



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Ústí nad Orlicí rozhodl samosoudcem JUDr. Janem Morávkem ve věci

žalobce: **Antonín Kotala**, narozený dne 11.02.1944
bytem R. Prchaly 304, 708 00 Ostrava-Poruba
zastoupený advokátem JUDr. Martinem Purkytem
sídlem náměstí 14.října 496/13, 150 00 Praha 5

proti
žalovanému: **Česká republika - Státní pozemkový úřad**, IČO 01312774
sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3- Žižkov
zastoupený advokátem JUDr. Janem Brodcem, LL.M., Ph.D.
sídlem Rubešova 162/8, 120 00 Praha - Vinohrady

o uložení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu pozemku

takto:

I. **Nahrazuje se projev vůle žalovaného uzavřít s žalobcem tuto smlouvu o převodu pozemků:**

Česká republika –Státní pozemkový úřad
IČ 01312774
se sídlem Praha 3, Husinecká 1024/11a, PSČ 130 00
(dále jen „převodce“)

a

Antonín Kotala
r.č. 440211/488, nar. 11.2.1944
bytem ul. R. Prchaly 304, 708 00 Ostrava-Poruba
(dále jen „nabyvatel“)

uzavírají podle ust. §11a zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění (dále jen „zákon o půdě“), tuto:
Smlouvu o převodu pozemků:

I.

Česká republika – Státní pozemkový úřad jako převodce spravuje mimo jiné nemovitosti (dále jen „pozemky“):

- parc. č. 81/4, parc. č. 516/9, parc. č. 516/10 a parc. č. 555/4 zapsané na LV č. 10002 pro k.ú. Čenkovice, obec Čenkovice, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí.

II.

Nabyvateli vznikl nárok na bezúplatný převod pozemků z vlastnictví státu podle ust. § 11a zákona o půdě.

Nárok nabyvatele podle ust. § 11a zákona o půdě plynoucí z rozhodnutí Magistrátu města Ostravy –Pozemkového úřadu Ostrava č.j. PÚ/R-201-228/96-Ing.Fo, ze dne 22.11.1996, byl oceněn v souhrnné výši 1.050.525 Kč (slovy: jeden milion padesát tisíc pět set dvacet pět korun českých) a jeho dosud nevypořádaná část činí 367 925,95 Kč (slovy: třišedesát sedm tisíc devětsetdvacetpět korun českých a devadesát pět haléřů).

III.

Na uspokojení nároku nabyvatele dle čl. II. této smlouvy převodce převádí do vlastnictví nabyvatele pozemky uvedené v čl. I. této smlouvy, včetně součástí a nabyvatel je přijímají do svého výlučného vlastnictví.

IV.

Vlastnické právo k převáděným pozemkům, včetně součástí, přechází na nabyvatele vkladem do katastru nemovitostí.

Převodce: Nabyvatel:

Česká republika –Státní pozemkový úřad

Antonín Kotala

II. Žaloba, kterou se žalobce domáhal, aby soud uložil žalovanému povinnost uzavřít s ním smlouvu o bezúplatném převodu pozemku p. č. 2364/1 zapsané na LV č. 10002 pro k.ú. Červená Voda, obec Červená Voda, u Katastrálního úřadu pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Orlicí, **se zamítá.**

III. Žalovaný **je povinen** nahradit žalobci náhradu nákladů řízení **35 816 Kč** a to do tří dnů od právní moci rozsudku k rukám zástupce žalobce.

Odůvodnění:

1. Žalobce se žalobou ze dne 2.5.2018 domáhal uložení povinnosti žalovanému uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu konkrétních náhradních pozemků, tak, jak jsou uvedeny ve výroku tohoto rozsudku. Důvodem podání žaloby byl neuspokojený restituční nárok. Původní žalobní nárok se týkal většího množství konkrétních náhradních pozemků, ohledně nichž žalobce vzal žalobu v průběhu řízení zpět, a řízení bylo ve vztahu k těmto zastaveno usneseními Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 17.4.2019, č.j. 7 C 88/2018-219 - ze dne 20.11.2020, č.j. 7C 88/2018-505 a usnesením ze dne 21.12.2020, č.j. 7 C 88/2018-512. Částečná zpětvzetí žaloby byla ze strany žalobce učiněna jednak z důvodu převodu jednoho z pozemků na třetí osobu, dále z důvodu

v řízení zjištěné „nepřevoditelnosti“ některých pozemků a rovněž s ohledem na výsledky řízení vedeného u Okresního soudu v Bruntále pod sp.zn. 16C 139/2018.

2. Žalobce uvedl, že je oprávněnou osobou ve smyslu zákona č. 229/1991 Sb., zákon o půdě a má nárok na převod náhradních pozemků. Restituční nárok byl žalobci přiznán na základě rozhodnutí Magistrátu města Ostravy – Pozemkový úřad Ostrava, č.j. PÚ/R-201-228/96-Ing.Fo ze dne 22.11.1996, podle kterého žalobce není vlastníkem původních pozemků p. č. 1091/62 (o výměře 220m²), p.č. 1092/21 (o výměře 4496m²), a id. ½ pozemku p.č. 1092/36 (o výměře 4575m²), vše v býv. k.ú. Martinov, dnes součást pozemků p.č. 3599, p.č. 3600, p.č. 3601, p.č. 3609/1, p.č. 3609/9, p.č. 3609/10, p.č. 3609/20 a p.č. 3610/2 v k.ú. Poruba – sever, které nebylo možné vydat (§11 odst. 2 zákona o půdě – dále též ZOP). Restituční nárok byl pozemkovým fondem oceněn částkou 43 396,50 Kč. S tímto oceněním žalobce nesouhlasil, přes jeho námítky odmítl pozemkový úřad revidovat toto ocenění. Pochybení žalovaného ohledně ocenění spočívá v tom, že pozemky byly oceněny jako zemědělské, tedy 3 Kč/m², resp. 6,30 Kč/m², ačkoliv se jednalo o pozemky určené pro výstavbu sídliště Poruba, jak vyplývá z rozhodnutí odboru výstavby MěNV Ostrava o vyvlastnění ze dne 20.3.1965, zn. Výst.2-52/65Mat. Jako takové měly být pozemky oceněny jako stavební ve výši 150 Kč/m², tj. ve výši 1 050 525 Kč. Dále uvedl, že žalovaný postupoval při uspokojování jeho nároků svévolně a liknavě, kdy ani po více jak 25 letech není restituční nárok žalobce zcela vypořádán. Současně žalobce poukázal na nedostatečnou kvantitu i kvalitu veřejných nabídek náhradních pozemků, kdy argumentoval jednotlivými počty veřejných nabídek v letech 2013 až 2017. Žalobce měl aktivní snahu o vypořádání restitučního nároku, a to jak prostřednictvím veřejných nabídek, tak přímým jednáním s žalovanou, avšak ve svých snahách nebyl úspěšný. Pokud se týká nároku žalobce na přímý převod pozemků, pak odkázal na závěry judikatury Ústavního soudu i Nejvyššího soudu ČR, například v rozhodnutích sp. zn. 31 Cdo 3767/2009, I. ÚS 3169/2007, III. ÚS 495/2005 a jiné. Pro úspěšnost žaloby není ve smyslu § 11 odst. 2 zákona o půdě podmínkou předchozí zahrnutí těchto pozemků do veřejné nabídky.
3. V průběhu řízení žalobce poukázal na skutečnost, že o totožném restitučním nároku rozhodl již Okresní soud v Benešově pod sp.zn. 8C 142/2018 a Okresní soud ve Vyškově pod sp.zn. 6C 109/2018, kdy bylo žalobě zcela vyhověno. Obě prvoinstanční rozhodnutí byla přezkoumána odvolacími soudy a jako správná potvrzena. Obě rozhodnutí odvolacích soudů byla dále přezkoumána Nejvyšším soudem ČR, kdy bylo negativně rozhodnuto o dovoláních žalovaného. Žalobce tak v této souvislosti poukázal na ustanovení § 13 o.z. a rozhodnutí Ústavního soudu ČR sp.zn. I. ÚS 647/02 a sp.zn. II. ÚS 2742/07 a dále rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp.zn. 32 Cdo 4004/2011.
4. Konečně žalobce poukázal na ustálenou rozhodovací praxi soudů, pokud se týká výkladu a aplikace restitučních předpisů (např. rozhodnutí NS ČR sp.zn. 28Cdo 926/2020 či sp.zn. 28Cdo 945/2016 a nebo rozhodnutí Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 581/14 nebo sp.zn. Pl. ÚS 10/13).
5. V samotném závěru řízení (podání ze dne 8.12.2020) žalobce učinil nesporným ocenění pozemků p.č. 81/4, p.č. 516/9, p.č. 516/10 a p.č. 555/4 v k.ú. Čenkovice a pozemku p.č. 2364/1 v k.ú. Červená Voda, dle žalovaným předloženého znaleckého posudku Jana Čumy ze dne 5.9.2018, č. 3449-99/2018 a to v zájmu hospodárnosti a rychlosti řízení.
6. Žalobce současně s žalobou navrhl vydání předběžného opatření, o kterém bylo rozhodnuto usnesením Okresního soudu v Ústí nad Orlicí z dne 11.5.2018, č.j. 7C 88/2018-20 tak, že návrh na jeho vydání byl zamítnut.
7. Žalovaný navrhl zamítnutí žaloby v celém rozsahu s odůvodněním, že nárok žalobce na vydání náhradních pozemků představuje podle zpracovaného znaleckého posudku pouze částku 43 396,50 Kč. Současně zpochybnil tvrzení žalobce o liknavosti a svévoli žalovaného při uspokojení restitučního nároku žalobce, neboť od roku 1997 měl žalobce dostatečný časový prostor, aby byl jeho nárok uspokojen, kdy se mohl účastnit 88 veřejných nabídek na převod náhradních

pozemků. Povinností žalovaného nebylo vyhledávat ani oslovovat restituenty a činit jim individuální nabídky na převody pozemků. Žalobce se měl domoci svého nároku formou účasti ve veřejných nabídkách a zapojení se do soutěže o nabízené pozemky – žalobce se po celou dobu účastnil pouze jedné veřejné nabídky. Žalobce neprokázal podmínky pro přecenění restitučního nároku, kdy podle rozhodnutí Ústavního soudu vydaného pod sp. zn. II. ÚS 1782/16 má cena náhradních pozemků ekvivalentně odpovídat ceně pozemku, který byl oprávněné osobě odebrán. V daném případě se jednalo o zemědělské pozemky, kdy cena byla stanovena v souladu s charakterem těchto pozemků. Dále žalovaný vznesl námitku promlčení ocenění nároku pozemků, neboť žalobce ocenění pozemků provedeného žalovanou zpochybnil po více jak patnácti letech. Poté, co byl v souvislosti s jinými řízeními vypracován znalecký posudek Grant Thornton Valuations, a.s. (dále též GTV) a s přihlédnutím k vydaným rozhodnutím ze strany Nejvyššího soudu ČR ve věci stejného nároku uplatněného žalobcem u jiných soudů, připustil možnost ocenění nevydaných pozemků jako pozemků stavebních sazbou 150 Kč/1 m², avšak s nutností aplikovat srážky z ceny oceňovaných pozemků ve smyslu přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky. Cena nevydaných pozemků po aplikaci srážek by představovala celkem 568 609,20 Kč. S ohledem na rozhodnutí Okresního soudu ve Vyškově a Okresního soudu v Benešově, kde byla uložena povinnost žalovanému uzavřít s žalobcem dohodu na vydání náhradních pozemků v hodnotě 94 474 Kč a 588 125,05 Kč, celkem 682 299,05 Kč, tedy již došlo vyčerpání nároku žalobce.

8. Žalovaný dál namítal rozsah nároku uplatněného žalobcem s přihlédnutím ke skutečnosti, že žalobce je oprávněnou osobou na základě dědictví po své matce, Libuši Kotalové, která byla jednou z dědiček původních vlastníků, Hedviky a Antonína Tichých. Rozhodnutí Pozemkového úřadu v Ostravě se přitom nevypořádalo s otázkou dědického podílu dalších v úvahu přicházejících dědiců, a žalobci proto nenáleží restituční nárok ve vztahu k celým pozemkům, ale pouze v poměru k nárokům ostatních dědiců původních vlastníků nevydaných pozemků. Ve vztahu k pozemku p.č. 1092/36, resp. jeho ideální 1/2 byl uplatněn restituční nárok Zdeňkem Prokešem a Boženou Hanákovou, kterým byl také přiznán nárok dle § 11 odst. 2 z.č. 229/1991 Sb.
9. Konečně pak žalovaný namítal také nepřevoditelnosti pozemků, které měly být obsahem dohody a to ve smyslu § 7 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu (dále též ZSPÚ) a ustálené rozhodovací praxe Nejvyššího soudu ČR. Žalovaný v této souvislosti uvedl konkrétní důvody nepřevoditelnosti pozemku p.č. 42/1, 180/1, 186/3, 196/2, 275/8, 275/17, 285/1, 345/10, 391/6, 510/1, 539/1, 539/7, 539/12, 620/1 vše v k.ú. Čenkovice, ve vztahu ke kterým bylo řízení postupně částečně zastaveno – ve vztahu k pozemkům p.č. 81/4, p.č. 516/9, p.č. 516/10 a p.č. 555/4 v k.ú. Čenkovice nenamítal žádné konkrétní skutečnosti. Dále žalovaný uvedl skutečnosti ohledně nepřevoditelnosti pozemku p.č. 301/1 v k.ú. Červená Voda (řízení zastaveno) a p.č. 2364/1 v k.ú. Červená Voda, kdy tento pozemek je zatížen věcným břemenem – právem zřídit a provozovat stavbu dle listiny č. V-7951/2009-611.
10. Ze souběžně vedených řízení o témže restitučním nároku bylo ke dni rozhodnutí zdejšího soudu zjištěno následující :
11. Okresní soud v Benešově vyhověl žalobě rozsudkem ze dne 26. 10. 2018, č.j. 8C 142/2018-349, kdy vydal rozsudek, kterým byla nahrazena vůle žalovaného uzavřít s žalobcem dohodu o vydání pozemků v celkové hodnotě 94 474 Kč. Tento rozsudek byl Krajským soudem v Praze ze dne 21. 10. 2019 č.j. 27 Co 11/2019-534 částečně potvrzen a částečně změněn, přičemž rozhodnutí nabylo právní moci dne 2. 1. 2020. Dovolání proti tomu rozsudku bylo rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR č.j. 28 Cdo 1515/2020-623 ze dne 16. 6. 2020 odmítnuto (nabylo právní moci 22.7.2020). Rovněž Okresní soud ve Vyškově žalobě vyhověl rozsudkem ze dne 30. 1. 2019, č.j. 6C 109/2018-313 ve spojení s usnesením ze dne 21.1.2019, č.j. 6C 109/2018-343, kdy žalovanému byla uložena povinnost uzavřít s žalobcem dohodu o vydání pozemků v celkové hodnotě 588 125,05 Kč. Tento rozsudek byl potvrzen rozhodnutím Krajského soudu v Brně č.j. 16 Co 175/2019-410 ze dne 29. 1. 2020, který nabylo právní moci 26.2.2020. Dovolání proti tomu

rozhodnutí bylo Nejvyšším soudem ČR usnesením č.j. 28 Cdo 1871/2020-449 ze dne 24. 6. 2020 odmítnuto (nabylo právní moci dne 21.7.2020). Také Okresní soud v Bruntále rozsudkem ze dne 2.12.2020, č.j. 16C 139/2018-451 žalobnímu návrhu žalobce vyhověl. Proti rozsudku bylo žalovaným podáno odvolání, o kterém ke dni rozhodnutí soudu nebylo odvolacím soudem rozhodnuto. Další řízení jsou vedena u Okresního soudu Brno - venkov (5 C 131/2018) a Okresního soudu Břeclav (5 C 145/2018), v nichž nebylo dosud dle nesporných tvrzení účastníků rozhodnuto.

12. Pozvánkou Krajského investorského útvaru v Ostravě 1 ze dne 24. 6. 1964, dopisem Krajského investorského útvaru ze dne 17. 7. 1964 a návrhem dohody ze dne 30. 6. 1964 žalobce prokázal svá tvrzení, že Krajský investorský útvaru v Ostravě 1 sdělil právním předchůdcům žalobce, Antonínu a Hedvice Tichým, že pro plánovanou výstavbu VII. obvodu sídliště Poruba v k. ú. Pustkovec, Martinov potřebuje Čsl. stát získat pozemky p.č. 1092/21, 1092/36 a 1091/62 v k. ú. Martinov. Tímto dopisem vyzval vlastníky k předběžnému projednání výkupu pro výstavbu. Dopisem ze dne 17. 7. 1964 Krajský investorský útvar opětovně sdělil právním předchůdcům žalobce, že vzhledem k tomu, že dosud nedošlo k podpisu o postoupení předmětných pozemků na stát, zasílají vlastníkům dohodu se žádostí o podpis s tím, že pokud podepsanou dohodu ve lhůtě do 5. 8. 1964 stát neobdrží, budou mít za to, že vlastníci nechtějí pozemky dobrovolně postoupit státu pro státní bytovou a občanskou výstavbu (VII. obvod sídliště Poruba) a budou nuceni podat návrh na jejich vyvlastnění. Přílohou tohoto dopisu je nepodepsaná dohoda o souhlasu použití předmětných pozemků k výstavbě VII. obvodu sídliště Poruba.
13. Žádostí doručené Magistrátu města Ostravy dne 21. 12. 1992 bylo prokázáno, že žalobce požádal jako oprávněná osoba o vrácení pozemků p.č. 1091/62, p.č. 1092/21 a p.č. 1092/36. Sdělením pozemkového úřadu ze dne 22. 1. 1993 žalobce prokázal, že žalovaný zaevidoval žádost žalobce o vydání pozemků. Žádostí podanou na pozemkový úřad dne 26. 2. 1996 pak požádal žalobce o vydání rozhodnutí o vlastnictví oprávněné osoby k předmětným pozemkům, neboť mezi oprávněnou osobou a povinným nedošlo k uzavření dohody.
14. Z rozhodnutím Magistrátu Města Ostrava, pozemkového úřadu č.j. PÚ/R-201-228/96-Ing. Fo ze dne 22. 11. 1996 bylo soudem zjištěno, že na žalobce nepřešlo vlastnické právo k původním pozemkům p.č. 1091/62, p.č. 1092/21, p.č. 1092/36 v bývalém k.ú. Martinov, dnes součást pozemků p.č. 3599, p.č. 3600, p.č. 3601, p.č. 3609/1, p.č. 3609/9, p.č. 3609/10, p.č. 3609/20, p.č. 3610/2 v k.ú. Poruba-sever v držení povinných osob Město Ostrava, Město Ostrava-Městský obvod Poruba, Stavební bytové družstvo Poruba a Školský úřad Ostrava a to z důvodu jejich zastavění. Dle citovaného rozhodnutí vznikl za původní pozemky nárok na poskytnutí jiných pozemků dle § 11 odst. 2 ZOP, případně dle § 16 odst. 1 nárok na poskytnutí finanční náhrady. V odůvodnění rozhodnutí je mimo jiné uvedeno, že pozemky byly právním předchůdcům žalobce vyvlastněny a to rozhodnutím odboru výstavby MěNV Ostrava ze dne 20.3.1965 ve prospěch Čsl. státu za účelem výstavby VII. obvodu sídliště Poruba.
15. Dopisy ze dne 9. 2. 1997 a 15. 4. 1997 má soud za prokázané další tvrzení žalobce o tom, že uplatnil dle § 11 odst. 2 zákona o půdě nárok na poskytnutí jiných pozemků, zejména pak parcely č. 907 v k.ú. Poruba-sever, neboť jejímu převodu nebrání žádná zákonná překážka a že žalovaný mu sdělil dopisem ze dne 3. 7. 1997, že potvrzuje uplatnění nároku u Pozemkového fondu ČR na přidělení jiných pozemků s tím, že po ukončení restitučního řízení a zpracování registru státní půdy v okrese – v příslušném katastrálním území – bude žalobce vyzván k jednání s nabídkou konkrétních pozemků. Dopisem ze dne 5. 3. 2004 pak požádal žalobce o převod náhradních parcel na č. LV 10002 v k.ú. Pustkovec, obec Ostrava, kdy mimo jiné upozornil na skutečnost, že svůj nárok uplatnil již v minulosti, avšak bezúspěšně.
16. Příhláškou ze dne 10. 6. 2005 bylo prokázáno, že se žalobce přihlásil k veřejné nabídce pozemků určených k převodu oprávněným osobám dle ZOP, a to pozemků v k.ú. Pustkovec s tím, že nevypořádaný restituční nárok činí 43 396,50 Kč.

17. Podle dopisu veřejného ochránce práv ze dne 29. 7. 2005 se žalobce ve věci svého restitučního nároku obrátil na ochránce veřejných práv.
18. Stížností ze dne 1. 8. 2005 adresované Pozemkovému fondu ČR žalobce dále prokázal, že informoval žalovaného o jeho předchozích žádostech na vydání náhradních pozemků, které jsou však doposud bezvýsledné a žalovanému vytkl závadný postup ve věci, kdy příslušný orgán dle jeho názoru postupuje v rozporu s dobrými mravy, proti principům demokratické společnosti a je nečinný. Dopisem ze dne 14. 9. 2005 pak žalobce prokázal, že požádal žalovaného o uzavření nájemní smlouvy k parcele č. 4007/2 v k. ú. Pustkovec s tím, že v minulosti požádal o převod tohoto pozemku, jako náhradního pozemku, do svého vlastnictví. Dne 20. 9. 2005 zaslal žalobce žalovanému stížnost na odpověď vedoucího kontrolního oddělení ze dne 1. 9. 2005 ohledně náhradního pozemku p.č. 4007/2 v k. ú. Pustkovec. Dopisem ze dne 29. 11. 2005 žalobce prokázal, že podal stížnost na postup žalovaného ve věci svého restitučního nároku rovněž na Ministerstvo zemědělství – stížnost téhož dne adresoval rovněž prezidiu Pozemkového fondu ČR. Úředním záznamem ze dne 18. 1. 2006 bylo prokázáno, že si žalobce u žalovaného ověřoval, zda došlo k uzavření nájemní smlouvy na pozemky p.č. 4007/2 a p.č. 3984/2 v k. ú. Pustkovec, přičemž bylo zjištěno, že nájemní smlouva dosud uzavřena nebyla. Dopisem ze dne 19. 7. 2006 žalobce dále prokázal, že požádal Magistrát Města Ostravy o odkup pozemků p. č. 3984/2 a p. č. 4007/2 v k. ú. Pustkovec, neboť tyto se nacházejí v těsné blízkosti jeho podnikání, přičemž má jako oprávněná osoba nárok na vydání náhradních pozemků dle ZOP.
19. Přípisem žalovaného ze dne 15. 2. 2018 bylo žalobci sděleno, že u něj eviduje nevypořádaný restituční nárok ve výši 43 396,50 Kč. Uvedené vyplývá rovněž z databáze nároků vybraných oprávněných osob.
20. Z věstníku Nejvyššího kontrolního úřadu 2003 soud zjistil, že NKÚ prováděl u žalovaného kontrolu v době od srpna 2002 do března 2003, za kontrolované období 1999 – 2003, kdy, mimo jiné, zjistil, že restituční procesy nejsou ukončeny, zejména v případech oprávněných osob, a že k 31.12.2002 zbývalo vypořádat 44,9 % restitučních nároků, o kterých bylo pravomocně rozhodnuto. Žalovaný převáděl bezplatně jiné pozemky na osoby, které neměly status oprávněné osoby, a to i v obcích, kde nebyly vypořádány všechny uplatněné nároky, zejména pak na území Hlavního města Prahy. Žalovaný prováděl prodej půdy ve smyslu zákona č. 95/1999 Sb. i nad rámec zákonného zmocnění. Žalovaný tak upřednostnil prodej státní půdy před vypořádáním nároku oprávněných osob.
21. Z důvodové zprávy k zákonu č. 185/2016 Sb. vyplývá, že v letech 1993 – 2014 bylo 73 veřejných nabídek. Postup poskytování náhradních pozemků podle ZOP byl od počátku jeho účinnosti limitován tím, jak rychle bylo možno identifikovat pozemky ve vlastnictví státu a správě Pozemkového fondu ČR do té míry, aby byly schopné ocenění a převodu. Značnou brzdou byla tzv. zjednodušená evidence zemědělské půdy, založená na užívacích vztazích zejména velkých zemědělských podniků (státních statků a zemědělských družstev). Zákon o půdě stanovil jako princip náhrad za původní nevydané pozemky poskytnutí jiných pozemků, pokud možno v téže obci a přiměřené výměry a kvality. Současně však bylo nařízením vlády č. 504/1992 Sb. pro případy, kdy ke konsensu s oprávněnou osobou nedojde, stanoveno, že náhradu lze poskytnout též v hotovosti nebo v cenných papírech, které nebudou mít povahu státního dluhopisu, nebo ve věcech. S oprávněnými osobami (i postupníky) byly zpočátku podle jednotlivých katastrálních území obcí projednávány možnosti převodu identifikovaných státních pozemků a některé nároky tak byly uspokojeny alespoň zčásti. Řešení nároků oprávněných osob z jiných obcí však muselo být odsouváno na dobu pozdější, což se jevílo jako neúnosné a celý tento proces jako neprůhledný, ovlivnitelný ze strany zaměstnanců Pozemkového fondu ČR. Téměř neřešitelné pak bylo uspokojení nároků ve větších a velkých městech, kde k odnímání půdy docházelo ve velkém měřítku za účelem výstavby sídlišť, dopravních sítí apod. Proto bylo zákonem č. 131/1994 Sb. zavedeno zveřejňování soupisu pozemků zamýšlených k převodu na úředních deskách obcí a princip poměrování přiměřenosti jiných (náhradních) pozemků podle kvality byl zákonem

opuštěn. Následně byly vnitřním předpisem Pozemkového fondu ČR zavedeny veřejné nabídky pozemků. Zveřejňování soupisu pozemků umožnilo oprávněným osobám i postupníkům lepší výběr pozemků, současně se poskytovaly náhrady v cenných papírech. V roce 1999 byl tento způsob veřejných nabídek použit v zákoně o prodeji státní půdy, kde navíc oprávněné osoby získaly ještě možnost nabízené pozemky si s předností koupit a jejich cenu, pokud přesahovala výši nároků na náhradní pozemek, doplatit.

22. Z informací o veřejných nabídkách pozemků dle ZOP bylo prokázáno, že v Praze bylo v roce 2006 nabízeno 23 pozemků k převodu, přičemž z toho bylo převedeno oprávněné osobě 12 pozemků, v roce 2007 nabízeno 8 pozemků (z toho převedeno oprávněným osobám 4), v roce 2008 nabízeno 17 pozemků (z toho převedeno oprávněným osobám 8), v roce 2009 nabízeno 16 pozemků (z toho převedeno oprávněným osobám 7), v roce 2010 nabízeno 7 pozemků (z toho převedeno oprávněným osobám 4), v roce 2011 nabízeno 14 pozemků (z toho převedeno oprávněným osobám 7), v roce 2012 nabízeno 12 pozemků (z toho převedeno oprávněným osobám 8), v roce 2013 nabízeno 9 pozemků (z toho převedeno oprávněným osobám 7), v roce 2014 nabízeno 24 pozemků (z toho převedeno oprávněným osobám 18) a v roce 2015 nabízeno 29 pozemků (z toho převedeno oprávněným osobám 22).
23. Z přehledu účastí klienta ve veřejných nabídkách pozemků ke dni 25. 5. 2018 má soud za prokázané, že nárok žalobce byl oceněn k tomuto datu částkou 43 396,50 Kč, přičemž podle ZOP bylo vyhlášeno celkem 88 kol veřejných nabídek a nabídnuto celkem 212 964 adekvátních pozemků. Nabídky pozemků v ceně do 43 396,50 Kč vyhlášené na území Moravskoslezského kraje představovaly podle zákona č. 229/1991 Sb. celkem 14 737 pozemků.
24. Dopisy ze dne 28.8.1998, 26.8.2005, 15.4.2004, 11.4.2005, 14.4.2005, 1.9.2005, 20.9.2005, 1.9.2005, 19.10.2005, 27.9.2005 žalovaný, případně Magistrát města Ostravy reagovali na žádosti žalobce zejména ve vztahu k převodu či nájmu pozemků v k.ú. Pustkovec.
25. Dopisem ze dne 9.10.2007 byl žalobce žalovaným informován o tom, že jako neplatnou vyhodnotil přihlášku do veřejné nabídky pro oprávněné osoby s odůvodněním, že hodnota pozemku veřejné nabídky je vyšší než přiznaný restituční nárok 43 396 Kč – bylo žádáno o pozemek oceněný na částku 75 949 Kč.
26. Ze znaleckého posudku č. 2819/99 ze dne 4. 5. 1999 zpracovaného Vladimírem Cyhlářem, znalcem z oboru stavebnictví a ekonomika pro odvětví stavby průmyslové a obytné, ceny a odhady nemovitostí bylo zjištěno, že žalovaný nechal ocenit restituční nárok žalobce, kdy cena nevydaných pozemků p.č. 1092/21, p.č. 1092/36 a p.č. 1091/62 dle § 14 vyhlášky č. 182/88 Sb. se zjištěním, že hodnota nevydaných pozemků činí 57 808 Kč. K posudku přiloženými Katastrálními mapami ze dne 23. 5. 1995 pro k.ú. Poruba-sever, Martinov bylo dále prokázáno, že na nevydaných pozemcích p.č. 1092/21, p.č. 1091/62 a části p.č. 1092/36 je vystavěn VII. obvod sídliště Poruba (pozemky p.č. 3599, 3600, 3601, 3609/1, 3609/9, 3609/10, 3609/20 a 3610/2).
27. V posudku je oceněn celý pozemek p.č. 1092/36, avšak žalobci byla vydána ideální polovina tohoto pozemku. Při zohlednění uvedeného nedostatku je restituční nárok vyčíslen na 43 396,50 Kč.
28. Podle znaleckého posudku Ing. Petra Neradila znalce z oboru stavebnictví, stavby obytné a ekonomika, ceny a odhady nemovitostí č. 527/44/2018 ze dne 10.7.2018 (objednatel posudku žalobce) byly pozemky p.č. 1091/62 (o výměře 220m²), p.č. 1092/21 (o výměře 4496m²), a id. ½ pozemku p.č. 1092/36 (o výměře 4575m²), vše v býv. k.ú. Martinov oceněny jako stavební a to 150 Kč/m², tj. v ceně 1 393 650 Kč. Pozemky byly oceňovány ke dni 24. 6. 1991 podle stavu pozemků ke dni 20. 3. 1965. V odůvodnění posudku je uvedeno, že vzhledem k tomu, že pozemky byly vyvlastněny ve prospěch Československého státu – Krajského investorského útvaru v Ostravě, za účelem výstavby VII. obvodu sídliště Poruba, jedná se o stavební pozemky,

tudíž byly oceněny jako stavební podle § 14 odst. 1 a cena za 1 m² pozemku činí v Ostravě 150 Kč/m².

29. Znalec se nicméně dopustil dlíčho pochybení, kdy ocenil celý pozemek p. č. 1092/36 v k. ú. Martinov a to bez zohlednění, že v rámci restitucí byla žalobci vydána jen ideální polovina tohoto pozemku. Po matematickém přepočtu při výměře pozemku a ceně 150 Kč/m² činí hodnota restitučního nároku žalobce částku 1 050 525 Kč.
30. Z výpovědi znalce Ing. Petra Neradila u Okresního soudu v Jihlavě dne 1. 4. 2019 bylo soudem zjištěno, že jmenovaný nezohlednil spoluvlastnictví žalobce, resp. jeho předchůdců. Při stanovení ceny vycházel ze skutečnosti, že pozemky byly právním předchůdcům žalobce vyvlastněny za účelem výstavby sídliště. Z tohoto důvodu pozemky ocenil jako stavební. Znalec uvedl, že s územně plánovací dokumentací nepracoval a k redukci ceny za 1 m² nepřistoupil, neboť nevydané pozemky neměly takový charakter. Pokud se jedná o napojení pozemků na inženýrské sítě, znalec předpokládal, že tyto pozemky byly určeny k výstavbě, proto musely mít zajištěno napojení na inženýrské sítě. Znalec nezkoumal, zda v době vyvlastnění byly již inženýrské sítě vybudovány. Podklady z roku 1965 znalec nežádal, neboť bylo problematické jakékoliv listiny z tohoto období získat. Nezkoumal, jaká byla vzdálenost nevydaných pozemků od souvislé zástavby ke dni vyvlastnění.
31. Dle zprávy Městského soudu v Praze ze dne 31.5.2019 byl znalec Ing. Petr Neradil vyškrtnut ke dni 13.12.2018 ze seznamu znalců z důvodu spáchání přestupku dle § 25a odst. 1 písm. a) z.č. 36/1967 Sb.
32. Podle znaleckého posudku znaleckého ústavu Grant Thornton Valuations, a.s. (obor ekonomika) ze dne 29. 7. 2019 č. 3317-97/2019 nutno shodně, jak učinil znalec Ing. Neradil, dotčené pozemky ocenit jako stavební s tím, že je třeba aplikace srážky z ceny 150 Kč za m². Znalecký ústav ocenil pozemky p.č. 1091/62 (cesta) o výměře 220 m² na 13 464 Kč, p.č. 1092/21 (role) o výměře 4496 m² na 275 155,20 Kč a p.č. 1092/36 role o výměře 4575 m² na 279 990 Kč, tj. celkem 568 609,20 Kč. Z důvodu nesrostlosti předmětného území (zástavba města Ostrava) s uvedenými pozemky byla aplikována srážka 40% + dále 10% za přístup po nebezpečné komunikaci, srážka 5%+7%+8% pro nedostupnost veřejného vodovodu, kanalizace a elektřiny a 2% za nepříznivé docházkové vzdálenosti, celkem tedy 32%. Pro závěry bylo vycházeno z leteckých snímků - ortofotomap z let 1954-1955. Snímky z roku 1964 k dispozici nebyly. K dispozici byl nicméně plán z roku 1962 (směrný územní plán města Ostrava) řadící předmětné pozemky do ploch bytové výstavby. Přílohu posudku tvoří kopie - rozhodnutí Městského národního výboru Ostrava, odbor výstavby, č. Výst.- 2-52/65 ze dne 20. 3. 1965, právní moc 23. 4. 1965, o vyvlastnění předmětných pozemků právním předchůdcům žalobce a vyjádření Útvaru architekta ze dne 5.8.1964 k územnímu rozhodnutí č. 91/1964 ze dne 5.8.1964 pro stavbu VII. obvodu sídliště Poruba k.ú. Pustkovec a Martinov.
33. Z rozhodnutí Městského národního výboru Ostrava, odbor výstavby, č. Výst.- 2-52/65 ze dne 20. 3. 1965 bylo pak zjištěno, že předchůdci žalobce byly vyvlastněny pozemky, za kterou nenáleží peněžitá náhrada s tím, že dosavadním vlastníkům přísluší náhradní pozemek ze státního vlastnictví téže výměry.
34. Dle výpisu z listů vlastnictví č. 10002 pro k.ú. Čenkovice a k.ú. Červená Voda svědčí vlastnické právo k pozemkům p.č. 81/4, p.č. 516/9, p.č. 516/10 a p.č. 555/4 v k.ú. Čenkovice a pozemku p.č. 2364/1 v k.ú. Červená Voda České republiky s příslušností hospodařit s majetkem státu pro Státní pozemkový úřad. Ve vztahu k pozemku p.č. 2364/1 je v katastru nemovitostí zapsané omezení vlastnického práva v podobě věcného břemene – zřídit a provozovat stavbu dle čl. II. smlouvy v rozsahu vyznačeném geometrickým plánem č. zak. 1154-329/2009 pro oprávněného Rohel Roman dle smlouvy o zřízení věcného břemene – úplatná s právními účinky vkladu ke dni 8.12.2009.

35. Dle přehledu pro soudní řízení vedeném u OS Ústí nad Orlicí vypracovaného žalovaným ve vztahu k pozemku p.č. 81/4, p.č. 516/9, p.č. 516/10 a p.č. 555/4 v k.ú. Čenkovice neexistují žádné překážky převodu ve smyslu § 6 odst. 1 písm. a) – g) z.č. 503/2012 Sb. a ani žádné jiné překážky (privatizační projekt, uplatněn nárok na převod, probíhající veřejná nabídka, zastavění stavbou, existence předběžného opatření či probíhajícího soudního řízení). Totéž platí rovněž o pozemku p.č. 2364/1 v k.ú. Čenkovice.
36. Dle sdělení Obecního úřadu Čenkovice ze dne 12.7.2018 a přílohy k ní bylo zjištěno, že se jedná o listiny, které byly zaslány žalovanému k jeho žádosti ve smyslu § 6 odst. 1 písm. b) z.č. 503/2012 Sb. s tím, že pozemek p.č. 81/4 se celý nachází v zastavitelném území obce a je určen k realizaci zeleně, veřejně prospěšných opatření a nebo již k těmto účelům využitý – pozemek p.č. 516/9 a p.č. 516/10 se celý nachází v zastavitelném území obce a je částečně určen k zastavění stavbou a částečně realizaci zeleně, veřejně prospěšných opatření a nebo již k těmto účelům využitý – pozemek p.č. 555/4 se celý nachází v zastavitelném území obce a je určen k zastavění stavbou.
37. Ze zprávy starosty obce Čenkovice ze dne 3.9.2020 bylo dále zjištěno, že pozemky p.č. 516/9 a p.č. 516/10 jsou označeny jako lokalita č. 9 s navrhovaným funkčním využitím – území bydlení venkovského typu. Nyní jsou zatravněné, avšak nacházejí se již v lokalitě zastavěného území. Dle podrobnějšího popisu je na uvedených pozemcích plánována výstavba 2 rodinných domů.
38. Dle sdělení Obecního úřadu Červená Voda ze dne 17.6.2018 a přílohy k ní bylo zjištěno, že se jedná o listiny, které byly zaslány žalovanému k jeho žádosti ve smyslu § 6 odst. 1 písm. b) z.č. 503/2012 Sb. s tím, že pozemek p.č. 2364/1 se celý nachází v zastavitelném území obce a je určen pro výstavbu bydlení.
39. Ze zprávy Obecního úřadu Červená Voda ze dne 14.9.2020 bylo soudem zjištěno, že pozemek p.č. 2364/1 se nachází dle územního plánu obce v zastavěném území, v ploše smíšené obytné – venkovské (SV) a je zastavěn stavbou : „Chodník podél silnice I/11, Červená Voda“.
40. Ze znaleckého posudku Jana Čumy, znalce z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí ze dne 5.9.2018, č. 3449-99/2018 bylo soudem zjištěno, že znalec k objednavce žalovaného provedl ocenění pozemků p.č. 81/4, p.č. 516/9, p.č. 516/10 a p.č. 555/4 v k.ú. Čenkovice a pozemku p.č. 2364/1 v k.ú. Červená Voda. Pozemek p.č. 81/4 o výměře 1966 m² ocenil jako zemědělský pozemek (dle § 14/4) při sazbě 2,60 Kč/m² a zde nacházejících se porostů na částku 3 905,70 Kč. Pozemek p.č. 516/9 ve výměře 240 m² ocenil jako stavební (dle 14/1) při sazbě 20 Kč/m² + ve výměře 309m² jako zemědělský (§ 14/4) při sazbě 3,15 Kč/m² a úpravě a zde nacházejících se porostů na částku 5 800 Kč. Pozemek p.č. 516/10 ve výměře 200 m² ocenil jako stavební (dle 14/1) při sazbě 20 Kč/m² + ve výměře 359m² jako zemědělský (§ 14/4) při sazbě 3,15 Kč/m² a zde nacházejících se porostů na částku 5 979,10 Kč. Pozemek p.č. 555/4 ve výměře 3665 m² ocenil jako stavební (dle 14/1) při sazbě 20 Kč/m² a zde nacházejících se porostů na částku 75 850 Kč. Pozemek p.č. 2364/1 ve výměře 6930 m² ocenil jako stavební (dle 14/1) při sazbě 20 Kč/m² a zde nacházejících se porostů na částku 139 398 Kč.
41. Soud nečinil žádná rozhodná skutková zjištění ohledně dalších provedených důkazů, neboť ty se vztahovaly k pozemkům, ohledně nichž byla žaloba částečně vzata zpět a řízení před vyhlášením rozsudku ve věci pravomocně zastaveno.
42. Ostatní důkazní návrhy předložené účastníky řízení soud neprováděl, s ohledem na jejich nadbytečnost, případně pro jejich duplicitu, případně z toho důvodu, že účastníci na provedení tohoto důkazu netrvali.
43. Z provedeného dokazování bylo soudem zjištěno, že příslušným pozemkovým úřadem, v konkrétním případě Magistrátu města Ostravy – Pozemkový úřad Ostrava, bylo vydáno rozhodnutí č.j. PÚ/R-201-228/96-Ing.Fo ze dne 22.11.1996, podle kterého žalobce není

vlastníkem původních pozemků p.č. 1091/62 (o výměře 220m²), p.č. 1092/21 (o výměře 4496m²), a id. ½ pozemku p.č. 1092/36 (o výměře 4575m²), vše v býv. k.ú. Martinov, dnes součást pozemků p.č. 3599, 3600, 3601, 3609/1, 3609/9, 3609/10, 3609/20 a 3610/2 v k.ú. Poruba – sever, s tím, že citované pozemky přešly na stát rozhodnutím odboru výstavby MěNV Ostrava o vyvlastnění ze dne 20.3.1965, zn. Výst.2-52/65Mat.. Nevydané pozemky byly žalovaným oceněny částkou 43 396,50 Kč, kdy žalobce nesouhlasil s oceněním svého restitučního nároku, a domáhal se jeho přecenění, poté, co nebylo pozitivně reagováno na jeho předešlé žádosti o vydání náhradních pozemků v k.ú. Pustkovec, či uzavření nájemních smluv. V jednom případě byl žalobce žalovaným vyloučen z veřejné nabídky pro nedostatečnou výši restitučního nároku určeného žalovaným ve vztahu k ocenění náhradního pozemku. Ohledně předmětného restitučního nároku se vedla řízení, a to u Okresní soud v Benešově pod sp.zn. 8C 142/2018 a Okresní soud ve Vyškově pod sp.zn. 6C 109/2018, kdy bylo žalobě v obou případech zcela, již pravomocně a po přezkoumání odvolacích a dovolacího soudu, vyhověno – nárok v podobě náhradních pozemků byl uspokojen co do částky 682 599,05 Kč. Nároku bylo dosud nepravomocně vyhověno rovněž v řízení vedeném u Okresního soudu v Bruntále pod sp.zn. 16C 139/2018 – další dosud neskončená řízení jsou vedena u Okresního soudu Brno - venkov pod sp.zn. 5 C 131/2018 a Okresního soudu Břeclav pod sp.zn. 5 C 145/2018.

44. Podle § 4 odst. 1 ZOP 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.
45. Podle § 4 odst. 4 ZOP v případě, že zemřela oprávněná osoba, která uplatnila nárok na vydání majetku před vydáním rozhodnutí podle § 9, přechází nárok na dědice.
46. Podle § 6 odst. 1 písm. n/ ZOP oprávněným osobám budou vydány nemovitosti, které přešly na stát nebo na jinou právnickou osobu v důsledku vyvlastnění bez vyplacení náhrady.
47. Podle § 11a odst. 1 ZOP oprávněným osobám uvedeným v § 4, kterým podle tohoto zákona nelze vydat pozemek odňatý způsobem uvedeným v § 6 odst. 1 a 2, převádí pozemkový úřad jiné pozemky na základě veřejných nabídek, není-li dále stanoveno jinak. Podle odst. 9 požádá-li o nabídnutý pozemek více oprávněných osob, vyzve je pozemkový úřad, aby nabídly za pozemek nárok vyšší, než je cena pozemku stanovena podle odstavce 13. Podle výše nabídek stanoví pozemkový úřad pořadí, podle kterého bude postupně navrhopvat oprávněným osobám uzavření smlouvy.
48. Podle § 6 odst. 1 písm. b) z.č. 503/2012 Sb. 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 z vlastnictví státu na jiné osoby 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 § 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. určených platnou územně plánovací dokumentací nebo již využitých ke zřízení technické infrastruktury 8); v případě pochybností vydá na základě žádosti Státního pozemkového úřadu vyjádření příslušný úřad územního plánování.

49. Podle § 11a odst. 14 ZOP cena pozemků uvedená ve veřejné nabídce se stanoví podle 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., přičemž pozemky určené schválenou územně plánovací dokumentací k zastavění budou oceněny jako stavební. Ustanovení § 6 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů, se nepoužijí. Stejným způsobem se ocení i pozemky převáděné mimo veřejnou nabídku podle odstavce 11.
50. Podle § 9 odst. 1 z.č. 13/1997 Sb. vlastníkem dálnic a silnic I. třídy je stát. Vlastníkem silnic II. a III. třídy je kraj, na jehož území se silnice nacházejí, a vlastníkem místních komunikací je obec, na jejímž území se místní komunikace nacházejí. Vlastníkem účelových komunikací je právnická nebo fyzická osoba. Stavba dálnice, silnice a místní komunikace není součástí pozemku.
51. Podle § 3 odst. 4 vyhl. č. 104/1997 Sb. místními komunikacemi IV. třídy jsou samostatné chodníky, stezky pro pěší, cyklistické stezky, cesty v chatových oblastech, podchody, lávky, schody, pěšiny, zklidněné komunikace, obytné a pěší zóny apod.
52. Okresní soud v Ústí nad Orlicí prováděl vlastní zjišťování skutkového stavu věci a na základě něho učinil relevantní právní závěry. Ty pak činil rovněž s přihlédnutím k požadavku právní jistoty a zásady předvídatelnosti soudního rozhodnutí, kdy vycházel i z právních závěrů obsažených v rozhodnutích odvolacích soudů a Nejvyššího soudu ČR v pravomocně skončených řízeních o totožném nároku žalobce (viz. shora), přičemž neshledal důvody se od nich odchýlit.
53. Ohledně rozsahu restitučního nároku žalobce je soud vázán rozhodnutím správního úřadu (Pozemkového úřadu Magistrátu města Ostravy ze dne 22.11.1996) vydaným ve správním řízení, které nabylo právní moci, nebylo zrušeno ani změněno, což nikdo z účastníků nezpochybnil. Proto podle § 135 odst. 2 o.s.ř. soud v tomto řízení z tohoto rozhodnutí vycházel.
54. Podle ustálené rozhodovací praxe vyšších soudů je předpokladem úspěchu žaloby zjištění liknavosti, svévole či diskriminace ze strany Státního pozemkového úřadu, dříve Pozemkového fondu ČR při uspokojování nároku oprávněné osoby a dále aktivní přístup osoby oprávněné, vhodnost požadovaných pozemků a ekvivalentnost nároku žalobce a ceny požadovaného pozemku.
55. K námitce žalovaného, ohledně jeho nesouhlasu s tvrzeními žalobců, týkající se liknavosti a svévolnosti postupu, v důsledku toho znemožnění v přiměřené době uspokojit své restituční nároky, resp. nemožnosti žalobci zvolného postupu pro překážku § 11a ZOP, se soud nejprve zabýval touto otázkou. Vycházel přitom z rozhodnutí Ústavního soudu a Nejvyššího soudu, konkrétně pak rozhodnutí NS ČR, sp. zn. 28 Cdo 1867/2015 ze dne 14.10.2015, sp. zn. 31 Cdo 3767/2009 ze dne 9.12.2009, rozhodnutí Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 495/02 ze dne 4.3.2004 a I. ÚS 3169/07. Citované soudy ve svých rozhodnutích dospěly k závěru, že patří k základním povinnostem žalovaného, poskytování náhradních pozemků oprávněným osobám, přičemž struktura jeho nabídky musí mít takové kvalitativní a kvantitativní parametry, aby náhrada byla poskytnuta v co možná nejkratší době, co možná nejširšímu okruhu oprávněných osob. Uspokojení nároku oprávněných osob způsobem, který neodpovídá zákonem stanovenému postupu (§11a zákona o půdě), je třeba mít za zcela výjimečné, podmíněné zjištěními vedoucí k závěru, že postup žalovaného lze kvalifikovat jako liknavý či svévolný. V takovém případě uspokojení nároku převodem pozemku, který nebyl zahrnut do veřejné nabídky, je namísto tehdy, kdy se oprávněná osoba, i přes aktivní přístup, nemůže dlouhodobě domoci svých práv. Podstatou věci je to, že nárok stěžovatelů na vydání náhradního pozemku nebyl a není dlouhodobě uspokojen. Pokud stát, který disponuje mohutným exekutivním aparátem, umožňujícím účinné působení na dlužníky, má navíc často ze zákona zajištěno postavení privilegovaného věřitele, tím spíše je třeba dbát, aby stát v postavení dlužníka nesl odpovědnost za prodlení s plněním svých závazků, tak jako každý jiný dlužník. Libovůle či liknavost při přidělování pozemků je protiprávní a protiprávnímu jednání nelze poskytnout

soudní ochranu. Ústavní soud rovněž připomíná, že z ústavního zákazu odepření spravedlnosti vyplývá povinnost obecných soudu vyplňovat mezery v zákonech tam, kde by opak vedl k faktické nevyhmatelnosti nároku. Žaloba domáhající se vydání konkrétního pozemku (ačkoliv nárok na vydání konkrétního pozemku nelze z právní úpravy přímo dovodit) může potom představovat možný prostředek obrany proti libovůli.

56. Žalovaný na svou obranu k důkazu předkládal přehledy o nabídkách realizovaných v posledních letech, dále přehled o účastech žalobce ve veřejných nabídkách. Těmito důkazy se mu však nepodařilo prokázat svá tvrzení o neaktivitě žalobce, respektive o tom, že sám si nepočínal liknavě a svévolně, tj. v rozhodné době nabízel dostatek náhradních pozemků co do kvality a kvantity a byl to žalovaný, který se neúčastnil veřejných nabídek, ač mohl. Celá řada důkazů, které soud hodnotil jednotlivě, i v souhrnu dohromady, ve vzájemných souvislostech, vypovídá o opaku. Z důkazů předložených žalovaným, například jednoznačně nevyplývá kvalita, jím nabízených pozemků, tj. jako pozemků adekvátních pro uspokojení restitučních nároků žalobce. Obecnou povinností žalovaného přitom je, aby primárně uspokojoval nároky oprávněných osob z titulu restitučních nároků. V této souvislosti soud poukazuje na zjištění, které učinil Nejvyšší kontrolní úřad. Byť se jedná o obecné zjištění vážící se k letům 1999 – 2003, jsou tato zjištění pro posouzení nároku rovněž tak závažná, neboť z nich vyplývá, že žalovaný, respektive jeho předchůdci, velmi pomalu a zcela nedostatečně uspokojovali restituční nároky vznesené již od počátku 90. let. Byť lze chápat, že snahy žalovaného o nabízení vhodných a kvalitních pozemků v dostatečné míře je nyní do jisté míry blokována zahájenými řízeními, ohledně uplatnění restitučních nároků, přesto se soud domnívá, že uplynula již dostatečně dlouhá doba, aby žalovaný, v rámci veřejných nabídek, byl schopen uspokojit všechny restituční nároky. Je nanejvýš zřejmé, že stát jako dlužník (jednající žalovaným) byl po mnoho let, nejen v této věci, dostatečně nečinným. Nárok byl uplatněn ve stanovené lhůtě, teprve dne 22.11.1996 bylo rozhodnuto příslušným orgánem, že žalobce je osobou oprávněnou dle zákona o půdě. Žalobce se pak v následných letech aktivně, avšak bezúspěšně, domáhal převodu náhradních pozemků, případně uzavření nájemních smluv. Na tyto bylo příslušnými orgány reagováno negativně, žalobce na to reagoval podáváním stížností, které však pozitivní posun ve věci nepřinesly.
57. Neméně významnou skutečností pro posouzení nároku žalobců je pak skutečnost, která vyplynula z provedeného dokazování, tj. že pozemky, kterých se žalobce domáhal, jako náhradních, nebyly žalovaným dosud prověřeny ohledně jejich převoditelnosti – žádosti k příslušným orgánům stran převoditelnosti byly adresovány žalovaným až 6/2018, přičemž žaloba byla žalovanému doručena 5.6.2018.
58. Další neméně významnou skutečností pro posouzení nároku žalobce je dle názoru soudu to, že žalobce se účastnil jedné veřejné nabídky, ze které byl však vyloučen pro nedostatečnou výši svého nároku – výši určenou na základě rozhodnutí z roku 1996, oproti výši požadovaného náhradního pozemku. Nesprávným oceněním restitučního nároku (k tomu níže) byl žalobce fakticky vyloučen z lepšího postavení v rámci veřejných nabídek, tj. s restitučním nárokem mající větší hodnotu a ucházet se tak o větší a kvalitnější pozemky. Nelze přehlédnout mechanismus veřejných nabídek, kdy v případě zájmu více žadatelů vítězí vyšší nabídka. Žalobce se restitučním nárokem – jeho výši určenou žalovaným, nemohl účastnit některých veřejných nabídek, kterých by se jinak v případě správně zjištěné výše nároku mohl účastnit. V tomto světle je tak důkaz žalovaného ohledně množství nabídek adekvátních pozemků odpovídající výši přiznaného restitučního nároku značně oslaben, neboť ten vypovídá pouze o teoretickém absolutním čísle, přičemž v reálném prostřední takového čísla skutečně dosaženo nikdy být nemohlo.
59. S uvedeným souvisí žalovaným vznesená námitka týkající se požadované redukce nároku žalobce v poměru k nárokům osob příbuzných žalobci, které byly dědici původních oprávněných. Zde považuje soud za nutné okázat na závěry rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ve věci vedené u Okresního soudu ve Vyškově. Zde Nejvyšší soud uzavřel, že v daném případě jsou soudy vázány rozhodnutím správního orgánu, přičemž v řízení před soudy nižších stupňů ani před

Pozemkovým úřadem nevyšlo najevo, že by vedle žalobce uplatnily restituční nárok i jiné oprávněné osoby vyššího nebo shodného pořadí. Za této situace je nutné přihlídnout k tzv. principu přírůstání podílů ostatních osob stejného pořadí k podílu žalobce, kdy v tomto směru Nejvyšší soud odkázal na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 17. 3. 2015, sp. zn. 28 Cdo 130/2015.

60. V souvislosti s tím třeba poukázat na tvrzení samotného žalovaného, že ve vztahu k pozemku p.č. 1092/36, byl sice uplatněn restituční nárok jiných osob, nicméně se jednalo o jeho ideální druhou $\frac{1}{2}$ - oprávněné osoby Zdeněk Prokeš a Božena Hanáková. Žalobce je tedy aktivně legitimován k celému nároku na poskytnutí náhrady za nevydané pozemky.
61. Soud následně posuzoval ocenění restitučního nároku, tedy otázku, zda odňaté pozemky ocenit jako stavební (posudek Ing. Neradila a GTV) či nikoliv (Ing. Cyhlář). V případě ocenění jako stavebních by restituční nárok za odňaté pozemky v rozsahu 7003,50 m² při ceně 150 Kč/m² činil 1 050 525 Kč – v opačném případě 43 396,50 Kč při sazbě 3, resp. 6,30 Kč/m².
62. Podle ustálené soudní judikatury pokud v době převodu pozemků na stát byly tyto určeny k zastavění schválenou územně plánovací dokumentací a následně byly v souladu s ní zastavěny, pak přestože byly v době převodu stále vedeny v evidenci nemovitostí jako zemědělské, byly fakticky již určeny k výstavbě, a tudíž měly být oceněny jako pozemky stavební (rozhodnutí Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2956/2014).
63. S ohledem na učiněná zjištění soud uzavřel, že odňaté pozemky nutno ocenit jako stavební, tj. sazbou 150 Kč/m² a to v souladu s posudky Ing. Neradila a GTV. Z provedeného dokazování totiž bylo zjištěno, že předmětné pozemky byly vyvlastněny v roce 1965 právním předchůdcům žalobce za účelem výstavby VII. obvodu sídliště Poruba, kdy tato výstavba byla také následně realizována. Uvedené pozemky je proto třeba ocenit jako pozemky určené pro stavbu podle § 14 odst. 1 vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Pozemkovým úřadem bylo rozhodnuto, že odňaté pozemky nelze vydat právě pro jejich zastavěnost stavbami, které byly důvodem jejich vyvlastnění. Soud má za jednoznačně prokázané, že v době, kdy byly odňaté pozemky převedeny na stát, byly fakticky určeny k výstavbě VII. obvodu sídliště Poruba – skutečnost, že byly v tu dobu v evidenci nemovitostí formálně vedeny jako cesta či role, nemá na posouzení věci žádný vliv.
64. Dále soud přistoupil k posuzování eventuálních srážek při ocenění předmětných pozemků učiněné ústavem GTV. Ústav aplikoval z důvodu nesrostlosti předmětného území (zástavba města Ostrava) s uvedenými pozemky srážku 40% + dále pak 10% za přístup po nezpevněné komunikaci, srážku 5% + 7% + 8% pro nedostupnost veřejného vodovodu, kanalizace a elektřiny a 2% za nepříznivé docházkové vzdálenosti, celkem tedy 32%. Pro závěry bylo vycházeno z leteckých snímků - ortofotomap z let 1954-1955. Ústav však pro své posouzení neměl k dispozici žádné snímky zájmové lokality z inkriminované doby, tj. poloviny 60let. K dispozici byl pouze plán z roku 1962 - směrný územní plán města Ostrava, který již řadil předmětné pozemky do ploch bytové výstavby. Znalecký ústav tedy při stanovení srážek nevycházel z konkrétních zjištění platných v rozhodném období, ale z údajů z jiných časových období a z logických dedukcí a předpokladů ohledně zřízení zpevněné přístupové cesty, existence inženýrských sítí a stavu výstavby v okolí dotčených pozemků. Ve spojení se závěry zejména rozhodnutí Krajského soudu v Praze č.j. 27 Co 11/2019-534 a Nejvyššího soudu ČR č.j. 28 Cdo 1515/2020-623 (věc vedená u Okresního soudu v Benešově) soud uzavřel, že podmínky pro aplikaci srážek dle přílohy č. 7 k vyhlášce č. 182/1988 Sb., nebyly zjištěny.
65. K nemožnosti aplikace srážek vedou soud i následné důvody. Soud se zcela ztotožňuje se stanoviskem žalobce, podpořené ustálenou judikaturou, tedy že výklad a aplikaci restitučních předpisů nelze provádět ryze formálně, nýbrž má být dosaženo zejména smyslu restituce. Pokud soud rozvine tuto úvahu (v tomto směru bylo uvažováno i znalcem Ing. Neradilem), pak aplikace srážek nastíněných ústavem GTV je skutečně ryze formální, až absurdní. Nutné totiž přihlídnout

k celkovému kontextu. V případě realizace izolované stavby menšího rozsahu by užitá kritéria pro srážky byla bezpochyby přípustná a na místě – jiná situace však platí v projednávané věci. Nelze přehlédnout, že pozemky byly vyvlastňovány v 60tých letech za účelem výstavby VII. obvod sídliště Poruba, tedy obydlí pro tisíce, spíše desetitisíce lidí. Taková stavba bezpochyby vyžaduje vysoce dimenzované rozvodné sítě elektřiny, vody, odpadového systému, napojení na komunikace, jejich vybudování atd. Je téměř jisté, že takové musely být tak jako tak teprve budovány v souvislosti s výstavbou a soud tudíž považuje jako absolutně bezpředmětné, zda se na pozemcích, byť eventuálně, měla nacházet přípojka elektřiny, vody či odpadu a nebo příjezdová komunikace, která by v žádném případě nebyla schopna pokrýt požadavky výstavby uvedeného rozsahu. Totéž platí pro srážku v podobě nesrostlosti s okolním zastavěným územím. Pozemky v tomto smyslu totiž nelze považovat za izolované, výstavba sídliště nezahrnovala pouze tyto pozemky, ale bezpochyby celou řadu dalších, kdy jejich nutným spojením v souvislosti s výstavbou vznikl souvislý pás zastavěného území. Na pozemky proto nahlížet jako na součást celého zamyšleného a plánovaného komplexu (VII. obvod sídliště Poruba), kdy bez jednoho by nebylo druhé, tedy výstavby rozsáhlého sídelního komplexu s nutností vybudování veškerých přípojek a jiné občanské vybavenosti.

66. Soud uzavřel, že hodnota odňatých a následně nevydaných pozemků činí 1 050 525 Kč, tj. 150Kč/m² x výměra odňatých pozemků. K okamžiku vyhlášení rozsudku bylo pravomocně rozhodnuto o nároku žalobce u Okresního soudu ve Vyškově a Okresního soudu v Benešově v hodnotě náhradních pozemků 682 599,05 Kč. Ke dni rozhodnutí zbývá nárok představující ekvivalent hodnoty 367 925,95 Kč.
67. K pozemku p.č. 81/4 v k.ú. Čenkovice bylo zjištěno, že se celý nachází v zastavitelném území obce a je určen k realizaci zeleně, veřejně prospěšných opatření a nebo již k těmto účelům využitý – pozemky p.č. 516/9 a p.č. 516/10 rovněž v k.ú. Čenkovice se celé nachází v zastavitelném území obce a jsou částečně určeny k zastavění stavbou a částečně realizaci zeleně, veřejně prospěšných opatření a nebo již k těmto účelům využití – pozemek p.č. 555/4 v k.ú. Čenkovice se celý nachází v zastavitelném území obce a je určen k zastavění stavbou. Pozemky p.č. 516/9 a p.č. 516/10 jsou označeny jako lokalita č. 9 s navrhovaným funkčním využitím – území bydlení venkovského typu, je plánována výstavba 2 rodinných domů. Z provedeného dokazování a vyjádření žalovaného nebyly zjištěny žádné skutečnosti, které by omezovaly předmětné pozemky v jejich převodu.
68. Při ocenění těchto pozemků bylo vycházeno z nesporných tvrzení účastníků a znalce Jana Čumy, – konkrétně pozemek p.č. 81/4 o výměře 1966 m² ocenil jako zemědělský pozemek (dle § 14/4) při sazbě 2,60 Kč/m² a zde nacházejících se porostů na částku 3 905,70 Kč - pozemek p.č. 516/9 ve výměře 240 m² ocenil jako stavební (dle 14/1) při sazbě 20 Kč/m² + ve výměře 309m² jako zemědělský (§ 14/4) při sazbě 3,15 Kč/m² a zde nacházejících se porostů na částku 5 800 Kč - pozemek p.č. 516/10 ve výměře 200 m² ocenil jako stavební (dle 14/1) při sazbě 20 Kč/m² + ve výměře 359m² jako zemědělský (§ 14/4) při sazbě 3,15 Kč/m² a zde nacházejících se porostů na částku 5 979,10 Kč - pozemek p.č. 555/4 ve výměře 3665 m² ocenil jako stavební (dle 14/1) při sazbě 20 Kč/m² a zde nacházejících se porostů na částku 75 850 Kč. Celkem tedy hodnota náhradních pozemků činí 91 534,80 Kč.
69. Soud proto dospěl k závěru, že návrh žalobce je v uvedeném rozsahu důvodný, neboť byly splněny všechny předpoklady pro to, aby jeho žalobě v daném rozsahu bylo vyhověno – v řízení prokázal, že je oprávněnou osobou ve smyslu ustanovení §4 zákona o půdě, přičemž disponuje dosud neuspokojeným restitučním nárokem. Pozemky p.č. 81/4, p.č. 516/9, p.č. 516/10 a p.č. 555/4 v k.ú. Čenkovice, jsou z hlediska restituční ceny adekvátní a jejich převodu na oprávněné osoby nebrání žádná překážka. Takové rozhodnutí přitom nelze považovat za diskriminující, když takové rozhodnutí je v souladu s principem soukromého práva, že každý si má střežit svá práva (k tomu rozhodnutí NS ČR, sp. zn. 28 Cdo 4200/2016 ze dne 26.10.2016). Žalobce podáním žaloby využil jedinou možnost k uspokojení svého restitučního nároku. Dosavadním přístupem

žalovaného nemohlo být naplněno legitimní očekávání žalobce, že jeho restituční nárok bude uspokojen a bude tak naplněn smysl zákona. Soud proto rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozsudku.

70. Soud se neztotožnil s námitkou žalovaného týkající se promlčení práva žalobce na přecenění odňatých pozemků, kdy promlčení práva nemohlo nastat, neboť ocenění restitučního nároku není majetkovým právem, které by se mohlo promlčet. Mimo to s ohledem na shora popsanou nečinnost a svévolnost postupu žalovaného nutno takovou námitku zamítnout již pro rozpor s dobrými mravy.
71. Soud naproti tomu žalobu zamítl (výrok II), pokud se týkalo pozemku p.č. 2364/1 v k.ú. Červená Voda, neboť jeho vydání není možné z důvodu § 6 odst. 1 písm. b) z.č. 503/2012 Sb., kdy provedeným dokazováním bylo zjištěno, že na uvedeném pozemku se nachází stavba dopravní infrastruktury, chodník (§ 9 odst. 1 z.č. 13/1997 Sb. ve spojení § 3 odst. 4 vyhl. č. 104/1997 Sb.).
72. Výrok o náhradě nákladů řízení soud učinil podle § 142 odst. 2 o.s.ř. ve spojení s § 146 odst. 2 o.s.ř. Nároku žalobce nebylo vyhověno ve vztahu k jednomu z pozemků. Částečná zastavení řízení byla činěna pro částečná zpětvzetí žaloby a to jednak v reakci na výsledky jiných souběžných řízení a převodu jednoho z pozemků v mezidobí, ale zároveň také v reakci na úspěšnou obranu žalovaného stran nepřevoditelnosti některých pozemků.
73. V případě plného úspěchu ve věci by náklady řízení spočívaly v odměně advokáta za 20 úkonů právní služby, tj. převzetí a příprava zastoupení, sepis žaloby, písemné podání ze dne 1.8.2018, 31.10.2018, 19.12.2018, 7.5.2019, 12.2.2020, 12.6.2020, 15.7.2020, 27.7.2020, 19.8.2020, 7.10.2020, 16.11.2020, 8.12.2020 + účast na jednáních soudu 2.10.2018 (delší jak dvě hodiny), dne 17.4.2019, dne 30.6.2020, dne 20.11.2020 a 24.3.2021. Odměna za jeden úkon právní služby podle § 7 bod 5, § 8 odst. 1, § 11 odst. 1 písm. a/, d/, g/ vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátní tarif, činí 4 780 Kč při tarifní hodnotě 91 534,80 Kč. Odměna advokáta při 20 úkonech právní služby tak činí 95 600 Kč. Ke každému úkonu právní služby náleží advokátovi žalobců režijní paušál podle § 13 odst. 1 vyhlášky č. 177/1996 Sb. ve výši 300,- Kč, tj. 20 x 300 = 6 000 Kč. Dále náklady na právní zastoupení představuje cestovné zástupce žalobce k jednáním soudu v celkové výši 11 800 Kč v souladu s § 13 odst. 1 vyhl. č. 177/1996 Sb. ve spojení s vyhláškou č. 463/2017 Sb., č. 333/2018 Sb., č. 358/2019 Sb. a č. 589/2020 Sb., kdy soud vycházel ze sazby na 1 km ve výši 6,44 Kč/km, resp. 6,748 Kč/km, resp. 6,76 Kč/km, resp. 6,624 Kč/km, z délky cesty 5 * 354 km (Praha-Ústí nad Orlicí a zpět k jednání soudu dne 2.10.2018, 17.4.2019, 30.6.2020, 20.11.2020 a 24.3.2021) - PHM ve výši 30,50 Kč/l, resp. 33,10 Kč/l, resp. 32 Kč/l, resp. 27,80 Kč/l dle § 4 písm. a) vyhlášky ve znění pro roky 2018-2021 a průměrné spotřebě použitého vozidla dle jeho technického průkazu 8 l/100 km + částky 4 Kč/km, resp. 4,10 Kč/km, resp. 4,20 Kč/km, resp. 4,40 Kč/km dle § 1 písm. b) vyhlášky ve znění pro roky 2018-2021. Dále zástupci žalobce náleží náhrada za čas promeškaný v souvislosti s poskytnutím právní služby (§ 14 odst. 1 a 3 vyhlášky č. 177/1996 Sb.) v celkové výši 5 000 za čas strávený cestou k jednání soudu 2.10.2018, 17.4.2019, 30.6.2020, 20.11.2020 a 24.3.2021 (jedna cesta 2,5hod, tj. 5 půlhodin * 2 * 5 * 100 Kč). Jelikož zástupce žalobce doložil, že je plátcem DPH náleželo by mu dále 24 864 Kč. Celkové náklady řízení by tak činily 143 264 Kč.
74. Při zohlednění uvedeného (viz. bod 72) soud uzavřel, že žalobce má vůči žalovanému právo na náhradu nákladů řízení ve výši ¼, tj. 35 816 Kč. Taková výše se jeví soudu jako spravedlivá a přiměřená při aplikaci shora citovaných ustanoveních s přihlédnutím k charakteru řízení, kdy po dlouhá léta neuspokojovaný restituční nárok žalobce je částečně uspokojován až v souvislosti s žalobami podávanými u soudů napříč celou Českou republikou, kdy nebyť těchto řízení, pak by žalovaný byl i nadále zcela neaktivní v uspokojování nároku žalobce, který je co do základu shledán důvodným. Na druhou stranu však nelze přehlédnout rozsah a důvod zpětvzetí původního návrhu, zejména pokud se týká částečného zpětvzetí, resp. usnesení Okresního soudu v Ústí nad Orlicí ze dne 20.11.2020, č.j. 7C 88/2018-505. Vzhledem k tomu, že byl žalobce

zastoupen ve věci advokátem, je žalovaný povinen zaplatit náklady řízení žalobce k rukám jeho zástupce (§ 149 odst. 1 o. s. ř.). Lhůta k zaplacení byla žalovanému stanovena v souladu s ustanovením § 160 odst. 1 o. s. ř..

Poučení:

Proti tomuto rozsudku je možné podat odvolání ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení, písemně dvojmo, prostřednictvím podepsaného soudu ke Krajskému soudu v Hradci Králové – pobočka v Pardubicích.

Nebude-li povinnost stanovená tímto rozhodnutím povinným splněna řádně a včas, může oprávněný podat návrh na výkon rozhodnutí.

Ústí nad Orlicí 24. března 2021

JUDr. Jan Morávek v. r.
samosoudce

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Bubnová.

Toto rozhodnutí nabylo ve výroku II. právní moci dne 08.05.2021 (Česká republika - Státní pozemkový úřad), výrok I. - část zruš. a zast., část. změna R KS, výrok III. - změna R KS. Připojení doložky provedla Lucie Bubnová dne 03.01.2022.