



ČESKÁ REPUBLIKA  
**ROZSUDEK**  
**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu Mgr. Romana Fremra a soudců Mgr. Jany Kajzrové a Mgr. Jana Podaného ve věci

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

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

**o nahrazení projevu vůle žalované, částečným rozsudkem,**

o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Mladé Boleslavi ze dne 26. 11. 2020, č. j. 20 C 99/2020 - 874

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. v rozsahu převodu pozemků parc.č. 596/1 v k.ú. Chotětov, obec Chotětov, a parc.č. 24/4 v k.ú. Struhy, obec Čachovice, zrušuje a věc se vrací soudu prvního stupně k dalšímu řízení.
- II. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. v rozsahu převodu pozemku parc.č. 821 v k.ú. Hrušov nad Jizerou, obec Hrušov, mění tak, že se žaloba zamítá.
- III. Rozsudek soudu prvního stupně se ve výroku I. v rozsahu převodu pozemku parc.č. 619 v k.ú. Niměřice, obec Niměřice, potvrzuje.

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

### Odůvodnění:

1. Okresní soud v Mladé Boleslavi rozsudkem uvedeným v záhlaví (dále také jen „rozsudek soudu prvního stupně“) rozhodl, že se nahrazuje projev vůle žalované uzavřít se žalobkyní tuto smlouvu o bezúplatném převodu pozemků ve vlastnictví státu podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“): 1. Žalovaná Česká republika – Státní pozemkový úřad, IČO 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 (dále jen „Státní pozemkový úřad“), spravuje pozemky ve vlastnictví státu, a to pozemek parc.č. 24/4 v k.ú. Struhy, obec Čachovice, pozemek parc.č. 596/1 v k.ú. Chotětov, obec Chotětov, pozemek parc.č. 821 v k.ú. Hrušov nad Jizerou, obec Hrušov, pozemek parc.č. 619 v k.ú. Niměřice, obec Niměřice. 2. Žalobkyně Kateřina Princová, nar. 22. 8. 1975, r. č. 755822/0307, je oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení § 4 odst. 2 písm. c) zákona o půdě. 3. Žalobkyně má na základě pravomocných rozhodnutí: 1. Magistrátu hl. města Prahy, Pozemkového úřadu Praha, č.j. 1708/97, k.ú. Smíchov ze dne 1. 8. 1997, potvrzené rozsudkem Městského soudu v Praze č. j. 38 Ca 266/97-40 ze dne 1. 9. 1998, 2. Magistrátu hl. města Prahy, Pozemkového úřadu Praha, č. j. PÚ 1940/97, k.ú. Smíchov ze dne 9. 9. 1997, 3. Magistrátu hl. města Prahy, Pozemkového úřadu Praha, č. j. PÚ 920/99, k.ú. Smíchov ze dne 16. 4. 1999, 4. Hlavního města Prahy, Magistrátu hlavního města Prahy, Pozemkového úřadu, č. j. PÚ 580/01, k.ú. Smíchov ze dne 27. 2. 2001, 5. Hlavního města Prahy, Magistrátu hlavního města Prahy, Pozemkového úřadu, č.j. PÚ 607/01, k.ú. Smíchov ze dne 28. 2. 2001, 6. Hlavního města Prahy, Magistrátu hlavního města Prahy, Pozemkového úřadu, č.j. PÚ 608/01, k.ú. Smíchov ze dne 28. 2. 2001, 7. Hlavního města Prahy, Magistrátu hlavního města Prahy, Pozemkového úřadu, č.j. PÚ 3000/01, k.ú. Smíchov ze dne 29. 10. 2001, 8. Hlavního města Prahy, Magistrátu hlavního města Prahy, Pozemkového úřadu, č.j. PÚ 3226/01, k.ú. Smíchov a Košíře ze dne 23. 11. 2001, 9. Hlavního města Prahy, Magistrátu hlavního města Prahy, Pozemkového úřadu, č.j. PÚ 718/02, k.ú. Smíchov ze dne 7. 3. 2002, 10. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 1519/03, k.ú. Smíchov ze dne 29. 4. 2003, 11. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 1701/03, k.ú. Smíchov ze dne 20. 5. 2003, 12. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 734/04, k.ú. Smíchov ze dne 30. 3. 2004, 13. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 2563/04, k.ú. Smíchov ze dne 30. 11. 2004, 14. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 1365/05, k.ú. Smíchov ze dne 12. 5. 2005, 15. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 2549/05, k.ú. Smíchov ze dne 26. 10. 2005, 16. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 3330/05, k.ú. Smíchov ze dne 16. 11. 2005, 17. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 992/06, k.ú. Košíře ze dne 20. 3. 2006, 18. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 1805/06, k.ú. Smíchov ze dne 31. 5. 2006, 19. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 2440/07, k.ú. Smíchov ze dne 18. 10. 2007, 20. Ministerstva zemědělství, pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 1107/92/3, k.ú. Smíchov ze dne 9. 12. 2009, 21. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu č.j. PÚ 1107/92/11, k.ú. Smíchov ze dne 6. 10. 2014, 22. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu č.j. PÚ 1107/92/15, k.ú. Smíchov ze dne 27. 4. 2015, 23. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu č.j. PÚ 1107/92/16, k.ú. Smíchov ze dne 10. 6. 2015, 24. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu č.j. PÚ 1107/92/18, k.ú. Smíchov ze dne 8. 10. 2015, 25. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu č.j. PÚ 1107/92/19, k.ú. Smíchov ze dne 20. 11. 2015, 26. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu č.j. PÚ 1107/92/20, k.ú. Smíchov ze dne 8. 7. 2016, 27. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu č.j. PÚ 1107/92/21, k.ú. Smíchov ze dne 21. 9. 2016, 28. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj hl. m. Prahu č.j. PÚ 1107/92/24, k.ú. Smíchov ze dne 14. 6. 2017, 29. Státního

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj hl. m. Praha č.j. PÚ 1107/92/25, k.ú. Smíchov ze dne 21. 5. 2018, 30. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj hl. m. Praha č.j. PÚ 1107/92/26, k.ú. Košíře ze dne 14. 6. 2018, 31. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj hl. m. Praha č.j. PÚ 1107/92/27, k.ú. Smíchov ze dne 24. 10. 2018, 32. Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj hl. m. Praha č.j. PÚ 1107/92/29, k.ú. Smíchov ze dne 12. 2. 2019 a žalobkyně i na základě Usnesení Obvodního soudu pro Prahu 5, č.j. 32 D 892/2011-65 ze dne 2. 12. 2011, které nabylo právní moci dne 2. 12. 2012 a Potvrzení Obvodního soudu pro Prahu 5 ze dne 2. 12. 2011, č.j. 32 D 892/2011-73, nárok na nabytí vlastnického práva k tzv. náhradním pozemkům za pozemky žalobkyni v restituci, z důvodu existence překážek uvedených v § 11 odst. 1 zákona o půdě, nevydané. 4. Žalovaná k uspokojení nároku žalobkyně na náhradu za pozemky v restituci nevydané touto smlouvou převádí žalobkyni pozemky do jejího vlastnictví, a to pozemek parc.č. 24/4 v k.ú. Struhy, obec Čachovice, pozemek parc.č. 596/1 v k.ú. Chotětov, obec Chotětov, pozemek parc.č. 821 v k.ú. Hrušov nad Jizerou, obec Hrušov, pozemek parc.č. 619 v k.ú. Niměřice, obec Niměřice, jako náhradu za část restitučního nároku žalobkyně a žalobkyně tyto pozemky do svého vlastnictví přijímá (výrok I.). O zbývající části předmětu řízení, tj. co do vydání části pozemku parc. č. 1407 v k.ú. a obec Všejanya, jako i o nákladech řízení bude rozhodnuto v konečném rozsudku (výrok II.).

2. Soud prvního stupně své rozhodnutí odůvodnil tím, že na základě provedeného dokazování učinil skutkový závěr, že restituční nárok žalobkyně byl řádně uplatněný u žalované v roce 1992 a je představovaný částkou 5 147 727 Kč odpovídající hodnotě odňatých stavebních pozemků stanovenou podle znaleckého posudku prof. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D. při zohlednění částečného plnění žalované ve výši 13 436,72 Kč. Nárok žalobkyně nebyl dosud zcela vypořádán. Nárok žalobkyně posoudil podle § 4 odst. 1, § 11a odst. 1, 2, § 13 a § 28a zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“). Soud prvního stupně žalobě ve znění její změny z 26.11.2020 částečným rozsudkem vyhověl a nahradil projev vůle žalované uzavřít se žalobkyní smlouvu o bezúplatném převodu pozemků ve vlastnictví státu. Pouze ve vztahu k pozemku parc. č. 1407 v k.ú. a obci Všejanya konstatoval, že bude nutno ještě doplnit dokazování potřebné k rozhodnutí. Soud prvního stupně shledal podmínky pro uplatnění restitučního nároku žalobkyně s poukazem na liknavý a svévolný postup žalované s poukazem na rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp. zn. III. ÚS 495/02 ze dne 4. 3. 2004. Tento závěr odůvodnil tím, že právní předchůdce žalobkyně uplatnil svůj restituční nárok v roce 1992. Výši restitučního nároku za pozemky, které přešly v rozhodném období na stát, určila žalovaná cenou zemědělské půdy ve výši celkem 251 187,86 Kč. Tento postup byl shledán v rozporu s konstantní judikaturou Nejvyššího soudu ČR, podle níž se pozemky vedené v evidenci nemovitostí jako zemědělská půda, avšak k datu převodu na stát určené k zástavbě, oceňují jako pozemky určené pro výstavbu podle § 14 odst. 1 vyhlášky č. 182/1988 Sb. (viz např. rozsudek Nejvyššího soudu č.j. 28 Cdo 444/2014 ze dne 3.4.2014). Tímto postupem žalovaná vyloučila žalobkyni z účasti na dalších veřejných nabídkách náhradních pozemků k uspokojení restitučního nároku v plném rozsahu. Závěry znalkyně prof. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D. dle znaleckého posudku č. 529/24/2019 ze dne 21. 10. 2019, jež vycházejí z územně plánovací dokumentace 30. let 20. století – regulačních a zastavovacích plánů, jsou správné a určují výši restitučního nároku žalobkyně (v podílu 1/36 a 5/36 z celku) jako cenu pozemků stavebních, a to celkovou částkou 5 161 164 Kč. Vycházel z toho, že k datu přechodu pozemků právních předchůdců žalobkyně na stát byly tyto určeny k zástavbě v k.ú. Smíchov a Košíře. Pokud zákon o územním plánování a výstavbě obcí č. 84/1958 Sb. s účinností od 1. 1. 1959 bez náhrady zrušil mimo jiné i § 19 zákona č. 280/1949 Sb. nastalo určité právní vakuum. To bylo v daném případě prolomeno vydáním Směrného územního plánu hl. m. Prahy ze dne 22.4.1964. V 70. letech 20. století pak byly pozemky odňaté právním předchůdcům žalobkyně fakticky zastavěny. Nelze tak přijmout jiný závěr, než že

pozemky odňaté právním předchůdcům žalobkyně byly svým charakterem k datu přechodu na stát v šedesátých letech pozemky stavebními, nikoliv zemědělskými. Nelze přijmout závěr, že by ono právní vakuum znamenalo bez dalšího „stavební uzávěru“, když pro hlavní město Prahu absentovala v té době jakákoliv územně plánovací dokumentace (1959-1964). Stavební záměr tak bylo možné realizovat s odkazem na rozhodnutí příslušných správních orgánů činěná ad hoc a vycházející opět z poslední platné dobové dokumentace (regulačních a zastavovacích plánů z 30. let 20. století) – viz provedené dokazování. Již jen samotné výrazné podhodnocení ceny pozemků je možno označit za svévolný postup žalované, která v postavení organizační složky státu má ze své úřední činnosti postupovat s maximální obezřetností a se znalostí věci. Přesto žalovaná neprojevila žádnou snahu o nápravu stavu ani poté, kdy na nesprávný postup při stanovení ceny byla žalobkyní upozorněna. Účast na veřejných nabídkách pak lze po žalobkyni spravedlivě žádat teprve k datu prvního pravomocného rozhodnutí správního orgánu o existenci restitučního nároku. V tomto směru bylo povinností žalované nabídnout oprávněným osobám k uspokojení restitučních nároků, tedy i žalobkyni dostatek vhodných pozemků, co do kvalitativních a kvantitativních parametrů, aby náhrada za pozemky nevydané byla poskytnuta v co možná nejkratší době a co možná nejširšímu okruhu oprávněných osob (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 31 Cdo 3767/2009 ze dne 9.12.2009). Námitku promlčení přeceněného restitučního nároku, kterou vznesla žalovaná, neshledal soud prvního stupně důvodnou. Konstatoval, že právo na přecenění restitučního nároku není samostatným majetkovým právem, které podléhá promlčení. Podle zákona o půdě existuje pouze jeden restituční nárok, konkrétně nárok na převod vlastnictví k náhradním pozemkům za pozemky nevydané ve vztahu ke konkrétnímu správnímu rozhodnutí pozemkového úřadu. V případech, kdy povinná osoba nepopírá svůj závazek a jedná s oprávněnou osobou o podmínkách poskytnutí náhrady, může promlčecí doba počít běžet nejdříve dnem, kdy oprávněná osoba zjistí, že povinná osoba nehodlá plnit (viz např. sp. zn. 28 Cdo 995/2002) a že vzhledem k tomu, že plnění oprávněné osoby, spočívající v získání náhradních pozemků za pozemky nevydané, je závislé na spoluúčasti žalované, pak je a priori námitka promlčení ze strany žalované výkonem práva v rozporu s dobrými mravy (srov. sp. zn. 28 Cdo 4592/2008, sp. zn. 28 Cdo 1548/2009). Dospěl k závěru, že převodu označených náhradních pozemků do vlastnictví žalobkyně nebrání žádná zákonná překážka ve smyslu § 11 zákona o půdě a § 6 zákona č. 503/2012 Sb. Pozemek parc. č. 24/4 v k.ú. Struhy v ceně 26 317,20 Kč je toho času využíván jako zahrada k rodinným domům třetích osob na sousedních pozemcích, to na základě nájemních smluv. Změna vlastníka pozemku na uvedeném ničem nezmění. Uživací právo třetí osoby není samo o sobě překážkou převedení pozemku do vlastnictví žalobkyně. Tou nejsou s odkazem na § 11 odst. 1 písm. c) zákona č. 229/1991 Sb. ani drobné stavby nacházející se na pozemku. Přes pozemek parc. č. 596/1 v k.ú. Chotětov v ceně 42 860 Kč vede jediná přístupová cesta k pozemku parc. č. 596/38 ve vlastnictví Městysu Chotětov. V uvedeném však nelze spatřovat funkční souvislost mezi předmětnými pozemky. Za účelem zřízení přístupové cesty je použitelných hned několik právních institutů (zřízení služebnosti apod.), aniž by uvedené bylo přímo odvislé od osoby vlastníka pozemku, přes který má být přístup zajištěn. Tvrzená přístupová cesta na pozemek parc. č. 596/38 není řešena ani v současné době. O vydání pozemku parc. č. 821 v k.ú. Hrušov nad Jizerou v ceně 3 469 Kč požádala obec Hrušov dle § 7 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb. žádostí ze dne 29.6.2020, až po zahájení tohoto soudního řízení, resp. po uplatnění nároku žalobkyně na vydání předmětného pozemku jako osoby oprávněné dle zákona o půdě. Podle § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 503/2012 Sb. však nelze podle citovaného zákona převádět zemědělské pozemky, na jejich vydání bylo uplatněno právo podle jiného právního předpisu (tj. zákona o půdě) a o jejichž vydání nebylo dosud rozhodnuto. K tomu rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp. zn. III. ÚS 495/05 stanoví, že „nároky vzniklé podle zákona o půdě mají prioritu. Účel zákona o půdě nemůže být pomínut odkazem na specialitu zákona č. 95/1999 Sb., o podmínkách převodu zemědělských a lesních pozemků z vlastnictví státu na jiné osoby a o změně zákona č. 569/1991 Sb.“ (pozn. nalézacího soudu: resp. ani odkazem na ustanovení zákona č. 503/2012 Sb., kterým byl zákon č. 95/1999

Sb. s účinností k 1.1.2013 zrušen). Vymezení plochy v územním plánu k realizaci veřejné zeleně, jak poukazovala žalovaná, není zákonnou překážkou k převedení pozemku žalobkyni. Překážkou není ani tvrzená cesta přes předmětný pozemek parc. č. 821 zajišťující přístup na sousední pozemek ve vlastnictví obce Hrušov parc. č. 37, jehož součástí je stavba. Přístupová cesta není sama o sobě zákonnou překážkou k vydání pozemku, navíc dle zjištění v katastru nemovitostí je přístup na pozemek parc. č. 37 možný po přilehlých pozemcích parc. č. 820 a 822 ve vlastnictví téhož subjektu, obce Hrušov, jež jsou způsobem využití „ostatní plochou“. O převedení pozemku parc. č. 619 v k.ú. Niměřice v ceně 93 537,20 Kč požádala obec Niměřice dle § 7 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb. žádostí ze dne 18.7.2016 a tedy před zahájením tohoto soudního řízení, nebylo dle údajů v katastru nemovitostí o této dosud rozhodnuto, resp. v katastru nemovitostí je za vlastníka pozemku nadále označena Česká republika. Obdobně zde platí jako pro pozemek v k.ú. Hrušov nad Jizerou, že ve znění § 6 odst. 1 písm. a) zákona č. 503/2012 Sb. a s odkazem na rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp. zn. III. ÚS 495/05 nic nebrání tomu, aby nároku žalobkyně na vydání tohoto pozemku bylo vyhověno. Pro tentýž restituční nárok žalobkyně v rozsahu 5 147 727 Kč nebyly dosud vydány jiné pozemky v jiných soudních řízeních, než ve věci této, neboť v souběžně probíhajících soudních řízeních nebyla dosud vydána žádná meritorní rozhodnutí (viz informace na portálu [www.justice.cz](http://www.justice.cz)). Cena náhradních pozemků, které budou převedeny do vlastnictví žalobkyně na základě tohoto částečného rozsudku, činí 166 183,40 Kč.

3. Proti celému rozsudku soudu prvního stupně podala žalovaná včasné odvolání. V odvolání namítla, že napadený rozsudek je nezákonný a věcně nesprávný. Soud prvního stupně nesprávně právně posoudil zejména skutečný charakter žalobkyni odňatých pozemků a otázku možné aplikace srážek, resp. výši restitučního nároku žalobkyně, naplnění podmínky svévole a liknavosti na straně žalované, námitku promlčení a překážky převoditelnosti požadovaných náhradních pozemků, kterými se v napadeném rozsudku věcně zabýval z důvodů vymezených v § 205 odst. 2 písm. d), e), f) a g) o.s.ř. Nesouhlasila s posouzením částečně stavebního charakteru nevydaných pozemků a obsáhle popsala důvody, včetně nesouhlasu se závěry znaleckého posudku vypracovaného prof. Ing. Renátou Schneiderovou Heralovou, Ph.D. č. 529/24/2019 ze dne 21.10.2019, který dospěl k závěru, že při absenci jiné územně plánovací dokumentace ke dni odnětí je nutné posuzovat účel pozemků pouze podle návrhů regulačních a zastavovacích plánů RP Smíchov a Košíře. Žalovaná znovu poukázala na zrušení platnosti RP Smíchov a Košíře s účinností od 1.1.1959 a i na existenci směrného územního plánu z roku 1948, který byl vypracován Plánovací komisí pro hl. město Prahu a okolí, o němž znalkyně v rámci paralelního řízení později vypověděla, že tento jí není znám a že se jím nijak nezabývala, ačkoliv tento územní plán aktuálněji časově odpovídá datu odnětí, resp. i směrnému územnímu plánu hl. m. Prahy z roku 1964. Žalovaná dále sporuje, že by z listin vyplývalo k datu přechodu na stát určení uvedených pozemků k zastavění, naopak jejich podstatná část měla zemědělský charakter. Žalovaná rovněž považuje za nesprávný závěr, že na nevydaných pozemcích byla později faktická zástavba realizována tak, jak předpokládaly RP Smíchov a RP Košíře. Stavební záměr a zastavění celé řady nevydaných pozemků bylo provedeno až na základě pozdější územně plánovací dokumentace. Výstavba v období let 1948-1964 byla velmi složitá, když neexistoval celkový přehledný platný územní plán. Soud prvního stupně nesprávně vyšel z toho, že postačuje pro závěr o alespoň částečně stavebním charakteru nevydaných pozemků dle zákona o půdě pouze to, že se v řízení nepodařilo prokázat žádnou jinou dobově platnou územně plánovací dokumentaci k letům 1960 - 1962, než údajně předmětné plány RP Smíchov a RP Košíře. Nesouhlasila se závěrem o nemožnosti aplikace srážek dle přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Soud prvního stupně rezignoval pro údajnou nadbytečnost na vypracování oponentního znaleckého posudku na objednávku žalované. Žalovaná má k dispozici oponentní znalecký posudek č. 699/2020 ze dne 16.12.2020, vypracovaný znalcem Ing. Pavlem Pelcem, který dospěl k závěru, že administrativní cena oceňovaných pozemků k letům 1960, 1961, 1962 činí celkem 6 061 230,23 Kčs. Restituční nárok

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

žalobkyně pak byl určen na částku ve výši 497 131 Kčs. Neobstojí závěr soudu prvního stupně o tom, že by přístup žalované ve vztahu k žalobkyni byl liknavý, či dokonce svévolný a předpoklady umožňující přistoupit na výjimečný způsob uspokojení restitučního nároku prostřednictvím žaloby o nahrazení projevu vůle, nebyly naplněny. Dle judikatury Nejvyššího a Ústavního soudu je třeba, aby podmínka aktivního a dlouhodobého přístupu oprávněné osoby a podmínka svévole a liknavost na straně žalované, byly naplněny kumulativně. Žalobkyně již od roku 2012 s žalovanou nekomunikovala, ani vůči ní nevznesla požadavek na přecenění restitučního nároku až do roku 2019. Poté, co vznikl tento spor, žalovaná usilovala o vypracování oponentního znaleckého posudku. Žalovaná námitku promlčení nezakládala na tom, že měla za to, že se promlčuje nárok na přecenění restitučního nároku, ale na tom, že dochází k promlčení samotného restitučního nároku jako takového, byl-li již plně uspokojen po dobu více než tři let bez výhrad. Nároky vyplývající ze zákona o půdě, jsou-li majetkové povahy, podléhají promlčení v obecné promlčecí lhůtě (usnesení Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4077/2010). Žalovaná vycházela z toho, že poslední převodní smlouva byla uzavřena v průběhu roku 2012, tj. nejpozději dne 31.12.2015 došlo k promlčení restitučních nároků, které do té doby byly již plně uspokojeny. Žaloba však byla podána až dne 11.3.2020, tj. již po uplynutí promlčení lhůty. Za zcela vypořádaný a případně již promlčený zbývající reziduální nárok lze považovat nároky žalobkyně vyplývající z rozhodnutí PÚ 1107/92/24 (plně vypořádan formou peněžní náhrady), PÚ 1107/92/3, PÚ 1365/05, PÚ 1519/03, PÚ 1701/03, PÚ 1805/06, PÚ 2440/07, PÚ 3000/1, PÚ 3226/01, PÚ 3330/05, PÚ 580/01, PÚ 607/01, PÚ 608/01, PÚ 718/02, PÚ 734/04 a PÚ 992/06. Žalovaná dále vznesla námitky k převoditelnosti požadovaných náhradních pozemků. K pozemku parc. č. 24/4 v k.ú. Struhy žalovaná tvrdila, že tento pozemek je na žalobkyni nepřevoditelný, neboť je z převodu na žalobkyni vyloučen podle § 11 odst. 1 písm. c) zákona č. 229/1991 Sb., když se jedná o pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou č.p. 63 umístěnou na pozemku parc. č. st. 313/1, která je ve vlastnictví třetí osoby, pana Milana Hloucala, bytem Struhy 63, 294 43 Čachovice. Dále i se stavbou č.p. 60 umístěnou na pozemku parc. č. st. 314/2, která je ve vlastnictví třetí osoby, paní Jany Šáralové, bytem Struhy 60, 294 43 Čachovice, zde však v mnohem menším rozsahu. Pozemek parc. č. 596/1 v k.ú. Chotětov není sice zatížen žádnou zákonnou překážkou převoditelnosti, ale je k převodu na žalobkyni nevhodný, neboť tvoří funkční součást s pozemkem parc. č. 596/38. Na pozemku parc. č. 596/1 se nachází jediná přístupová cesta k pozemku parc. č. 596/38. Převedením na žalobce by se tak pozemek parc. č. 596/38 stal uzamčeným mezi pozemky parc. č. 596/1 a parc. č. 596/54 bez možnosti přístupu. Vstup na pozemek parc. č. 596/38 přes pozemek parc. č. 596/54 nepřipadá v úvahu, neboť se jedná o oplocený pozemek sloužící jako zahrada ke stavbě rodinného domu na stavební parcele 663. Pozemek parc. č. 821 v k.ú. Hrušov nad Jizerou je z převodu na žalobkyni vyloučen podle § 11 odst. 1 písm. c) zákona č. 229/1991 Sb., o půdě, ve znění pozdějších předpisů, když je část pozemku těsně přiléhající k budově sloužící jako objekt k bydlení č. p. 28 na st. parc. č. 37, kdy tato část pozemku je k budově bezesporu funkčně připojena a tvoří jeden celek. Přes předmětný pozemek rovněž vede do budovy přístupová cesta. Mimo výše uvedené je navíc k převodu na žalobkyni vyloučen, neboť je územním plánem obce Hrušov určen k realizaci veřejné zeleně či veřejného prostoru, který fakticky představuje jednu z mála možností v dané lokalitě k volnočasovým aktivitám obyvatel obce, tj. má sloužit zejména jako relaxační a klidová zóna (park). K pozemku navíc (i z důvodu uvedených výše) uplatnila obec Hrušov právo na nárokový převod dne 13.2.2020 žádostí č. 1098925 dle § 10 odst. 3 písm. b) zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů (pozemek je totiž funkčně spojen a sousedí s pozemkem, na němž je umístěna stavba, která je nemovitou věcí a jež je ve vlastnictví obce Hrušov – výše uvedená stavba na parc. st. č. 37), a zároveň dne 25.6.2020 žádostí č. 1103956 dle § 7 odst. 1 písm. e) podle téhož zákona, neboť je určen k realizaci veřejné zeleně k čemuž byl již i dokonce využit a nachází se v zastavěném území. Pozemek má obec také pronaját. Předmětné žádosti obce Hrušov žalovaná považuje za platné a důvodné. Pozemek parc. č. 619 v k.ú. Niměřice je z převodu na žalobkyni vyloučen, neboť k pozemku uplatnila obec Niměřice

právo na jeho nárokový převod žádostí ze dne 18.7.2016 podle § 7 odst. 1 písm. b) zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, když se jedná o pozemek v zastavitelné ploše určený územním plánem k zastavení stavbou pro bydlení. Žalovaná navrhl, aby odvolací soud částečný rozsudek ve výroku I. a II. zrušil a věc vrátil soudu prvního stupně k dalšímu řízení.

4. Žalobkyně ve vyjádření k odvolání navrhl potvrzení rozsudku soudu prvního stupně jako věcně správného a požádala o přiznání náhrady nákladů odvolacího řízení. Uvedla, že soud prvního stupně provedl velmi podrobné a obsáhlé dokazování a učinil správné skutkové i právní závěry. Žalovaná byla soudem prvního stupně řádně poučena podle § 118a odst. 1 až 3, § 118b a § 119a odst. 1 o.s.ř., přesto v průběhu řízení důkazy na podporu svého tvrzení nedoložila, ani nedoložila ocenění restitučního nároku žalobkyně avizovaným znaleckým posudkem. Pokud žalovaná od samého počátku jednání se žalobkyní tvrdila nesprávnost ocenění restitučního nároku žalobkyně, jehož výši tato dokládá doloženým posudkem prof. Ing. Renáty Schneiderové Heralové, Ph.D. měla se zadáním vypracování znaleckého posudku k určení výše restitučního nároku žalobkyně zabírat nejméně v roce 2019. Znalecký posudek vypracovaný Ing. Pavlem Pelcem, kterým se žalovaná snaží prokázat zemědělský charakter nevydaných pozemků a jejich cenu, považuje žalobkyně za nesprávný. Znalec při určení charakteru pozemků vycházel z návrhu směrného plánu Hl. m. Prahy z r. 1948, jež nebyl nikdy schválen a zcela opomíjí schválenou dobovou územně plánovací dokumentaci z 30. let minulého století, která byla použita při určení charakteru nevydaných pozemků znalkyní prof. Ing. Renátou Schneiderovou Heralovou, Ph.D. Žalobkyně poukázala na rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 28 Cdo 2031/2019, ze kterého vyplývá, že pro posouzení charakteru odňatých pozemků je dostatečným kritériem existence územně plánovací dokumentace užívaná v době odnětí těchto pozemků. Zároveň žalovanou předkládaná citace se ani nezabývá plánovací dokumentací z třicátých let ale Směrným plánem hl. m. Prahy z roku 1964, který se v daném sporu využíval právě jen pro jeden shora zmíněný pozemek, jehož stavební povaha byla následně prokázána i existencí územního rozhodnutí. U ostatních pozemků však postačovala pouze a jenom územně plánovací dokumentace z 30. let. Úvahy znalce Ing. Pelce ohledně srážek dle přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky jsou nesprávné, zavádějící a odporující současné judikatuře. Žalovaná neprojevila žádnou snahu o nápravu nesprávného ocenění ani poté, kdy na nesprávný postup při stanovení ceny byla žalobkyní upozorněna. Účast na veřejných nabídkách lze po žalobkyni spravedlivě žádat teprve k datu prvního pravomocného rozhodnutí správního orgánu o existenci restitučního nároku. Souhlasila se závěrem soudu prvního stupně, že námitka promlčení přecenění restitučního nároku vznesená žalovanou, je nedůvodná. Žalovaná nerespektuje ustálenou soudní praxi ohledně oceňování nevydaných pozemků, v důsledku čehož, výrazné podhodnocení restitučního nároku, znemožňuje žalobkyni získat plnění, na které by jí vznikl nárok ve veřejných nabídkách a za takové situace není důvodu se odchýlit o judikatury, která považuje námitku promlčení v restitučních vztazích za výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Nesouhlasila s námitkami žalovaného ohledně nevhodnosti náhradních pozemků, neboť jejich převodu do vlastnictví žalobkyně nebrání žádný zákonná překážka ve znění § 11 zákona č. 229/1991 Sb. a § 6 zákona č. 503/2012 Sb. Skutečná výše dosud neuspokojeného restitučního nároku žalobkyně podle zákona o půdě je 5 147 727 Kč a nikoliv nyní v uznané výši žalované v částce 497 131 Kč.
5. Krajský soud v Praze jako soud odvolací po zjištění, že odvolání je přípustné, bylo podáno oprávněnou osobou a včas (§ 202 a contr., § 201, § 204 odst. 1 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu, ve znění pozdějších předpisů, dále jen „o.s.ř.“), přezkoumal rozsudek soudu prvního stupně a řízení, které jeho vydání předcházelo podle § 212 a § 212a odst. 1 a 5 o.s.ř. a dospěl k závěru, že odvolání žalované ve věci samé je částečně důvodné.
6. Soud prvního stupně provedl dokazování v rozsahu potřebném pro posouzení základu nároku vymezeného částečným rozsudkem, ale pouze částečně pokud se týká posuzovaných náhradních pozemků. Ve vztahu k základu nároku soud prvního stupně podrobně popsal, z jakých důkazů a

zjištění vyšel, jaký učinil závěr o skutkovém stavu a jak věc po právní stránce posoudil a odvolací soud se s jeho závěry ztotožňuje a pro stručnost na ně odkazuje. Odvolací soud se pouze odchytil od hodnocení skutečností významných pro posouzení výše restitučního nároku a vhodnosti jednotlivých náhradních pozemků zvolených žalobkyní. Odvolací soud proto doplnil dokazování podle § 213 o.s.ř. listinami opatřenými odvolacím soudem k posouzení vhodnosti navržených náhradních pozemků.

7. Ze zprávy obce Hrušov bylo zjištěno, že nadále trvá zájem obce Hrušov o bezúplatný převod celého pozemku parc. č. 821 v k.ú. Hrušov nad Jizerou, obec Hrušov. Podle územního plánu obce Hrušov, včetně hlavního výkresu, který koresponduje s uvedenou zprávou, je předmětný pozemek veden jako veřejná zeleň a je pozemkem obslužným k budově čp. 28 na pozemku parc. č. St. 37 v k.ú. Hrušov nad Jizerou. Vstupy z budovy čp. 28 jsou situovány směrem k předmětnému pozemku. Obec uvedla, že v současné době sice není budova čp. 28 využívána, ale jakékoliv budoucí využití bude komplikované, pokud by předmětný pozemek nebyl převeden obci.
8. Ze zprávy obce Niměřice ze dne 24.3.2021 se podává, že obec odstoupila od žádosti o bezúplatný převod pozemku parc. č. 619 v k.ú. a obci Niměřice a podle vyjádření SPÚ byla její žádost již vyřazena z evidence.
9. Podle § 4 odst. 1 zákona o půdě oprávněnou osobou je státní občan České a Slovenské Federativní republiky, jehož půda, budovy a stavby, patřící k původní zemědělské usedlosti přešly na stát nebo na jiné právnické osoby v době od 25. února 1948 do 1. ledna 1990 způsobem uvedeným v § 6 odst. 1.
10. Podle § 4 odst. 4 zákona o půdě v případě, že zemřela oprávněná osoba, která uplatnila nárok na vydání majetku před vydáním rozhodnutí podle § 9, přechází nárok na dědice.
11. Podle § 6 odst. 1 až 3 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu, podle tohoto zákona nebo zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, anebo zákona č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů, nelze převádět
  - a) zemědělské pozemky, na jejichž vydání bylo uplatněno právo podle jiného právního předpisu a o jejichž vydání nebylo dosud rozhodnuto,
  - b) zemědělské pozemky nebo jejich části určené územním plánem nebo regulačním plánem anebo rozhodnutím o umístění stavby k zastavění veřejně prospěšnými stavbami nebo stavbami dopravní infrastruktury nebo těmito stavbami již zastavěné, s výjimkou zemědělských pozemků
    1. převáděných podle § 3 odst. 4, § 7 nebo § 10 odst. 1 nebo 2,
    2. převáděných se souhlasem obce nebo kraje na osoby, které mají podle schválené stavební dokumentace uskutečnit výstavbu podle § 17 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů,
    3. převáděných se souhlasem obce nebo kraje směnou za jiné nemovitosti podle § 17 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších předpisů, nebo
    4. již využitých ke zřízení technické infrastruktury; v případě pochybností vydá na základě žádosti Státního pozemkového úřadu vyjádření příslušný úřad územního plánování,
  - c) zemědělské pozemky určené podle schváleného návrhu pozemkové úpravy pro výstavbu polních cest a na provedení technických, vodohospodářských a ekologických opatření,
  - d) majetek, o jehož převodu na jiné osoby bylo rozhodnuto podle jiného právního předpisu,
  - e) zemědělské pozemky ve vojenských újezdech,



f) zemědělské pozemky v národních přírodních památkách, národních přírodních rezervacích a v prvních a druhých zónách národních parků<sup>12</sup>),

g) pozemky tvořící rezervu státních pozemků podle § 3 odst. 1 písm. b) s výjimkou nakládání podle § 3 odst. 4.

Na žádost Státního pozemkového úřadu sdělí příslušný správní úřad písemně do 30 dnů zda-li pozemky, které mají být převedeny podle tohoto zákona, nejsou podle odstavce 1 z převodu vyloučeny. Při převodu zastavěných pozemků se sdělení v případech podle odstavce 1 písm. c), e) a f) nevyžaduje.

Zemědělské pozemky uvedené v odstavci 1 lze podle tohoto zákona převádět, pominou-li důvody, které brání převodu nebo není-li převodci doručeno ve lhůtě stanovené podle odstavce 2 sdělení příslušného orgánu, s výjimkou případů podle odstavce 1 písm. a) a f).

12. Podle § 10 odst. 3 zákona č. 503/2012 Sb. na základě písemné žádosti převede Státní pozemkový úřad vlastníkovi, popřípadě spoluvlastníkovi stavby, která je nemovitou věcí,
  - a) zemědělský pozemek, na němž je tato stavba umístěna, pokud je vlastník, popřípadě spoluvlastník stavby oprávněným uživatelem tohoto pozemku, nebo
  - b) zemědělský pozemek nebo jeho oddělenou část v podobě parcely sousedící s pozemkem, na němž je tato stavba umístěna, jde-li o pozemek funkčně spojený s touto stavbou a vlastník, popřípadě spoluvlastník stavby je jeho oprávněným uživatelem.
13. Podle § 14 odst. 1 zákona o půdě, oprávněné osobě náleží náhrada za obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, které podle tohoto zákona nelze vydat nebo které zanikly nebo byly převedeny na osobu, která není povinna je vydat. Obdobně oprávněné osobě náleží náhrada za pozemek, který se podle tohoto zákona nevydává a za který nebyl poskytnut jiný pozemek.
14. Mezi stranami nebylo sporu, že žalobkyně je oprávněnou osobou podle § 4 zákona o půdě v rozsahu nevydaných pozemků podle výše citovaných rozhodnutí Ministerstva zemědělství – Pozemkového úřadu a jako právní nástupkyně původních oprávněných osob nositelkou restitučních nároků na náhradu podle § 11a zákona o půdě za nevydané pozemky, které nemohly být oprávněné osobě vydány pro omezení uvedená v § 11 zákona o půdě. Jejimi právními předchůdci byl restituční nárok řádně a včas uplatněn, a proto žalobkyni náleží náhrada podle § 11 odst. 2 a § 17, resp. § 16 zákona o půdě. Žalovaná je osobou povinnou, neboť práva a povinnosti podle § 22 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o znění některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, vykonává Státní pozemkový úřad. Žalobkyně, resp. její právní předchůdci se v letech 2006 až 2012 k uspokojení restitučního nároku zúčastnili veřejných nabídek celkem v 6 případech. Odvolací soud v podrobnostech plně odkazuje na podrobné odůvodnění rozsudku soudu prvního stupně.
15. Žalobkyně se dosud bezúspěšně domáhala na žalované přecenění odňatých pozemků. Před zahájením tohoto soudního řízení vyzvala žalovanou k řádnému vyřízení restitučního nároku žádostí o vyjádření k charakteru pozemků z 14.11.2019 adresovanou Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy včetně dokladu o doručení ve spojení s přehledem nároků a plnění nároků oprávněné osoby z 13.3.2019 (Jany Nesselové) a z 4.3.2019 (Kateřiny Princové). Cena pozemků v restitučním řízení žalobkyni nevydaných byla určena znaleckým posudkem č. 529/24/2019 ze dne 21.10.2019 vypracovaným prof. Ing. Renátou Schneiderovou Heralovou, Ph.D., znalkyní z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a z oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, který v řízení předložila žalobkyně. Žalovaná cenu pozemků podle uvedeného znaleckého posudku sporovala, když nesouhlasila se stavebním charakterem odňatých pozemků, z něhož znalkyně při stanovení ceny vycházela, a dále z důvodu neaplikování srážek z ceny pozemků. Cena odňatých pozemků, resp. spoluvlastnických podílů žalobkyně byla uvedeným znaleckým posudkem v součtu určena na 5 161 164 Kč. Cena náhradních pozemků byla mezi

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

stranami nesporná a vycházela ze znaleckých posudků - Ing. Tomíčka č. 10224-224-2018 ze dne 4.5.2018, kterým byla zjištěna cena pozemku parc. č. 596/1 v k.ú. Chotětov ve výši 42 860 Kč, Ing. Bureše č. 779-209/2018 ze dne 14.10.2018, kterým byla zjištěna cena pozemku parc. č. 619 v k.ú. Niměřice ve výši 93 537,20 Kč a Ing. Tomíčka č. 10987-147-2020 ze dne 19.5.2020, kterým byla zjištěna cena pozemku parc.č. 24/2 v k.ú. Struhy ve výši 26 317,20 Kč. Dosud probíhají pro restituční nárok žalobkyně další soudní řízení, a to ve věci sp. zn. 24 C 46/2020 u Okresního soudu v Olomouci (hodnota náhradních pozemků 134 501 Kč), sp. zn. 8 C 46/2020 u Okresního soudu v Chrudimi (hodnota náhradních pozemků 73 800 Kč), sp. zn. 18 C 13/2020 u Okresního soudu v Berouně (hodnota náhradních pozemků 669 159 Kč), sp. zn. 20 C 27/2020 u Okresního soudu v Kolíně (hodnota náhradních pozemků 1 102 052 Kč), sp. zn. 6 C 96/2020 u Okresního soudu Plzeň – jih (hodnota náhradních pozemků 1 794 152 Kč), sp. zn. 20 C 72/2020 u Okresního soudu v Litoměřicích (hodnota náhradních pozemků 1 657 090 Kč), sp. zn. 7 C 67/2020 u Okresního soudu v Klatovech (hodnota náhradních pozemků 943 581 Kč), sp. zn. 9 C 82/2020 u Okresního soudu ve Frýdku – Místku (hodnota náhradních pozemků 768 343 Kč), sp. zn. 7 C 62/2020 u Okresního soudu ve Znojmě (hodnota náhradních pozemků 655 120 Kč), o kterých dosud nebylo pravomocně rozhodnuto.

16. Mezi stranami je dosud spor o výši restitučního nároku žalobkyně, který žalovaná nadále eviduje v podstatně nižší výši i přes závěry oponentního posudku Ing. Pelce, který stanovil cenu odňatých pozemků na celkem 6 061 230,23 Kč a restituční nárok žalobkyně by tak činil 497 131 Kč. Dovolací soud ve své rozhodovací praxi opakovaně dovodil, že cena náhradního pozemku má být ekvivalentní ceně pozemku, který byl oprávněné osobě odebrán – pokud byl oprávněné osobě odňat zemědělský pozemek, má nárok na náhradu za zemědělský pozemek (srovnej např. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 18. 8. 2003, sp. zn. 28 Cdo 101/2003, ze dne 21. 2. 2008, sp. zn. 28 Cdo 1518/2007, a ze dne 26. 11. 2009, sp. zn. 28 Cdo 2699/2008). Má tak být zachována identita v charakteru pozemků v tom směru, že rozhodný je jejich charakter, a tedy i hodnota ke dni odnětí státem. V situaci, kdy pozemky byly v době přechodu na stát sice vedeny v evidenci jako pozemky zemědělské, nicméně byly určeny k výstavbě, je však třeba je ocenit jako pozemky určené pro stavbu ve smyslu ustanovení § 14 odst. 1 vyhlášky č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. (srov. rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2015, sp. zn. 28 Cdo 2956/2014, ze dne 3. 4. 2014, sp. zn. 28 Cdo 444/2014, ze dne 3. 6. 2015, sp. zn. 28 Cdo 4678/2014, ze dne 7. 10. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1974/2010, a usnesení Nejvyššího soudu ze dne 25. 11. 2015, sp. zn. 28 Cdo 3971/2014, i ze dne 4. 7. 2016, sp. zn. 28 Cdo 294/2016).
17. Pokud jde o charakter odňatých pozemků, odvolací soud nemá výhrady k dosavadnímu hodnocení provedených důkazů soudem prvního stupně. Souhlasí se závěrem, že nelze vycházet izolovaně pouze z (ne)platných územních rozhodnutí, jak namítá žalovaná. Je nutno přihlídnout i k faktickému postupu tehdejšího státu a důvodům, pro které byly předmětné pozemky odňaty. Pokud se tak stalo za účelem plánované výstavby, která se následně zrealizovala, je nutno ocenit jako pozemky určené pro stavbu ve smyslu ustanovení § 14 odst. 1 vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., a to bez ohledu na to, zda byly v době jejich odnětí dosud evidovány jako pozemky zemědělské.
18. V projednávané věci však s ohledem na hodnotu náhradního pozemku parc. č. 619 v k.ú. Niměřice, který byl odvolacím soudem (zatím) shledán jako vhodný ve výši 93 537,20 Kč, by bylo nadbytečné provádět v odvolacím řízení dokazování k otázce, zda restituční nárok žalobkyně je vyšší a námitkami žalované vůči závěrům znaleckého posudku prof. Ing. Renátou Schneiderovou Heralovou, Ph.D, neboť i nesporná výše dosud neuspokojeného restitučního nároku je dostatečná k pokrytí hodnoty uvedeného náhradního pozemku. Soud prvního stupně rozhodl částečným rozsudkem, a proto se bude muset ve vztahu ke zbývajícím žalovanou zvoleným náhradním pozemkům v dalším řízení vypořádat s uvedenými námitkami žalované ke sporné výši

restitučního nároku žalobkyně i se znaleckým posudkem Ing. Pelce, který byl předložen až v odvolacím řízení a jímž byl oceněn restituční nárok žalobkyně na 497 131 Kč, pokud v době jeho rozhodnutí bude hodnota těchto náhradních pozemků přesahovat nespornou výši restitučního nároku žalobkyně.

19. V řízení bylo prokázáno, že restituční nárok žalobkyně nebyl dosud zcela uspokojen a soud prvního stupně správně dovodil liknavost jednání žalované. Odvolací soud v tomto směru plně odkazuje na odůvodnění napadeného rozsudku, zejména zdůrazňuje, že žalovaná znemožňovala uspokojení restitučního nároku žalobkyně v plném rozsahu prostřednictvím veřejných nabídek podle § 11a zákona o půdě tím, že její restituční nárok nesprávně ocenila a přestože následně připustila navýšení ceny odňatých pozemků, byl rozdíl mezi oceněním žalované a správným oceněním, výrazný a bránil uspokojení podstatné části jejího nároku. Žalovaná na tomto ocenění i přes námítky žalobkyně, závěry znaleckého posudku a judikaturu dovolacího soudu o způsobu ocenění pozemků určených k zástavbě setrvala až do současné doby. Závěr o liknavosti žalované při uspokojování restitučních nároků žalobkyně přitom již byl vyřešen judikaturou Nejvyššího soudu (srov. usnesení ze 18. 9. 2018, sp.zn. 28 Cdo 2288/2018). K opakovaným námítkám žalované je proto třeba znovu zopakovat, že pokud přes aktivní přístup žalobkyně (právní předchůdce žalobkyně uplatil svůj nárok již v roce 1991 a v letech 2006 až 2012 se účastnila opakovaně veřejných nabídek. Žalovaná tedy bez ospravedlnitelného důvodu ztěžovala uspokojení restitučního nároku žalobkyně zásadně předpokládaným postupem (tj. prostřednictvím veřejné nabídky pozemků (§ 11a zákona o půdě) nesprávným oceněním restitučního nároku, který podstatně převyšuje ocenění provedené žalovanou, následkem čehož do současné doby nedošlo k uspokojení podstatné části jejího restitučního nároku, pročež se žalovaná ocitla v mnohaletém prodlení, je nutno posuzovat takový postup žalované jako liknavý. Za tohoto stavu nebylo lze po žalobkyni spravedlivě požadovat další účast ve veřejných nabídkách a bylo namísto vyhovět její žalobě o vydání konkrétních vhodných pozemků (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 3. 8. 2015, sp. zn. 28 Cdo 1117/2015, ze dne 6. 10. 2015, sp. zn. 28 Cdo 1540/2015).
20. Námítka promlčení práva žalobkyně na přecenění nevydaných pozemků není podle ustálené judikatury Nejvyššího soudu opodstatněná (srov. např. rozhodnutí ze dne 24.1.2018 sp.zn. 28 Cdo 4173/2017 či ze dne 10.4.2019 sp.zn. 28 Cdo 595/2019). Právo na přecenění hodnoty pozemku, který nebyl oprávně osobě vydán pro překážky stanovené zákonem o půdě, nepředstavuje samostatné majetkové právo, jež by podléhalo promlčení. Žalovaná dále namítla promlčení samotného restitučního nároku žalobkyně. Nárok na vydání náhradních pozemků za odňaté pozemky je nárokem vyplývajícím ze zákona o půdě, který je příznáván správními rozhodnutími, který je uspokojován postupně ve veřejných nabídkách. V případě, kdy povinná osoba nepopírá svůj závazek a jedná s oprávněnou osobou o podmínkách poskytnutí náhrady, může promlčecí doba počít běžet nejdříve dnem, kdy oprávněná osoba zjistí, že povinná osoba nehodlá plnit (viz např. sp. zn. 28 Cdo 995/2002). Nutno souhlasit se závěrem soudu prvního stupně, že plnění oprávněné osoby, spočívající v získání náhradních pozemků za pozemky nevydané, je závislé na spoluúčasti žalované. Za stavu, kdy je povinností žalované řádně ocenit restituční nárok oprávněné osoby a žalovaná dlouhodobě nerespektuje ustálenou soudní praxi ohledně oceňování nevydaných pozemků, v důsledku čehož (výrazné podhodnocení restitučního nároku) znemožňuje žalobkyni získat plnění, na které by jí vznikl nárok, ve veřejných nabídkách, je nutno považovat námítku promlčení v restitučních vztazích za výkon práva v rozporu s dobrými mravy (srov. rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 4592/2008, sp. zn. 28 Cdo 1548/2009).
21. Pokud se týká náhradního pozemku parc.č. 619 v k.ú. a obec Niměřice, bylo zjištěno, že se jedná o pozemek oceněný na 93 537,20 Kč, který je vhodný jako náhradní pozemek. Jedná se o pozemek ve vlastnictví státu a příslušnost hospodařit s tímto majetkem státu byla svěřena žalované. Jedná se druhově o pozemek označený jako orná půda, který je součástí zemědělského

půdního fondu a není nevhodný k převodu, neboť se jedná o pozemek, které nebýt liknavého postupu žalované, resp. jejího právního předchůdce, byl by zařaditelný do veřejné nabídky. Nejde o pozemek zatížený právy třetích osob, které by bránily jeho převodu, lze ho zemědělsky obhospodařovat a nebyly zjištěny jiné problémy při hospodaření s takovým pozemkem. Nebylo zjištěno, že by k pozemku byl uplatněn církevní restituční nárok ani jiný restituční nárok podle zákona o půdě či jiného restitučního zákona. Pozemek není zastavěn žádnou veřejně prospěšnou stavbou ani na něm nedochází k realizaci opatření, která uvádí § 6 písm. b) a c) zákona č. č. 503/2012 Sb. Nejde o pozemek ve Vojenském Újezdu, v národních památkách, národních přírodních rezervacích. Nebylo tvrzeno, že by pozemek tvořily rezervu státních pozemků vymezených jiným právním předpisem. Nebylo prokázáno, že by zde byl zákonný důvod bránící vydání požadovaného pozemku jako pozemku náhradního, když původně tvrzený důvod, a to žádost obce Niměřice o převod tohoto pozemku, odpadl z důvodu stáhnutí této žádosti obcí a žalovaná ani žádný konkrétní důvod netvrdila. Nebyly proto shledány zákonné překážky bránící vydání tohoto pozemku ve smyslu § 6 odst. 1 až 3 zákona č. 503/2012 Sb., o státním pozemkovém úřadu, ve znění pozdějších předpisů.

22. Z uvedených důvodů byl proto rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. v rozsahu převodu pozemku parc.č. 619 v k.ú. a obci Niměřice podle § 219 o.s.ř. jako věcně správný potvrzen.
23. U zbývajících náhradních pozemků však takový závěr soudu prvního stupně (částečně zatím) neobstojí.
24. Ohledně pozemku parc. č. 821 v k.ú. Hrušov nad Jizerou žalovaná namítala, že je z převodu na žalobkyni vyloučen podle § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě, neboť část pozemku těsně přiléhá k budově sloužící jako objekt k bydlení č. p. 28 na st. parc. č. 37 a tato část pozemku je s touto budovou funkčně propojena a tvoří jeden celek, když přes předmětný pozemek rovněž vede do této budovy přístupová cesta. Další důvodem bránícím převodu pozemku na žalobkyni je jeho zařazení územním plánem obce Hrušov jako veřejná zeleň, resp. veřejný prostor, který fakticky představuje jednu z mála možností v dané lokalitě k volnočasovým aktivitám obyvatel obce, tj. má sloužit zejména jako relaxační a klidová zóna (park). K tomuto pozemku uplatnila obec Hrušov právo na nárokový na převod žádostí ze dne 13.2.2020 podle § 10 odst. 3 písm. b) zákona č. 503/2012 Sb. a zároveň žádostí ze dne 25.6.2020 podle § 7 odst. 1 písm. e) podle téhož zákona. Pozemek má obec pronaját. Uvedená tvrzení byla prokázána dokazováním doplněným odvolacím soudem. Nelze souhlasit se závěrem, že restituční nároky uplatněné podle zákona o půdě mají bez dalšího přednost před nároky podle jiných právních předpisů. Podle judikatury dovolacího soudu nelze smlouvu o bezúplatném převodu pozemku podle zákona o půdě uzavřít, jestliže na jeho převod bylo uplatněno právo podle § 7 zákona č. 503/2012 Sb. (viz rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 26.2.2020, sp. zn. 28 Cdo 316/2020). V případě předmětného pozemku se jedná o pozemek představující veřejnou zeleň, určenou k obecnému užívání. Obecné užívání pozemků, určených k veřejnému užívání, zakládá ve smyslu např. nálezu sp. zn. III. ÚS 1961/15 ze dne 11.7.2017 překážku restituce. Restituentům totiž v tomto případě nemůže být umožněna plná realizace vlastnického práva, která předpokládá možnost výkonu vlastnických oprávnění – práva věc užívat, požívat její eventuální plody, nepřetržitě ji držet a případně s ní disponovat. Individuální užívání veřejně přístupné plochy totiž nepřichází v úvahu. Totéž platí o držbě pozemku – ta by byla permanentně rušena. Nezajištění jiné přístupové cesty, resp. ani neexistence jiné přístupové cesty, ke stavbě na pozemku parc. č. 37 v k.ú. Hrušov nad Jizerou a jejich funkční propojenost (vstup do stavby přes pozemek), je další překážkou bránící vydání předmětného pozemku ve smyslu § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1.6.2019, sp. zn. 28 Cdo 3240/2018).
25. Z uvedených důvodů proto odvolací soud podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. v rozsahu převodu pozemku parc.č. 821 v k.ú. Hrušov nad Jizerou, obec Hrušov, změnil tak, že se žaloba v tomto rozsahu zamítá, neboť žalobkyně trvala na

posouzení předmětného pozemku a výslovně nežádala o zvolení jiného vhodného pozemku odvolacím soudem.

26. Ohledně pozemku parc. č. 596/1 v k.ú. Chotětov žalovaná namítla, že pozemek tvoří funkční součást s pozemkem parc. č. 596/38, neboť na pozemku parc. č. 596/1 se nachází jediná přístupová cesta k pozemku parc. č. 596/38 a převedením pozemku na žalobkyni by se tak pozemek parc. č. 596/38 stal uzamčeným mezi pozemky parc. č. 596/1 a parc. č. 596/54 bez možnosti přístupu. Vstup na pozemek parc. č. 596/38 přes pozemek parc. č. 596/54 nepřipadá v úvahu, neboť se jedná o oplocený pozemek sloužící jako zahrada ke stavbě rodinného domu na stavební parcele 663. Odvolací soud oproti soudu prvního stupně považuje tyto námitky za relevantní, neboť existence jediné přístupové cesty k pozemku jiného vlastníka je judikaturou vnímáno jako důvod nevhodnosti zvoleného pozemku (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1.6.2019, sp. zn. 28 Cdo 3240/2018). Žalobkyně toto stanovisko odvolacího soudu akceptovala a navrhla vypracování geometrického plánu za účelem oddělení části pozemku, na kterém by byla zajištěna přístupová cesta.
27. V případě pozemku parc. č. 24/4 v k.ú. Struhy zatím nebyly zjištěny všechny rozhodné skutečnosti pro posouzení, zda je tento pozemek na žalobkyni převoditelný. Bude třeba doplnit navržené dokazování k námitkám žalované, že tento pozemek je z převodu vyloučen z důvodu uvedeného v § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě, neboť se jedná o pozemek, který tvoří funkční celek se stavbou č.p. 63 umístěnou na sousedním pozemku parc. č. St. 313/1 v k.ú. Struhy a se stavbou č.p. 60 umístěnou na pozemku parc. č. st. 314/2. Tyto stavby jsou ve vlastnictví třetích osob, pana Hloucala a paní Šáralové. Ve smyslu judikatury Nejvyššího soudu bude třeba posoudit, zda předmětný pozemek sousedící se zastavěnou částí uvedeného pozemku, se stavbou bezprostředně souvisí a je potřebný k jejímu užívání, provozu a obsluze. Nutno souhlasit se žalovanou, že překážkou vydání pozemků podle § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě může být též funkční souvislost pozemků se stavbou, tedy skutečnost, že pozemky tvoří s objekty výstavby jeden funkční celek (areál) srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 28 Cdo 3583/2012, ze dne 24. 8. 2015, sp. zn. 28 Cdo 3574/2014 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 3. 2016, sp. zn. 28 Cdo 4460/2015, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6. 12. 2017, sp. zn. 28 Cdo 4447/2017, či rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18. 9.2018, sp. zn. 28 Cdo 2857/2018), ve kterých bylo uvedeno, že skutečnost, že jakožto okrasné zahrady přilpoceně k rodinným domům tvoří funkční celek s přílehlými nemovitostmi, protože nemohou být zemědělsky využitelné, je překážkou pro vydání pozemku jakožto náhradního. Bude proto na soudu prvního stupně, aby provedl důkazy navržené k posouzení vhodnosti zvoleného náhradního pozemku a zjistil k jakým účelům je využíván předmětný pozemek a vypořádal se z tvrzeními žalované, že předmětný pozemek, resp. alespoň jeho část, slouží pro oba domy jako přídomovní zahrada, která je využívána i jako parkovací plocha, skladovací plocha, k rekreaci a drobnému pěstitelství zeleniny a přes část pozemku vede dlážděná přístupová cesta ke vchodu do budovy č.p. 63 v obci Struhy. Na pozemku se rovněž mají dále nacházet další stavby, jejichž přesný charakter žalované není znám, má se jednat nejspíše o kůlnu či zastřešenou pergolu. Bude třeba provést důkazy navržené žalovanou, a to výslech svědka Milana Hloucala, případně také místní šetření či další navržené důkazy, pokud to bude potřebné.
28. Ze všech výše uvedených důvodů proto odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně ve výroku I. v rozsahu převodu pozemků parc.č. 596/1 v k.ú. Chotětov, obec Chotětov, a parc.č. 24/4 v k.ú. Struhy, obec Čachovice postupem podle § 219a odst. 2 o.s.ř. zrušil, neboť ke zjištění skutkového stavu věci je třeba provést další účastníky navržené důkazy, které nemohou být provedeny pro svůj velký rozsah v odvolacím řízení (§ 213 odst. 3 a 4 o.s.ř.) a podle § 221 odst. 1 písm. a) o.s.ř. mu věc vrátil k dalšímu řízení.
29. V dalším řízení soud prvního stupně znovu projedná podle pokynů odvolacího soudu, včetně nařízení jednání, pokud nebudou splněny podmínky pro jiný postup. Provede účastníky navržené důkazy potřebné pro zjištění skutkového stavu v rozsahu potřebném pro rozhodnutí. Ohledně

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová

ocenění restitučního nároku žalobkyně se vypořádá se závěry znaleckého posudku Ing. Pelce. Zváží, zda bude třeba provést výslech (obou) znalců k odstranění rozporů v předložených znaleckých posudcích Ing. Pavla Pelce a prof. Ing. Renaty Schneiderové Heralové, Ph.D. ve vztahu k povaze odňatých pozemků jako stavebních a jejich ocenění, včetně důvodů (ne)aplikace srážek z ceny, pokud takový závěr nebude možné učinit na základě shromážděných listinných důkazů. Dále provede shora nastíněné dokazování k posouzení vhodnosti žalobkyní zvolených náhradních pozemků. Podle výsledků dokazování učiní soud prvního stupně závěr o skutkovém stavu a věc po právní stránce posoudí a rozhodne, včetně všech dosavadních nákladů řízení (§ 224 odst. 3 a § 151 odst. 1 o.s.ř.).

#### **Poučení:**

Proti výroku I. tohoto rozsudku není dovolání přípustné.

Proti výrokům II. a III. tohoto rozsudku je dovolání přípustné, jestliže závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešená právní otázka posouzena jinak. Dovolání je možno podat ve lhůtě dvou měsíců ode dne doručení tohoto rozsudku k Nejvyššímu soudu České republiky, prostřednictvím Okresního soudu v Mladé Boleslavi.

Praha, 8. dubna 2021

**Mgr. Roman FREMR v. r.**  
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Nina Najerová