

USNESENÍ

Okresní soud v Pardubicích rozhodl samosoudkyní Mgr. Monikou Nečasovou ve věci

žalobců:

- a) [redacted] narozený dne [redacted]
bytem Pardubice, [redacted]
 - b) [redacted] narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
 - c) [redacted] narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
 - d) [redacted], narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
 - e) [redacted] narozený dne [redacted]
bytem [redacted]
 - f) [redacted]
bytem [redacted]
- všichni zastoupeni advokátem JUDr. Janem Najmanem
sídlem Pardubice, nám. Republiky 53

proti

žalovanému:

[redacted] příspěvková organizace,
IČO [redacted]
sídlem [redacted]

o splnění povinnosti učinit návrh na získání potřebných práv k pozemkům dohodou,

takto:

- I. **Řízení o splnění povinnosti učinit návrh na získání potřebných práv k pozemkům dohodou se zastavuje.**
- II. **Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**
- III. **Žalobcům se vrací z účtu ČR – Okresního soudu v Pardubicích zaplacený soudní poplatek ve výši 1.000 Kč.**

Odůvodnění:

1. Žalobci se žalobou doručenou k soudu dne 16.11.2018 domáhají vydání rozhodnutí, jímž by bylo žalovanému uloženo učinit žalobcům návrh na získání práv k pozemkům v rozsahu jejich podílů č. [redacted] (orná půda), [redacted] (orná půda), č. [redacted] (ostatní plocha), č. [redacted] (orná půda) a č. [redacted] (orná půda) v k.ú. [redacted] ve formě kupní smlouvy, která bude vycházet v otázce výše kupní ceny ze znaleckého dokazování a bude splatná do 30 dnů, ode dne, kdy žalobci obdrží od příslušného katastrálního úřadu vyrozumění o provedeném vkladu vlastnického práva k označeným pozemkům do katastru nemovitostí ve prospěch žalovaného.

2. Žalovaný navrhl zamítnutí žalobního návrhu. Uvedl, že žalobcům v souladu se zákonem č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury předložil návrh na získání potřebných práv k předmětným pozemkům dohodou, k němuž byl přiložen návrh kupní smlouvy. V otázce ceny bylo vycházeno ze znaleckých posudků znalce Ing. Radka Machaly č. 251/5/2017 a č. 280/34/2017, která byla vynásobena koeficientem 8. Žalobci s takovýmto návrhem nesouhlasili a nechali si zpracovat vlastní znalecké posudky Ing. Jaroslavem Bendou, který stanovil obvyklou cenu pozemků na LV č. [REDAKCE] částkou 694.000 Kč a na LV č. [REDAKCE] částkou 5.680.500 Kč. Následně žalovaný nechal zpracovat nový znalecký posudek znalcem Ing. Jaroslavem Mrázkem, který stanovil obvyklou cenu ve výši 880.140 Kč. Dále uvedl, že pokus žalovaného o dosažení dohody je postupem předcházejícím procesu vyvlastnění dle zák. č. 184/2006 Sb. Je přesvědčen, že zákonodárce pod pojmem dohoda neměl na mysli neomezené vyjednávání o ceně a dosažení všestranně přípustných kompromisů, neboť způsob určení maximální výše kupní ceny je striktně dán zákonem.
3. Žalovaný namítal nedostatek pravomoci soudu i věcnou nepříslušnost okresního soudu. Poukázal na to, že ve sporu o obsah kupní smlouvy není dána pravomoc soudu, neboť obsah tohoto smluvního vztahu je především regulován zákony *lex specialis* – zejména zákonem č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a zákonem o vyvlastnění č. 184/2006 Sb. Vztah mezi účastníky, byť se týká soukromého práva, je vymezen a definován veřejnoprávními předpisy. Do smluvní volnosti stran tak ingeruje prvek veřejnoprávní, který převažuje, zvláště pro případy vyvlastnění. Vztah získává veřejnoprávní převahu, v němž zákon připouští nucené odnětí vlastnického práva. Pravomoc rozhodnout o tom, zda lze při dodržení podmínek zákona dohodu mezi účastníky uzavřít, či nikoli svěřuje zákon o vyvlastnění zvláštnímu správnímu orgánu – vyvlastňovacímu úřadu - § 5 zákona o vyvlastnění. Soudům pak zákon svěřuje pravomoc v občanskoprávním řízení o žalobě proti rozhodnutí správního úřadu přezkoumat výrok o náhradě za vyvlastnění. Dle § 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění je pak věcně příslušným krajský soud.
4. Se vznesenou námitkou nedostatku pravomoci okresního soudu žalobci nesouhlasili, odkazovali na to, že obě strany mají při uzavírání případné kupní smlouvy rovnoprávné postavení, mají zájem řešit věc mimosoudní dohodou dle soudem vypracovaného znaleckého posudku na kupní cenu předmětných pozemků. Pokud jde o námitku věcné nepříslušnosti okresního soudu, kterou žalovaný rovněž vznáší, mají žalobci za to, že okresní soud je soudem věcně příslušným.
5. Z tvrzení účastníků sporu je zřejmé, že žalovaný zaslal žalobcům (prostřednictvím jejich právního zástupce) nový návrh na uzavření kupní smlouvy dne 21.8.2018, v níž byli žalobci uvedeni jako prodávající a žalovaný jako kupující. Předmětem smlouvy byly pozemky parc. č. [REDAKCE] (orná půda) o výměře [REDAKCE] m², [REDAKCE] (orná půda) o výměře [REDAKCE] m², č. [REDAKCE] (ostatní plocha) o výměře [REDAKCE] m², č. [REDAKCE] (orná půda) o výměře [REDAKCE] m² a č. [REDAKCE] (orná půda) o výměře [REDAKCE] m², s uvedením kupní ceny 880.140 Kč dle znaleckého posudku Ing. Jaroslava Mrázka. Žalobci takto stanovenou kupní cenu považovali za nesprávnou a předložili žalovanému znalecký posudek Ing. Jaroslava Bendy, Ph.D., který stanovil kupní cenu ve výši 6.374.500 Kč.
6. Z připojeného spisu Magistrátu města Pardubic, vyvlastňovacího úřadu sp. zn. SÚ 9334/2019/OL bylo zjištěno následující. Dne 28.1.2019 podal žalovaný jako vyvlastnitel k vyvlastňovacímu úřadu žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení vůči žalobcům jako vyvlastnitelům ohledně předmětných pozemků s tím, že pokus o získání vlastnického práva k pozemku dohodou byl bezvýsledný. Právní zástupce žalobců byl uvědoměn o zahájení řízení o vyvlastnění dne 20.2.2019. V řízení byl dne 7.5.2019 zpracován znalecký posudek č. 2060-19/2019 a dne 21.9.2019 jeho dodatek č. 1 znalcem Ing. Josefem Jankem, který stanovil

administrativní cenu předmětných nemovitostí ve výši 633.360 Kč a obvyklou cenu ve výši 874.000 Kč. Vyvlastňovací úřad zpracovaný znalecký posudek shledal v rozporu s právními předpisy a vyzval vyvlastňované k předložení znaleckého posudku za účelem stanovení výše náhrady za vyvlastnění. Ve věci dosud nebylo rozhodnuto.

7. Dle § 103 zák. č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád (dále jen „o.s.ř.“) soud kdykoli za řízení přiblíží k tomu, zda jsou splněny podmínky, za nichž může rozhodnout ve věci samé (podmínky řízení).
8. Dle § 104 odst. 1 o.s.ř. jde-li o takový nedostatek podmínky řízení, který nelze odstranit, soud řízení zastaví. Nespadá-li věc do pravomoci soudů, nebo má-li předcházet jiné řízení, soud postoupí věc po právní moci usnesení o zastavení řízení příslušnému orgánu; právní účinky spojené s podáním žaloby zůstávají přitom zachovány.
9. Podle § 7 odst. 1 o.s.ř. v občanském soudním řízení projednávají a rozhodují soudy spory a jiné právní věci, které vyplývají z poměrů soukromého práva, pokud je podle zákona neprojednávají a nerozhodují o nich jiné orgány.
10. Podle § 2 písm. a) zák. č. 184/2006 Sb. o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) (dále jen „zákon o vyvlastnění“) se vyvlastněním rozumí odnětí nebo omezení vlastnického práva nebo práva odpovídajícího věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě pro dosažení účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem.
11. Podle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění je vyvlastnění přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů uzavřít smlouvu o získání práv k pozemku nebo ke stavbě potřebných pro uskutečnění účelu vyvlastnění stanoveného zákonem. Lhůta k uzavření smlouvy s vyvlastňovaným počíná běžet dnem následujícím po doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému.
12. Podle § 10 odst. 1 zákona o vyvlastnění za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému nábrada a) ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo b) ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu, došlo-li omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.
13. Podle § 16 odst. 1 zákona o vyvlastnění je k vyvlastňovacímu řízení příslušný vyvlastňovací úřad, v jehož správním obvodu (území) se nachází pozemek nebo stavba, jichž se vyvlastnění týká.
14. Podle § 17 odst. 1 zákona o vyvlastnění jsou účastníky vyvlastňovacího řízení vyvlastnitel, vyvlastňovaný, zástavní věřitel, podzástavní věřitel a oprávněný z práva odpovídajícího věcnému břemenu vázancímu na pozemku nebo stavbě, jichž se vyvlastnění týká.
15. Podle § 18 odst. 1 zákona o vyvlastnění lze vyvlastňovací řízení zahájit jen na žádost vyvlastnitel.
16. Podle § 28 odst. 1 zákona o vyvlastnění výrok podle § 24 odst. 3 lze přezkoumat v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu. Výrok podle § 24 odst. 4 lze projednat v občanském soudním řízení; příslušný v prvním stupni je krajský soud.
17. Podle § 3 odst. 2 zák. č. 416/2009 Sb. o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací (dále jen „zákon o urychlení výstavby“) pro splnění podmínky přípustnosti vyvlastnění podle zákona o vyvlastnění, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv k pozemku nebo stavbě dohodou, postačí doručení návrhu smlouvy na získání potřebných práv a) na adresu, kterou vlastník nemovitosti předem písemně sdělil, nebo b) na adresu místa trvalého pobytu vlastníka nemovitosti nebo jeho adresu bydliště v cizině nebo na adresu evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o fyzickou osobu, nebo c) na adresu sídla evidovanou v katastru nemovitostí, jde-li o právnickou osobu. Lhůta podle § 5 odst.

1 zákona o vyvlastnění počíná plynout ode dne doručení na adresy uvedené v písmenech a) až c). Doručení návrhu smlouvy na získání potřebných práv má účinky i vůči všem právním nástupcům vyvlastňovaného.

18. Podle § 3b odst. 1 zákona o urychlení výstavby získávají-li se potřebná práva podle § 3a koupí, jedná se v kupní smlouvě kupní cena ve výši a) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 8 v případě pozemku s výjimkou stavebního pozemku, nebo b) ceny stanovené znaleckým posudkem vynásobené koeficientem 1,15 v případě stavebního pozemku nebo stavby.
19. Usnesením ze dne 28.3.2019, č.j. 11 C 252/2018-79 soud námitce nedostatku pravomoci zdejšího soudu k projednání a rozhodnutí ve věci nevyhověl s tím, že vzhledem k vymezenému předmětu řízení (spor o výši náhrady za vyvlastnění), je dána pravomoc soudu v civilním řízení.
20. Soud se v průběhu řízení opětovně zabýval otázkou pravomoci soudu a své původní stanovisko uvedené v usnesení ze dne 28.3.2019, č.j. 11 C 252/2018-79 přehodnotil, když dospěl k následujícím závěrům.
21. Dne 16.11.2018 podali žalobci tuto žalobu, kterou se domáhají určení kupní ceny předmětných pozemků, jež by byla podkladem pro uzavření dohody o získání práv k těmto pozemkům podle zákona o urychlení výstavby. Žalovaný v průběhu řízení podal k vyvlastňovacímu úřadu dne 28.1.2019 žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení vůči žalobcům k předmětným pozemkům z důvodu, že pokus o získání vlastnického práva k nim byl bezvýsledný. Vyvlastňovací úřad zahájil vyvlastňovací řízení pod sp. zn. SÚ 9334/2019/OL, které dosud probíhá. Podle zákona o vyvlastnění a zákona o urychlení výstavby je vyvlastnění přípustné, pokud se vyvlastniteli nepodařilo ve lhůtě 90 dnů od doručení návrhu na uzavření smlouvy vyvlastňovanému uzavřít smlouvu o získání práv k pozemkům, a to formou dohody. V daném případě žalovaný doručil žalobcům dne 21.8.2018 návrh na uzavření kupní smlouvy s kupní cenou za předmětné pozemky ve výši 810.140 Kč, takto stanovenou kupní cenu žalobci neakceptovali, považovali ji za nesprávnou s tím, že by měla být ve výši 6.374.500 Kč. Účastníci řízení ve lhůtě 90 dnů od doručení tohoto návrhu žalobcům neuzavřeli kupní smlouvu, když se nedohodli na podstatné náležitosti kupní smlouvy, a to výši kupní ceny. Žalovaný pak podal důvodně žádost o zahájení vyvlastňovacího řízení k příslušnému vyvlastňovacímu úřadu, když splnil podmínky pro jeho přípustnost, spočívající v povinnosti nejprve učinit návrh na získání potřebných práv k předmětným pozemkům dohodou. Dohoda je dvoustranné či vícestranné právní jednání spočívající ve vzájemných a obsahově shodných projevech vůle smluvních stran směřujících ke vzniku, změně či zániku práv a povinností, které právní předpisy s takovými projevy vůle spojují. V daném případě však mezi účastníky řízení k dohodě o ceně předmětných nemovitostí nedošlo, a to až do doby podání návrhu na zahájení vyvlastňovacího řízení. Soud prvního stupně tak má za to, že není přípustné, aby soud svým autoritativním rozhodnutím určoval výši kupní ceny za předmětné pozemky, když již bylo zahájeno vyvlastňovací řízení, a nahrazoval tak projev vůle stran kupní smlouvy. Soud tedy s ohledem na shora uvedené předmětné řízení zastavil tak, jak je uvedeno ve výroku I., když shledal, že daná věc nespadá do pravomoci soudů, neboť je již vedeno vyvlastňovací řízení.
22. Pro úplnost soud uvádí, že pokud není možné dosáhnout mezi účastníky řízení dohody, lze pak za stanovených podmínek potřebná práva vyvlastnit a k tomu má pravomoc vyvlastňovací úřad, přičemž soudy pak rozhodují až v řízení o žalobě proti rozhodnutí správního orgánu, kdy je příslušný krajský soud.
23. O nákladech řízení bylo rozhodnuto dle § 146 odst. 1 písm. b) o.s.ř. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, když řízení bylo zastaveno z důvodu nedostatku podmínky řízení. (výrok II.)

24. Ve výroku III. soud rozhodl tak, že žalobcům se z účtu Okresního soudu v Pardubicích vrací přeplatek na soudním poplatku ve výši 1.000 Kč, a to v souladu s ustanovením § 10 odst. 3 zák. č. 549/1991 Sb., ve znění zák. č. 218/2011 Sb., o soudních poplatcích, tzn. ve znění účinném od 1.9.2011. Citované ustanovení spojuje vrácení soudního poplatku se zastavením řízení před prvním jednáním a zároveň však vrácený soudní poplatek poníží o 20 %, minimálně o 1.000 Kč.

Poučení:

Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů od doručení písemného vyhotovení rozhodnutí ke Krajskému soudu v Hradci Králové prostřednictvím Okresního soudu v Pardubicích, a to písemně ve dvojím vyhotovení.

Pardubice dne 15. dubna 2020

Mgr. Monika Nečasová v.r.
samosoudkyně

