů regulačních a zastavovacích plánů a mapových podkladů současného katastru nemovitostí. Takto určila části nevydaných odňatých pozemků a ty rozdělila na pozemky určené k zástavbě, které ocenila jako stavební, a pozemky, které si zachovaly svůj původní zemědělský charakter a které ocenila jako pozemky zemědělské. Závěry znalkyně jsou úplně a logicky odůvodněny. Z popsanych důvodů okresní soud nepochybil, pokud ze znaleckého posudku znalkyně při určení charakteru oceňovaných pozemků vycházel. Jelikož se takto převzaté závěry zabývají individuálně každým z odňatých a nevydaných pozemků, není důvodná námitka žalované, že se okresní soud jednotlivými pozemky individuálně nezabýval.
42. Vzhledem k uvedeným závěrům nebylo možno ocenění odňatých a nevydaných pozemků provést podle závěrů znaleckého posudku vypracovaného Ing. Pelcem, který - nesprávně - vycházel z podkladů odlišných. Skutečnost, že Ing. Pelc ve svém znaleckém posudku dospěl k závěru, že územně plánovací dokumentace z 30. let 20. století nebyla platná, nemá pro posouzení věci žádný význam, neboť se jedná o právní závěr vyvozený znalcem, přičemž právní posouzení věci náleží výlučně soudu. Okresní soud v rámci podrobného hodnocení znaleckého posudku znalkyně vysvětlil, z jakého důvodu nevycházel ze znaleckého posudku Ing. Pelce.
43. Jelikož tedy okresní soud vycházel ze závěrů znalkyně, jejíž znalecký posudek považoval za vycházející ze správných podkladů, vyčerpávající, přesvědčivý a náležitě a logicky odůvodněný, nepředstavuje okolnost, že neprovedl důkaz výsledkem znalce Ing. Pelce, popř. že si nevyžádal revizní znalecký posudek, vadu řízení (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 31. 1. 1972, sp. zn. 6 Cz 344/71, publikované ve Sborníku stanovisek IV, str. 1084-1085, nález Ústavního soudu ze dne 3. 11. 1994, sp. zn. III. ÚS 150/93, publikovaný ve sv. 2 Sbírký nálezů a usnesení Ústavního soudu pod č. 49, či nález téhož soudu ze dne 6. 12. 1995, sp. zn. II. ÚS 56/95, publikovaný tamtéž ve sv. 4, pod č. 80). Je na rozhodnutí soudu, který důkaz provede a který nikoliv, přičemž není povinen provést všechny účastníky navržené důkazy (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 10. 2013, sp. zn. 21 Cdo 2363/2012).
44. Odvolací soud považuje za správné závěry okresního soudu i ve vztahu k řešení otázky, zda mají být v daném případě při ocenění odňatých pozemků užity srážky podle přílohy č. 7 vyhl. č. 182/1988 Sb. či nikoliv.

45. Pokud jde o srážky za nemožnost napojení na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a rozvod elektřiny, přiklání se odvolací soud k závěru, že znalkyně postupovala správně, pokud tuto srážku neaplikovala s tím, že budoucí výstavba předpokládala rovněž vybudování inženýrských sítí. Je třeba zdůraznit, že rodině žalobkyně byly odňaty velké půdní celky, územně plánovací dokumentací určené k rozvoji hlavního města, k zastavění, a za této situace není pro aplikaci srážek místo (k tomu srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 19. 2. 2020, sp. zn. 28 Cdo 4148/2019). Nejvyšší soud v rozsudcích ze dne 19. 10. 2021, sp. zn. 28 Cdo 2505/2021, a ze dne 11. 11. 2022, sp. zn. 28 Cdo 2984/2022, ve věci týchž účastníků s odkazem na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 9. 5. 2018, sp. zn. 28 Cdo 1024/2018, vyslovil, že pokud soudy nižšího stupně – se zřetelem ke svým individuálním skutkovým závěrům (odňaté pozemky byly určeny k realizaci městské výstavby, jež byla napojena na inženýrské sítě, občanskou vybavenost i veřejnou dopravu) – neměly podmínky užití ustanovení cenového předpisu o dovolatelkou uplatňovaných srážkách ceny za naplnění, nelze závěrům odvolacího soudu ničeho vytknout.
46. Obdobná je situace v případě srážky za přístup po nezpevněné komunikaci. Pokud jde o srážku za nepříznivou docházkovou vzdálenost k národnímu výboru, je třeba uvést, že v dané lokalitě se v souvislosti se zástavbou rozšiřovala i veřejná doprava a pokud ani tuto srážku znalkyně neaplikovala, nejedná se o nesprávný postup. V otázce srážky za svažitost pozemků vycházela znalkyně z regulačních plánů z 30. let 20. století. Nejedná se tedy o nesprávnost podkladů, z nichž znalkyně vycházela a její odborné závěry soudu nepřísluší hodnotit. Rozdílné závěry, k nimž při aplikaci této srážky u některých z oceňovaných pozemků dospěl ve znaleckém posudku Ing. Pelc, lze vysvětlit tím, že oceňovací vyhláška neobsahuje bližší výklad pojmu „svažitost pozemku orientovaného na SV, S, SZ“. Pokud soudní znalkyně prof. Ing. Schneiderová Heralová, Ph.D., použila výklad pro restituentku příznivější, nelze tomuto postupu podle názoru odvolacího soudu ničeho vytknout.
47. Pokud jde o údajné pochybení při stanovení výměry nevydané části pozemku p. č. 4748 v k. ú. Smíchov, kdy mělo dojít k nesprávnému navýšení výměry o 14 639 m<sup>2</sup>, je třeba uvést, že rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 7. 11. 2022, č. j. 14 A 69/2022-171, bylo zrušeno rozhodnutí Státního pozemkového úřadu ze dne 28. 6. 2022, č. j. SPU 187027/2022, kterým bylo potvrzeno rozhodnutí Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj a hl. m. Praha ze dne 29. 3. 2022, č. j. PÚ 608/01, opr. sp. zn. 106208/2022, jímž byla v rozhodnutí Pozemkového úřadu Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 28. 2. 2001, č. j. PÚ 608/01, opravena výměra nevydané části pozemku p. č. 4748 v k. ú. Smíchov ze 14 842 m<sup>2</sup> na 203 m<sup>2</sup>, a to proto, že rozhodnutí o opravě byla vydána v rozporu s § 70 zák. č. 500/2004 Sb., správního řádu, neboť zjištěná pochybení v původním rozhodnutí nebylo možno považovat za zřejmou nesprávnost, reparaovatelnou vydáním opravného rozhodnutí, a dále proto, že správní orgány vydáním opravného usnesení 20. let po vydání opravovaného rozhodnutí nerespektovaly zásadu právní jistoty účastníků správního řízení. Z uvedeného plyne, že rozhodnutí Pozemkového úřadu Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 28. 2. 2001, č. j. PÚ 608/01, jež bylo mimo jiných podkladem pro stanovení výše nároku žalobkyně, nebylo co do výměry nevydané části pozemku p. č. 4748 v k. ú. Smíchov opraveno, tudíž stále platí závěr, že jím bylo rozhodnuto o tom, že žalobkyně, resp. její právní předchůdce, není vlastníkem části pozemku p. č. 4748 v k. ú. Smíchov o výměře 14 842 m<sup>2</sup>. Jelikož toto rozhodnutí bylo vydáno k tomu věcně příslušným orgánem, v mezích jeho pravomoci a je pravomocné (dnem 23. 4. 2001), je třeba z něj podle § 135 odst. 2 o. s. ř. v tomto řízení vycházet, aniž by soud mohl přezkoumávat jeho věcnou správnost či zákonnost (k tomu srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 17. 12. 1998, sp. zn. 3 Cdon 1091/96, a ze dne 26. 10. 2017, sp. zn. 28 Cdo 4146/2017). Nadto, i kdyby k „opravě“ výměry nevydané části pozemku ve výše popsáném rozsahu došlo, tj. o 14 639 m<sup>2</sup>, snížil by se celkový restituční nárok žalobkyně o 101 660 Kč, pročez by, s ohledem na aktuální míru uspokojení nároku žalobkyně maximálně ve výši 2 744 387,37 Kč, restituční nárok vydáním předmětných pozemků nebyl přecerpán.

48. Námitky žalované týkající se faktické výstavby na oceňovaných pozemcích realizované po jejich odnětí právním předchůdcům žalobkyně a okrajově i otázky aplikace srážek z jejich ceny, nejsou ze shora uvedených důvodů pro posouzení projednávané věci rozhodné.
49. Pravidelným způsobem uplatňování nároků na vydání náhradních pozemků je převod náhradních pozemků na základě veřejných nabídek, který je uveden v § 11a zákona o půdě. Z tohoto pravidla však judikatura vytvořila významnou výjimku, kdy se oprávněná osoba může domáhat vydání nebo převodu konkrétních náhradních pozemků, které si sama vybere. Z rozsudku velkého senátu Nejvyššího soudu České republiky ze dne 9. 12. 2009, sp. zn. 31 Cdo 3767/2009, jakož i například z nálezu Ústavního soudu ze dne 4. 3. 2004, sp. zn. III. ÚS 495/02, publikovaném ve Sbírce nálezů a usnesení pod č. 33, svazku 32, vyplývá, že nároky podle § 11 odst. 2 zákona o půdě mají přednost před postupem prodejem pozemků podle zákona č. 95/1999 Sb., a pokud nárok podle zákona o půdě nebyl dlouhodobě uspokojen, mají soudy zkoumat, zda nešlo ze strany žalované o libovůli či dokonce svévoli při plnění jejich závazku. Žaloba na převod konkrétního pozemku může v takovém případě představovat jediný prostředek proti libovůli.
50. V posuzované věci okresní soud správně posoudil postup žalované při uspokojování nároku žalobkyně, přičemž doba vyřizování restitučních nároků žalobkyně a jejích právních předchůdců byla pouze jedním z posuzovaných aspektů. Okresní soud správně zohlednil, že žalovaná tvrdošijně, bez ohledu na závěry opakovaně vyslovené v řadě rozhodnutí soudů všech stupňů ve sporech vedených proti ní žalobkyní či dalšími oprávněnými osobami, odvozujícími svůj nárok od stejných právních předchůdců, setrvává na tom, že nevydané pozemky je třeba v zásadě ocenit jako pozemky zemědělské nikoli stavební, v důsledku čehož žalobkyní a její předchůdce fakticky vylučuje z možnosti účastnit se veřejných nabídek a majetkově je poškozuje. Pokud za této situace okresní soud shledal postup žalované vůči žalobkyni jako liknavý, svévolný a diskriminační, odvolací soud se s tímto závěrem ztotožňuje. Žalobkyně je tedy oprávněna uplatnit u soudu nárok na vydání konkrétních vhodných pozemků za účelem uspokojení svých restitučních nároků, aniž by byla splněna podmínka zahrnutí takového pozemku do veřejné nabídky.
51. Rovněž otázku promlčení vymáhaného nároku, popř. promlčení práva na přecenění hodnoty pozemků, okresní soud vyřešil v souladu se závěry judikatury, kterou ve svém rozhodnutí uvádí, přičemž odvolací soud pro stručnost odkazuje na odst. 49 a 50 odůvodnění napadeného rozsudku.
52. Důvodnou neshledal odvolací soud ani námitku nevhodnosti pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem k vydání.
53. Dle judikatury Nejvyššího soudu je pozemek k vydání jako náhradní vhodný tehdy, pokud by byl - nebyl liknavého postupu žalované - zařaditelný do veřejné nabídky (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 28. 6. 2017, sp. zn. 28 Cdo 5368/2015, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 2. 5. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4400/2015, nebo usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 10. 2010, sp. zn. 28 Cdo 2420/2010), zejména by neměl být zatížen právy třetích osob (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 7. 2011, sp. zn. 28 Cdo 1568/2011), jeho převod by neměl být zákonem zapovězen (srov. např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 1. 2011, sp. zn. 28 Cdo 99/2010), měl by být způsobilý k zemědělskému obhospodařování (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 12. 12. 2013, sp. zn. 28 Cdo 592/2013, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2010, sp. zn. 28 Cdo 855/2010), a neměl by být reálně dán předpoklad vzniku jiných problémů při hospodaření s takovým pozemkem (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 18. 9. 2014, sp. zn. 28 Cdo 2462/2014).
54. Tvrzená směna označeného pozemku na základě žádosti p. Antonína Kühna, popř. na základě žádosti města Roudnice nad Labem, pro případ, že by neproběhla žalovanou preferovaná směna s prvně jmenovaným, nepředstavuje zákonnou překážku zařazení pozemku do veřejné nabídky, podaná žádost o směnu nepředstavuje ani uplatnění práva na převod podle zvláštního právního předpisu (§ 11a odst. 2 zákona o půdě). Nároky oprávněných osob podle zákona o půdě mají přednost před prodejem (či jiným zcizením) pozemků jiným osobám (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 14. 4. 2010, sp. zn. 28 Cdo 855/2010). Z popsanych důvodů v projednávané věci

převod pozemku formou směny s třetí osobou nemůže mít přednost před uspokojením restitučního nároku žalobkyně. V řízení nebyly ani tvrzeny dány důvody bránící převodu podle § 6 odst. 1 zák. č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém fondu, v účinném znění], zejména předmětný pozemek není územním či regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby určen k zastavění veřejně prospěšnou stavbou nebo stavbou dopravní infrastruktury, či dle platné územně plánovací dokumentace určen ke zřízení technické infrastruktury.

55. Odvolací soud má zato, že z provedených důkazů neplyne ani to, že by byl předmětný pozemek nevhodný k vydání proto, že je zde reálný předpoklad, že jej nebude možno v dohledné době zemědělsky obhospodařovat, a to v souvislosti s plánovanou výstavbou na předmětném pozemku a pozemcích sousedících.
56. Ve vztahu k posouzení této otázky odvolací soud vycházel ze zjištění okresního soudu o tom, že pozemek p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem, jenž je v současné době zemědělsky obhospodařován (viz zjištění plynoucí z protokolu o místním šetření ze dne 19. 8. 2022), se dle územního plánu města Roudnice nad Labem nachází v zastavitelné části obce a dle územní studie Z 34 - Sídliště Hracholusky (zpracované 22. 1. 2013) je určen k zastavění bytovými domy, město Roudnice nad Labem má o pozemek zájem za účelem výstavby veřejných staveb - školy a školky. Dále pak odvolací soud zjištění doplnil z listinných důkazů provedených v odvolacím řízení, jejichž provedení nebránilo omezení skutkových a důkazních novot uvedených v § 205 o. s. ř., neboť vznikly až po vyhlášení napadeného rozhodnutí a osvědčující události nastaly rovněž až po vyhlášení rozhodnutí. Takto odvolací soud vyšel ze zjištění, že dne 18. 4. 2023 schválilo zastupitelstvo města Roudnice nad Labem Územní studii plochy Z 8/2, Z 36 a Z 77, která pozemky navazující na pozemek p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem určuje k zastavění stavbami občanské vybavenosti, obytnými a rodinnými domy (viz označená územní studie a registrační list územní studie). Město Roudnice nad Labem dne 5. 5. 2023 objednalo vypracování Územní studie Hracholusky (viz objednávka z 5. 5. 2023).
57. Ostatní žalobkyně v odvolacím řízení označené důkazy, jež směřovaly k prokázání okolností plánované směny předmětného pozemku s p. Kühnem, popř. městem Roudnice na Labem, odvolací soud neprovedl, neboť, v situaci, kdy nelze upřednostnit převod pozemku 3. osobě před převodem osobě oprávněné podle zákona o půdě, není tato okolnost pro rozhodnutí věci významná (viz výklad v odst. 54 odůvodnění). Důkaz územní studií Z 34 - sídliště Hracholusky odvolací soud nezopakoval (důkaz již byl proveden okresním soudem), neboť nebylo třeba z ní činit jiná zjištění, než tak, která již učinil okresní soud. Stejně tak okresní soud nezopakoval důkaz znaleckým posudkem Ing. Zdeňka Garlíka o aktuální tržní ceně pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem, neboť ta pro posouzení věci, z důvodů popsanych níže ve vztahu k námitce porušení zásady ekvivalence, není v projednávané věci významná. Odvolací soud neprovedl ani důkaz znaleckým posudkem Ing. Miroslava Vodičky č. 5/3930/2021/4, kterým žalovaná chtěla prokazovat tvrzení o tom, že se předmětný pozemek nachází na okraji zastavěného území města Roudnice nad Labem a je územním plánem určen k zastavění, neboť tyto skutečnosti byly prokázány jinými v řízení provedenými důkazy a nebyly ani mezi účastníky spornými.
58. I po doplnění dokazování je správným závěr okresního soudu o tom, že žalovaná neprokázala skutečnosti, které by mohly vést k závěru o nevhodnosti pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem k vydání, zejména že by existoval reálný předpoklad, že vzniknou potíže při zemědělském obhospodařování pozemku. Odvolací soud k tomu dodává, že žalovaná takové okolnosti ani netvrdila. Takový závěr neodůvodňuje tvrzení, že pozemek je územním plánem zahrnut do zastavitelného území, neboť tato okolnost sama o sobě nic nevyovídá o tom, zda a v jakém časovém horizontu bude pozemek takto využit. Takový závěr neodůvodňuje ani územní studie, již se žalovaná dovolává, neboť ta je toliko územně plánovacím podkladem, jehož účelem je ověření možnosti a podmínek změn v území, a jako takový slouží jako podklad k pořízování politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace, jejich změně a pro rozhodování v území [§ 25 a 30 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v účinném znění], tedy jen na základě územní studie, aniž by pokračovaly další, z uvedeného zákona

plynoucí kroky k zastavění území, nelze učinit závěr o tom, že v reálném čase skutečně k jeho zastavění dojde, a že tak lze očekávat problémy při zemědělském obhospodařování pozemku. To ostatně plyne též ze skutečnosti, že územní studie Z 34 – sídliště Hracholusky byla zpracována již před více než 10 lety, aniž by se příprava k zastavění území posunula do další fáze.

59. Nedůvodná je též námitka žalované o tom, že rozhodnutí okresního soudu se přičí principu ekvivalence nevydaných a náhradních pozemků. Ten je zajišťován tím, že pozemky odňaté i náhradní jsou v souladu s ust. § 28a zákona o půdě oceňovány podle právní úpravy účinné k 24. 6. 1991, kdy nabyl zákon o půdě účinnosti a podle stavu ke dni odnětí, resp. ke dni vydání, s přihlédnutím k tomu, zda jde o pozemky zemědělské či určené pro výstavbu. Cena zde tak představuje univerzální kritérium, které umožňuje srovnávat jakékoliv pozemky (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2022, sp. zn. 28 Cdo 3512/2022). Poukazuje-li žalovaná na to, že nyní je tržní cena náhradních pozemků podstatně vyšší, jde tato okolnost na vrub změnám cen nemovitostí v následujícím období a jednání žalované, která postupovala při uspokojení nároku žalobkyně (jejích předchůdců) liknavě, a svým postupem neumožnila jejich uspokojení v kratší době. Dlužno však dodat, jak uvedeno výše, že k datu 24. 6. 1991 jsou oceněny nejen náhradní pozemky, ale i pozemky nevydané, jejichž cena v mezidobí nepochybně rovněž podstatným způsobem vzrostla, přičemž se, s ohledem na to, že jde o pozemky na území hlavního města Prahy, lze důvodně domnívat, že u nich došlo k nárůstu ještě vyššímu, než u pozemků náhradních, které se nachází v katastrech obcí podstatně menších. Poukaz na rozdíl mezi cenou náhradních pozemků pro účely restituční a jejich aktuální tržní cenou je proto pro věc zcela nevýznamný.
60. Odvolací soud ze všech shora uvedených důvodů rozsudek okresního soudu ve výroku I. o věci samé jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.
61. Při rozhodování o nákladech řízení dospěl okresní soud ke správnému závěru, že žalobkyně měla ve věci plný úspěch (srov. usnesení Ústavního soudu ze dne 26. 1. 2021, sp. zn. I. ÚS 3392/20), protože má podle § 142 odst. 1 o. s. ř. právo na plnou náhradu účelně vynaložených nákladů řízení. Byť to z odůvodnění napadeného rozsudku výslovně nevyplývá, okresní soud při určení okruhu úkonů, za něž náleží žalobkyni náhrada, vycházel ze závěrů vyložených v nálezu Ústavního soudu ze dne 19. 7. 2022, sp. zn. IV. ÚS 3063/21, a žalobkyni přiznal náhradu nákladů jen za úkony, jejichž předmětem byl alespoň jeden z vydaných pozemků, a naopak nepřiznal náhradu za úkony, jež se týkaly výlučně pozemků, u nichž by bylo lze učinit závěr o tom, že náklady s těmito úkony spojené vznikly zaviněním žalobkyně. Šlo o všechny úkony spočívající v rozšíření a částečném zpětvzetí žaloby, o místní šetření ze dne 7. 4. 2022, jehož předmětem byl pozemek p. č. 744/1 v k. ú. Doksany. V případě místního šetření dne 19. 8. 2022, jehož předmětem byl jednak vydaný pozemek p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem a pozemek p. č. 615/31 v k. ú. Mněteš u něhož byla zjištěna absence přístupu a žalobkyně o tento pozemek žalobu omezila, okresní soud vycházel z tarifní hodnoty ve výši hodnoty pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem, tedy opět nepřiznal náhradu nákladů, které vznikly zaviněním žalobkyně. Především pak nelze nepřihlídnout k tomu, že je to především žalovaná, která má nejlepší předpoklady k tomu, aby sama aktivně označila pozemky, které považuje za k vydání vhodné. Pokud jejich vyhledání ponechává na žalobkyni, která je k tomu podstatně hůře vybavena, stěžít se může dovolávat toho, že se žalobkyni ne vždy podaří označit pozemek, který není zatížen žádnou okolností, která jej činí k vydání nevhodným.
62. Okresní soud proto správně přiznal náhradu nákladů spojených s úkony právní služby spočívajícími v podáních ve věci samé ze dne 23. 3. 2022, 18. 7. 2022, 16. 8. 2022, 23. 9. 2022 a 22. 12. 2022 a v účasti zástupkyně žalobkyně u jednání dne 23. 2. 2022, 10. 5. 2022, 27. 7. 2022, 7. 12. 2022 a 8. 2. 2023 [§ 11 odst. 1 písm. d) a g) vyhl. č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, v účinném znění, dále jen „a. t.“]. Okresnímu soudu je třeba vytknout, že nezohlednil skutečnost, že posledně uvedené jednání trvalo přes 2 hodiny, protože za něj náleží odměna za 2 úkony právní služby [§ 11 odst. 1 písm. d) a. t.]. Celkem jde o 11 úkonů právní služby. Další pochybení okresního soudu spočívá ve stanovení tarifní hodnoty v nesprávné výši. Okresní soud správně vycházel z toho, že v souladu s § 8 odst. 1 a. t. je tarifní hodnotou hodnota vydaných pozemků, avšak nesprávně stanovil její výši.

Žalobkyni byl vydán pozemek p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem v hodnotě 683 760 Kč a pozemek p. č. 2472/193 v hodnotě 436 393,30 Kč, tedy pozemky v hodnotě 1 120 153,30 Kč. Z takové tarifní hodnoty podle § 7 bod 6. a. t. činí odměna za jeden úkon právní služby 12 820 Kč, za 11 úkonů pak 141 020 Kč. Správně okresní soud přiznal za úkon spočívající v účasti zástupkyně na místním šetření dne 19. 8. 2022 odměnu počítanou toliko z hodnoty pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice nad Labem (viz shora), tedy z částky 683 760 Kč, ve výši 11 060 Kč (§ 7 bod 6. a. t.). Rovněž správně okresní soud přiznal za úkony spočívající v podání návrhu na nařízení předběžného opatření, jež se týkal toliko pozemku p. č. 3208/53 v k. ú. Roudnice, a vyjádření k odvolání žalované proti rozhodnutí o nařízení předběžného opatření, odměnu počítanou rovněž z hodnoty označeného pozemku, který výlučně byl předmětem předběžného opatření, resp. dispozice s ním, avšak toliko v poloviční výši, tj. ve výši 5 530 Kč za úkon [§ 11 odst. 2 písm. a) a c) a. t.]. Celkem zástupkyni žalobkyně náleží odměna ve výši 163 140 Kč. Ke každému úkonu právní služby pak zástupkyni náleží paušální náhrada hotových výdajů po 300 Kč (§ 13 odst. 1 a 4 a. t.), za 14 úkonů celkem částka 4 200 Kč. Dále je třeba okresnímu soudu vytknout stanovení cestovného v nesprávné výši, a to v důsledku použití nesprávné průměrné spotřeby, kdy počítal se spotřebou 6 l motorové nafty na 100 km, namísto z velkého technického průkazu plynoucí spotřeby 5,9 l motorové nafty na 100 km (3 údaj dle TP), a nezohlednění změn ceny motorové nafty. Za cestu ze sídla zástupkyně v Příbrami k jednání okresního soudu dne 23. 2. 2022 a zpět zástupkyni náleží cestovné ve výši 1 775,77 Kč (při ujetí 260 km, spotřebě motorové nafty 5,9 l/100 km, její ceně 36,10 Kč/l a výši základní náhrady 4,7 Kč/km podle vyhl. č. 511/2021 Sb.), ve stejné výši pak náleží za cestu k jednání dne 10. 5. 2022 podle vyhl. č. 47/2022 Sb. Za cestu ze sídla zástupkyně v Příbrami k jednání okresního soudu dne 27. 7. 2022 a zpět náleží cestovné ve výši 1 944,51 Kč (při ujetí 260 km, spotřebě motorové nafty 5,9 l/100 km, její ceně 47,10 Kč/l a výši základní náhrady 4,7 Kč/km podle vyhl. č. 116/2022 Sb.), ve stejné výši pak za cestu k jednání dne 7. 12. 2022 podle vyhl. č. 237/2022 Sb. Za cestu zástupkyně k místnímu šetření dne 19. 8. 2022 z Příbrami do Roudnice nad Labem náleží cestovné ve výši 1 645,35 Kč (při ujetí 220 km, spotřebě motorové nafty 5,9 l/100 km, její ceně 47,10 Kč/l a výši základní náhrady 4,7 Kč/km podle vyhl. č. 116/2022 Sb.). Za cestu ze sídla zástupkyně v Příbrami k jednání okresního soudu dne 8. 2. 2023 a zpět náleží cestovné ve výši 2 028,49 Kč (při ujetí 260 km, spotřebě motorové nafty 5,9 l/100 km, její ceně 44,10 Kč/l a výši základní náhrady 5,2 Kč/km podle vyhl. č. 467/2022 Sb.). Celkem cestovné činí 11 114,40 Kč. Za každou z uvedených cest zástupkyni náleží náhrada cestou promeškaného času v rozsahu 6 půlhodin po 100 Kč za každou započatou půlhodinu [§ 14 odst. 1 písm. a) a odst. 3 a. t.], celkem za 36 půlhodin ve výši 3 600 Kč. Náklady právního zastoupení žalobkyně tak sestávají z odměny zástupkyně ve výši 163 140 Kč, paušální náhrady hotových výdajů ve výši 4 200 Kč, cestovného ve výši 11 114,40 Kč a náhrady promeškaného času ve výši 3 600 Kč, a celkem činí 182 054,40 Kč. Jelikož je zástupkyně žalobkyně plátkyní DPH, zvyšuje se podle § 137 odst. 3 písm. a) o. s. ř. náhrada nákladů o tuto daň ve výši 21 %, tedy o částku 38 231,42 Kč. Celkem má žalobkyně právo na náhradu nákladů řízení před okresním soudem ve výši 220 285,82 Kč.

63. Z popsáných důvodů odvolací soud napadený rozsudek ve výroku III. podle ust. § 220 odst. 1 o. s. ř. změnil potud, že výše nákladů řízení před soudem prvního stupně, které je žalovaná povinna zaplatit žalobkyni, činí 220 285,82 Kč; jinak jej, tedy co do základu uložené povinnosti, místa (§ 149 odst. 1 o. s. ř.) a lhůty (§ 160 odst. 1 o. s. ř.) k plnění, jako věcně správný podle ust. § 219 o. s. ř. potvrdil.
64. O nákladech odvolacího řízení rozhodl odvolací soud podle § 142 odst. 1 o. s. ř. za užití § 224 odst. 1 o. s. ř. Zcela úspěšně žalobkyni přísluší právo na plnou náhradu účelně vynaložených nákladů odvolacího řízení, které sestávají z odměny zástupkyně za 4 úkony právní služby [vyjádření k odvolání, vyjádření k doplnění odvolání, účast u jednání odvolacího soudu, jež přesáhlo 2 hodiny - § 11 odst. 1 písm. d) a g) a. t.] po 12 820 Kč za úkon (§ 7 bod 6. a. t.), 4 paušálních náhrad hotových výdajů po 300 Kč (§ 13 odst. 1 a 4 a. t.), cestovného za cestu k odvolacímu jednání z Příbrami do Ústí nad Labem a zpět ve výši 2 226,71 Kč (při ujetí 308 km, spotřebě motorové nafty 5,9 l/100 km, její ceně 34,40 Kč/l a výši základní náhrady 5,20 Kč/km podle

vyhl. č. 191/2023 Sb.), náhrady za ztrátu času v rozsahu 7 zameškaných půlhodin po 100 Kč [§ 14 odst. 1 písm. a) a odst. 3 a. t.] a náhrady 21 % DPH ve výši 11 635,42 Kč. Celkem náklady žalobkyně účelně vynaložené v odvolacím řízení činí 67 042,12 Kč. Jejich náhrada je splatná do 3 dnů od právní moci tohoto rozsudku, neboť odvolací soud neshledal důvody pro stanovení lhůty delší (§ 160 odst. 1 o. s. ř.), k rukám zástupkyně žalobkyně (§ 149 odst. 1 o. s. ř.).

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozsudku je přípustné dovolání, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného práva 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. Účastník může podat dovolání do dvou měsíců od doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky prostřednictvím Okresního soudu v Litoměřicích.

Nebude-li povinnost tímto rozsudkem uložená splněna dobrovolně, lze se jejího splnění domáhat návrhem na nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekucí návrhem.

Ústí nad Labem 12. října 2023

Mgr. Jan Pekáč v. r.  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Alena Vostrá.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 24.11.2023, ve výroku II. vykonatelnosti dne 28.11.2023. Přípojení doložky provedla Ivana Nováková dne 21.12.2023.