Jihočeský kraj
Krajský úřad

Odbor kancelář hejtmana
Úsek vedoucího odboru

KUCBX01OL10B

Váš dopis zn.:
Ze dne: 24. 10. 2026
Naše č. j.: KUJCK 131681/2026
Sp. Zn.: KHEJ 129785/2026/papo1 SO
Vyřizuje: Pavla Polívková
Telefon: 386720225
E-mail: polivkova@kraj-jihocesky.cz
Datum: 3. 11. 2026

Poskytnutí informací podle § 14 odst. 5 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb.

Vážená paní,

Krajský úřad Jihočeského kraje obdržel dne 24. 10. 2026 Vaši žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, ve které požadujete poskytnutí následujících informací:

- *Anonymizované rozhodnutí Krajského úřadu Jihočeského kraje jako odvolacího správního orgánu ve vyvlastňovacím řízení vydaného v rozmezí od 26. 10. 2023 do 26. 10. 2026.*
- *Zejména žádám o poskytnutí rozhodnutí, v jehož odůvodnění se odvolací orgán zabýval posouzením proporcionality vyvlastnění ve smyslu § 4 odst. 1 zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, tedy otázkou, zda rozsah zásahu do vlastnického práva nepřekračuje míru nezbytnou k dosažení účelu vyvlastnění, a to jak z hlediska kvalitativního, tak z hlediska kvantitativního.*
- *Požadovaná rozhodnutí se mohou týkat jak odnětí, tak omezení vlastnického práva. Účel vyvlastnění ani zvláštní zákon, který vyvlastnění umožňuje, pro výběr rozhodnutí nejsou rozhodující.*

K výše uvedené žádosti Vám sdělujeme následující:

veškerá rozhodnutí o odvolání proti rozhodnutí o vyvlastnění, která krajský úřad vydal ve specifikovaném období zasíláme v příloze tohoto sdělení.

S pozdravem

Mgr. Petr Podhola
vedoucí odboru KHEJ

Příloha
rozhodnutí o vyvlastnění 1

rozhodnutí o vyvlastnění 2
rozhodnutí o vyvlastnění 3
rozhodnutí o vyvlastnění 4
rozhodnutí o vyvlastnění 5

identifikátor DS: kdib3rr
e-podatelna: posta@kraj-jihocesky.cz
T 386 720 111
www.kraj-jihocesky.cz
IČ: 70890650
DIČ: CZ70890650
U Zimního stadionu 1952/2
370 01 České Budějovice

Krajský úřad
Jihočeský kraj

Oddělení krajský stavební úřad

Naše č. j.: KUJCK 32769/2025
Sp. zn.: OREG/41267/2024/stko
Vyřizuje: Mgr. Štěpán Konopa
Telefon: 386 720 144
Datum: 11. 3. 2025

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Krajský úřad – Jihočeský kraj, oddělení krajský stavební úřad (dále jen „odvolací orgán“), jako správní orgán příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“), obdržel dne 26. 3. 2024 odvolání, které mu předal Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad (dále jen „vyvlastňovací úřad“). Toto odvolání podala SHL A PARTNERS a.s., IČO 25108115, Mělnická 109, 250 65 Bořanovice, kterou zastupuje Mgr. Martin Pixa, advokát, ev. č. ČAK 09696, Lannova tř. 1893/32a, 370 01 České Budějovice (dále jen „odvolatelka“), proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ze dne 29. 12. 2023, č. j. SU/2598/2023-8.

Výrokem I. napadeného rozhodnutí bylo podle § 24 odst. 3 písm. a) bodu 2. zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění“), omezeno vlastnické právo odvolatelky k pozemku parc. č. 1403/33 v katastrálním území Hlincová Hora, a to zřízením věcného břemene ve prospěch EG.D, s.r.o., IČO 21055050, Lidická 1873/36, 602 00 Brno (v době vydání rozhodnutí EG.D, a.s., IČO 28085400, Lidická 1873/36, 602 00 Brno), kterou zastupuje E.ON Česká republika, s. r. o., IČO 25733591, F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice (dále jen „vyvlastnitel“).

Výrokem II. napadeného rozhodnutí byla vyvlastniteli podle § 24 odst. 3 písm. c) zákona o vyvlastnění a § 3c zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění účinném do dne 30. 6. 2024 (dále jen „liniový zákon“), uložena povinnost zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění ve lhůtě 4 let od nabytí právní moci rozhodnutí.

Výrokem III. napadeného rozhodnutí byla podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění stanovena výše náhrady pro odvolatelku ve výši 260 Kč, slovy dvě stě šedesát korun českých, a vyvlastniteli byla uložena povinnost náhradu odvolatelce zaplatit do 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Výrokem IV. napadeného rozhodnutí byla vyvlastniteli podle § 24 odst. 4 písm. d) zákona o vyvlastnění uložena povinnost nahradit odvolatelce náklady na vyhotovení znaleckého posudku ve výši 8.000 Kč, slovy osm tisíc korun českých, a to ve lhůtě 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Odvolací orgán napadené rozhodnutí přezkoumal v rozsahu podle § 89 odst. 2 správního řádu a rozhodl takto:

Podle § 90 odst. 5 správního řádu se odvolání **zamítá** a napadené rozhodnutí ze 29. 12. 2023, č. j. SU/2598/2023-8, se **potvrzuje**.

Účastníci odvolacího řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

SHL A PARTNERS a.s., IČO 25108115, Mělnická 109, 250 65 Bořanovice, kterou zastupuje Mgr. Martin Pixa, advokát, ev. č. ČAK 09696, Lannova tř. 1893/32a, 370 01 České Budějovice,
EG.D, s.r.o., IČO 21055050, Lidická 1873/36, 602 00 Brno, kterou zastupuje E.ON Česká republika, s. r. o., IČO 25733591, F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice,
CETIN a.s., IČO 04084063, Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň,
Obec Hlincová Hora, IČO 00581321, Hlincová Hora 5, 373 71 Rudolfov.

Odůvodnění:

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, a to pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolání bylo podáno oprávněným subjektem ve smyslu § 81 odst. 1 správního řádu (odvolatelka je účastníkem řízení ve smyslu § 27 odst. 1 správního řádu) a bylo podáno v rámci odvolací lhůty dle § 83 odst. 1 správního řádu, protože odvolatelka obdržela předmětné rozhodnutí dne 2. 1. 2024 a odvolání proti němu bylo podáno dne 16. 1. 2024, bylo odvolání posouzeno jako přípustné a včasné, a tudíž o něm bylo možné rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v ustanovení § 90 správního řádu.

Odvoláním, které splňuje náležitosti dle § 82 odst. 2 ve spojení s § 37 odst. 2 správního řádu, odvolatelka označuje napadené rozhodnutí za nepřezkoumatelné, a tudíž nezákonné, navrhuje proto jeho zrušení a vrácení věci vyvlastňovacímu úřadu k dalšímu řízení. Konkrétní odvolací námitky uplatněné odvolatelkou jsou odvolacím orgánem vypořádány v závěru odůvodnění tohoto rozhodnutí.

Stručné shrnutí dosavadního průběhu řízení:

Vyvlastňovací úřad obdržel dne 26. 4. 2023 žádost vyvlastnitele o omezení vlastnického práva odvolatelky k předmětnému pozemku zřízením věcného břemene za účelem stanoveným ustanovením § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“). K žádosti byl mj. přiložen znalecký posudek ze dne 5. 1. 2023, č. 000564/2023, vyhotovený na žádost vyvlastnitele Pavlem Balounem, znalcem v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcích, kterým byla cena věcného břemene zjištěná podle oceňovacího předpisu stanovena ve výši 260 Kč (dále také „znalecký posudek vyvlastnitele“). Po obdržení žádosti o vyvlastnění vyvlastňovací úřad přípisem ze dne 23. 6. 2023 oznámil zahájení vyvlastňovacího řízení vyvlastniteli, odvolatelce, osobám oprávněným z věcných břemen (Obec Hlincová Hora, CETIN a.s.) a příslušnému katastrálnímu úřadu.

V rámci oznámení o zahájení řízení byli účastníci řízení informováni, že na řízení se vztahuje liniový zákon, a poučeni o možnosti uplatnit námitky proti vyvlastnění a důkazy k jejich prokázání nejpozději při ústním jednání v souladu s § 22 odst. 2 zákona o vyvlastnění. Odvolatelka byla také poučena o zákazu nakládat s vyvlastňovaným pozemkem ve smyslu ustanovení § 19 odst. 3 zákona o vyvlastnění a o možnosti předložit vyvlastňovacímu úřadu znalecký posudek vyhotovený na její žádost v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění do 30 dnů od obdržení oznámení o zahájení řízení. Oznámení bylo odvolatelce doručeno dne 24. 6. 2023, posledním dnem pro předložení znaleckého posudku vyhotoveného na její žádost tak bylo 24. 7. 2023.

Dne 24. 7. 2023, tedy ve lhůtě dle ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění, byl vyvlastňovacímu úřadu doručen znalecký posudek ze dne 23. 7. 2023, č. 65-6/23, vyhotovený na žádost odvolatelky Ing. Jakubem Šimoníkem, MBA, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti, kterým byla stanovena zjištěná cena věcného břemene ve výši 260 Kč a jeho obvyklá cena ve výši 4.864.500 Kč (dále také „znalecký posudek odvolatelky“).

V návaznosti na obdržení znaleckého posudku odvolatelky vyvlastňovací úřad písemností ze dne 10. 8. 2023 nařídil ústní jednání na 4. 9. 2023 a odvolatelku vyzval k předložení dokladu o zaplacení znaleckého posudku (tento náklad je podle § 20 odst. 4 zákona o vyvlastnění povinen hradit vyvlastnitel) nejpozději při ústním jednání s odkazem na ustanovení § 22 odst. 2 zákona o vyvlastnění. Účastníci řízení byli také informováni o možnosti seznámit se se spisovým materiálem.

Ústního jednání dne 4. 9. 2023 se zúčastnil Mgr. Martin Pixa, zmocněn k zastupování odvolatelky, a JUDr. Petr Pospíšil, pověřen k zastupování právního zástupce vyvlastnitele. Osoby oprávněné z věcných břemen se jednání nezúčastnily. Mgr. Pixa v úvodu jednání předložil plnou moc k zastupování odvolatelky, originál znaleckého posudku odvolatelky v listinné podobě, fakturu za zpracování tohoto posudku (částka 8.000 Kč), kupní smlouvu, kterou byl zakoupen mj. vyvlastňovaný pozemek, výpis z katastru nemovitostí k LV 444, k. ú. Hlincová Hora, ke dni 4. 9. 2023, a písemnost obsahující námitky odvolatelky proti vyvlastnění.

Mgr. Pixa odkázal na tuto písemnost, prostřednictvím níž odvolatelka namítla, že ve věci nepřevažuje veřejný zájem nad zachováním jejích dosavadních práv, a že cena věcného břemene stanovená znaleckým posudkem vyvlastnitele neodpovídá ceně obvyklé.

JUDr. Pospíšil se seznámil s předloženým posudkem a uvedl, že jím určená cena obvyklá je irelevantní, když výše náhrady za zřízení věcného břemene má být ve vyvlastňovacím řízení stanovena na základě ceny zjištěné (která byla určena ve stejné výši oběma posudky), navrhl proto snížení náhrady za zpracování znaleckého posudku odvolatelky na polovinu. K veřejnému zájmu na vyvlastnění JUDr. Pospíšil uvedl, že ten je dán ze zákona a jeho převaha nad zájmem odvolatelky pak vyplývá ze skutečnosti, že dojde k odbočení ze stávajícího kabelového vedení, zatížení pozemku odvolatelky tedy bude pouze nepatrně větší, zatímco nezřízení předmětného věcného břemene by mělo za následek nepřipojení nových pozemků na distribuční soustavu (k tomu bylo předloženo schéma celkové situace).

Mgr. Pixa uvedl, že odvolatelka nezpochybňuje existenci veřejného zájmu, ale poukazuje na skutečnost, že ke zřízení věcného břemene dochází na základě ryze soukromého zájmu vlastníka připojovaného pozemku a není pak ani rozhodné, do jaké míry zasáhne realizace stavby do pozemku odvolatelky, jehož hodnota se zatížením podstatným způsobem sníží. Odvolatelka proto navrhla, aby žádost o vyvlastnění byla zamítnuta.

O žádosti vyvlastnitele vyvlastňovací úřad rozhodl dne 29. 12. 2023 tak, že žádosti vyhověl, rozhodl tedy o omezení vlastnického práva odvolatelky k předmětnému pozemku zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnitele, o lhůtě, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění, o náhradě za omezení vlastnického práva odvolatelky a o povinnosti vyvlastnitele uhradit odvolatelce náklady, které vynaložila na vyhotovení znaleckého posudku. V odůvodnění rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu byl shrnut dosavadní průběh řízení, odůvodněny jednotlivé výroky a vypořádány námitky a návrhy účastníků řízení.

Rozhodnutí o vyvlastnění bylo napadeno včasným a přípustným odvoláním dne 16. 1. 2024, vyvlastňovací úřad proto přípisem ze dne 2. 2. 2024 vyzval vyvlastnitele, aby se k podanému odvolání vyjádřil ve lhůtě 15 dnů, což vyvlastnitel učinil dne 15. 2. 2024. Osoby oprávněné z věcných břemen byly stejným způsobem vyzvány přípisem ze dne 1. 3. 2024, ty se však nijak nevyjádřily. Vyvlastnitel v rámci svého vyjádření uvedl, že nesouhlasí s odvolatelkou tvrzenými důvody a napadené rozhodnutí považuje za věcně správné a řádně odůvodněné, navrhuje proto, aby odvolací orgán odvolání zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil.

Odvolací orgán obdržel odvolání proti rozhodnutí společně se spisovým materiálem a stanoviskem vyvlastňovacího úřadu dne 26. 3. 2024, dne 6. 2. 2025 pak obdržel žádost vyvlastnitele o sdělení stavu odvolacího řízení (na tu bylo reagováno telefonickým hovorem s JUDr. Pospíšilem) a oznámení o procesním nástupnictví na straně vyvlastnitele, ke kterému došlo v důsledku přeměny společnosti EG.D, a.s., jejímž nástupcem se s účinností k 31. 12. 2024 stala společnost EG.D, s.r.o. K podání byla přiložena plná moc EG.D, s.r.o., pro E.ON Česká republika, s.r.o., ze dne 16. 1. 2025.

K přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán uvádí:

Okruh účastníků odvolacího řízení byl vymezen shodně jako v řízení prvoinstančním (k otázce právního nástupnictví na straně vyvlastnitele odvolací orgán odkazuje na předchozí odstavec). Vzhledem ke skutečnosti, že podklady rozhodnutí odvolací orgán dále nedoplňoval, nesvolával ústní jednání, ani neseznamoval účastníky řízení se spisovým materiálem ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu.

V odvolacím řízení vychází odvolací orgán z ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu, tj. zabývá se přezkoumáváním souladu napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Věcnou správnost napadeného rozhodnutí odvolací orgán přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně

za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

Na základě přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Žádosti o vyvlastnění může být vyhověno pouze za předpokladu, že jsou kumulativně naplněny všechny podmínky vyvlastnění stanovené ustanoveními § 3 až 5 zákona o vyvlastnění s tím, že v případě tohoto řízení je nutné přihlédnout také k relevantním ustanovením liniového zákona, který je v postavení zákona speciálního vůči zákonu o vyvlastnění.

S ohledem na odvolatelkou uplatněné odvolací námitky se odvolací orgán bude podrobněji zabývat splněním podmínky existence veřejného zájmu na dosažení účelu vyvlastnění (tj. zřízení a provozování distribuční soustavy) a převahou tohoto zájmu nad zachováním dosavadních práv odvolatelky. Pokud se jedná o ostatní podmínky vyvlastnění, zde odvolací orgán pouze konstatuje, že ze spisového materiálu poskytnutého vyvlastňovacím úřadem je patrné, že žádost vyvlastnitele měla požadované náležitosti a je z ní zřejmé, že vyvlastnitel učinil kvalifikovaný pokus o dohodu s odvolatelkou, ke které nedošlo, což vyvlastňovací úřad popsal v odůvodnění napadeného rozhodnutí, kde se vyjádřil také k ostatním podmínkám vyvlastnění (účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem, soulad s cíli a úkoly územního plánování, nezbytnost navrženého rozsahu vyvlastnění), které shledal jako splněné a odvolací orgán se s tímto posouzením ztotožňuje.

K výrokům o náhradě za omezení vlastnického práva a o povinnosti vyvlastnitele nahradit odvolatelce náklady vynaložené na vyhotovení znaleckého posudku odvolací orgán také pouze ve stručnosti uvádí, že tyto výroky jsou v souladu se zákonem a z odůvodnění napadeného rozhodnutí je jednoznačné, jak vyvlastňovací úřad k těmto výrokům dospěl. Náhrada za vyvlastnění byla v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění ve spojení s ustanovením § 10 odst. 1 písm. b) zákona o vyvlastnění stanovena ve výši ceny věcného břemene zjištěné podle oceňovacího předpisu znaleckým posudkem odvolatelky předloženým v zákonné lhůtě. Stejně tak o náhradě nákladů vynaložených odvolatelkou na vyhotovení jejího posudku bylo rozhodnuto řádně v souladu s ustanovením § 20 odst. 4 zákona o vyvlastnění.

K námitkám odvolatelky ohledně veřejného zájmu a jeho převahy nad zachováním jejích dosavadních práv:

Podle § 3 odst. 1 věty první zákona o vyvlastnění je vyvlastnění *„přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem a jen jestliže veřejný zájem na dosažení tohoto účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného“*.

Vzhledem k tomu, že důvodem pro omezení vlastnického práva odvolatelky je zřízení a provozování zemního kabelového vedení nízkého napětí, tedy zařízení distribuční soustavy, zvláštním zákonem, ze kterého vyplývá účel vyvlastnění, je v dané věci energetický zákon. Podle § 25 odst. 3 písm. e) energetického zákona má provozovatel distribuční soustavy právo zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení, podle § 25 odst. 4 energetického zákona je pak provozovatel distribuční soustavy povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v § 25 odstavci 3 písm. e) energetického zákona, a to smluvně s vlastníkem nemovitosti či prostřednictvím rozhodnutí o vyvlastnění, pokud k dohodě nedojde.

Podle § 2 odst. 2 písm. a) bod. 1 energetického zákona je distribuční soustava zřizována a provozována ve veřejném zájmu. Dále pak § 3 odst. 2 energetického zákona mimo jiné stanovuje, že distribuce elektřiny se uskutečňuje ve veřejném zájmu, stavby sloužící pro tuto činnost a stavby s nimi související jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu a pro zřízení a provozování stavby distribuční soustavy anebo pro zřízení a provozování stavby související lze odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě podle zákona o vyvlastnění.

Vyvlastňovací úřad se touto otázkou zabýval na str. 5, 6 a 10 napadeného rozhodnutí, kde vysvětlil, že zřizování a provozování distribuční soustavy se děje ve veřejném zájmu a tato skutečnost vyplývá již ze zákona. Toto své tvrzení pak podpořil odkazem na rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26. 1. 2017, sp. zn. 21 Cdo 799/2016 (dostupný na www.nsoud.cz), dle kterého s ohledem na výše uvedená ustanovení energetického zákona *„v rámci vyvlastňovacího řízení tedy není otázka veřejného zájmu předmětem dokazování, vyvlastňovací úřad rozhoduje pouze o tom, jestliže veřejný zájem na dosažení účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného“*.

Odvolací orgán upozorňuje, že vyvlastňovací úřad se v závěru str. 5 napadeného rozhodnutí dopustil zřejmé chyby v psaní, když zmínil § 3 namísto § 2 energetického zákona, nicméně tato chyba nemá žádný vliv na zákonnost jeho rozhodnutí. Odvolací orgán zde uvádí, že postup vyvlastňovacího úřadu ve věci posouzení existence veřejného zájmu byl naprosto v pořádku. Lze pak odkázat na další relevantní soudní rozhodnutí, a to na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 8. 2017, č. j. 8 As 187/2016-51 (dostupný na www.nssoud.cz), který dospěl ke stejnému závěru jako Nejvyšší soud – pokud je zjištěna existence veřejného zájmu, který vyplývá již ze samotného energetického zákona, není nutné jeho další dokazování.

Vzhledem k výše uvedenému odvolací orgán konstatuje, že námitka odvolatelky, že vyvlastňovací úřad řádně nezkoumal veřejný zájem, není důvodná. Vyvlastňovací úřad zjistil, že veřejný zájem v této věci vyplývá přímo z energetického zákona, neprováděl proto jeho další dokazování a svůj postup podpořil odkazem na relevantní judikaturu. Odvolací orgán navíc upozorňuje na skutečnost, že dle protokolu z ústního jednání odvolatelka sama v jeho průběhu uvedla, že *„nezpochybňuje veřejný zájem, který je samozřejmě dán zákonem“*.

Pokud se jedná o posouzení převahy zjištěného veřejného zájmu na dosažení účelu stanoveného zvláštním zákonem nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného, odvolací orgán zde považuje za nezbytné odkázat na další rozhodnutí Nejvyššího soudu, a to usnesení ze dne 25. 9. 2012, sp. zn. 22 Cdo 3138/2010 (dostupné na www.nsoud.cz). Dle Nejvyššího soudu je základem pro úvahu o převaze veřejného zájmu nad zájmem vyvlastňovaného předpoklad, že vyvlastňovaný svůj zájem specifikuje. Pokud tak neučiní, lze se domnívat, že předmětem jeho zájmu je vlastnictví pozemku jako takové, které však samo o sobě nemůže převažovat nad veřejným zájmem, vyvlastnění by pak nebylo přípustné nikdy.

Odvolací orgán shledal, že odvolatelka sice opakovaně vznášela námitku, že veřejný zájem nepřeváží nad jejím zájmem, nicméně toto své tvrzení zakládá na argumentaci, že zřízení předmětného věcného břemene se činí v soukromém zájmu vlastníka pozemku, který má být napojen na distribuční soustavu. Odvolatelka pak ve věci svého vlastního zájmu hovoří pouze o zájmu na celistvosti pozemku a poskytuje obecné tvrzení o snížení hodnoty svého pozemku jeho zatížením věcným břemenem.

Co se týče první odvolatelkou uvedeného bodu (celistvost pozemku), vyvlastňovací úřad správně poukázal na skutečnost, že zřízením věcného břemene zůstane plně zachována možnost dosavadního užívání předmětného pozemku jakožto chodníku, když tento pozemek nedozná změn, co se jeho výměry a plošného uspořádání týče. Odvolací orgán se ztotožňuje s názorem vyvlastňovacího úřadu, že v případě, kdy způsob užívání vyvlastňovaného pozemku není vyvlastněním dotčen, veřejný zájem na účelu vyvlastnění bezpochyby převáží nad zájmem odvolatelky na zachování dosavadních práv. Za relevantní pak nelze považovat poznámku odvolatelky ohledně snížení hodnoty vyvlastňovaného pozemku, když právě z tohoto důvodu vyvlastňovací úřad rozhoduje o náhradě za vyvlastnění, což bylo učiněno v souladu se zákonem o vyvlastnění, jak již odvolací orgán konstatoval výše.

Závěrem odvolací orgán uvádí, že vyvlastňovací úřad se otázkou veřejného zájmu a jeho převahy nad zájmem odvolatelky zabýval a své závěry v napadeném rozhodnutí řádně odůvodnil, a to jak v rámci odůvodnění samotného výroku o vyvlastnění, tak v rámci vypořádání odvolatelkou vznesených námitek. Námitky odvolatelky ohledně nepřezkoumatelnosti napadeného rozhodnutí v této části tedy nejsou důvodné.

<u>K námitkám odvolatelky ohledně lhůty pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění:</u>

Odvolatelka v závěru svého odvolání označila za nedostatečný odůvodněný, a tudíž nepřezkoumatelný, výrok II. napadeného rozhodnutí, kterým vyvlastňovací úřad podle § 24 odst. 3 písm. c) zákona o vyvlastnění ve spojení s § 3c liniového zákona určil lhůtu 4 let od právní moci rozhodnutí, v níž je vyvlastnitel povinen zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění. Ani tuto námitku neshledal odvolací orgán za důvodnou.

Vyvlastňovací úřad při stanovení předmětné lhůty postupoval v souladu s relevantními ustanoveními zákona o vyvlastnění a liniového zákona a přihlédl k žádosti vyvlastnitele s tím, že za zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění se považuje zahájení samotné stavby, v odůvodnění výroku pak konkretizoval, že zahájením stavby se rozumí provedení těch prací, s nimiž bylo započato a které směřují jednoznačně k provedení stavby podle vydaného územního rozhodnutí. Odvolací orgán pak konstatuje, že vyvlastňovací řízení je řízením o žádosti vyvlastnitele, který o stanovení lhůty v dané délce požádal. Vyvlastňovací úřad neshledal důvod této žádosti nevyhovět, když odvolatelka sama k návrhu vyvlastnitele nevznesla v průběhu řízení žádné námitky.

Po přezkoumání odvoláním napadeného rozhodnutí z hlediska zákonnosti a věcné správnosti, s přihlédnutím ke všem uvedeným skutečnostem, odvolací orgán rozhodl způsobem uvedeným ve výroku.

Poučení:

Proti rozhodnutí odvolacího orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Bc. Zbyněk Mladý
vedoucí oddělení krajský stavební úřad

Obdrží:

Mgr. Martin Pixa, Lannova tř. 1893/32a, 370 01 České Budějovice
E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice
CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, 190 00 Praha 9-Libeň
Obec Hlincová Hora, Hlincová Hora 5, 373 71 Rudolfov

Na vědomí:

Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 01 České Budějovice 1

Krajský úřad
Jihočeský kraj

Oddělení krajský stavební úřad

Naše č. j.:	KUJCK 95098/2025
Sp. zn.:	OKSU/87122/2025/stko
Vyřizuje:	Mgr. Štěpán Konopa
Telefon:	386 720 144
Datum:	15.08.2025

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Krajský úřad – Jihočeský kraj, oddělení krajský stavební úřad (dále jen „odvolací orgán"), jako správní orgán příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), obdržel dne 21.07.2025 odvolání, které mu předal Městský úřad Blatná, odbor výstavby a územního plánování (dále jen „vyvlastňovací úřad"). Toto odvolání podal [redacted] (dále jen „odvolatel"), proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ze dne 10.06.2025, č. j. MUBL 8134/2025.

Výrokem I. napadeného rozhodnutí bylo podle § 24 odst. 3 písm. a) bodu 2. zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění"), omezeno vlastnické právo odvolatele k pozemkům parc. č. 36/15 a 36/21 v katastrálním území Bezdědovice, a to zřízením věcného břemene ve prospěch EG.D, s.r.o., IČO 21055050, Lidická 1873/36, 602 00 Brno, kterou zastupuje E.ON Česká republika, s. r. o., IČO 25733591, F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice (dále jen „vyvlastnitel"), za účelem realizace stavby *„Paštiky - kabel NN, pí Seidlová"* na pozemcích parc. č. 36/9, 36/15, 36/21 a 83/5 v katastrálním území Bezdědovice.

Výrokem II. napadeného rozhodnutí byla vyvlastniteli podle § 24 odst. 3 písm. c) zákona o vyvlastnění ve spojení s ustanovením § 3c zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „liniový zákon"), uložena povinnost zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění nejpozději do 4 let od nabytí právní moci rozhodnutí.

Výrokem III. napadeného rozhodnutí byla podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění stanovena výše náhrady pro odvolatele ve výši 70 Kč, slovy sedmdesát korun českých, a vyvlastniteli byla uložena povinnost náhradu odvolateli zaplatit do 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Odvolací orgán napadené rozhodnutí přezkoumal v rozsahu podle § 89 odst. 2 správního řádu a rozhodl takto:

Podle § 90 odst. 5 správního řádu se odvolání **zamítá** a napadené rozhodnutí ze dne 10.06.2025, č. j. MUBL 8134/2025, se **potvrzuje**.

Účastníci odvolacího řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

[redacted]
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno.

Odůvodnění:

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, a to pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolání bylo podáno oprávněným subjektem ve smyslu § 81 odst. 1 správního řádu (odvolatel je účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu) a bylo podáno v rámci odvolací lhůty dle § 83 odst. 1 správního řádu, protože odvolatel obdržel předmětné rozhodnutí dne 16.06.2025 a odvolání proti němu bylo podáno dne 25.06.2025, bylo odvolání posouzeno jako přípustné a včasné, a tudíž o něm bylo možné rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v ustanovení § 90 správního řádu.

Odvoláním, které splňuje náležitosti dle § 82 odst. 2 ve spojení s § 37 odst. 2 správního řádu, odvolatel napadá rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu z důvodu, že se nejedná o veřejný zájem, protože jde o přípojku pro pozemek s jedním rodinným domem, který lze napojit z jiných míst na pozemcích vlastníka připojovaného pozemku.

Stručné shrnutí dosavadního průběhu řízení:

Vyvlastňovací úřad dne 20.03.2025 obdržel žádost vyvlastnitele o omezení vlastnického práva odvolatele k předmětným pozemkům zřízením věcného břemene – služebnosti spočívající v právu vyvlastnitele zřídit a provozovat na pozemcích zařízení distribuční soustavy (kabelové vedení nízkého napětí včetně všech součástí a příslušenství) s tím, že daný účel vyvlastnění stanovuje § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“). K žádosti byl mj. přiložen znalecký posudek ze dne 17.04.2024, č. 032920/2024, vyhotovený na žádost vyvlastnitele [redacted] znalcem v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcích, kterým byla cena věcného břemene zjištěná podle oceňovacího předpisu stanovena ve výši 70 Kč.

V návaznosti na obdržení žádosti o vyvlastnění vyvlastňovací úřad přípisem ze dne 24.03.2025 oznámil zahájení vyvlastňovacího řízení odvolateli, vyvlastniteli a příslušnému katastrálnímu úřadu a zároveň nařídil ústní jednání na den 14.05.2025.

Ústního jednání se v nařízeném termínu zúčastnili oba účastníci řízení. Vyvlastnitelem byl předložen dodatek znaleckého posudku přiloženého k žádosti o vyvlastnění. Tento dodatek, vyhotovený [redacted] dne 24.04.2025 pod č. 034423/2025, byl zpracován za účelem aktualizace zjištěné ceny věcného břemene podle platného oceňovacího předpisu. Dodatkem byla cena věcného břemene stanovena ve stejné výši jako v původním posudku, tj. 70 Kč.

Odvolatel v průběhu ústního jednání uvedl, že s vyvlastněním nesouhlasí z důvodu absence veřejného zájmu, protože účelem vyvlastnění je přípojka pro jeden rodinný dům, který lze napojit z několika jiných míst v obci a předmětná varianta vyvlastnění byla zvolena z důvodu úspory vyvlastnitele.

Vyvlastnitel odkázal na podanou žádost, její přílohy a dodatek znaleckého posudku. K námitkám odvolatele uvedl, že účelem vyvlastnění je rozšíření distribuční soustavy pro připojení nového odběrného místa, jedná se tedy o plnění zákonné povinnosti vyvlastnitele a veřejný zájem pak vyplývá přímo z energetického zákona. Předmětná trasa byla schválena pravomocným územním rozhodnutím, k námitce ohledně její změny se proto podle liniového zákona a ustálené judikatury nepřihlíží. Vyvlastnitel navrhl, aby náhrada za vyvlastnění byla stanovena na základě jím doloženého znaleckého posudku a jeho dodatku, protože odvolatel svůj znalecký posudek nepředložil.

Rozhodnutím ze dne 10.06.2025 vyvlastňovací úřad rozhodl o omezení vlastnického práva odvolatele k předmětným pozemkům zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnitele a stanovil náhradu ve výši 70 Kč za toto omezení. Vyvlastňovací úřad také stanovil lhůty, v nichž je vyvlastnitel povinen zaplatit náhradu za vyvlastnění a zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad popsal průběh řízení a odůvodnil jednotlivé výroky rozhodnutí, přičemž se velice podrobně zabýval splněním všech podmínek vyvlastnění ve smyslu ustanovení § 3 až 5 zákona o vyvlastnění. V závěru rozhodnutí se vyvlastňovací úřad vypořádal s námitkami uvedenými odvolatelem při ústním jednání.

Proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu se odvolatel odvolal dne 25.06.2025, vyvlastňovací úřad proto přípisem ze dne 30.06.2025 vyzval vyvlastnitele, aby se k podanému odvolání vyjádřil, což vyvlastnitel učinil dne 08.07.2025, když uvedl, že tvrzení odvolatele ohledně chybějícího veřejného zájmu není pravdivé, protože se jedná o stavbu distribuční soustavy, které je zřizována a provozována ve veřejném zájmu, což výslovně uvádí

ustanovení § 2 odst. 2 písm. a) bod 1. energetického zákona. Další v odvolání uvedené skutečnosti vyvlastnitel nepovažuje za relevantní, navrhuje proto, aby odvolací orgán odvolání zamítl a napadené rozhodnutí potvrdil. Odvolací orgán odvolání společně se spisovým materiálem a stanoviskem vyvlastňovacího úřadu obdržel dne 21.07.2025.

K přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán uvádí:

Okruh účastníků odvolacího řízení byl vymezen shodně jako v řízení prvoinstančním. Vzhledem ke skutečnosti, že podklady rozhodnutí odvolací orgán dále nedoplňoval, nesvolával ústní jednání, ani neseznamoval účastníky řízení se spisovým materiálem ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu.

V odvolacím řízení vychází odvolací orgán z ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu, tj. zabývá se přezkoumáváním souladu napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Věcnou správnost napadeného rozhodnutí odvolací orgán přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

Na základě přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Vzhledem k tomu, že důvodem pro omezení vlastnického práva odvolatele je zřízení a provozování zemního kabelového vedení nízkého napětí, tedy zařízení distribuční soustavy, zvláštním zákonem, ze kterého vyplývá účel vyvlastnění, je v dané věci energetický zákon. Podle § 25 odst. 3 písm. e) energetického zákona má provozovatel distribuční soustavy (zde vyvlastnitel) právo zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat v nich vedení, podle § 25 odst. 4 energetického zákona je pak provozovatel distribuční soustavy povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v § 25 odstavci 3 písm. e) energetického zákona, a to smluvně s vlastníkem nemovitosti či prostřednictvím rozhodnutí o vyvlastnění, pokud k dohodě nedojde.

Podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 1. energetického zákona je distribuční soustava zřizována a provozována ve veřejném zájmu. Dále pak § 3 odst. 2 energetického zákona mimo jiné stanovuje, že distribuce elektřiny se uskutečňuje ve veřejném zájmu, stavby sloužící pro tuto činnost a stavby s nimi související jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu a pro zřízení a provozování stavby distribuční soustavy anebo pro zřízení a provozování stavby související lze odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě podle zákona o vyvlastnění.

Soudy se v minulosti již mnohokrát zabývaly otázkou nutnosti prokazování veřejného zájmu ve vyvlastňovacím řízení v případech, kdy veřejný zájem vyplývá přímo ze zákona, odvolací orgán proto odkazuje na závěry několika soudních rozhodnutí týkajících se právě energetického zákona.

Nejvyšší soudu v rozsudku ze dne 26.01.2017, sp. zn. 21 Cdo 799/2016 uvedl: *„Z ustanovení energetického zákona vyplývá, že zřizování a provozování přenosové soustavy se děje ve veřejném zájmu. Veřejný zájem provozovateli vyplývá z udělené licence (§ 24 odst. 2 energetického zákona). V rámci vyvlastňovacího řízení tedy není otázka veřejného zájmu předmětem dokazování, vyvlastňovací úřad rozhoduje pouze o tom, jestliže veřejný zájem na dosažení účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv vyvlastňovaného.“*

Obdobně se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 29.08.2017, č. j. 8 As 187/2016-51 (právní věta): *„Obecné pravidlo, dle kterého musí být veřejný zájem ve vyvlastňovacím řízení prokázán, se neuplatní v případě, vyplývá-li veřejný zájem přímo ze zákona. Tak je tomu mimo jiné i u staveb plynárenských zařízení podle energetického zákona, neboť § 3 odst. 2 energetického zákona má povahu speciální právní normy k § 4 odst. 2 zákona o vyvlastnění. To však neznamená, že ve vyvlastňovacím řízení není třeba vážit převahu veřejného zájmu na dosažení požadovaného účelu nad zachováním práv vyvlastňovaného.“*

Nález Ústavního soudu ze dne 30.08.2022, č. j. IV. ÚS 2763/21-1, následně potvrdil ústavnost této (v době svého vydání již ustálené) judikatury, když uvedl: *„Právní úprava, která stanoví nevyvratitelnou domněnku existence veřejného zájmu na vyvlastnění pozemků a staveb při specifických činnostech vymezených v konkrétních právních předpisech, jako např. v § 3 odst. 2 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), není*

v rozporu s ústavními kautelami čl. 11 odst. 1 a 4 Listiny základních práv a svobod. Pokud správní orgány a soudy v takovém případě neprokazují veřejný zájem vyvlastnění podle § 4 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), neporušují ústavně zaručená práva vyvlastňovaného zaručená v čl. 11 odst. 1 a 4 Listiny."

Vzhledem k výše uvedenému je zřejmé, že námitka odvolatele, že ve věci není dán veřejný zájem, není důvodná. Odvolací orgán upozorňuje, že ve smyslu výše uvedených ustanovení energetického zákona je ve veřejném zájmu již samotná distribuce elektřiny, stejně jako zřízení a provozování distribuční soustavy sloužící k tomuto účelu. Skutečnost, že v daném případě má zařízení sloužit připojení jediného rodinného domu, není pro existenci veřejného zájmu relevantní.

Jak vyplývá z citovaných soudních rozhodnutí, stanovení veřejného zájmu zákonem nezbavuje vyvlastňovací úřad povinnosti zvážit, zdali tento veřejný zájem převažuje nad zachováním práv odvolatele. Této otázce se vyvlastňovací úřad podrobně věnoval na str. 9 napadeného rozhodnutí a odvolatel se proti tomuto posouzení neohradil. Odvolací orgán tedy shledal, že podmínky vyvlastnění v podobě existence veřejného zájmu a jeho převahy nad zájmem odvolatele na zachování jeho dosavadních práv byly v řízení prokázány.

K poznámce odvolatele, že připojení nového odběrného místa mohlo být učiněno z jiného místa, odvolací orgán uvádí, že podle § 3 odst. 7 liniového zákona se v řízení o vyvlastnění nepřihlíží k námitce vyvlastňovaného požadující změnu stavby, pokud by taková změna byla v rozporu s územním rozhodnutím. Námitka byla navíc uvedena pouze v obecné rovině, kdy odvolatel žádným způsobem nespecifikoval, jakým způsobem by alternativní napojení mělo být provedeno.

Pokud se jedná o náhradu za vyvlastnění, odvolatel pouze zkonstatoval její výši a neuplatnil žádné konkrétní námitky, ať už proti postupu vyvlastňovacího úřadu při jejím stanovení, či proti znaleckému posudku, na jehož základě byla náhrada stanovena. Odvolací orgán proto pouze uvádí, že odvolatel nevyužil svého práva předložit v řízení znalecký posudek vyhotovený na jeho žádost, a tak vyvlastňovací úřad v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění náhradu stanovil na základě posudku předloženého vyvlastnitelem, který byl v průběhu řízení aktualizován podle účinných cenových předpisů. V odůvodnění napadeného rozhodnutí se vyvlastňovací úřad podrobně zabýval tím, zda posudek splňuje zákonné náležitosti a dospěl k závěru, že se jedná o způsobilý podklad pro stanovení náhrady. S tímto postupem se odvolací orgán ztotožňuje.

Následně již odvolací orgán pouze dodává, že další odvolatelem uvedené skutečnosti nepředstavují relevantní námitky pro toto řízení, odvolací orgán se k nim proto nevyjadřuje.

Závěrem odvolací orgán uvádí, že vyvlastňovací úřad v řízení postupoval v souladu s relevantními právními předpisy, napadené rozhodnutí splňuje formální náležitosti a jeho závěry jsou řádně a podrobně odůvodněny a odvolací orgán se s nimi ztotožňuje. Námitky odvolatele odvolací orgán neshledal důvodnými, podle § 90 odst. 5 správního řádu proto odvolání zamítl a napadené rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu potvrdil.

Poučení:

Proti rozhodnutí odvolacího orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Bc. Zbyněk Mladý
vedoucí oddělení krajský stavební úřad

Obdrží:

[redacted]
E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1

Na vědomí:

Městský úřad Blatná, odbor výstavby a územního plánování, tř. T. G. Masaryka 322, 388 01 Blatná

identifikátor DS: kdib3rr
e-podatelna:posta@kraj-jihocesky.cz
T 386 720 111
www.kraj-jihocesky.cz
IČ: 70890650
DIČ: CZ70890650
U Zimního stadionu 1952/2
370 76 České Budějovice

Krajský úřad
Jihočeský kraj

Oddělení krajský stavební úřad

Naše č. j.: KUJCK 99171/2025
Sp. zn.: OKSU/72728/2025/stko
Vyřizuje: Mgr. Štěpán Konopa
Telefon: 386 720 144
Datum: 27.08.2025

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Krajský úřad – Jihočeský kraj, oddělení krajský stavební úřad (dále jen „odvolací orgán"), jako správní orgán příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), obdržel dne 16.06.2025 odvolání, které mu předal Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad (dále jen „vyvlastňovací úřad"). Toto odvolání podal [redacted] (dále jen „odvolatel"), proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ze dne 05.05.2025, č. j. SU/6553/2024-14.

Výrokem I. napadeného rozhodnutí bylo podle § 24 odst. 3 písm. a) bodu 2. zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění"), omezeno vlastnické právo odvolatele k pozemku parc. č. 1673/2 v katastrálním území [redacted] a to zřízením věcného břemene ve prospěch EG.D, s.r.o., IČO 21055050, Lidická 1873/36, 602 00 Brno, kterou zastupuje E.ON Česká republika, s. r. o., IČO 25733591, F. A. Gerstnera 2151/6, 370 01 České Budějovice (dále jen „vyvlastnitel"), za účelem zajištění příslušných práv k pozemku, na němž byla realizována veřejně prospěšná stavba *„Strážkovice hájovna – VN, TS a NN"*.

Výrokem II. napadeného rozhodnutí byla podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění stanovena náhrada pro odvolatele ve výši 25.580 Kč, slovy dvacet pět tisíc pět set osmdesát korun českých, a vyvlastniteli byla uložena povinnost náhradu odvolateli zaplatit ve lhůtě 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Odvolací orgán napadené rozhodnutí přezkoumal v rozsahu podle § 89 odst. 2 správního řádu a rozhodl takto:

I.

Podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu se napadené rozhodnutí ze dne 05.05.2025, č. j. SU/6553/2024-14, **mění** takto:

Z návětí výrokové části se **vypouští** slovní spojení *„a za použití § 3 zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury") posoudil"*.

II.

Ve změnou nedotčených částech se napadené rozhodnutí podle § 90 odst. 5 správního řádu **potvrzuje**.

Účastníci odvolacího řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

[redacted]
EG.D, s.r.o., Lidická 1873/36, 602 00 Brno,
Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Jihočeský kraj, Rudolfovská 80, 370 01 České Budějovice.

Odůvodnění:

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, a to pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolání bylo podáno oprávněným subjektem ve smyslu § 81 odst. 1 správního řádu (odvolatel je účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu) a bylo podáno v rámci odvolací lhůty dle § 83 odst. 1 správního řádu, protože odvolatel obdržel předmětné rozhodnutí dne 23.05.2025 a odvolání proti němu bylo podáno dne 28.05.2025, bylo odvolání posouzeno jako přípustné a včasné, a tudíž o něm bylo možné rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v ustanovení § 90 správního řádu.

Odvoláním, které splňuje náležitosti dle § 82 odst. 2 ve spojení s § 37 odst. 2 správního řádu, odvolatel proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu uplatňuje námitky, na jejichž základě žádá, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí zrušil v celém rozsahu a věc vrátil vyvlastňovacímu úřadu k novému projednání, popř. aby rozhodl o zamítnutí žádosti o vyvlastnění z důvodu protiprávního zásahu do vlastnického práva odvolatele bez jeho souhlasu. Konkrétní odvolací námitky:

1) Předmětná stavba byla na vyvlastňovaném pozemku realizována bez vědomí odvolatele, bez jeho souhlasu a bez projednání technického řešení. Byl porušen základní princip zákonnosti správního řízení i právo na ochranu vlastnictví.
2) Stavba byla umístěna středem pozemku, čímž došlo k jeho znehodnocení, protože pozemek byl rozdělen na dvě neprakticky využitelné části. Chyběla snaha o minimalizaci dopadu (např. umístěním stavby podél hranice pozemku) a skutečnost, že vyvlastnitel nebyl schopen doložit alternativní projektovou dokumentaci potvrzuje formálnost a jednostrannost řízení.
3) Výše náhrady za vyvlastnění je nepřiměřená, protože hodnota majetkové újmy, kterou omezení vlastnického práva způsobuje, je násobně vyšší. Výše náhrady nebyla výsledkem dohody, ale jednostranně určena na základě znaleckého posudku, přestože odvolatel při ústním jednání označil jako přiměřenou náhradu ve výši 140.000 Kč.
4) Vyvlastnitel ani vyvlastňovací úřad neprokázali, že by nebylo možné stavbu vést jinudy nebo že by stávající trasa byla jediným technickým řešením. Rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 222/2021-45 sice umožňuje vyvlastnění i po dokončení stavby, ale nepokrývá svévolné opomenutí alternativy či právní odpovědnost za protiprávní zásah.

Stručné shrnutí dosavadního průběhu řízení:

Vyvlastňovací úřad dne 04.11.2024 obdržel žádost vyvlastnitele o omezení vlastnického práva odvolatele k předmětnému pozemku zřízením věcného břemene – služebnosti spočívající v právu vyvlastnitele zřídit a provozovat na pozemku zařízení distribuční soustavy (sloupy a venkovní vedení 22kV včetně všech součástí a příslušenství) s tím, že daný účel vyvlastnění stanovuje § 25 odst. 4 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon"). Věcné břemeno mělo být zřízeno za účelem zajištění příslušných práv k pozemku, na němž již byla veřejně prospěšná stavba *„Strážkovice hájovna – VN, TS a NN"* realizována na základě smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 30.08.2019 s předchozím vlastníkem [redacted]

K žádosti o vyvlastnění byl mj. přiložen znalecký posudek ze dne 27.04.2024, č. 2997/2024 (037503/2024), vyhotovený na žádost vyvlastnitele Josefem Roučkou, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, kterým byla cena věcného břemene zjištěná podle oceňovacího předpisu stanovena ve výši 24.080 Kč.

V návaznosti na obdržení žádosti o vyvlastnění vyvlastňovací úřad přípisem ze dne 07.11.2024 oznámil zahájení vyvlastňovacího řízení odvolateli, vyvlastniteli, zástavnímu věřiteli (Státní pozemkový úřad) a příslušnému katastrálnímu úřadu.

Písemností ze dne 09.12.2024 vyvlastňovací úřad na den 05.02.2025 nařídil ústní jednání, kterého se zúčastnil odvolatel (resp. jeho zplnomocněný zástupce, pan [redacted] a vyvlastnitel. Vyvlastnitelem byl předložen dodatek znaleckého posudku přiloženého k žádosti o vyvlastnění. Tento dodatek, vyhotovený [redacted] dne 02.01.2025, byl zpracován za účelem aktualizace zjištěné ceny věcného břemene podle platného oceňovacího předpisu. Dodatkem byla cena věcného břemene stanovena ve výši 25.580 Kč.

Odvolatel v průběhu ústního jednání uvedl, že nesouhlasí s cenou věcného břemene ve výši stanovené dodatkem znaleckého posudku a navrhl částku 140.000 Kč. Dále odvolatel uvedl, že nesouhlasí s trasou stavby, která namísto okrajem pozemku vede jeho středem a znesnadňuje jeho případné budoucí zhodnocení.

Vyvlastnitel k námitkám odvolatele uvedl, že výše náhrady byla stanovena znaleckým posudkem a jeho dodatkem a trasa stavby byla schválena pravomocným územním rozhodnutím, přičemž k námitce ohledně její změny se podle zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „liniový zákon"), a ustálené judikatury nepřihlíží. Vyvlastnitel zmocněnci odvolatele předložil návrh smlouvy o zřízení věcného břemene za částku 32.300 Kč s tím, že ve lhůtě 3 týdnů může odvolatel na nabídku reagovat a vyvlastňovací úřad bude informován o výsledku. K uzavření dohody mezi vyvlastnitelem a odvolatelem na základě této nabídky nedošlo.

Rozhodnutím ze dne 05.05.2025 vyvlastňovací úřad rozhodl o omezení vlastnického práva odvolatele k předmětnému pozemku zřízením věcného břemene ve prospěch vyvlastnitele a stanovil náhradu ve výši 25.850 Kč za toto omezení. Vyvlastňovací úřad také stanovil lhůtu, v níž je vyvlastnitel povinen zaplatit náhradu za vyvlastnění. Vyvlastňovací úřad popsal průběh řízení a odůvodnil jednotlivé výroky rozhodnutí, přičemž se velice podrobně zabýval splněním všech podmínek vyvlastnění ve smyslu ustanovení § 3 až 5 zákona o vyvlastnění a současně s tím se vypořádal s námitkami uplatněnými odvolatelem při ústním jednání.

Proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu se odvolatel odvolal dne 28.05.2025, vyvlastňovací úřad proto přípisem ze dne 30.05.2025 vyzval ostatní účastníky řízení, aby se k podanému odvolání vyjádřili, což učinil vyvlastnitel dne 09.06.2025, když uvedl, že tvrzení odvolatele ohledně protiprávnosti realizace stavby není pravdivé, protože stavba byla realizována na základě smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené s předchozím vlastníkem pozemku, který vyslovil souhlas s realizací. K námitkám vyvlastňovaného ohledně možné alternativní trasy vyvlastnitel uvedl, že se jedná o námitky, ke kterým se podle § 3 odst. 7 liniového zákona a ustálené judikatury nepřihlíží, vyvlastnitel navíc neměl povinnost zpracovávat alternativní trasy stavby a projektovou dokumentaci k nim. K námitkám ohledně výše náhrady vyvlastnitel zkonstatoval, že ta vyplývá z řádně zpracovaného znaleckého posudku, přičemž odvolatel měl možnost nechat zpracovat vlastní znalecký posudek na náklady vyvlastnitele a podle tohoto posudku by byla stanovena náhrada, ale odvolatel této možnosti nevyužil. S ohledem na uvedené vyvlastnitel označil odvolání za nedůvodné a navrhl, aby odvolací orgán odvolání zamítl a napadené rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu potvrdil. Odvolací orgán odvolání společně se spisovým materiálem a stanoviskem vyvlastňovacího úřadu obdržel dne 16.06.2025.

K přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán uvádí:

Okruh účastníků odvolacího řízení byl vymezen shodně jako v řízení prvoinstančním. Vzhledem ke skutečnosti, že podklady rozhodnutí odvolací orgán dále nedoplňoval, nesvolával ústní jednání, ani neseznamoval účastníky řízení se spisovým materiálem ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu.

V odvolacím řízení vychází odvolací orgán z ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu, tj. zabývá se přezkoumáváním souladu napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Věcnou správnost napadeného rozhodnutí odvolací orgán přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

Na základě přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

Vzhledem k tomu, že důvodem pro omezení vlastnického práva odvolatele je zajištění práv k zařízení distribuční soustavy, je v dané věci zvláštním zákonem, ze kterého vyplývá účel vyvlastnění, energetický zákon. Podle § 25 odst. 3 písm. e) energetického zákona má provozovatel distribuční soustavy (zde vyvlastnitel) právo zřizovat a provozovat na cizích nemovitostech zařízení distribuční soustavy, přetínat tyto nemovitosti vodiči a umísťovat

v nich vedení, podle § 25 odst. 4 energetického zákona je pak provozovatel distribuční soustavy povinen zřídit věcné břemeno umožňující využití cizí nemovitosti nebo její části pro účely uvedené v § 25 odstavci 3 písm. e) energetického zákona, a to smluvně s vlastníkem nemovitosti či prostřednictvím rozhodnutí o vyvlastnění, pokud k dohodě nedojde. Dle věty poslední tohoto ustanovení to platí také v případě, kdy stavba, pro kterou se právo vyvlastňuje, již byla zřízena a zřízení věcného břemene nezmařil provozovatel distribuční soustavy.

Podle § 2 odst. 2 písm. a) bodu 1. energetického zákona je distribuční soustava zřizována a provozována ve veřejném zájmu. Dále pak § 3 odst. 2 energetického zákona mimo jiné stanovuje, že distribuce elektřiny se uskutečňuje ve veřejném zájmu, stavby sloužící pro tuto činnost a stavby s nimi související jsou zřizovány a provozovány ve veřejném zájmu a pro zřízení a provozování stavby distribuční soustavy anebo pro zřízení a provozování stavby související lze odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě podle zákona o vyvlastnění.

Vyvlastňovací úřad v napadeném rozhodnutí uvedl, že v projednávané věci veřejný zájem vyplývá přímo ze zákona, jeho existence proto nebyla předmětem dokazování a bylo posuzováno pouze to, zda veřejný zájem na dosažení účelu převažuje nad zachováním dosavadních práv odvolatele. Odvolatel tento postup vyvlastňovacího úřadu nezpochybnil, odvolací orgán tedy pouze potvrzuje, že vyvlastňovací úřad postupoval řádně, v souladu s právními předpisy a ustálenou judikaturou.

Otázce převahy veřejného zájmu nad zájmem odvolatele se vyvlastňovací úřad věnoval v závěru str. 6 napadeného rozhodnutí, kde dospěl k závěru, že také tato podmínka vyvlastnění byla splněna, a to zejména s ohledem na skutečnost, že vyvlastnění spočívá pouze v omezení vlastnického práva odvolatele, nikoliv jeho odnětí, a vlastnické právo k vyvlastňovanému pozemku bude možné nadále vykonávat s ohledem na charakter pozemku a jeho možné využití. Odvolací orgán dodává, že ve smyslu usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25.09.2012, sp. zn. 22 Cdo 3138/2010, je základem pro úvahu o převaze veřejného zájmu nad zájmem vyvlastňovaného předpoklad, že vyvlastňovaný svůj zájem specifikuje. Pokud tak neučiní, lze se domnívat, že předmětem jeho zájmu je vlastnictví pozemku jako takové, které však samo o sobě nemůže převažovat nad veřejným zájmem, vyvlastnění by pak nebylo přípustné nikdy. V daném případě odvolatel pouze zmínil znesnadnění budoucího zhodnocení pozemku, žádné bližší informace však neposkytl. Nelze tedy hovořit o specifikaci jeho zájmu, odvolací orgán se proto ztotožňuje s úvahou vyvlastňovacího úřadu o převaze veřejného zájmu.

Dále se vyvlastňovací úřad zabýval splněním podmínky nemožnosti získat potřebná práva dohodou, kdy s ohledem na komunikaci, která před podáním žádosti o vyvlastnění proběhla mezi vyvlastnitelem a odvolatelem, dospěl k závěru, že uzavření dohody mezi stranami nebylo možné, předmětná podmínka vyvlastnění proto byla splněna. Také s tímto závěrem vyvlastňovacího úřadu odvolací orgán souhlasí, protože ze spisového materiálu je zřejmé, že vyvlastnitel odvolatele oslovil způsobem v souladu s ustanoveními § 5 zákona o vyvlastnění, ten však nabídku na uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene odmítl a vznesl požadavek na odstranění předmětné stavby. V zákonem stanovené lhůtě 90 dnů tedy nedošlo k uzavření dohody a byla tak splněna podmínka pro podání žádosti o vyvlastnění, což odvolatel nerozporuje, jeho námitky totiž směřují ke skutečnosti, že stavba byla již realizována bez jeho vědomí a předchozího souhlasu. S těmito námitkami se odvolací orgán vypořádá v závěru tohoto rozhodnutí.

Vzhledem k tomu, že výše náhrady za vyvlastnění představuje jednu ze stěžejních odvolacích námitek, odvolací orgán se touto otázkou zabývá níže, obecně však konstatuje, že náhrada byla stanovena postupem podle § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění ve spojení s ustanoveními § 10 zákona o vyvlastnění.

Pokud se jedná o samotný průběh vyvlastňovacího řízení, odvolací orgán shledal, že vyvlastňovací úřad postupoval v souladu se zákonem o vyvlastnění, když účastníky řízení řádně informoval o zahájení řízení (včetně všech relevantních poučení) a o nařízeném ústním jednání, které proběhlo ve stanoveném termínu a v jehož rámci byly odvolatelem uplatněny námitky a vyvlastnitelem aktualizován znalecký posudek.

K výroku I. tohoto rozhodnutí, kterým byla změněna část napadeného rozhodnutí:

Dílčí nedostatek však odvolací orgán spatřuje v tom, že vyvlastňovací úřad v návětí výrokové části napadeného rozhodnutí uvádí, že žádost byla posouzena mj. za použití § 3 liniového zákona. Zde je nutné uvést, že předmětem vyvlastňovacího řízení je zřízení věcného břemene k již realizované stavbě a na tyto případy liniový zákon nedopadá. Z jeho § 1 odst. 1 je zřejmé, že liniový zákon upravuje postupy při přípravě a povolování

relevantních staveb (jejich výčet je uveden v § 1 odst. 2 až 15) a dále při získávání práv k pozemkům a stavbám potřebných pro uskutečnění uvedených staveb a uvádění těchto staveb do užívání. Předmětné zařízení distribuční soustavy však již bylo vyvlastnitelem realizováno a je užíváno na základě kolaudačního souhlasu ze dne 23.03.2023, č. j. SU/90/2023-4, přičemž tato skutečnost je patrná již ze samotné žádosti o vyvlastnění. Z jejích příloh je pak zjevné, že i vyvlastnitel před jejím podáním postupoval podle obecných ustanovení zákona o vyvlastnění, nikoliv podle speciálních ustanovení liniového zákona (byla poskytnuta lhůta 90 dnů pro uzavření smlouvy podle § 5 odst. 1 zákona o vyvlastnění, návrh smlouvy obsahoval ustanovení o možnosti vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy ve smyslu § 5 odst. 4 zákona o vyvlastnění).

V přípisu vyvlastňovacího úřadu ze dne 07.11.2024, kterým bylo oznámeno zahájení vyvlastňovacího řízení, vyvlastňovací úřad sice neuvedl, že by se na řízení vztahoval liniový zákon (tak jak by to vyžadovalo ustanovení § 2 odst. 1 liniového zákona, pokud by tomu tak mělo být), nicméně odkázal na ustanovení § 3 odst. 7 liniového zákona, podle kterého se v řízení o vyvlastnění nepřihlíží k námitce vyvlastňovaného požadující změnu stavby, pokud by taková změna byla v rozporu s územním rozhodnutím, společným povolením nebo rozhodnutím o povolení záměru.

Tato skutečnost je nežádoucí, protože jak již odvolací orgán uvedl výše, liniový zákon na řízení nedopadá, nicméně v daném případě nedošlo k poškození práv odvolatele, který se bez ohledu na chybné poučení vyvlastňovacího úřadu v rámci ústního jednání ohradil proti trase stavby, která vede středem pozemku, namísto jeho okrajem. S předmětnou námitkou se pak vyvlastňovací úřad věcně vypořádal na str. 8 napadeného rozhodnutí, kdy ustanovení § 3 odst. 7 liniového zákona již nezmínil.

Odvolací orgán tedy shledal, že pochybení vyvlastňovacího úřadu ohledně odkazů na liniový zákon nemělo materiální dopad do práv účastníků řízení, z tohoto důvodu odvolací orgán přistoupil k tomu, že podle § 90 odst. 1 písm. c) správního řádu změnil výrok napadeného rozhodnutí tak, že se z něj vypouští pasáž odkazující na § 3 liniového zákona.

Vypořádání odvolacích námitek (viz str. 2 tohoto rozhodnutí) odvolacím orgánem:

1) Námitka ohledně provedení stavby bez vědomí a souhlasu odvolatele není důvodná. Odvolací orgán upozorňuje, že předmětná stavba byla umístěna územním rozhodnutím ze dne 05.03.2020, č. j. SU/5143/2020-17, které nabylo právní moci dne 02.04.2021. Účastníkem územního řízení byl předchozí vlastník pozemku, [redacted] a odvolatel, jakožto právní nástupce, vstupuje do práv a povinností svého předchůdce. Obecně pak lze říci, že podle § 184a odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném do 31.12.2023, se souhlas vlastníka pozemku se stavebním záměrem nedokládá, pokud je pro získání potřebných práv k pozemku pro požadovaný stavební záměr stanoven účel vyvlastnění zákonem.

   Pokud se jedná o samotnou realizaci stavby, pro kterou je vedle územního rozhodnutí nutné dále soukromoprávní oprávnění (zde energetický zákon výslovně požaduje věcné břemeno), vyvlastňovacím úřadem může být tato otázka posuzována pouze za účelem zjištění, zda vyvlastnitel nezmařil zřízení věcného břemene ve smyslu poslední věty § 25 odst. 4 energetického zákona. V daném případě vyvlastnitel doložil smlouvu o smlouvě budoucí ze dne 30.08.2019 uzavřenou s právním předchůdcem odvolatele, v jejímž rámci byl udělen souhlas s realizací stavby. S ohledem na úmrtí [redacted] nemohlo dojít k uzavření samotné smlouvy o zřízení věcného břemene ani převedení závazku ze smlouvy o smlouvě budoucí na odvolatele. Odvolací orgán tedy konstatuje, že umístění a realizace předmětné stavby na vyvlastňovaném pozemku bez vědomí a souhlasu samotného odvolatele není relevantní, vyvlastnitelem bylo postupováno v souladu s příslušnými právními předpisy a dle smluvního ujednání s tehdejším vlastníkem pozemku, jeho jednáním tedy nedošlo ke zmaření možnosti uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene a bylo možné přistoupit k vyvlastnění podle § 25 odst. 4 energetického zákona, protože s odvolatelem se dohodu uzavřít nepodařilo.

2) Námitka ohledně umístění stavby středem pozemku není relevantní. Jak již odvolací orgán uvedl výše, na toto řízení se nevztahuje liniový zákon, k námitkám požadujícím změnu stavby, a to i v případě, že by tato změna byla v rozporu s územním rozhodnutím, je možné ve specifických případech přihlédnout, nicméně o takový případ se zde nejedná. Odvolací orgán se ztotožňuje s argumentací vyvlastňovacího úřadu, který k této námitce odvolatele (byla totiž uplatněna již v průběhu ústního jednání) uvedl, že

v tomto konkrétním případě námitka nemohla být zohledněna, protože stavba byla nejen umístěna, ale již také realizována a zkolaudována.

Odvolací orgán zde znovu opakuje, že předmětná stavba byla řádně umístěna, následně byla na vyvlastňovaném pozemku zhotovena na základě souhlasu jeho tehdejšího vlastníka uděleném ve smlouvě ze dne 30.08.2019 a dále byl udělen kolaudační souhlas s jejím užíváním stavebním úřadem dne 23.03.2023. Předmětem tohoto řízení tedy není získaní práv pro realizaci stavby, ale majetkoprávní vypořádání vyvlastnitele a odvolatele, kdy energetický zákon požaduje zřízení věcného břemene, a jak již bylo uvedeno, zákonem je výslovně předpokládána i možnost tak učinit až poté, co stavba byla zřízena. V tomto řízení tedy již nelze námitkám ohledně konkrétního umístění stavby vyhovět. Odvolací orgán dodává, že vyvlastnitel neměl žádnou povinnost zpracovávat alternativní projektovou dokumentaci, a to ani pro územní řízení, ve kterém byla stavba umístěna, ani pak pro toto vyvlastňovací řízení. Skutečnost, že tato alternativní dokumentace neexistuje, proto nemá žádný dopad na hodnocení vyvlastňovacího úřadu, zda byly splněny podmínky vyvlastnění.

3) Námitka ohledně výše náhrady za vyvlastnění není důvodná. Přestože skutečnost, že odvolatel nevyužil možnosti dle § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění předložit ve vyvlastňovacím řízení znalecký posudek vyhotovený na jeho žádost, nezbavuje odvolatele práva uplatnit námitky proti znaleckému posudku vyhotovenému na žádost vyvlastnitele, v posuzovaném případě byla odvolatelem pouze navržena mnohonásobně vyšší náhrada (140.000 Kč), kterou odvolatel považuje za přiměřenou s ohledem na omezení jeho vlastnického práva. Odvolatel však žádným způsobem nedoložil, jakým konkrétním způsobem došlo k jím tvrzenému znehodnocení vyvlastňovaného pozemku a jakým způsobem dospěl k závěru, že jím navrhovaná částka představuje odpovídající náhradu. Zároveň odvolatel žádným relevantním způsobem nezpochybnil konkrétní závěry znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem.

   Takovouto námitkou proto nebyl vyvlastňovací úřad způsobilý se zabývat a to samé pak platí pro odvolací orgán. Ten proto pouze dodává, že se ztotožňuje se závěry vyvlastňovacího úřadu, co se náhrady za vyvlastnění týče, když podkladem pro její stanovení byl znalecký posudek vyhotovený na žádost vyvlastnitele znalcem s požadovanou odborností, znalecký posudek splňuje formální náležitosti a jeho závěry jsou srozumitelné a řádně odůvodněné. V souladu s ustanovením § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění byl znalecký posudek aktualizován tak, aby ocenění bylo provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění.

4) Ani poslední z námitek není důvodná. Odvolatel opětovně upozorňoval, že nebylo prokázáno, že stávající trasa stavby představuje jediné technické řešení. Odvolací orgán zde odkazuje na vypořádání námitek 1) a 2) výše, kde se touto otázkou již podrobně zabýval. Upozornění odvolatele na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19.01.2022, č. j. 8 As 222/2021-45, odvolací orgán nepovažuje pro toto řízení za relevantní, a to právě proto, že stavba již byla realizována.

Závěrem odvolací orgán uvádí, že vyvlastňovací úřad v řízení postupoval v souladu s relevantními právními předpisy, napadené rozhodnutí splňuje formální náležitosti, jeho závěry jsou řádně a podrobně odůvodněné a odvolací orgán se s nimi ztotožňuje. Z důvodů uvedených výše odvolací orgán provedl pouze dílčí změnu návětí výrokové části rozhodnutí. Námitky odvolatele odvolací orgán neshledal důvodnými, podle § 90 odst. 5 správního řádu proto napadené rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ve změnou nedotčených částech potvrdil a odvolání zamítl.

Poučení:

Proti rozhodnutí odvolacího orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Bc. Zbyněk Mladý
vedoucí oddělení krajský stavební úřad

Obdrží:

[redacted]
E.ON Česká republika, s. r. o., F. A. Gerstnera 2151/6, České Budějovice 7, 370 01 České Budějovice 1
Státní pozemkový úřad, KPÚ pro Jihočeský kraj, Rudolfovská 80, 370 01 České Budějovice 1

Na vědomí:

Magistrát města České Budějovice, Stavební úřad, nám. Přemysla Otakara II. 1/1, 370 01 České Budějovice 1

Krajský úřad
Jihočeský kraj

Oddělení krajský stavební úřad

Naše č. j.: KUJCK 31620/2026
Sp. zn.: OKSU/123680/2025/stko
Vyřizuje: Mgr. Štěpán Konopa
Telefon: 386 720 144
Datum: 09.03.2026

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Krajský úřad – Jihočeský kraj, oddělení krajský stavební úřad (dále jen „odvolací orgán"), jako správní orgán příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), obdržel dne 04.11.2025 odvolání, která mu předal Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad (dále jen „vyvlastňovací úřad"). Tato odvolání podali [redacted] oba zastoupeni JUDr. Zdeňkou Vochyánovou, advokátkou, ev. č. ČAK 08521, Nerudova 1190/3, 674 01 Třebíč (dále společně také „odvolatelé"), proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ze dne 24.09.2025, č. j. DACI/20766/25/OSÚ.

Výroky 1.1. a 1.2. napadeného rozhodnutí bylo podle § 24 odst. 3 písm. a) bodu 3. zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění"), rozhodnuto o odnětí vlastnických práv odvolatelů k jejich spoluvlastnickým podílům (u každého 1/2) pozemku parc. č. 1185/3 v katastrálním území Krahulov a o přechodu vlastnických práv na Kraj Vysočina, IČO 70890749, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava (dále jen „vyvlastnitel").

Výrokem 1.3. napadeného rozhodnutí byla vyvlastniteli podle § 24 odst. 3 písm. c) zákona o vyvlastnění ve spojení s § 3c zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění účinném do 31.07.2025 (dále jen „zákon o urychlení výstavby"), uložena povinnost zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění nejpozději do 4 let od právní moci výroku I. rozhodnutí.

Výroky 2.1. a 2.2. napadeného rozhodnutí byla podle § 24 odst. 4 písm. a) ve spojení s § 20 odst. 1 a § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění stanovena náhrada pro každého z odvolatelů ve výši 116.050 Kč, slovy jedno sto šestnáct tisíc padesát korun českých, a vyvlastniteli byla uložena povinnost náhrady odvolatelům zaplatit do 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Odvolací orgán napadené rozhodnutí přezkoumal v rozsahu podle § 89 odst. 2 správního řádu a rozhodl takto:

Podle § 90 odst. 5 správního řádu se odvolání obou odvolatelů **zamítají** a napadené rozhodnutí ze dne 24.09.2025, č. j. DACI/20766/25/OSÚ, se **potvrzuje**.

Účastníci odvolacího řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

[redacted]

Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava,

[redacted]

Odůvodnění:

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaných odvolání, a to pokud jde o jejich přípustnost a včasnost. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolání byla podána oprávněnými subjekty ve smyslu § 81 odst. 1 správního řádu (oba odvolatelé jsou účastníky řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu) a byla podána v rámci odvolací lhůty dle § 83 odst. 1 správního řádu, protože předmětné rozhodnutí bylo [redacted] doručeno dne 30.09.2025, [redacted] dne 01.10.2025 a odvolání obou odvolatelů byla podána jejich právní zástupkyní dne 14.10.2025, byla odvolání posouzena jako přípustná a včasná, a tudíž o nich bylo možné rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v ustanovení § 90 správního řádu. Protože se odvolání obou odvolatelů obsahově shodují, odvolací orgán o nich dále hovoří společně jako o jediném odvolání.

Odvoláním, které splňuje náležitosti dle § 82 odst. 2 ve spojení s § 37 odst. 2 správního řádu, odvolatelé napadají výroky o odnětí jejich vlastnických práv (výroky 1.1. a 1.2.) a o náhradě za vyvlastnění (výroky 2.1. a 2.2.) a navrhují, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu jako nezákonné zrušil, a to z důvodu chybného závěru vyvlastňovacího úřadu o naplnění účelu vyvlastnění, neexistence veřejného zájmu na uskutečnění předmětné stavby (v tomto směru své odvolání odvolatelé doplnili podáními ze dne 06.11.2025) a nedostatečné náhrady za vyvlastnění. Blíže jsou jednotlivé odvolací námitky popsány níže v rámci jejich vypořádání odvolacím orgánem.

Stručné shrnutí dosavadního průběhu řízení:

Usnesením Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 03.01.2025 byl vyvlastňovací úřad pověřen vedením řízení o žádosti vyvlastnitele o odnětí výše popsaných vlastnických práv odvolatelů za účelem uskutečnění stavby *„II/405 Okříšky, obchvat až po křižovatku se silnicí I/23“ (dříve „II/405 Okříšky - křižovatka s I/23“* jakožto veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 písm. f) zákona o urychlení výstavby. Žádost a její přílohy vyvlastňovací úřad obdržel dne 08.01.2025.

Přípisem ze dne 11.04.2025 vyvlastňovací úřad oznámil zahájení řízení jeho účastníkům a příslušnému katastrálnímu pracovišti. V rámci této písemnosti byli účastníci poučeni o relevantních právech a povinnostech a vyvlastňovací úřad zároveň nařídil ústní jednání na den 18.06.2025. [redacted] písemnost obdržela dne 28.04.2025 [redacted] dne 16.04.2025.

Dne 14.05.2025 vyvlastnitel doplnil svou žádost v tom smyslu, že v souladu s ustanovením § 3c zákona o urychlení výstavby žádá o určení lhůty pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění v délce 4 let od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění (oproti v žádosti původně nesprávně uvedené lhůtě 5 let).

Ústního jednání, které se uskutečnilo v nařízeném termínu dne 18.06.2025, se zúčastnili [redacted] pověřený zaměstnanec vyvlastnitele, [redacted] se nedostavila. Přítomní účastníci byli seznámeni s obsahem spisu, včetně znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem společně s žádostí o vyvlastnění, žádný z odvolatelů znalecký posudek vyhotovený na jejich žádost nepředložil. Účastníci byli také opětovně poučeni o koncentraci řízení ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 a 3 zákona o vyvlastnění. Vyvlastnitel v rámci jednání již pouze odkázal na písemnosti uvedené ve spisu, zatímco [redacted] předložil své písemné vyjádření datované dnem 16.06.2025. V závěru jednání byli účastníci poučeni o lhůtě 15 dnů od jeho konání pro seznámení se s podklady rozhodnutí podle § 36 odst. 3 správního řádu.

Vzhledem k tomu, že [redacted] ve svém vyjádření namítl, že znalecký posudek ze dne 19.06.2024, č. 2411-70-2024-K, vyhotovený na žádost vyvlastnitele [redacted] znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, nebyl vyhotoven podle účinných oceňovacích předpisů, protože od 01.01.2025 došlo k novelizaci oceňovací vyhlášky, vyvlastňovací úřad přípisem ze dne 22.07.2025 vyzval vyvlastnitele, aby do 30.09.2025 znalecký posudek odpovídajícím způsobem doplnil, a usnesením ze stejného data řízení na předmětnou dobu přerušil.

Dne 20.08.2025 vyvlastňovací úřad obdržel znalecký posudek ze dne 06.08.2025, č. 2546-83-2025-K, vyhotovený Ing. Dostálem za účelem aktualizace jeho předchozího posudku. Stejně jako v případě původního posudku byla znalcem stanovena cena zjištěná a cena obvyklá s tím, že cena zjištěná zůstala nezměněna (43.780 Kč) a cena obvyklá je vyšší (232.100 Kč) než v původním posudku (206.300 Kč).

Vyvlastňovací úřad písemností ze dne 01.09.2025 oznámil pokračování v řízení a seznámil účastníky řízení s novým podkladem rozhodnutí v podobě aktualizovaného znaleckého posudku Ing. Dostála, ke kterému se již žádný účastník ve stanovené lhůtě 10 dnů nevyjádřil.

Rozhodnutím ze dne 24.09.2025 vyvlastňovací úřad rozhodl o odnětí vlastnických práv odvolatelů a jejich přechodu na vyvlastnitele, určil lhůtu pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění a stanovil výši náhrad pro odvolatele. V odůvodnění byl stručně popsán průběh řízení a dále se vyvlastňovací úřad podrobně věnoval otázce splnění podmínek pro vyvlastnění a vypořádání námitek [redacted] žádné námitky v průběhu řízení neuplatnila).

Dne 14.10.2025 vyvlastňovací úřad obdržel odvolání obou odvolatelů, přípisem ze dne 17.10.2025 proto vyzval účastníky řízení, aby se k podaným odvoláním vyjádřili. Vyvlastnitel v písemnosti ze dne 20.10.2025 uvedl, že veškeré námitky již byly vypořádány v odůvodnění napadeného rozhodnutí a vyvlastnitel se ztotožňuje se závěry vyvlastňovacího úřadu a nemá k nim žádné další připomínky.

Odvolací orgán obdržel odvolání společně se spisovým materiálem a vyjádřením vyvlastňovacího úřadu dne 04.11.2025 a následně mu vyvlastňovací úřad dne 11.11.2025 postoupil ještě doplnění odvolání, která vyvlastňovací úřad od obou odvolatelů obdržel dne 06.11.2025 (stejně jako odvolání samotná se jejich doplnění v případě obou odvolatelů obsahově shodují).

K přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán uvádí:

Okruh účastníků odvolacího řízení byl vymezen shodně jako v řízení prvoinstančním. Vzhledem ke skutečnosti, že podklady rozhodnutí odvolací orgán dále nedoplňoval, nesvolával ústní jednání, ani neseznamoval účastníky řízení se spisovým materiálem ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu.

V odvolacím řízení vychází odvolací orgán z ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu, tj. zabývá se přezkoumáváním souladu napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Věcnou správnost napadeného rozhodnutí odvolací orgán přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

Na základě přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán dospěl k závěru, že odvolání nejsou důvodná.

První z odvolacích námitek směřuje proti vyvlastňovacím úřadem provedenému posouzení toho, zda byla naplněna podmínka vyvlastnění dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění, podle kterého je vyvlastnění přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem. Vyvlastňovací úřad na str. 3 napadeného rozhodnutí uvedl, že vyvlastnitel se domáhá odnětí vlastnických práv odvolatelů k pozemku, na němž má být trvale umístěna stavba *„II/405 Okříšky, obchvat až po křižovatku se silnicí I/23“*, účelem vyvlastnění je tedy realizace stavby silnice II. třídy, a tak je naplněn účel vyvlastnění podle § 17 odst. 2 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“), který stanovuje následující: *„Podle zvláštního právního předpisu lze odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících.“*

Odvolatelé svou argumentaci ohledně neexistujícího účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem zakládají na skutečnosti, že citované ustanovení zákona o pozemních komunikacích výslovně nezahrnuje silnice II. třídy, nicméně tento výklad nelze přijmout. Pojem „silnice“ zde naprosto zjevně zahrnuje silnice všech třech tříd ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích (na rozdíl od místních komunikací, kdy je specifikováno, že se jedná pouze o místní komunikace I. třídy). Akceptace výkladu nabízeného odvolateli by znamenala, že pojem „silnice“ bez označení konkrétní třídy v předmětném ustanovení by byl nesmyslný, protože každá silnice spadá do některé ze třech tříd. Odvolací orgán se tedy ztotožňuje s posouzením vyvlastňovacího úřadu o tom, že účel vyvlastnění v podobě realizace stavby silnice II. třídy je stanoven v § 17 odst. 2 písm. a) zákona o pozemních komunikacích a tato podmínka vyvlastnění je tedy splněna.

Druhá z námitek, které odvolatelé proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu uplatnili, směřuje proti další z podmínek vyvlastnění dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění, a to podmínce existence veřejného zájmu na dosažení konkrétního účelu vyvlastnění, zde tedy výstavby obchvatu městysu Okříšky. Původně pouze obecně formulovanou námitku odvolatelé doplnili svými podáními ze dne 06.11.2025, kde se odkazují na rozhodnutí Krajského úřadu Kraje Vysočina, Odboru dopravy a silničního hospodářství (dále jen „odvolací silniční správní úřad"), ze dne 09.09.2025, č. j. KUJI 75723/2025, kterým bylo zamítnuto odvolání obce Krahulov proti rozhodnutí Městského úřadu Třebíč, Odboru dopravy a komunálních služeb, ze dne 11.06.2025, č. j. ODKS 46276/25 - SPIS 4628/2025/ED, kterým byl zrušen železniční přejezd P3869 v km 56,935 na trati Brno – Jihlava v k. ú. Krahulov, přičemž stavba obchvatu Okříšek má sloužit jako náhradní trasa (v návaznosti na povolení jejího užívání). Obě rozhodnutí byla připojena k podání odvolatelů.

Konkrétně odvolatelé poukazují na vypořádání odvolací námitky obce Krahulov o tom, že využitím obchvatu jako objízdné trasy je popřen její účel, kdy odvolací silniční správní úřad k námitce uvedl, že obchvat Okříšek je silnicí II. třídy, nejedná se tedy o rychlostní silnici, ale o komunikaci spojující okresy Třebíč a Jihlava, přičemž na silnici této třídy není vyloučen provoz zemědělské techniky ani přímá obsluha přilehlých nemovitostí. Odvolatelé z tohoto tvrzení dovozují, že záměr, pro jehož realizaci je vyvlastňovací řízení vedeno, představuje univerzální a ničím výjimečnou silnici II. třídy, která nesplňuje podmínku veřejného zájmu.

Odvolací orgán souhlasí s obecným tvrzením odvolatelů, že veřejný zájem v případě předmětné stavby nevyplývá přímo ze zákona, a musí tak být prokázán ve vyvlastňovacím řízení, nicméně vyvlastnitel ani vyvlastňovací úřad nikdy netvrdili opak. Vyvlastnitel v rámci žádosti o vyvlastnění popsal, proč podmínku existence veřejného zájmu na stavbě obchvatu považuje za splněnou a vyvlastňovací úřad se touto podmínkou následně podrobně zabýval v závěru str. 3 a dále na str. 4 napadeného rozhodnutí, kde popsal, že se jedná o stavbu veřejně prospěšnou, což stanovuje jednak přímo § 17 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a dále tak vyplývá z relevantní územně plánovací dokumentace (zejména Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina). Veřejná prospěšnost sama o sobě neznamená existenci veřejného zájmu, nicméně se jedná o podstatou indicii. Dále se proto vyvlastňovací úřad zabýval konkrétním významem plánované stavby obchvatu, kdy s odkazem na skutečnosti popsané vyvlastnitelem uvedl, že stavba odvede tranzitní dopravu z centra obce Krahulov a městysu Okříšky, přičemž se jedná o nejkratší spojnici mezi dvěma největšími městy v kraji Vysočina – Jihlavou a Třebíčí. Dále vyvlastňovací úřad poukázal na význam stavby ve vztahu k plánované dostavbě jaderné elektrárny Dukovany.

S ohledem na výše uvedené odvolací orgán konstatuje, že veřejný zájem na stavbě byl ve vyvlastňovacím řízení prokázán a námitka odvolatelů není způsobilá tento závěr zpochybnit. Odvolateli zmiňované vyjádření odvolacího silničního správního úřadu žádným způsobem nevyvrací závěry vyvlastňovacího úřadu. Odvolací orgán připomíná, že „veřejný zájem" představuje neurčitý právní pojem, pro který neexistuje jednotná definice, nicméně ho lze spatřovat v obecné prospěšnosti pro společnost či její část. Stavba, za účelem jejíhož uskutečnění je vedeno vyvlastňovací řízení, nemusí tedy být žádným způsobem výjimečná (obchvaty představují standardní typ nově realizovaných dopravních staveb), ale je podstatné, zda její realizace přinese obecný prospěch. V daném případě odvolací orgán nepochybuje o tom, že odkloněním tranzitní dopravy z centra Krahulova a Okříšek dojde minimálně ke snížení hlukové zátěže a prašnosti a ke zvýšení bezpečnosti obyvatelstva v těchto obcích, přičemž zároveň dojde ke zkvalitnění spojení mezi Jihlavou a Třebíčí. Skutečnost, že se jedná o silnici II. třídy, a není tedy vyloučeno, že se na ní budou pohybovat také cyklisté či zemědělská technika, nijak nesnižuje obecnou prospěšnost stavby.

Ačkoliv odvolatelé přímo nezpochybnili splnění podmínky převahy veřejného zájmu na uskutečnění předmětné stavby nad zachováním jejich dosavadních práv, odvolací orgán nad rámec věci v této souvislosti uvádí, že základem pro úvahu o převaze veřejného zájmu nad zájmem odvolatelů je předpoklad, že odvolatelé své zájmy specifikují. Pokud tak neučiní, lze se domnívat, že předmětem jejich zájmu je vlastnictví pozemku jako takové, které však samo o sobě nemůže převažovat nad veřejným zájmem, vyvlastnění by pak nebylo přípustné nikdy. V daném případě odvolatelé žádný svůj konkrétní zájem na zachování jejich dosavadních práv nespecifikovali, odvolací orgán proto souhlasí se závěrem vyvlastňovacího úřadu, že veřejný zájem převažuje nad individuálními zájmy odvolatelů, i tato podmínka vyvlastnění tedy byla splněna.

Zbytek odvolacích námitek směřuje proti stanovení náhrady. Konkrétně odvolatelé uvádí, že jsou si vědomi toho, že násobení obvyklé ceny pozemku koeficientem dle zákona o urychlení výstavby se nevztahuje na pozemky vykupovaném krajem, ale je nemyslitelné, že s ohledem na napojení předmětné stavby na silnici I. třídy, pro níž koeficient využít možné je, obdrží vlastníci sousedních pozemků stejné kvality osminásobek,

přestože je vyvlastnění obou pozemků vedeno stejným veřejným zájmem. Dále odvolatelé odkazují na vyvlastnitelem prováděné výkupy pozemků v roce 2016 za účelem výstavby obchvatu Jihlavy za cenu 500 Kč/m^2, zatímco jim byla nabídnuta méně než poloviční částka (200 Kč/m^2) a následně napadeným rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu byla přiznána náhrada ve výši pouze 36 Kč/m^2. Odvolatelé také upozorňují na skutečnost, že z registru smluv je možné zjistit, že vyvlastnitel pozemky přeprodává či bezúplatně převádí na Ředitelství silnic a dálnic, čímž dochází k evidentnímu obcházení zákona o urychlení výstavby. Závěrem odvolatelé zpochybňují obvyklou cenu vyvlastňovaného pozemku stanovenou aktualizovaným znaleckým posudkem Ing. Dostála, kdy poukazují na užití pojmu *„tržní ocenění majetku“* a znovu zmiňují vyvlastnitelem zaplacené částky v jiných případech.

K těmto námitkám odvolací orgán v první řadě uvádí, že je nutné rozlišovat mezi kupní cenou nabízenou v rámci tzv. negociačního řízení před zahájením řízení o vyvlastnění a následnou náhradou za vyvlastnění stanovenou vyvlastňovacím úřadem. Vyvlastňovací úřad podrobně popsal, proč se na vyvlastnitele, jakožto územní samosprávný celek, nevztahují ustanovení o násobení obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem relevantním koeficientem, a odvolatelé uvedli, že jsou si této skutečnosti vědomi, není tedy nutné, aby se odvolací orgán k tomuto aspektu stanovení náhrady blíže vyjadřoval.

S ohledem na výše uvedené je pak zřejmé, že vyvlastnitel byl při návrhu kupní ceny v rámci negociačního řízení vázán pouze zákonem o vyvlastnění, jehož § 5 odst. 1 písm. a) stanovuje, že vyvlastnitel je povinen k návrhu smlouvy předložit znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě. Pokud vyvlastnitel, na kterého se nevztahují ustanovení § 3b odst. 1 zákona o urychlení výstavby, navrhne kupní cenu vyšší, než která byla stanovena znaleckým posudkem, který připojil k návrhu smlouvy, činí tak z vlastní vůle a vyvlastňovacímu úřadu nepřísluší hodnotit konkrétní částku, kterou navrhl. Vyvlastňovací úřad v této souvislosti zkoumá pouze to, zda byla v rámci negociačního řízení dodržena relevantní ustanovení zákona o vyvlastnění a zákona o urychlení výstavby, a v této souvislosti se zabývá tím, zda aktivita vyvlastnitele svědčila o jeho skutečném zájmu na uzavření dohody a nejednalo se o snahu pouze formálního charakteru (spočívající typicky v odeslání návrhu a následném nereagování na návrhy druhé strany). V tomto směru vyvlastňovací úřad dospěl k závěru, že vyvlastnitelem byla podmínka nemožnosti získání práv k vyvlastňovanému pozemku dohodou splněna, a odvolací orgán se s tímto závěrem ztotožňuje.

Pokud s ohledem na nemožnost uzavření dohody dojde k odnětí vlastnického práva ve vyvlastňovacím řízení, dopadají na stanovení náhrady relevantní ustanovení zákona o vyvlastnění.

Podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění vyvlastňovací úřad výrokem o náhradě stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného a uloží vyvlastniteli, aby náhradu zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Podle § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému za vyvlastnění *„náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim“*.

Podle § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění *„stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění“*. Dle tohoto ustanovení vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši ceny zjištěné dle oceňovacích předpisů, pokud by tato cena byla vyšší, než cena obvyklá.

Podle § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění se cena pozemku pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jeho skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění a přitom se nepřihlédne k jeho zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.

Ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění určuje způsob, kterým se ve vyvlastňovacím řízení stanovuje náhrada za vyvlastnění: *„Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, v opačném případě se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku podle § 5 odst. 2 písm. a) vyhotoveného na žádost vyvlastnitele; ustanovení § 10 odst. 4 tím není dotčeno.“*

V posuzovaném případě odvolatelé nevyužili svého práva předložit znalecký posudek vyhotovený na jejich žádost, vyvlastňovací úřad proto náhradu stanovil na základě znaleckého posudku předloženého

vyvlastnitelem, který byl v průběhu řízení aktualizován. K vyvlastnitelem původně nabízené ceně převyšující cenu obvyklou se již v průběhu vyvlastňovacího řízení nepřihlíží, výsledná náhrada proto byla stanovena v relevantní výši na základě aktualizovaného znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitele ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 ve spojení s § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění.

Odvolací orgán tedy konstatuje, že vyvlastnitel v rámci negociačního řízení a následně vyvlastňovací úřad v rámci řízení o vyvlastnění postupovali v souladu s relevantními právními předpisy, co se stanovení náhrady týče. Odvolateli zmiňované odkupy pozemků z roku 2016 pak na tomto závěru nemohou nic změnit, protože jak již bylo uvedeno výše, vyvlastnitel byl při stanovení kupní ceny vázán pouze zpracováním znaleckého posudku a odvolatelům nabídl částku (200 Kč/m²) několikanásobně převyšující obvyklou cenu stanovenou původním posudkem Ing. Dostála (32 Kč/m², následnou aktualizací posudku zvýšena na 36 Kč/m²), nejednalo se tedy o částku, která by byla zjevně nepřiměřená (pouze v takovém případě by nebyla splněna podmínka řádného pokusu o uzavření dohody).

Za důvodnou nelze považovat ani námitku ohledně údajného obcházení zákona o urychlení výstavby. Vyvlastňovací úřad a odvolací orgán se zabývají konkrétním případem, kdy byly vyvlastnitelem splněny veškeré zákonné požadavky pro vydání rozhodnutí o vyvlastnění, a těmto správním orgánům nepřísluší zabývat se jinými právními vztahy vyvlastnitele s nezúčastněnými subjekty. Navíc lze uvést, že odvolatelé své tvrzení neopřeli o žádné konkrétní důkazy, pouze obecně odkázali na registr smluv, a takto uplatněnou námitkou by se odvolací orgán nemohl zabývat, i kdyby mu toto posouzení příslušelo.

K námitkám ohledně znaleckého posudku Ing. Dostála odvolací orgán uvádí, že odvolatelům lze dát za pravdu v tom smyslu, že posudkem užívané pojmy *„tržní ocenění majetku“* a *„tržní hodnota“* působí zavádějícím dojmem, protože znaleckým posudkem má být v souladu s výše uvedenými ustanoveními zákona o vyvlastnění stanovena cena obvyklá a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), jsou obvyklá cena (§ 2) a tržní hodnota (§ 4) definovány odlišným způsobem, tyto termíny tedy nelze považovat za synonyma. Stejně tak vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), stanovuje odlišný způsob jejich určení (§ 1a pro obvyklou cenu, § 1b pro tržní hodnotu).

Tento nedostatek znaleckého posudku však neměl vliv na jeho závěry a možnost jeho využití jako podkladu pro stanovení náhrady za vyvlastnění, protože z obsahu posudku je zřejmé, že znalec postupoval podle § 1a oceňovací vyhlášky a stanovil obvyklou cenu vyvlastňovaného pozemku porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, když provedl srovnání s pěti uskutečněnými prodeji zemědělských pozemků.

Za nedostatek znaleckého posudku naopak nelze považovat skutečnost, že při výběru srovnávacího vzorku znalec nepřihlédl k odvolateli opakovaně zmiňovaným odkupům z roku 2016. Při stanovení ceny porovnávací metodou je úkolem znalce zvolit takové uskutečněné prodeje, které se svou povahou nejvíce přibližují oceňovanému pozemku, a jedním z relevantních hledisek je bezpochyby i hledisko časové. Znalec ve svém vzorku použil jednu kupní smlouvu z roku 2024, zbytek pak z roku 2025, a právě tímto postupem došlo při aktualizaci posudku k navýšení původně stanovené obvyklé ceny vyvlastňovaného pozemku. Odvolací orgán zde dodává, že aktualizace posudku v tomto směru byla nad rámec požadavku ustanovení § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění, protože k navýšení obvyklé ceny nedošlo změnou účinných právních předpisů, ale pouze zohledněním aktuálnějších uskutečněných prodejů v rámci provedeného srovnání.

Tvrzení odvolatelů, že vyvlastnitel znalci patrně zatajil podstatné okolnosti v podobě svých dřívějších odkupů pozemků za vyšší částky je ničím nepodložené, přičemž je úkolem znalce vyhledat vhodné uskutečněné prodeje bez ohledu na to, co zadavatel posudku uvede či neuvede. Pokud se odvolatelé obávali věrohodnosti posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitele, mohli předložit znalecký posudek vyhotovený na jejich žádost, podle kterého by vyvlastňovací úřad v souladu s ustanovením § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění stanovil náhradu. Této možnosti však odvolatelé nevyužili.

Závěrem k otázce náhrady odvolací orgán uvádí, že ke dni vydání rozhodnutí o odvolání nedošlo ke změnám zákona o oceňování ani oceňovací vyhlášky, co se stanovení ceny zemědělských pozemků týče (základní cena vyvlastňovaného pozemku stále činí 3,77 Kč/m² dle přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky), odvolací orgán proto

v souladu se základními zásadami správního řízení (zejména zásadou hospodárnosti a zásadou co nejméně zatěžovat dotčené osoby), nevyzýval vyvlastnitele k opětovné aktualizaci znaleckého posudku Ing. Dostála.

Vzhledem k výše uvedenému odvolací orgán rozhodl tak, že odvolání se zamítají a napadené rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu se potvrzuje.

Poučení:

Proti rozhodnutí odvolacího orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Bc. Zbyněk Mladý
vedoucí oddělení krajský stavební úřad

Obdrží:

Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava
[redacted]

Na vědomí:

Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad, Krajířova 27, 380 01 Dačice I

Krajský úřad
Jihočeský kraj

Oddělení krajský stavební úřad

Naše č. j.: KUJCK 31633/2026
Sp. zn.: OKSU/128679/2025/stko
Vyřizuje: Mgr. Štěpán Konopa
Telefon: 386 720 144
Datum: 09.03.2026

ROZHODNUTÍ

Výroková část:

Krajský úřad – Jihočeský kraj, oddělení krajský stavební úřad (dále jen „odvolací orgán"), jako správní orgán příslušný podle § 67 odst. 1 písm. a) zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a § 89 odst. 1 a § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád"), obdržel dne 18.11.2025 odvolání, které mu předal Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad (dále jen „vyvlastňovací úřad"). Toto odvolání podala [redacted] zastoupena JUDr. Zdeňkou Vochyánovou, advokátkou, ev. č. ČAK 08521, Nerudova 1190/3, 674 01 Třebíč (dále jen „odvolatelka"), proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu ze dne 07.10.2025, č. j. DACI/22906/25/OSÚ.

Výrokem I.1. napadeného rozhodnutí bylo podle § 24 odst. 3 písm. a) bodu 3. zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o vyvlastnění"), rozhodnuto o odnětí vlastnického práva odvolatelky k pozemkům parc. č. 1209, 1384/30, 1384/71, 1384/75 a 1208/2 (oddělen z pozemku parc. č. 1208) v katastrálním území Okříšky a o přechodu vlastnického práva na Kraj Vysočina, IČO 70890749, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava (dále jen „vyvlastnitel").

Výrokem I.2. napadeného rozhodnutí byla vyvlastniteli podle § 24 odst. 3 písm. c) zákona o vyvlastnění ve spojení s § 3c zákona č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby strategicky významné infrastruktury, ve znění účinném do 31.07.2025 (dále jen „zákon o urychlení výstavby"), uložena povinnost zahájit uskutečňování účelu vyvlastnění nejpozději do 4 let od právní moci výroku I.1 rozhodnutí.

Výrokem II. napadeného rozhodnutí byla podle § 24 odst. 4 písm. a) ve spojení s § 20 odst. 1 a § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění stanovena náhrada pro odvolatelku ve výši 57.200 Kč, slovy padesát sedm tisíc dvě stě korun českých, a vyvlastniteli byla uložena povinnost náhradu odvolatelce zaplatit do 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Odvolací orgán napadené rozhodnutí přezkoumal v rozsahu podle § 89 odst. 2 správního řádu a rozhodl takto:

Podle § 90 odst. 5 správního řádu se odvolání **zamítá** a napadené rozhodnutí ze dne 07.10.2025, č. j. DACI/22906/25/OSÚ, se **potvrzuje**.

Účastníci odvolacího řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu:

Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava,
[redacted]

Odůvodnění:

Odvolací orgán nejprve posoudil, zda jsou naplněny podmínky řádně podaného odvolání, a to pokud jde o jeho přípustnost a včasnost. Vzhledem ke skutečnosti, že odvolání bylo podáno oprávněným subjektem ve smyslu § 81 odst. 1 správního řádu (odvolatelka je účastníkem řízení podle § 27 odst. 1 správního řádu) a bylo podáno v rámci odvolací lhůty dle § 83 odst. 1 správního řádu, protože předmětné rozhodnutí bylo odvolatelce doručeno dne 14.10.2025 a odvolání bylo podáno její právní zástupkyní dne 27.10.2025, bylo odvolání posouzeno jako přípustné a včasné, a tudíž o něm bylo možné rozhodnout jedním ze stanovených způsobů uvedených v ustanovení § 90 správního řádu.

Odvoláním, které splňuje náležitosti dle § 82 odst. 2 ve spojení s § 37 odst. 2 správního řádu, odvolatelka napadá výroky I. a II. a navrhuje, aby odvolací orgán napadené rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu jako nezákonné zrušil, a to z důvodu absence pověření vyvlastňovacího úřadu k vyvlastnění pozemku parc. č. 1208/2 v k. ú. Okříšky (odvolací orgán upozorňuje, že pokud není dále uvedeno jinak, všechny zmiňované pozemky se nachází v katastrálním území Okříšky), o který navíc vyvlastnitel projevil zájem až dodatečně v průběhu vyvlastňovacího řízení a jeho vyvlastněním dojde ke ztrátě přístupu ke zbývající části pozemku parc. č. 1208 (1208/1 po oddělení vyvlastňovaného pozemku), dále pak z důvodu chybného závěru vyvlastňovacího úřadu o naplnění účelu vyvlastnění, neexistence veřejného zájmu na uskutečnění předmětné stavby (v tomto směru své odvolání odvolatelka doplnila podáním ze dne 06.11.2025) a nedostatečné náhrady za vyvlastnění. Blíže jsou jednotlivé odvolací námitky popsány níže v rámci jejich vypořádání odvolacím orgánem.

Stručné shrnutí dosavadního průběhu řízení:

Usnesením Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen „ministerstvo“) ze dne 10.01.2025 byl vyvlastňovací úřad pověřen vedením řízení o žádosti vyvlastnitele o odnětí vlastnického práva odvolatelky k výše uvedeným pozemkům za účelem uskutečnění stavby *„II/405 Okříšky, obchvat až po křižovatku se silnicí I/23“ (dříve „II/405 Okříšky - křižovatka s I/23“* jakožto veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury ve smyslu ustanovení § 1 odst. 2 písm. f) zákona o urychlení výstavby. Žádost a její přílohy vyvlastňovací úřad obdržel dne 15.01.2025.

Přípisem ze dne 02.05.2025 vyvlastňovací úřad oznámil zahájení řízení jeho účastníkům a příslušnému katastrálnímu pracovišti. V rámci této písemnosti byli účastníci poučeni o relevantních právech a povinnostech a vyvlastňovací úřad zároveň nařídil ústní jednání na den 09.07.2025. Odvolatelka písemnost obdržela dne 07.05.2025.

Dne 16.05.2025 vyvlastnitel doplnil svou žádost v tom smyslu, že v souladu s ustanovením § 3c zákona o urychlení výstavby žádá o určení lhůty pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění v délce 4 let od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění (oproti v žádosti původně nesprávně uvedené lhůtě 5 let).

Ústního jednání, které se uskutečnilo v nařízeném termínu dne 09.07.2025, se zúčastnil [redacted] pověřený zaměstnanec vyvlastnitele. Odvolatelka se nedostavila, nicméně dne 08.07.2025 vyvlastňovací úřad prostřednictvím e-mailu obdržel její vyjádření, se kterým byl vyvlastnitel při ústním jednání seznámen. V rámci protokolu z ústního jednání vyvlastňovací úřad zkonstatoval, že odvolatelka nepředložila znalecký posudek vyhotovený na její žádost. Vyvlastnitel se v průběhu jednání blíže nevyjádřil.

Vzhledem k tomu, že odvolatelka ve svém vyjádření namítla, že znalecký posudek ze dne 05.08.2024, č. 2427-86-2024-D, vyhotovený na žádost vyvlastnitele Ing. Tomášem Dostálem, znalcem v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, nebyl vyhotoven podle účinných oceňovacích předpisů, protože od 01.01.2025 došlo k novelizaci oceňovací vyhlášky, vyvlastňovací úřad přípisem ze dne 23.07.2025 vyzval vyvlastnitele, aby do 30.09.2025 znalecký posudek odpovídajícím způsobem doplnil, a usnesením ze stejného data řízení na předmětnou dobu přerušil.

Dne 20.08.2025 vyvlastňovací úřad obdržel znalecký posudek ze dne 06.08.2025, č. 2546-83-2025-D, vyhotovený Ing. Dostálem za účelem aktualizace jeho předchozího posudku. Stejně jako v případě původního posudku byla znalcem stanovena cena zjištěná (9.260 Kč) a cena obvyklá (57.200 Kč) s tím, že došlo ke snížení ceny zjištěné a k navýšení ceny obvyklé oproti původnímu posudku (12.970 Kč, resp. 55.600 Kč).

Vyvlastňovací úřad písemností ze dne 01.09.2025 oznámil pokračování v řízení a seznámil účastníky řízení s novým podkladem rozhodnutí v podobě aktualizovaného znaleckého posudku Ing. Dostála, ke kterému se již žádný účastník ve stanovené lhůtě 10 dnů nevyjádřil.

Rozhodnutím ze dne 07.10.2025 vyvlastňovací úřad rozhodl o odnětí vlastnického práva odvolatelky a jeho přechodu na vyvlastnitele, určil lhůtu pro zahájení uskutečňování účelu vyvlastnění a stanovil výši náhrady pro odvolatelku. V odůvodnění byl stručně popsán průběh řízení a dále se vyvlastňovací úřad podrobně věnoval otázce splnění podmínek pro vyvlastnění a vypořádání námitek odvolatelky.

V návaznosti na obdržení odvolání ze dne 27.10.2025 vyvlastňovací úřad přípisem ze dne 30.10.2025 vyzval vyvlastnitele, aby se k němu vyjádřil. Vyvlastnitel v písemnosti ze dne 04.11.2025 uvedl, že veškeré námitky již byly vypořádány v odůvodnění napadeného rozhodnutí a vyvlastnitel se ztotožňuje se závěry vyvlastňovacího úřadu a nemá k nim žádné další připomínky. Dne 06.11.2025 odvolatelka své odvolání doplnila o odůvodnění námitky ohledně absence veřejného zájmu na uskutečnění předmětné stavby.

Odvolací orgán obdržel odvolání společně se spisovým materiálem a vyjádřením vyvlastňovacího úřadu dne 18.11.2025.

K přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán uvádí:

Okruh účastníků odvolacího řízení byl vymezen shodně jako v řízení prvoinstančním. Vzhledem ke skutečnosti, že podklady rozhodnutí odvolací orgán dále nedoplňoval, nesvolával ústní jednání, ani neseznamoval účastníky řízení se spisovým materiálem ve smyslu ustanovení § 36 odst. 3 správního řádu.

V odvolacím řízení vychází odvolací orgán z ustanovení § 89 odst. 2 správního řádu, tj. zabývá se přezkoumáváním souladu napadeného rozhodnutí a řízení, které vydání rozhodnutí předcházelo, s právními předpisy. Věcnou správnost napadeného rozhodnutí odvolací orgán přezkoumává jen v rozsahu námitek uvedených v odvolání, jinak jen tehdy, vyžaduje-li to veřejný zájem. K vadám řízení, o nichž nelze mít důvodně za to, že mohly mít vliv na soulad napadeného rozhodnutí s právními předpisy, popřípadě na jeho správnost, se nepřihlíží.

Na základě přezkumu napadeného rozhodnutí odvolací orgán dospěl k závěru, že odvolání není důvodné.

První z odvolacích námitek směřuje proti samotné příslušnosti vyvlastňovacího úřadu, když odvolatelka ze znění výroku usnesení ministerstva ze dne 10.01.2025 dovozuje, že vyvlastňovací úřad nebyl pověřen k vyvlastnění pozemku parc. č. 1208. Tato námitka je zjevně nedůvodná. Již v odůvodnění ministerstva bylo podrobně popsáno, že předmětem žádosti o vyvlastnění, jejímž projednáním byl vyvlastňovací úřad pověřen, je mj. část pozemku parc. č. 1208, která po oddělení na základě přiloženého geometrického plánu ponese označení 1208/2. Odvolatelka již v tomto smyslu napadla usnesení ministerstva rozkladem, který byl zamítnut rozhodnutím Ministra pro místní rozvoj ze dne 04.06.2025, č. j. MMR-40377/2025-31, a tak odvolací orgán odkazuje na jeho závěry a pouze konstatuje, že o příslušnosti vyvlastňovacího úřadu k projednání žádosti o vyvlastnění jakožto celku, tedy včetně předmětné části pozemku parc. č. 1208, neexistují žádné pochybnosti.

Druhá odvolací námitka navazuje na tu první, když odvolatelka tvrdí, že vyvlastnitel o pozemek parc. č. 1208/2 projevil zájem až dodatečně v průběhu vyvlastňovacího řízení. Toto tvrzení však není pravdivé. Pro účely posouzení splnění podmínek vyvlastnění je za kvalifikovaný návrh na uzavření dohody ve smyslu ustanovení § 5 zákona o vyvlastnění nutné považovat dopis vyvlastnitele ze dne 21.08.2024, kdy vyvlastnitel popsal, že předmětem jeho návrhu je také oddělovaný pozemek parc. č. 1208/2. Jednou z příloh dopisu byl relevantní geometrický plán a také návrh kupní smlouvy, jejíž články II. a III. nezaměnitelným způsobem specifikovaly, že jejím předmětem je také relevantní část pozemku parc. č. 1208. Předchozí nabídky učiněné vyvlastnitelem nemají na posouzení věci žádný vliv.

Námitky týkající se dopadu vyvlastnění pozemku parc. č. 1208/2 na jeho zbývající část pak mohly a měly být uplatněny nejpozději při ústním jednání (případně také již v řízení o umístění předmětného záměru, kdy bylo zřejmé, že stavba protne předmětné pozemky), ve smyslu ustanovení § 22 odst. 2 zákona o vyvlastnění se k nim proto v této fázi řízení již nepřihlíží. Odvolací orgán pouze nad rámec věci uvádí, že s ohledem na rozsah vyvlastnění nelze předpokládat, že by zbývající část pozemku ztratila možnost svého dosavadního způsobu využití jakožto součásti větší plochy orné půdy.

Další z odvolacích námitek směřuje proti vyvlastňovacím úřadem provedenému posouzení toho, zda byla naplněna podmínka vyvlastnění dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění, podle kterého je vyvlastnění přípustné jen pro účel vyvlastnění stanovený zvláštním zákonem. Vyvlastňovací úřad na str. 3 napadeného rozhodnutí uvedl, že vyvlastnitel se domáhá odnětí vlastnického práva odvolatelky k pozemkům, na nichž má být trvale umístěna stavba *„II/405 Okříšky, obchvat až po křižovatku se silnicí I/23“*, účelem vyvlastnění je tedy realizace stavby silnice II. třídy, a tak je naplněn účel vyvlastnění podle § 17 odst. 2 písm. a) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o pozemních komunikacích“), který stanovuje následující: *„Podle zvláštního právního předpisu lze odejmout nebo omezit vlastnické právo k pozemku nebo ke stavbě nebo právo odpovídající věcnému břemenu k pozemku nebo ke stavbě potřebným k uskutečnění výstavby, opravy, úpravy, modernizace nebo rekonstrukce dálnice, silnice, místní komunikace I. třídy, jejich součástí, příslušenství nebo staveb souvisejících.“*

Odvolatelka svou argumentaci ohledně neexistujícího účelu vyvlastnění stanoveného zvláštním zákonem zakládá na skutečnosti, že citované ustanovení zákona o pozemních komunikacích výslovně nezahrnuje silnice II. třídy, nicméně tento výklad nelze přijmout. Pojem „silnice“ zde naprosto zjevně zahrnuje silnice všech třech tříd ve smyslu ustanovení § 5 odst. 2 zákona o pozemních komunikacích (na rozdíl od místních komunikací, kdy je specifikováno, že se jedná pouze o místní komunikace I. třídy). Akceptace výkladu nabízeného odvolatelkou by znamenala, že pojem „silnice“ bez označení konkrétní třídy v předmětném ustanovení by byl nesmyslný, protože každá silnice spadá do některé ze třech tříd. Odvolací orgán se tedy ztotožňuje s posouzením vyvlastňovacího úřadu o tom, že účel vyvlastnění v podobě realizace stavby silnice II. třídy je stanoven v § 17 odst. 2 písm. a) zákona o pozemních komunikacích a tato podmínka vyvlastnění je tedy splněna.

Následující námitka, kterou odvolatelka proti rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu uplatnila, směřuje proti další z podmínek vyvlastnění dle ustanovení § 3 odst. 1 zákona o vyvlastnění, a to podmínce existence veřejného zájmu na dosažení konkrétního účelu vyvlastnění, zde tedy výstavby obchvatu městysu Okříšky. Původně pouze obecně formulovanou námitku odvolatelka doplnila svým podáním ze dne 06.11.2025, kde se odkazuje na rozhodnutí Krajského úřadu Kraje Vysočina, Odboru dopravy a silničního hospodářství (dále jen „odvolací silniční správní úřad“), ze dne 09.09.2025, č. j. KUJI 75723/2025, kterým bylo zamítnuto odvolání obce Krahulov proti rozhodnutí Městského úřadu Třebíč, Odboru dopravy a komunálních služeb, ze dne 11.06.2025, č. j. ODKS 46276/25 - SPIS 4628/2025/ED, kterým byl zrušen železniční přejezd P3869 v km 56,935 na trati Brno – Jihlava v k. ú. Krahulov, přičemž stavba obchvatu Okříšek má sloužit jako náhradní trasa (v návaznosti na povolení jejího užívání). Obě rozhodnutí byla připojena k podání odvolatelky.

Konkrétně odvolatelka poukazuje na vypořádání odvolací námitky obce Krahulov o tom, že využitím obchvatu jako objízdné trasy je popřen její účel, kdy odvolací silniční správní úřad k námitce uvedl, že obchvat Okříšek je silnicí II. třídy, nejedná se tedy o rychlostní silnici, ale o komunikaci spojující okresy Třebíč a Jihlava, přičemž na silnici této třídy není vyloučen provoz zemědělské techniky ani přímá obsluha přilehlých nemovitostí. Odvolatelka z tohoto tvrzení dovozuje, že záměr, pro jehož realizaci je vyvlastňovací řízení vedeno, představuje univerzální a ničím výjimečnou silnici II. třídy, která nesplňuje podmínku veřejného zájmu.

Odvolací orgán souhlasí s obecným tvrzením odvolatelky, že veřejný zájem v případě předmětné stavby nevyplývá přímo ze zákona, a musí tak být prokázán ve vyvlastňovacím řízení, nicméně vyvlastnitel ani vyvlastňovací úřad nikdy netvrdili opak. Vyvlastnitel v rámci žádosti o vyvlastnění popsal, proč podmínku existence veřejného zájmu na stavbě obchvatu považuje za splněnou a vyvlastňovací úřad se touto podmínkou následně podrobně zabýval na str. 3 a 4 napadeného rozhodnutí, kde popsal, že se jedná o stavbu veřejně prospěšnou, což stanovuje jednak přímo § 17 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích a dále tak vyplývá z relevantní územně plánovací dokumentace (zejména Zásad územního rozvoje Kraje Vysočina). Veřejná prospěšnost sama o sobě neznamená existenci veřejného zájmu, nicméně se jedná o podstatou indicii. Dále se proto vyvlastňovací úřad zabýval konkrétním významem plánované stavby obchvatu, kdy s odkazem na skutečnosti popsané vyvlastnitelem uvedl, že stavba odvede tranzitní dopravu z centra obce Krahulov a městysu Okříšky, přičemž se jedná o nejkratší spojnici mezi dvěma největšími městy v kraji Vysočina – Jihlavou a Třebíčí. Dále vyvlastňovací úřad poukázal na význam stavby ve vztahu k plánované dostavbě jaderné elektrárny Dukovany.

S ohledem na výše uvedené odvolací orgán konstatuje, že veřejný zájem na stavbě byl ve vyvlastňovacím řízení prokázán a námitka odvolatelky není způsobilá tento závěr zpochybnit. Odvolatelkou zmiňované vyjádření odvolacího silničního správního úřadu žádným způsobem nevyvrací závěry vyvlastňovacího úřadu. Odvolací

orgán připomíná, že „veřejný zájem“ představuje neurčitý právní pojem, pro který neexistuje jednotná definice, nicméně ho lze spatřovat v obecné prospěšnosti pro společnost či její část. Stavba, za účelem jejíhož uskutečnění je vedeno vyvlastňovací řízení, nemusí tedy být žádným způsobem výjimečná (obchvaty představují standardní typ nově realizovaných dopravních staveb), ale je podstatné, zda její realizace přinese obecný prospěch. V daném případě odvolací orgán nepochybuje o tom, že odkloněním tranzitní dopravy z centra Krahulova a Okříšek dojde minimálně ke snížení hlukové zátěže a prašnosti a ke zvýšení bezpečnosti obyvatelstva v těchto obcích, přičemž zároveň dojde ke zkvalitnění spojení mezi Jihlavou a Třebíčí. Skutečnost, že se jedná o silnici II. třídy, a není tedy vyloučeno, že se na ní budou pohybovat také cyklisté či zemědělská technika, nijak nesnižuje obecnou prospěšnost stavby.

Ačkoliv odvolatelka přímo nezpochybnila splnění podmínky převahy veřejného zájmu na uskutečnění předmětné stavby nad zachováním jejích dosavadních práv, odvolací orgán nad rámec věci v této souvislosti uvádí, že základem pro úvahu o převaze veřejného zájmu nad zájmem odvolatelky je předpoklad, že odvolatelka své zájmy specifikuje. Pokud tak neučiní, lze se domnívat, že předmětem jejího zájmu je vlastnictví pozemků jako takové, které však samo o sobě nemůže převažovat nad veřejným zájmem, vyvlastnění by pak nebylo přípustné nikdy. V daném případě odvolatelka žádný svůj konkrétní zájem na zachování jejích dosavadních práv nespecifikovala, odvolací orgán proto souhlasí se závěrem vyvlastňovacího úřadu, že veřejný zájem převažuje nad individuálními zájmy odvolatelky, i tato podmínka vyvlastnění tedy byla splněna.

Zbytek odvolacích námitek směřuje proti stanovení náhrady. Konkrétně odvolatelka uvádí, že si je vědoma toho, že násobení obvyklé ceny pozemku koeficientem dle zákona o urychlení výstavby se nevztahuje na pozemky vykupovaném krajem, ale je nemyslitelné, že s ohledem na napojení předmětné stavby na silnici I. třídy, pro níž koeficient využít možné je, obdrží vlastníci sousedních pozemků stejné kvality osminásobek, přestože je vyvlastnění obou pozemků vedeno stejným veřejným zájmem. Dále odvolatelka odkazuje na vyvlastnitelem prováděné výkupy pozemků v roce 2016 za účelem výstavby obchvatu Jihlavy za cenu 500 Kč/m^2, zatímco jí byla nabídnuta méně než poloviční částka (200 Kč/m^2) a následně napadeným rozhodnutím vyvlastňovacího úřadu byla přiznána náhrada ve výši pouze 36 Kč/m^2. Odvolatelka také upozorňuje na skutečnost, že z registru smluv je možné zjistit, že vyvlastnitel pozemky přeprodává či bezúplatně převádí na Ředitelství silnic a dálnic, čímž dochází k evidentnímu obcházení zákona o urychlení výstavby. Závěrem odvolatelka zpochybňuje obvyklou cenu vyvlastňovaných pozemků stanovenou aktualizovaným znaleckým posudkem Ing. Dostála, kdy poukazuje na užití pojmu *„tržní ocenění majetku“*, znovu zmiňuje vyvlastnitelem zaplacené částky v jiných případech a uvádí, že navržená náhrada nezohledňuje negativní dopady na zbývající část pozemku parc. č. 1208.

K těmto námitkám odvolací orgán v první řadě uvádí, že je nutné rozlišovat mezi kupní cenou nabízenou v rámci tzv. negociačního řízení před zahájením řízení o vyvlastnění a následnou náhradou za vyvlastnění stanovenou vyvlastňovacím úřadem. Vyvlastňovací úřad podrobně popsal, proč se na vyvlastnitele, jakožto územní samosprávný celek, nevztahují ustanovení o násobení obvyklé ceny stanovené znaleckým posudkem relevantním koeficientem, a odvolatelka uvedla, že si je této skutečnosti vědoma, není tedy nutné, aby se odvolací orgán k tomuto aspektu stanovení náhrady blíže vyjadřoval.

S ohledem na výše uvedené je pak zřejmé, že vyvlastnitel byl při návrhu kupní ceny v rámci negociačního řízení vázán pouze zákonem o vyvlastnění, jehož § 5 odst. 1 písm. a) stanovuje, že vyvlastnitel je povinen k návrhu smlouvy předložit znalecký posudek, podle kterého navrhl vyvlastňovanému cenu za získání potřebných práv k pozemku nebo ke stavbě. Pokud vyvlastnitel, na kterého se nevztahují ustanovení § 3b odst. 1 zákona o urychlení výstavby, navrhne kupní cenu vyšší, než která byla stanovena znaleckým posudkem, který připojil k návrhu smlouvy, činí tak z vlastní vůle a vyvlastňovacímu úřadu nepřísluší hodnotit konkrétní částku, kterou navrhl. Vyvlastňovací úřad v této souvislosti zkoumá pouze to, zda byla v rámci negociačního řízení dodržena relevantní ustanovení zákona o vyvlastnění a zákona o urychlení výstavby, a v této souvislosti se zabývá tím, zda aktivita vyvlastnitele svědčila o jeho skutečném zájmu na uzavření dohody a nejednalo se o snahu pouze formálního charakteru (spočívající typicky v odeslání návrhu a následném nereagování na návrhy druhé strany). V tomto směru vyvlastňovací úřad dospěl k závěru, že vyvlastnitelem byla podmínka nemožnosti získání práv k vyvlastňovaným pozemkům dohodou splněna, a odvolací orgán se s tímto závěrem ztotožňuje.

Pokud s ohledem na nemožnost uzavření dohody dojde k odnětí vlastnického práva ve vyvlastňovacím řízení, dopadají na stanovení náhrady relevantní ustanovení zákona o vyvlastnění.

Podle § 24 odst. 4 písm. a) zákona o vyvlastnění vyvlastňovací úřad výrokem o náhradě stanoví výši náhrady pro vyvlastňovaného a uloží vyvlastniteli, aby náhradu zaplatil ve lhůtě, která nesmí být delší než 60 dnů od právní moci rozhodnutí.

Podle § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění náleží vyvlastňovanému za vyvlastnění *„náhrada ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim“*.

Podle § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění *„stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění“*. Dle tohoto ustanovení vyvlastňovanému náleží náhrada ve výši ceny zjištěné dle oceňovacích předpisů, pokud by tato cena byla vyšší, než cena obvyklá.

Podle § 10 odst. 5 zákona o vyvlastnění se cena pozemku pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jeho skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění a přitom se nepřihlédne k jeho zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.

Ustanovení § 20 odst. 1 zákona o vyvlastnění určuje způsob, kterým se ve vyvlastňovacím řízení stanovuje náhrada za vyvlastnění: *„Náhrada se stanoví na základě znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, pokud jej vyvlastňovaný předloží vyvlastňovacímu úřadu ve lhůtě 30 dnů ode dne, kdy bylo vyvlastňovanému doručeno uvědomění o zahájení vyvlastňovacího řízení, v opačném případě se náhrada stanoví na základě znaleckého posudku podle § 5 odst. 2 písm. a) vyhotoveného na žádost vyvlastnitele; ustanovení § 10 odst. 4 tím není dotčeno.“*

V posuzovaném případě odvolatelka nevyužila svého práva předložit znalecký posudek vyhotovený na její žádost, vyvlastňovací úřad proto náhradu stanovil na základě znaleckého posudku předloženého vyvlastnitelem, který byl v průběhu řízení aktualizován. K vyvlastnitelem původně nabízené ceně převyšující cenu obvyklou se již v průběhu vyvlastňovacího řízení nepřihlíží, výsledná náhrada proto byla stanovena v relevantní výši na základě aktualizovaného znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitele ve smyslu ustanovení § 20 odst. 1 ve spojení s § 10 odst. 1 písm. a) zákona o vyvlastnění.

Odvolací orgán tedy konstatuje, že vyvlastnitel v rámci negociačního řízení a následně vyvlastňovací úřad v rámci řízení o vyvlastnění postupovali v souladu s relevantními právními předpisy, co se stanovení náhrady týče. Odvolatelkou zmiňované odkupy pozemků z roku 2016 pak na tomto závěru nemohou nic změnit, protože jak již bylo uvedeno výše, vyvlastnitel byl při stanovení kupní ceny vázán pouze zpracováním znaleckého posudku a odvolatelce nabídl částku (200 Kč/m^2) několikanásobně převyšující obvyklou cenu stanovenou původním posudkem Ing. Dostála (35 Kč/m^2, následnou aktualizací posudku zvýšena na 36 Kč/m^2), nejednalo se tedy o částku, která by byla zjevně nepřiměřená (pouze v takovém případě by nebyla splněna podmínka řádného pokusu o uzavření dohody).

Za důvodnou nelze považovat ani námitku ohledně údajného obcházení zákona o urychlení výstavby. Vyvlastňovací úřad a odvolací orgán se zabývají konkrétním případem, kdy byly vyvlastnitelem splněny veškeré zákonné požadavky pro vydání rozhodnutí o vyvlastnění, a těmto správním orgánům nepřísluší zabývat se jinými právními vztahy vyvlastnitele s nezúčastněnými subjekty. Navíc lze uvést, že odvolatelka své tvrzení neopřela o žádné konkrétní důkazy, pouze obecně odkázala na registr smluv, a takto uplatněnou námitkou by se odvolací orgán nemohl zabývat, i kdyby mu toto posouzení příslušelo.

K námitkám ohledně znaleckého posudku Ing. Dostála odvolací orgán uvádí, že odvolatelce lze dát za pravdu v tom smyslu, že posudkem užívané pojmy *„tržní ocenění majetku“* a *„tržní hodnota“* působí zavádějícím dojmem, protože znaleckým posudkem má být v souladu s výše uvedenými ustanoveními zákona o vyvlastnění stanovena cena obvyklá a zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o oceňování majetku“), jsou obvyklá cena (§ 2) a tržní hodnota (§ 4) definovány odlišným způsobem, tyto termíny tedy nelze považovat za synonyma. Stejně tak vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „oceňovací vyhláška“), stanovuje odlišný způsob jejich určení (§ 1a pro obvyklou cenu, § 1b pro tržní hodnotu).

Tento nedostatek znaleckého posudku však neměl vliv na jeho závěry a možnost jeho využití jako podkladu pro stanovení náhrady za vyvlastnění, protože z obsahu posudku je zřejmé, že znalec postupoval podle § 1a

oceňovací vyhlášky a stanovil obvyklou cenu vyvlastňovaných pozemků porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, když provedl srovnání s pěti uskutečněnými prodeji zemědělských pozemků.

Za nedostatek znaleckého posudku naopak nelze považovat skutečnost, že při výběru srovnávacího vzorku znalec nepřihlédl k odvolatelkou opakovaně zmiňovaným odkupům z roku 2016. Při stanovení ceny porovnávací metodou je úkolem znalce zvolit takové uskutečněné prodeje, které se svou povahou nejvíce přibližují oceňovaným pozemkům, a jedním z relevantních hledisek je bezpochyby i hledisko časové. Znalec ve svém vzorku použil jednu kupní smlouvu z roku 2024, zbytek pak z roku 2025, a právě tímto postupem došlo při aktualizaci posudku k navýšení původně stanovené obvyklé ceny vyvlastňovaných pozemků. Odvolací orgán zde dodává, že aktualizace posudku v tomto směru byla nad rámec požadavku ustanovení § 10 odst. 4 zákona o vyvlastnění, protože k navýšení obvyklé ceny nedošlo změnou účinných právních předpisů, ale pouze zohledněním aktuálnějších uskutečněných prodejů v rámci provedeného srovnání.

Pokud se jedná o námitku nezohlednění negativních dopadů vyvlastnění na zbývající část pozemku parc. č. 1208, odvolatelka uvedla pouze čistě hypotetické úvahy ohledně dotčení pozemku výfukovými plyny a možnost jeho kontaminace vyteklými pohonnými hmotami, které nelze v této fázi řízení hodnotit. Pokud se jedná o možnost ztráty hodnoty pozemku zmenšením jeho výměry, jak již odvolací orgán uvedl výše, nedochází k takovému zmenšení, které by vedlo ke ztrátě možnosti jeho dosavadního způsobu využívání.

Závěrem k otázce náhrady odvolací orgán uvádí, že ke dni vydání rozhodnutí o odvolání nedošlo ke změnám zákona o oceňování ani oceňovací vyhlášky, co se stanovení ceny zemědělských pozemků týče (základní ceny všech vyvlastňovaných pozemků dle přílohy č. 4 oceňovací vyhlášky zůstaly stejné), odvolací orgán proto v souladu se základními zásadami správního řízení (zejména zásadou hospodárnosti a zásadou co nejméně zatěžovat dotčené osoby), nevyzýval vyvlastnitele k opětovné aktualizaci znaleckého posudku Ing. Dostála.

Vzhledem k výše uvedenému odvolací orgán rozhodl tak, že odvolání se zamítá a napadené rozhodnutí vyvlastňovacího úřadu se potvrzuje.

Poučení:

Proti rozhodnutí odvolacího orgánu se podle § 91 odst. 1 správního řádu nelze dále odvolat. Rozhodnutí odvolacího orgánu je v právní moci, jestliže bylo oznámeno všem odvolatelům a účastníkům uvedeným v § 27 odst. 1 správního řádu.

Bc. Zbyněk Mladý
vedoucí oddělení krajský stavební úřad

Obdrží:

Kraj Vysočina, Žižkova 1882/57, 586 01 Jihlava
[redacted]

Na vědomí:

Městský úřad Dačice, odbor stavební úřad, Krajířova 27, 380 01 Dačice I