



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud ve Znojmě rozhodl předsedkyní senátu Mgr. Lenkou Krčálovou ve věci

žalobkyní: a) **MUDr. Libuše Štorková**, narozená 19. 1. 1948
bytem Jungmannova 368, 261 01 Příbram III.
b) **Šárka Valentová**, narozená 6. 1. 1974
bytem S.K.Neumanna 996/17, 182 00 Praha – Libeň
obě zastoupeny advokátem JUDr. Martinem Purkytem
sídlem 14. října 496/13, 150 00 Praha 5 - Smíchov

proti
žalované: **Česká republika - Státní pozemkový úřad**, IČO 01312774
sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 - Žižkov
zastoupená advokátem Mgr. Davidem Kroftou
sídlem Tyršův dům, Újezd 450/40, 118 01 Praha 1 - Malá Strana

o uložení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu pozemků

takto:

I. Nahrazuje se projev vůle žalované uzavřít s a), b) žalobkyněmi smlouvu o převodu pozemku:

„Česká republika – Státní pozemkový úřad

IČO: 01312774

se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3

(dále jen „převodce“)

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Žáková.

a

MUDr. Libuše Štorková

r. č. 485119/220

bytem Jungmannova 368, 261 01 Příbram III

a Šárka Valentová

r. č. 745106/0012

bytem S. K. Neumanna 996/17, 182 00 Praha – Libeň

(dále jen „nabyvatelé“)

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 pozemku:

I.

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

- parcela číslo 86/1 zapsaný na LV č. 10002 pro k. ú. Branišovice, obec Branišovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov.

II.

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

Nárok nabyvatelů podle § 11a zákona o půdě, plynoucí z rozhodnutí MZe – Pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 2451/92/14, ze dne 18. 9. 2014; rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 2451/92/15, ze dne 4. 12. 2014; rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/18, ze dne 12. 1. 2015; rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/20, ze dne 25. 2. 2015; rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/22, ze dne 8. 3. 2016; rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/23, ze dne 15. 3. 2016; rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/24, ze dne 14. 3. 2016 a rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/25, ze dne 16. 3. 2016, byl oceněn ČR – Státním pozemkovým úřadem v souhrnné výši 6.507.312,59 Kč (slovy: šest milionů pět set sedm tisíc tři sta dvanáct korun českých padesát devět haléřů) a jeho dosud nevypořádaná část činí v souhrnu 2.814.546 Kč (slovy: dva miliony osm set čtrnáct tisíc pět set čtyřicet šest korun českých), přičemž MUDr. Libuše Štorková na něm podílí ve výši 1.407.273 Kč (slovy: jeden milion čtyři sta sedm tisíc dvě stě sedmdesát tři korun českých) a Šárka Valentová podílí ve výši 1.407.273 Kč (slovy: jeden milion čtyři sta sedm tisíc dvě stě sedmdesát tři korun českých).

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Žáková.

III.

Na uspokojení nároku nabyvatelů dle čl. II této smlouvy převodce převádí do vlastnictví nabyvatelů pozemek uvedený v čl. I. této smlouvy, včetně součástí, a nabyvatelé jej přijímají do svého spoluvlastnictví, a to každý z nabyvatelů v podílu id. 1/2 k celku pozemku.

IV.

Vlastnické právo k předmětnému pozemku, včetně součástí, přechází na nabyvatele vkladem do katastru nemovitostí.

Převodce:

Nabyvatelé:

.....

.....

.....

Česká republika

Státní pozemkový úřad

MUDr. Libuše Štorková

Šárka Valentová“

II. Žalovaná **je povinna** zaplatit a), b) žalobkyním do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku náklady řízení ve výši 123.073 Kč k rukám právního zástupce žalobkyň JUDr. Martina Purkyta.

Odůvodnění:

1. Žalobou podanou dne 29. 12. 2020 Okresnímu soudu Brno-venkov, kdy jeho usnesením ze dne 14. 1. 2021, č. j. 11 C 305/2020-139 byla vyslovena místní nepříslušnost a věc postoupena zdejšímu soudu coby soudu příslušnému, se žalobkyně domáhají uložení povinnosti uzavřít smlouvu o převodu pozemku parc. č. 86/1, zapsaného na listu vlastnictví č. 10002 pro katastrální území Branišovice, obec Branišovice, u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. K odůvodnění uvedly, že jsou právními nástupci původně oprávněné osoby ve smyslu ust. § 4 zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“), paní Libuše Štrejchýřové, r. č. 195714/033 (dále jen „původní oprávněná osoba“), jež uplatnila v zákonem stanovených lhůtách u Ministerstva zemědělství ČR – Pozemkového úřadu Praha nárok na vrácení nemovitého majetku (restituční nárok, o kterém bylo rozhodnuto rozhodnutím dále specifikovaným v odst. 2. Původně oprávněná osoba s ohledem na svůj věk a zdravotní stav svůj restituční nárok převedla Smlouvou o bezúplatném převodu restitučního nároku osob blízkých ze dne 8. 6. 2017 na žalobkyně, kdy tyto jsou dcerou (žalobce a)) a vnučkou (žalobce b)) původní oprávněné osoby. Žalobkyním tak coby oprávněným osobám náleží dle § 4 zákona o půdě náhrada dle § 11 a § 11a tohoto zákona. O převodu restitučního nároku původní oprávněná osoba žalovanou uvědomila dne 23. 6. 2017 Oznámením o bezúplatném převodu pohledávky – restitučního nároku ze dne 22. 6. 2017, vč. relevantních příloh prokazujících příbuzenský vztah, kdy zároveň žádala o zaevidování restitučního nároku v příslušných podílech ve prospěch žalobkyň a zaslání Přehledu nároků a plnění nároků oprávněných osob.
2. Základ nároku žalobkyň, vzhledem k restitučnímu nároku týkajícího se v minulosti odňatých pozemků, které nebyly vydány, je odvozen od rozhodnutí, které byly vydány v souladu se zákonem o půdě, kdy bylo současně potvrzeno právo oprávněných osob na náhradní pozemky za pozemky těmito rozhodnutími nevydané, a to mimo jiné:

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Žáková.

- a) rozhodnutí Ministerstva zemědělství – Pozemkového úřadu Praha č.j. PÚ 3451/92/14/A, ze dne 18.9.2014, tak, že původní oprávněná osoba není spoluvlastníkem v rozhodnutí specifikovaných nemovitostí v k.ú. Kobyliisy (dále jen „rozhodnutí PÚ 3451/92/14/A“),
 - b) rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/15, ze dne 4.12.2014, tak, že původní oprávněná osoba není spoluvlastníkem id. 3/16 v rozhodnutí specifikovaných nemovitostí v k.ú. Dolní Chabry (dále jen „rozhodnutí PÚ 3451/92/15“),
 - c) rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/18, ze dne 12.1.2015, tak, že původní oprávněná osoba není spoluvlastníkem v rozhodnutí specifikovaných nemovitostí v k.ú. Kobyliisy (dále jen „rozhodnutí PÚ 3451/92/18“),
 - d) rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/20, ze dne 25.2.2015, tak, že původní oprávněná osoba není spoluvlastníkem v rozhodnutí specifikovaných nemovitostí v k.ú. Libeň (dále jen „rozhodnutí PÚ 3451/92/20“),
 - e) rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/22, ze dne 8.3.2016, tak, že původní oprávněná osoba není spoluvlastníkem v rozhodnutí specifikovaných nemovitostí v k.ú. Kobyliisy (dále jen „rozhodnutí PÚ 3451/92/22“),
 - f) rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/23, ze dne 15.3.2016, tak, že původní oprávněná osoba není spoluvlastníkem v rozhodnutí specifikovaných nemovitostí v k.ú. Kobyliisy a k.ú. Libeň (dále jen „rozhodnutí PÚ 3451/92/23“),
 - g) rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/24, ze dne 14.3.2016, tak, že původní oprávněná osoba není spoluvlastníkem v rozhodnutí specifikovaných nemovitostí v k.ú. Kobyliisy (dále jen „rozhodnutí PÚ 3451/92/24“),
 - h) rozhodnutím Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu, č.j. PÚ 3451/92/25, ze dne 16.3.2016, tak, že původní oprávněná osoba není spoluvlastníkem v rozhodnutí specifikovaných nemovitostí v k.ú. Dolní Chabry (dále jen „rozhodnutí PÚ 3451/92/25“).
3. Restituční nárok žalobců plynoucí z rozhodnutí uvedených v odstavci 2 rozsudku byl žalovanou vyčíslen na částku 164.936,82 Kč pro každou z žalobkyň, kdy žalobkyně s takto stanovenou výší jejich restitučního nároku nesouhlasily, opakovaně upozorňovaly žalovanou na skutečnosti, které opodstatňovaly ocenění nevydaných pozemků jako pozemků stavebních, až v rámci soudních řízení žalovaná pochybení uznala a restituční nároky žalobkyň přecenila na částku v celkové výši 6.507.312,59 Kč, kdy o výši nároků bylo rozhodnuto v soudním řízení vedeném u Okresního soudu v Karlových Varech rozsudkem ze dne 26. 6. 2018, č. j. 12 C 219/2017-154 ve spojení s rozsudkem Krajského soudu v Plzni ze dne 18. 1. 2018, č. j. 10 Co 247/2018-255.
4. Žalobkyně sdělily soudu přehled dalších soudních řízení, ve kterých se domáhají či domáhaly uspokojení svých restitučních nároků plynoucích ze shodných rozhodnutí žalované, jako jsou rozhodnutí uplatňovaná v tomto řízení, po v této chvíli ukončených jiných řízeních žalobkyň vedených v souvislosti s výše uvedeným restitučním nárokem činila ke dni podání žaloby částku 1.407.273 Kč, dle sdělení z 20. 8. 2021 a 6. 10. 2021 aktuální výše dosud neuspokojeného restitučního nároku u každé z žalobkyň činí částku ve výši 1.059.421 Kč.

5. Žalobkyně mají za to, že žalovaná opakovaně pochybila při ocenění žalobkyním nevydaných pozemků, původně evidovala restituční nárok pouze v částce 164.936,82 Kč pro každou, na základě aktivního jednání žalobců a jimi podané žaloby žalovaná na začátku roku 2019 převidovala restituční nárok. Soudní praxe je ustálena v tom, že jako liknavý až svévolný lze kvalifikovat i takový postup žalované, jímž bez ospravedlnitelného důvodu ztěžoval uspokojení nároku oprávněné osoby zásadně předpokládaným postupem, nesprávným ohodnocením nároku, a proto nebylo možno na oprávněné osobě spravedlivě považovat účast v nabídkových řízeních. Žalobkyně s ohledem na ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu a Ústavního soudu České republiky považují postup žalované za liknavý, neboť restituční nárok nebyl vypořádán ani po 28 letech, ač byl poprvé uplatněn již v r. 1992, současně v případech jiných žalobkyněmi vedených řízení soudy opakovaně dovodily oprávněnost požadavku na přecenění restitučního nároku včetně naplnění podmínek pro vypořádání nároku převodem náhradních pozemků z důvodu prokázané liknavosti a svévole žalované, průměrná délka restitučních řízení činí 10,01 let. Soudy různých stupňů v celé České republice se již dostatečně vyjádřily k otázce veřejných nabídek, kdy tyto veřejné nabídky nesplňují své zákonné vlastnosti kvantity a kvality včetně toho, že žalovaná upřednostňovala tzv. úplatné veřejné nabídky a prezentovala je jako nabídky pro oprávněné osoby. Počet pozemků v rámci veřejných nabídek se rok od roku snižuje, kdy žalobkyně pravidelně sledují veřejné nabídky, do těchto nabídek však nejsou zařazovány takové pozemky, jež by odpovídaly vlastnostem pozemků nevydaných tak, aby byly uspokojeny zákonné nároky žalobkyň, kdy veřejné nabídky nemají takové kvalitativní a kvantitativní parametry, aby byla náhrada poskytnuta v co nejkratší době a co nejširšímu okruhu oprávněných osob. Postup domáhání se restitučního práva cestou žaloby pak mají za zcela důvodný a v této fázi již jediný možný s ohledem na liknavost a libovůli žalované. Šíří veřejné nabídky pak mají za nedostatečnou, nadto mají za to, že nucení oprávněných osob v rámci veřejných nabídek soutěžit s ostatními oprávněnými osobami a přeplácat skutečnou hodnotu náhradních pozemků je nedůstojné, kdy je běžné, že je nezbytné nabídnout i částky převyšující o 50.000 Kč v cenách z roku 1991 znaleckým posudkem stanovenou hodnotu, při hodnocení veřejných nabídek je nutné hledět také na lokalitu, v níž se pozemky nacházejí, kdy s rostoucí vzdáleností náhradního pozemku klesá jeho využitelnost pro oprávněnou osobu. Následkem liknavého a svévolného postupu žalované pak nelze po žalobkyních spravedlivě požadovat další účast ve veřejných nabídkách (srov. usn. NS ze dne 6. 3. 2019, sp. zn. 28 Cdo 4650/2019).
6. Co se týká převoditelnosti náhradního pozemku mají žalobkyně za to, že nebyly prokázány zákonné vyluky, kdy pozemek v rámci územního plánu nespadá do území označeného jako „RZ – rekreace a zahrádkové osady“, nebyla prokázána existence zahrádkové osady jakýmkoliv dokumentem či svědecky, ani zde není prokázána funkční souvislost se sousední nemovitostí, kdy tato může být hospodářsky využívána nezávisle. Současně je v územním plánu obce do budoucna schváleno, že se na pozemku mohou stavět rodinné domy. Pachtovní vztah pak nezakládá překážku převoditelnosti náhradního pozemku, žalovaná současně nedoložila, že společnost RAGT Czech s. r. o. užívá pozemek na základě dohody s pachtýřem AGRA Olbramovice, ani souhlas propachtovatele s přenecháním věci pachtýřem.
7. Žalovaná s podanou žalobou nesouhlasila, kdy ji považuje za nedůvodnou. Má za to, že vzhledem k tomu, že žalovaná provedla počátkem roku 2019 přecenění restitučního nároku, od roku 2019 je celková výše restitučního nároku žalobců mezi účastníky nesporná. Ve vztahu restitučním nárokům, vyplývajícím z rozhodnutí pozemkového úřadu, které byly již částečným čerpáním, tj. získáním náhradních pozemků, plně uspokojeny, již žalobkyně nemají aktivní legitimaci, neboť popsané nároky již byly plně uspokojeny. Žalobkyně také v současné době vedou 12 soudních řízení, ve které požadují náhradní pozemky v celkové hodnotě několikanásobně vyšší, než je jejich zbývající restituční nárok. Mají za to, že žalobkyně nesplňují

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Žáková.

obligatorní podmínky důvodnosti žaloby, a to nemožnost uspokojení nároku zákonem stanoveným způsobem, kdy k tomu, aby oprávněné osoby se mohly domáhat převodu konkrétně vybraných pozemků mimo zákonem předvídaný postup, tj. mimo veřejné nabídky, je třeba splnění dvou podmínek kumulativně a to liknavý a diskriminační přístup žalované a nemožnost uspokojení nároku zákonem předvídaným způsobem (viz usn. NS ze dne 27. 6. 2016, sp. zn. Cdo 4078/2015 aj.). Žalovaná má za to, že žalobkyně mohou získávat náhradní pozemky ve veřejných nabídkách, jen za rok 2019 nabídla ve třech veřejných nabídkách náhradní pozemky v celkové hodnotě víc než 90 milionů Kč, ve dvou nabídkách v roce 2020 nabídla pozemky v hodnotě téměř 120 milionů Kč, kdy má za to, že veřejné nabídky jsou dostatečné po kvantitativní i kvalitativní stránce. Žalobkyně nijak neprokázaly, že by jim po přecenění v roce 2019 bránily v uspokojení jejich nároku ve veřejných nabídkách překážky (viz rozsudek NS ze dne 26. 2. 2020, sp. zn. 28 Cdo 71/2020). Požadovaný náhradní pozemek má za nepřevoditelný pro zákonné překážky, kdy na podstatné části pozemku se nachází zahrádková osada zřízená v období před 1. říjnem 1976, kdy zahrádky byly užívány zaměstnanci šlechtitelské stanice, předmětný pozemek dále tvoří funkční areál s přílehlými budovami a pozemky. Pozemek se nachází v uceleném oploceném areálu šlechtitelské stanice společnosti RAGT Czech s. r. o., kdy pozemek je dlouhodobě využíván pro výzkumnou činnost, pozemek je na základě pachtovní smlouvy propachtován společností AGRA Olbramovice, ta jej přenechala k užívání společnosti RAGT Czech s. r. o. na základě ústní dohody. Předmětný pozemek tak tvoří s ostatními pozemky a budovami funkčně propojený celek ve smyslu areálové judikatury. Cena předmětného pozemku činí dle znaleckého posudku Ing. Holuší částku 159.881 Kč.

8. Účastníci mají za nesporné, že Libuši Štrejchýřové, původní oprávněné osobě, nebyly dle zákona o půdě vydány pozemky vedené u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrálního pracoviště Praha, pro obec hl. m. Praha, a to konkrétně: rozhodnutím Ministerstva zemědělství – Pozemkového úřadu Praha z 18. 9. 2014, č. j. PÚ 3451/92/14 id. 1/10 pozemku parc.č. 575/1 v k.ú. Kobyličky zaps. na LV 487,1579,9879; rozhodnutím Státního pozemkového úřadu – Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu z 4. 12. 2014, č. j. PÚ 3451/92/15 id. 6/16 pozemku parc. č. 339 v k. ú. Dolní Chabry zaps. na LV 970; rozhodnutím Státního pozemkového úřadu – Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu z 12. 1. 2015, č. j. PÚ 3451/92/18 id. 1/2 části parc. č. 963 v k. ú. Kobyličky, zaps. na LV 182, 1651, 1693; rozhodnutím Státního pozemkového úřadu – Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu z 25. 2. 2015, č. j. PÚ 3451/92/20 id. 1/10 pozemku parc. č. 727/3, 727/7 a 3757/4 v k. ú. Libeň zaps. na LV 1421, 6443; rozhodnutím Státního pozemkového úřadu – Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu z 8. 3. 2016, PÚ 3451/92/22 id. 1/2 pozemku parc. č. 557 v k. ú. Kobyličky zaps. na LV 12,487,1257,1579,6094,10160; rozhodnutím Státního pozemkového úřadu – Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu z 15. 3. 2016, č. j. PÚ 3451/92/23 id. 1/4 pozemku parc. č. 1617 v k. ú. Kobyličky zaps. na LV 1579,1612,1820,1845 a pozemku parc. č. 1620 v k. ú. Kobyličky a Libeň, zaps. na LV 1675 pro k.ú. Kobyličky a na LV 13,1414,1490,2280 pro k. ú. Libeň; rozhodnutím Státního pozemkového úřadu – Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu z 14. 3. 2016, PÚ 3451/92/24 id. 1/2 pozemku parc. č. 571,1595 v k. ú. Kobyličky zaps. na LV 148, 1579; rozhodnutím Státního pozemkového úřadu – Krajského pozemkového úřadu pro hl. m. Prahu z 16. 3. 2016, PÚ 3451/92/25 id. 1/2 pozemku parc. č. 492 v k. ú. Dolní Chabry zaps. na LV 924.
9. Stejně tak účastníci učinili nespornou celkovou výši restitučního nároku žalobkyň, kdy aktuální zůstatek celkového restitučního nároku činí částku ve výši 1.059.421 Kč pro každou z žalobkyň. Soudem proto nebylo činěno dokazování účastníky nesporných restitučních nároků žalobkyň plynoucích z výše uvedených rozhodnutí.

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Žáková.

10. Mezi účastníky bylo nesporné, že pozemek, který je předmětem žaloby, je ve vlastnictví stát a žalované náleží příslušnost hospodařit s tímto majetkem státu.
11. Ze znaleckého posudku č. 1274/03/2021 ze dne 21. 3. 2021, kterým bylo znalcem Ing. Jiřím Holušou zjištěno ocenění pozemku parc. č. 86/1 o výměře 0,7470ha, kultura orná půda, v okrese Brno venkov, obci a katastrálním území Branišovice, zapsané na listu vlastnictví 10002, vlastník Česká republika, kdy ocenění pozemku vč. oplocení a dřevin bylo zjištěno v částce 159.881 Kč v cenách dle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., v souladu se zákonem č. 229/1991 Sb., dle současného stavu pozemku, vč. všech součástí a příslušenství. Mezi účastníky není sporu o výši ocenění dle tohoto posudku.
12. Ze sdělení obce Branišovice z 15. 2. 2021 se podává, že obec s převedením pozemků zásadně nesouhlasí, kdy předmětný pozemek je desítky let využíván společností RAGT Czech, s. r. o., či jejími právní předchůdci, a to pro výzkumnou činnost. Část pozemku je s areálem společnosti funkčně propojena a do značné míry nepostradatelná, převod pozemku by znamenal pro společnost značné komplikace. Zbývající část pozemku je dlouhodobě využívána občany obce jako zahrádkářská kolonie.
13. Soud dále provedl dokazování soupisem pozemků zahrnutých do veřejné nabídky ze dne 8. 3. 2019, 9. 9. 2019, 6. 3. 2020, 29. 5. 2020 a 14. 7. 2020, z těchto listin bylo zjištěno, že ve veřejných nabídkách ze strany žalované je nabízeno větší množství pozemků o výměře přesahující 1000 m² v rámci celé republiky. V Praze nebyly nabízeny v r. 2019 pozemky žádné, z přílehlých okresů příkladmo v Praze-východ 9 pozemků a později 6 pozemků, v okrese Praha-západ 2 pozemky, v okrese Znojmo 19 pozemků a později 14 pozemků, v r. 2020 bylo v Praze nabízeno 5 pozemků, v Praze-východ 2 pozemky, Praze-západ 9 pozemků, poté 4 pozemky a později 2 pozemky, v okrese Znojmo 34 pozemky, poté 22 pozemků a později 7 pozemků. Dle přehledu cen pozemků převáděných podle zákona č. 229/1991 Sb, uvedené ve veřejné nabídce a uplatněné na smlouvě od 1. 1. 2019 pak se rozdíl v nabídce a reálně nabídnuté ceně u pozemků prodaných pohyboval vedle dosažených cen shodných s nabídkou, v rozmezí od 6,05 % až po 3.003,10 % rozdílu, kdy nevyšší rozdíl v nabídce a reálně nabídnuté ceně byl dosažen v Praze, celkem bylo nabídnuto 2.244 pozemků, celkem převedeno 609 pozemků, převedeno bylo pouze 27 % z celkového počtu nabízených pozemků.
14. Z pachtovní smlouvy č. 352N17/27 ze dne 11. 12. 2017 uzavřené mezi žalovanou jako propachtovatelem a společností AGRA Olbramovice, a. s., IČO 49971204, se sídlem Olbramovice č. p. 130, 671 76 Olbramovice má soud za prokázané, že mezi stranami byl uzavřen pacht většího množství pozemků v kat. územích Branišovice, Bohutice, Kubšice, Olbramovice u Moravského Krumlova a Trnového Pole, vč. předmětného pozemku, kdy tento byl přenechán k užívání za účelem provozování zemědělské výroby, kdy smlouva je uzavřena od 15. 12. 2017 na dobu neurčitou, roční pachtovné bylo stanoveno ve výši 119.558 Kč. Dle čl. VII. smlouvy bere pachtýř na vědomí, že pozemky, které jsou předmětem pachtu dle smlouvy mohou být propachtovatelem převedeny na třetí osoby v souladu s jeho dispozičním oprávněním. V případě změny vlastnictví platí ustanovení § 2221 a § 2222 občanského zákoníku. Dle čl. VIII. smlouvy pak je pachtýř oprávněn propachtované pozemky, některé z nich nebo jejich části propachtovat nebo dát do užívání třetí osobě jen s předchozím písemným souhlasem propachtovatele. Z dodatku č. 1 z 12. 8. 2021 a oznámení o zániku pachtu k části předmětu pachtu ze 4. 8. 2021 se podává změna výše pachtovného na částku 96.874 Kč ročně, neboť došlo k zmenšení počtu propachtovaných pozemků, kdy došlo k přechodu či výměně vlastnických práv k některým pozemkům z původní pachtovní smlouvy.

15. Ze sdělení společnosti AGRA Olbramovice, a. s. z 15. 10. 2021 se podává, že parcelu č. 86/1 v k. ú. Branišovice má společnost dlouhodobě propachtovanou, pozemek neužívají, ani ho žádnou formou nepropachtovávají třetí osobě.
16. Z dohody o bezplatném užívání a udržování parcely 86/1 z 25. 10. 2021, uzavřené mezi smluvními stranami AGRA Olbramovice, a. s., a RAGT Czech, s. r. o. se podává, že vzhledem, že společnost AGRA Olbramovice, a. s. pozemek 86/1 hospodářsky nevyužívá a vzhledem k tomu, že se tento pozemek nachází v areálu šlechtitelské stanice a historicky byl využíván k pokusnictví a šlechtění, se obě smluvní strany dohodly, že společnost RAGT Czech, s. r. o. může pozemek 86/1 pro pokusnictví bezplatně využívat, výměnou za jeho udržování, ošetřování proti plevelům, orbu, zařazování zlepšujících plodin do osevního postupu aj., na vlastní náklady společnosti RAGT Czech, s. r. o., s tím, že tato dohoda platila vždy jako ústní dohoda, pro účely probíhajícího soudního řízení byla sepsána písemně.
17. Z výpovědi svědka Ing. Petra Lamla, nar. 4. 11. 1953, důchodce, bytem Syrovice 294, bylo zjištěno, že v areálu šlechtitelské stanice bydlel s rodiči od narození, kdy se zde nacházely bytové jednotky, později až do důchodu byl zde i zaměstnán, později na vedoucí pozici. V Branišovicích byly dva velkostatky, z velkostatku pana Lukše vznikla šlechtitelská budova, kde vznikly laboratoře, kanceláře a celý areál se zrekonstruoval. V sedmdesátých letech se postavily skleníky. Pro zaměstnance byly coby benefit zřízeny dvorky s chlívkou a zahrádky, kdy původní zahrádky byly na místě dnešních skleníků, později se přesunuly na předmětný pozemek. Celý areál byl oplocený, zahrádky oplocené nebyly, zhruba půlka pozemku byla používána pro šlechtění stanicí, půlka zahrádky. Část zahrádek je užívána dodnes, vždy zaměstnanci, co bydlí v bytech. Společnost RAGT Czech je francouzská šlechtitelská firma, v Branišovicích se šlechtí pšenice, v objektu jsou laboratoře, kanceláře. Uživací vztah jednotliví zaměstnanci upraven neměli, nebylo to oficiální zahrádkářskou kolonií.
18. Z výpovědi Ing. Fučíka, nar. 29. 6. 1946, důchodce, bytem Branišovice 104, bylo zjištěno, že v Branišovicích bydlí od narození, byl zaměstnancem na vedoucí pozici ve šlechtitelské stanici, u předchůdců společnosti RAGT Czech s. r. o. Uvedl, že předmětný pozemek je zčásti užíván pro šlechtění, část jako zahrádky zaměstnanců. Svědek zahrádku ani přidělený byt neměl, vlastnil v obci nemovitost. Užívání zahrádek právně upraveno nebylo, všichni se znali, kdy bydleli v bytech v jednom areálu, zahrádky byly užitkové, jednotlivé zahrádky nebyly oploceny, coby bývalému zaměstnanci zaměstnanému ve vedoucí pozici mu není známo, že by se zde zřídila zahrádkářská kolonie.
19. Z výpovědi Ing. Jiřího Širůčka, nar. 14. 4. 1938m důchodce, bytem Branišovice 165, bylo zjištěno, že se do Branišovic přistěhoval v roce 1961, ve šlechtitelské stanici byl zaměstnán na technické pozici. Svědek měl přidělen v areálu byt i zahrádku. Užívání zahrádek zaměstnanci nebylo upraveno, jednotlivé zahrádky nebyly oploceny, zahrádky byly užitkové, nebyly tam kůlny ani chatky, byl to benefit pro zaměstnance, jako sousedí nebyli organizovaní. Ve šlechtitelské části nejsou trvale vyseté plodiny, neboť obiloviny jsou jednoleté.
20. Další důkazy navržené a doložené účastníky řízení neshledal soud pro rozhodnutí ve věci potřebnými, nečinil z nich další závěry, protože skutkový stav pro právní posouzení věci měl za zjištěný dostatečně, další důkazy již soud neprovedl.
21. Po přezkoumání všech důkazů má soud za to, že žaloba byla podána důvodně.
22. Podle § 11 odst. 1 písm. c) zákona č. 229/1991 Sb., o půdě (dále jen „zákon o půdě“) pozemky nelze vydat v případě, že pozemek byl po přechodu nebo převodu do vlastnictví státu nebo jiné právnické osoby zastavěn; pozemek lze vydat, nebrání-li stavba zemědělskému nebo lesnímu využití pozemku, nebo jedná-li se o stavbu movitou, nebo dočasnou, nebo

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Žáková.

jednoduchou, nebo drobnou a nebo stavbu umístěnou pod povrchem země. Za zastavěnou část pozemku se považuje část, na níž stojí stavba, která byla zahájena před 24. červnem 1991, a část pozemku s takovou stavbou bezprostředně související a nezbytně nutná k provozu stavby. Zahájením stavby se rozumí datum skutečného zahájení stavby, zapsané do stavebního deníku a oznámené stavebnímu úřadu, pokud byla stavba zahájena do dvou let od vydání stavebního povolení.

23. Podle § 11 odst. 1 písm. d) zákona o půdě pozemky nelze vydat v případě, že na pozemku byla na základě územního rozhodnutí, s výjimkou osad dočasně umístěných, zřízena zahrádková nebo chatová osada nebo se na pozemku nachází zahrádková nebo chatová osada, která byla zřízena před 1. říjnem 1976.
24. Podle § 11a odst. 1 zákona o půdě, oprávněným osobám uvedeným v § 4, kterým podle tohoto zákona nelze vydat pozemek odňatý způsobem uvedeným v § 6 odst. 1 a 2, převádí pozemkový úřad jiné pozemky na základě veřejných nabídek, není-li dále stanoveno jinak. Osoby, na které právo oprávněné osoby na bezúplatný převod jiného pozemku přešlo děděním, se pro účely tohoto zákona považují za oprávněné osoby. Podle odst. 2 téhož ustanovení pozemkový úřad nezahrne do veřejné nabídky pozemek, jehož převodu brání zákonná překážka, nebo pozemek, ke kterému uplatnila třetí osoba právo na převod podle zvláštního právního předpisu.
25. Podle § 6 odst. 1 zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů (dále jen „zákon o SPÚ“) nelze převádět z vlastnictví státu na jiné osoby:
 - 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
 - c) převáděných podle § 7 nebo § 10 odst. 1 nebo 2
 - d) převáděných se souhlasem obce nebo kraje na osoby, které mají podle schválené stavební dokumentace uskutečnit výstavbu podle § 17 odst. 3 zákona o půdě,
 - e) převáděných se souhlasem obce nebo kraje směnou za jiné nemovitosti podle § 17 odst. 3 zákona o půdě, nebo
 - f) určených platnou územně plánovací dokumentací nebo již využitých ke zřízení technické infrastruktury; v případě pochybností vydá na základě žádosti Státního pozemkového úřadu vyjádření příslušný úřad územního plánování,
 - g) zemědělské pozemky určené k řešení podle § 2 zákona č. 139/2002 sb., ve znění pozdějších předpisů, u kterých je v katastru nemovitostí vyznačena poznámka o zahájení pozemkových úprav,
 - h) majetek, o jehož převodu na jiné osoby bylo rozhodnuto podle jiného právního předpisu,
 - i) zemědělské pozemky ve vojenských újezdech,
 - j) zemědělské pozemky v národních přírodních památkách, národních přírodních rezervacích a na územích národních parků; dále nelze převádět zemědělské pozemky v přírodních rezervacích a v přírodních památkách, s výjimkou zemědělských pozemků, k jejichž zřízení vydalo souhlas Ministerstvo životního prostředí podle jiného právního předpisu,
 - k) pozemky, u nichž bylo Státním pozemkovým úřadem zahájeno správní řízení podle § 3 odst. 3, do doby vydání pravomocného rozhodnutí, nebo
 - l) pozemky tvořící rezervu státních pozemků podle § 3 odst. 1 písm. b).

26. Pokud oprávněné osobě vznikne nárok, jenž má být uspokojen, neboť dle ustanovení § 6 odst. 1, odst. 2 zákona o půdě odňatý pozemek nelze vydat pro zákonnou překážku, postup pro jeho uspokojení stanovuje zákon o půdě. Zákonem č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, se žalovaný stal právním nástupcem Pozemkového fondu ČR příslušným k výkonu jeho práv a povinností
27. Z provedeného dokazování má soud za prokázané, že žalovaná postupovala při uspokojování restitučního nároku právního předchůdce žalobkyň svévolně a liknavě tak, že ani po téměř 30 letech nelze mít jejich restituční nárok plně vypořádan. Liknavost a svévole žalované při uspokojování restitučních nároku žalobkyň pak je opakovaně konstatována každým vyhovujícím soudním rozhodnutím v restitučních věcech vedených žalobkyněmi u soudů po celé České republice, liknavost a svévole bývá opakovaně potvrzena odvolacími soudy v těchto řízeních, soud tuto má za podloženou i v judikatuře Ústavního soudu a v ustálené rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ČR. Judikatuře neodporuje ani posouzení otázky, zda oprávněná osoba může v případě liknavého postupu žalovaného svůj nárok na převod náhradního pozemku uplatnit u soudu žalobou na vydání konkrétních náhradních pozemků, a zda důvodnost takové žaloby o uložení povinnosti uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu pozemků lze vázat na podmínku jejich zahrnutí do veřejné nabídky žalované, kdy takový postup není považován za diskriminující vůči ostatním oprávněným osobám. Ve vztahu k ocenění restitučních nároků, zejména s přihlédnutím k délce prodlení žalované s vypořádáním restitučních nároků žalobkyň, kdy k nápravě došlo pouze na základě dlouhodobé aktivity žalobkyň, má soud ve shodě s názorem opakovaně zaujímaným i zdejšími soudem za zcela neopodstatněné kladení k tíži žalobkyň, aby žalovaná bez ospravedlnitelného důvodu ztěžovala uspokojení jejich nároků podmíněním získání vhodného náhradního pozemku pouze účastí na veřejných nabídkách, kdy toto by znamenalo nepochybně další podstatné prodlení. Veřejnou nabídku žalované pak nemá soud za dostatečně kvalitní, kdy v roce 2019 pouze u 27 % nabídek byly učiněny nabídky, a v případě atraktivnějšího pozemku finální cena oproti nabídce činila více než 3000 %. Vzhledem k předchozí liknavosti má soud za ospravedlnitelné a nediskriminační ve vztahu k ostatním oprávněným osobám uložení povinnosti uzavřít s osobou oprávněnou smlouvu o bezúplatném převodu vlastnického práva ke konkrétnímu pozemku, i když tento nebyl uveřejněn ve veřejné nabídce. K uspokojení nároku způsobem vymykajícím se zákonem předpokládanému postupu podle § 11a zákona o půdě, je výjimečně podmíněné zjištěními vedoucími k závěru, že postup žalované lze kvalifikovat jako liknavý, svévolný či diskriminační, soud má tak za to, že je na místě vyhovět žalobě o vydání konkrétního vhodného pozemku, kdy uplatněný nárok nepřekračuje výši restitučního nároku žalobkyň, který učinili účastníci nesporným, a je na místě tehdy, kdy se oprávněná osoba přes svůj aktivní přístup nemůže dlouhodobě domoci svých práv.
28. Náhradní pozemek požadovaný touto žalobou žalobkyněm vyhovuje kritériím uvedeným v ust. § 11a odst. 2 zákona o půdě, hodnota pozemku je kryta finančním oceněním restitučních nároků žalobkyň. V rámci ocenění soud vycházel ze znaleckého posudku, vypracovaného Ing. Jiřím Holušou, předloženého žalovanou, kdy žalobkyně v rámci urychlení s ním vyslovily souhlas. Soud dospěl k závěru, že předmětný pozemek je vhodný k převodu na žalobkyně, kdy pozemek je v majetku žalované, je zemědělsky obhospodařován, ze strany žalované je převoditelný, kdy není dotčen restitučním nárokem jiných oprávněných osob.
29. Námitkám uplatněným žalovanou ve vztahu k existenci zahrádkové kolonie založené na pozemku před 1. 10. 1976 soud nemohl přisvědčít, neboť existence zahrádkové kolonie nebyla prokázána ani písemnými podklady, ani svědeckými výpověďmi, kdy bezplatně neorganizované

užívání částí pozemku coby určitý benefit pro zaměstnance sousední šlechtitelské stanice nelze mít za existenci prokázané a funkční zahrádkové kolonie ve smyslu zákonné výluky dle § 11 odst. 1 písm. d) zákona o půdě. Soud nepřivědčil ani druhé námitce žalované ve vztahu k funkční spojitosti se sousedními pozemky či budovami, předmětný pozemek se sice nachází v areálu bývalé šlechtitelské stanice a historicky byl využíván k pokusnictví a šlechtění, pachtovní smlouva se společností AGRA Olbramovice, a. s., však není překážkou převoditelnosti, eventuální předkupní právo dle § 10a zákona o SPÚ není překážkou převodu, neboť změnou vlastníka nedojde na základě prodeje ale bezúplatného převodu, pro pachtýře by toto předkupní právo zůstalo zachováno, neboť nový vlastník by vstoupil do vztahu na straně převodce, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, je navíc ve vztahu k zákonu o půdě subsidiárním. Žalovaná tvrdí funkční celek s pozemkem sousedícím ve vlastnictví společnosti RAGT Czech, s. r. o., dohoda o bezplatném užívání a udržování parcely 86/1 mezi AGRA Olbramovice, a. s., a RAGT Czech, s. r. o. však byla účelově vytvořena v písemné formě pouze pro účely tohoto soudního řízení, nelze jí mít za doloženou nezbytnost a účelnost propojení sousedících pozemků, nejedná se o zákonnou výlukou, kdy jedna nemovitost je předpokladem fungování či řádného využívání nemovitosti jiné vzhledem k jejímu funkčnímu určení (viz rozhodnutí NS sp. zn. 28 Cdo 2941/2020 ze dne 21. 10. 2020). Z výše uvedených důvodů soud žalobě v celém rozsahu vyhověl, kdy nahradil projev vůle žalované směřující k uzavření smlouvy o převodu pozemku tak, jak je uvedeno ve výroku I. tohoto rozhodnutí.

30. O nákladech řízení bylo rozhodnuto podle § 142 odst. 1 o. s. ř., kdy žalobkyně byly v řízení plně úspěšné, čímž jim vzniklo právo na plnou náhradu nákladů řízení, spočívající v nákladech právního zastoupení. V daném případě byla tarifní hodnota předmětu řízení v souladu s § 7 a § 9 odst. 3 písm. b) vyhlášky č. 177/1996 Sb., advokátního tarifu (dále jen „a. t.“), s přihlédnutím k nálezů Ústavního soudu ze dne 17. 4. 2013 p. zn. Pl. ÚS 25/12, částka určená znaleckým posudkem Ing. Jiřího Holuši jako cena pozemku činí částku ve výši 159.881 Kč, sazba za 1 úkon právní služby činí s přihlédnutím k § 12 odst. 4 a. t. 6.000 Kč pro každou z žalobkyně. Soud přiznal jako účelně vynaložené náklady odměnu za 8 úkonů právní služby každé žalobkyni, tj. ve výši 48.000 Kč, celkem 96.000 Kč – převzetí věci a první porada s klientem, sepis žaloby dne 28. 12. 2020, 4x písemné podání žalobkyně (6. 4. 2021, 25. 5. 2021, 20. 8. 2021, 9. 9. 2021), 2x účast na jednání (6. 10. 2021, 29. 11. 2021). K těmto úkonům náleží 8x režijní paušál hotových výloh dle § 13 odst. 3 a. t., po 300 Kč, celkem 2.400 Kč. Celkem tak činí pro obě žalobkyně částka odměny a režijních nákladů částku 98.400 Kč. Zástupci náleží náhrada ušlého času za 25 započatých půlhodin po 100 Kč dle § 14 odst. 1, 3 a. t., celkem 2.500 Kč, a náhrada za hotové výdaje spojené s cestovním dle § 13 odst. 5 a. t., kdy zástupce doložil náklady za jízdné veřejným hromadným prostředkem za cestu na jednání soudu dne 6. 10. 2021 z Prahy do Znojma a zpět po 235 Kč, za cestu na jednání soudu dne 29. 11. 2021 z Prahy do Znojma 235 Kč, ze Znojma do Brna 89 Kč a z Brna do Prahy 190 Kč, celkem 984 Kč. Dále DPH ve výši zákonné sazby 21 %, tj. 21.189 Kč, celkem 123.073 Kč.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení jeho písemného vyhotovení ke Krajskému soudu v Brně prostřednictvím Okresního soudu ve Znojmě. Nesplní-li žalovaná povinnosti uložené mu tímto rozsudkem v uvedených lhůtách, mohou se žalobkyně domáhat po jeho právní moci výkonu rozhodnutí u soudu.

Znojmo 8. prosince 2021

Mgr. Lenka Krčálová v. r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Bc. Jana Žáková.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 27.01.2022, ve výroku II. vykonatelnosti dne 01.02.2022. Připojení doložky provedla Bc. Jana Žáková dne 23.03.2022.