



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Ostravě rozhodl v senátě složeném z předsedkyně senátu JUDr. Šárky Žmolilové a soudců JUDr. Radmily Baďurové a Mgr. Tomáše Ožany ve věci

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

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

**o nahrazení projevu vůle**

k odvolání žalované proti částečnému rozsudku Okresního soudu ve Frýdku-Místku ze dne 11. 4. 2023, č. j. 9 C 82/2020-953, ve znění opravného usnesení ze dne 2. 8. 2023, č. j. 9 C 82/2020-982,

**takto:**

- I. Rozsudek okresního soudu se **potvrzuje**.
- II. O náhradě nákladů odvolacího řízení bude rozhodnuto okresním soudem v končeném rozhodnutí ve věci.

**Odůvodnění:**

1. Výše uvedeným částečným rozsudkem okresní soud řízení částečně zastavil, pokud jde o nahrazení vůle žalované k převodu u pozemků parc. č. 44/2, část parc. č. 61/3, část parc. č.

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Herdinová.

61/53, parc. č. 624/2 (chyba v psaní, správně má být č. p. 642/2), parc. č. 652/1 a parc. č. 658/8 vše v katastrálním území a obci Čeladná, a pozemku parc. č. 1310 v katastrálním území a obci Morávka (výrok I.), dále nahradil vůli žalované k uzavření smlouvy na převod pozemků: pozemek parc. č. 1464/1 v katastrálním území a obci Bruzovice; pozemek parc. č. 1165/1 v katastrálním území Krásná pod Lysou Horou, obec Krásná, který vznikl rozdělením pozemku parc. č. 1165 v katastrálním území Krásná pod Lysou Horou, obec Krásná, na pozemky parc. č. 1165/1 a 1165/2, dle geometrického plánu vyhotoveného společností GEOS SILESIA s. r. o., IČO 28609549, pod číslem 2696-45/2022 a schváleného Katastrálním úřadem pro Moravskoslezský kraj, Katastrálním pracovištěm Frýdek-Místek, který je nedílnou součástí tohoto rozsudku; pozemek parc. č. 2158/1 v katastrálním území Krásná pod Lysou Horou, obec Krásná; pozemek parc. č. 3071/5 v katastrálním území a obci Kunčice pod Ondřejníkem; pozemek parc. č. 113/1 v katastrálním území a obci Malenovice; pozemek parc. č. 597 v katastrálním území a obci Malenovice; pozemek parc. č. 604 v katastrálním území a obci Malenovice; pozemek parc. č. 602/1 v katastrálním území a obci Malenovice; pozemek parc. č. 2872/10 v katastrálním území Staré Hamry 1, obec Staré Hamry; pozemek parc. č. 1380/3 v katastrálním území Staré Hamry 1, obec Staré Hamry; pozemek parc. č. 2845/1 v katastrálním území Staré Hamry 1, obec Staré Hamry; pozemek parc. č. 2040/1 v katastrálním území a obci Komorní Lhotka; pozemek parc. č. 2357 v katastrálním území Smilovice u Třince, obec Smilovice (dále v odůvodnění pozemky) (výrok II.) a rozhodl, že o nákladech řízení mezi účastníky a mezi účastníky a státem bude rozhodnuto v konečném rozhodnutí ve věci (výroky III. a IV.).

2. Okresní soud vyšel ze zjištění, že žalobkyně je oprávněnou osobou podle zákona o půdě. Předchůdkyně žalobkyně v letech 2006, 2009 a od roku 2012 (naposledy se hlásila v roce 2020) i žalobkyně uplatnily svůj nárok na vydání náhradních pozemků v rámci veřejných nabídek zemědělských pozemků. Následně již byla žalobkyně odmítnuta s tím, že neprokázala výši restitučního nároku, která by odpovídala hodnotě nabízeného pozemku. Žalobkyně proto požádala o přecenění restitučního nároku, předložila k tomu i znalecký posudek s řádným ohodnocením, avšak její žádosti vyhověno nebylo. Žalobkyně se pak již do veřejné nabídky nehlásila. Bylo prokázáno, že žalobou uplatněný restituční nárok žalobkyně činí 5 158 942 Kč a ani po zohlednění dosud pravomocně a nepravomocně přiznaných náhradních pozemků v jiných soudních řízeních není uplatněný restituční nárok vyčerpán. Okresní soud posuzoval dva znalecké posudky, a to profesorky Heralové, která stanovila hodnotu nevydaných pozemků částkou 5 158 942 Kč, a inženýra Pelce, který nevydané pozemky ocenil částkou 1 015 545 Kč. Prof. Heralová postupovala dle okresního soudu konzistentně, vybrala si naposledy platnou územně plánovací dokumentaci a tuto aplikovala na všechny nevydané pozemky. Okresní soud má za to, že v případě restitucí je v případech pochybností nanejvýš vhodné, aby se v takovém případě postupovalo ve prospěch osoby oprávněné, a nikoliv v její neprospěch. I dle Ústavního soudu mají být restituční předpisy ve vztahu k oprávněným osobám interpretovány co nejvstřícněji, v duchu snahy o zmírnění některých majetkových křivd (nález sp. zn. II. ÚS 747/2000, nález sp. zn. I. ÚS 62/08, nález sp. zn. II. ÚS 1697/21). Oproti tomu Ing. Pelc jednou plánovací dokumentaci použil, jindy nikoli (i když má za to, že užitá dokumentace již nebyla platná), když nedohledal k nevydanému pozemku, že zaprvé byl již v době odnětí zastavěný, zadruhé, že ve vyvlastňovacím titulu byl uveden účel, tak zatřetí zkoumal katastrální mapy a letecké snímky z různých let a hledal rozhodnutí k případným stavbám. Jestliže pozemek byl bezprostředně, podle něj do 2 let od odnětí, zastavěn, tedy že na snímcích se objevila významná stavba, ocenil pozemek (případně jeho část) jako stavební. V opačném případě a rovněž v případě, kdy na pozemku sice stavba byla, avšak byla tam vystavěna dle jeho názoru až na základě pozdější územní dokumentace (kde se charakter stavby lišil od charakteru dle plánů SRK z 30. let), ocenil pozemek jako zemědělský. Dle okresního soudu účinností zákona č. 84/1958 Sb. nedošlo k tomu, že by nastoupilo období, kdy se zapomnělo na všechnu územně plánovací dokumentaci a státní orgány postupovaly, jak se komu líbilo. Naopak, užívala se starší územní dokumentace, jak tomu nasvědčuje předložené rozhodnutí 24. 8. 1959,

č. j. Výst./11-14734/1959, ve kterém bylo vydání územní rozhodnutí na základě plánu SRK z roku 1938 s argumentem, že území bylo již podle tohoto plánu rozestavěno. Relevantnost regulačních a zastavovacích plánů SRK z 30. let posvětil také Nejvyšší soud např. ve svém rozhodnutí ze dne 28 Cdo 4148/2019 ze dne 19. 2. 2020. Pokud jde o srážky, pokud zde nebyly jasné podklady pro aplikaci konkrétní srážky, neměla by být srážka ve prospěch oprávněné osoby aplikována. Takto opět postupovala prof. Heralová. Ing. Pelc nepřesvědčivě posuzoval např., zda je pozemek svažité a rovněž si nepřesvědčivě oproti literatuře stanovil sklon již od 15 %. V případě vodovodů a kanalizací neexistovaly zcela jasné podklady, protože Pražské vodárny a kanalizace poskytly zákres s uvedením, že nemusí obsahovat všechna vedení, nelze opět srážku z důvodu nejistoty závěru o její aplikovatelnosti, aplikovat. Ze samotného textu přílohy č. 7 vyhlášky, nemá se srážka za docházkovou vzdálenost č. 6 aplikovat, pokud je v místě, tj. v části, kde se pozemek nachází, městská doprava. Jak uvedla prof. Heralová Smíchov a Košíře byly obsluhovány městskou dopravou a nebylo proto namístě srážku aplikovat. Srážku za nemožnost napojení na elektrický rozvod neaplikoval ani Ing. Pelc. Výklad pojmu stavba je dle okresního soudu pojat širěji, přičemž stavbou se i podle zákona č. 50/1976 Sb. rozuměla veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, účel a dobu trvání. Dle takové definice je nepochybně i hřiště může být stavbou, rozhodující pro závěr o charakteru pozemku je však jeho využití, které definuje územní dokumentace.

3. Po právní stránce okresní soud uzavřel, že žalobkyně je oprávněnou osobou dle § 4 zákona o půdě a že jí tím pádem svědčí nárok na vydání náhradních pozemků, a to konkrétně za pozemky, které jí dle § 11 odst. 1 zákona o půdě nebyly vydány. Nárok žalobkyně za nevydané pozemky činí dle posudku a dle zjištěného skutkového stavu částku 5 158 942 Kč, která dosud nebyla vyčerpána dosud vydanými či nepravomocně přiznanými pozemky. Nárok žalobkyně není promlčen, což opakovaně posoudil i Nejvyšší soud. Samotný požadavek na přecenění hodnoty pozemku, který nebyl vydán pro překážky stanovené zákonem o půdě, nepromlčuje, jelikož nepřestavuje samotné majetkové právo. Žalovaná se pak i přes řadu soudních rozhodnutí brání přecenění nároku žalobkyně, což okresní soud vyhodnotil jako výkon práva v rozporu s dobrými mravy. Žalobkyně i její právní předchůdkyně postupovaly aktivně a snažily se restituční nárok uspokojit. Skutečnost, že tato jejich aktivita byla zbytečná, z důvodu výše restitučního nároku evidovaného žalovanou, nelze klást k tíži žalobkyně. Žalovaná odmítáním přecenění pozemků postupovala liknavě, navíc o nevydání pozemků rozhodovala postupně v rozmezí let. Pokud jde o námítky nevhodnosti dvou náhradních pozemků, a to parc. č. 1165/1 v k. ú. Krásná pod Lysou Horou (který by vznikl oddělením z pozemku parc. č. 1165) a pozemku parc. č. 602/1 v k. ú. Malenovice), pak jsou evidovány jako trvalý travní porost a jejich zemědělskému využití nic nebrání. Pokud jde o bránu a příjezd na sousední pozemek, pak část pozemku 1165/1 pozemku je sousedem jen přilocena, to však neznamená, že jeho užívání je nutné, ale pouze umožňuje komfortnější způsob pro vlastníka dalších oplocených staveb (tzv. má pro sebe větší prostor). Pokud jde o pozemek číslo 602/1 není nezbytně nutný pro užívání sousedních nemovitostí, neboť paní Przycková se pohodlně dostane k nemovitosti přes své pozemky. Na pozemku mají Przyckovi drobné movité stavby a prostor pro hospodářská zvířata, které nepředstavují překážku zemědělského obhospodařování zbytku pozemku. Pokud je namítána neekvivalentnost výměry odňatých a náhradních pozemků, nelze mechanicky přihlížet pouze k výměrám pozemků. Je třeba si uvědomit, že předchůdcům žalobkyně byly odňaty rozlehlé pozemky na území hlavního města Prahy, tedy pozemky s velmi vysokou hodnotou. Žalobkyni nelze trestat za to, že stát si vybral zrovna dá se říci nejdražší pozemky k zabránění.
4. Proti rozsudku podala žalovaná odvolání, které odůvodnila tím, že pro rozpory ve znaleckých posudcích měl okresní soud nechat zpracovat revizní znalecký posudek. Zásadu in favorem restitutoris nelze využít při hodnocení provedených znaleckých posudků. Ing. Pelc řádně vysvětlil, že kde zástavba odpovídala regulačním plánům z 30. let, tak z nich vycházel. Okresní soud pak nesprávně s odkazem na § 11 odst. 14 zákona o půdě a stavu v době odnětí dovodil, že

je nerozhodná následná výstavba na daných pozemcích. Judikatura stanoví určité okolnosti, podle kterých lze posoudit charakter odňatých pozemků – převod za účelem výstavby; platná územní dokumentace; územní rozhodnutí o umístění stavby; bezprostřední výstavba po převodu. Tato kritéria Ing. Pelc řádně hodnotil, a proto rozdělil pozemky na stavební a nestavební. Na odňatých pozemcích nebylo vydáno žádné rozhodnutí národního výboru o výstavbě s odkazem na regulační plány z 30. let, nelze pak používat rozhodnutí vydaná pro jiná území Prahy. Nelze z regulačních plánů tedy automaticky vycházet bez ohledu na zákonnou úpravu. Zákon č. 84/1958 Sb. totiž od 1. 1. 1959 zrušil ustanovení o užívání regulačních plánů. Od roku 1948 byla zpracovávána nová územní dokumentace, která odňaté pozemky vedla výrazně jako nestavební. Navíc tato dokumentace výslovně předchází regulační plány odmítala jako zastaralé a nevyhovující. To, že územní dokumentace byla přijata až v roce 1965 (tedy i blíže datu odnětí) by nemělo vést k závěru o použitelnosti předchozích regulačních plánů z 30. let. Návrh regulace z roku 1948 se více shoduje s následně přijatou dokumentací z roku 1964 a obsahuje více zeleně oproti zastavěným částem, což je případ i řady odňatých pozemků, kde tyto dva plány stanovily využití jako zeleně. Územní dokumentace z 30. let počítala s výstavou rodinných domů, ale na řadě pozemků pak byla v reálu postavena hřiště, sportoviště, rozvodna, panelové bytové domy, což je doklad toho, že nelze z těchto starších plánů vycházet. Bylo rovněž prokázáno, že v dané lokalitě se mezi lety 1959 až 1964 až na výjimky nestavělo, což zachycují i letecké snímky daných lokalit. Značná část pozemků byla zastavěna až v 80. a 90. letech na základě dokumentace z roku 1971 a 1976. Okresní soud tedy nesprávně nezohlednil tuto následnou územní dokumentaci a reálný průběh výstavby, který těmto pozdějším plánům odpovídal. Změna charakteru pozemku až po jeho odnětí, čímž se okresní soud nezabýval, nemůže odůvodnit jeho ocenění jako stavební. Rovněž plochy přírodních hřišť, dětských hřišť tenisových kurtů, které se na některých nevydaných pozemcích nachází, nelze posoudit jako stavbu, ale jako úpravu povrchu pozemku, která není stavbou (nálezy Ústavního soudu ze dne 23. 3. 2015, sp. zn. ze dne 25. 6. 2019, sp. zn. III. ÚS 2280/18). Rekreační užití těchto pozemků pak nepředstavuje jejich stavební využití. Ani jedna dočasná stavba pavilonu z pozemku nečiní pozemek stavební. Podle okresního soudu nelze užit ani BPEJ, ačkoli zákon o půdě výslovně odkazuje na vyhlášku č. 182/1988 Sb. a ocenění dle BPEJ. Pro aplikaci srážek pak postačuje vysoká míra pravděpodobnosti hraničící s jistotou, nikoli absolutní jistota, kdy nelze požadovat takto přísný důkazní standard, jak učinila znalkyně Heralová a okresní soud. Zásadu in favorem restitutoris nelze využít ani u aplikace srážek (např. usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3459/19 ze dne 3. 12. 2019). Míra svažitosti 25 % se týká základů, navíc k předchozí vyhlášce, nikoli svažitosti pozemku jako takového. Míra svažitosti je zachycena v katastrálních mapách z 50. a 60. let přesněji než v regulačních plánech z roku 1930. Nelze vyloučit srážku za vodovod a kanalizaci poukazem na ne zcela kompletní mapové podklady vodáren. Naopak je nutno existenci přípojky v řízení prokázat. Existence městské dopravy nemá být vůbec brána do úvahy, neboť srážka za docházkovou vzdálenost má právě odrážet blízkou dostupnost služeb a občanské vybavenosti. Mezi znalci byly i rozpory ohledně srážek za nepřístupnost pozemků po cestě, kdy přístupnost je nutno hodnotit pro každý pozemek samostatně a nikoli v celcích. Žalobkyně nebyly vydány pozemky o výměře 21 581,69 m<sup>2</sup>. Obdržela však dosud pozemky o výměře 176 927 m<sup>2</sup> v hodnotě 40 milionů, což je značně neekvivalentní. Mechanickou aplikací § 28a zákona o půdě vede k nezamýšleným a nechtěným důsledkům v podobě poskytování nepřiměřených náhrad. Pozemek číslo parcelní 1165/1 je nepřevoditelný, neboť i movitá věc v podobě kůlny jiné osoby může zakládat funkční souvislost s jeho nemovitostí i v případě, že neexistuje pro tuto osobu užívací titul. Rovněž oplocení umístěné na pozemku brání zemědělskému využití a rovněž po pozemku vede přístup na pozemky č. p. 1136 a 1135. U pozemku 602/1 je dána funkční souvislost s nemovitostmi sousedů a kvůli oplocení a kurníku je nepřístupný a pro svažitost a kvalitu není zemědělsky využitelný. Navrhla proto změnu napadeného rozsudku tak, že žaloba bude zamítnuta.

5. Žalobkyně se k odvolání vyjádřila tak, že odvolací námitky žalobkyně byly vypořádány již v řadě řízení u soudů po celé republice, a to jako nedůvodné. I dovolací soud neshledal námitky týkající

se charakteru odňatých pozemků důvodné (usnesení ze dne 9. 11. 2021, sp. zn. 28 Cdo 2957/2021; ze dne 11. 4. 2023 sp. zn. 28 Cdo 709/2023; ze dne 11. 11. 2022, sp. zn. 28 Cdo 2984/2022; 1. 3. 2023 sp. zn. 28 Cdo 454/2023, ze dne 28. 6. 2023, sp. zn. 28 Cdo 1494/2023). Je to tady žalovaná, která opomíjí ustálenou judikaturu obecných soudů, dovolacího soudu a Ústavního soudu. Pozemky odňaté byly dle územní dokumentace z 30. let určeny pro výstavbu a toto se nezměnilo ani po přijetí dokumentace v roce 1964 a následná zástavba dotvrzuje, že na stát byly převedeny pozemky určené k výstavbě. Územní plány z 30. let byly nahrazeny až dokumentací z roku 1964 a v meziobdobí je doloženo, že správní orgány vycházely i z těchto regulačních plánů pro absenci jiné územní dokumentace. Při posouzení charakteru pozemků je nutno pojmy vykládat tak, aby směřovaly k naplnění účelu restitucí, jak nabádá Ústavní soud v nálezu ze dne 14. 7. 2004, sp. zn. IV. ÚS 176/03. Žalovaná u některých restituentů z plánovací dokumentace z 30. let sama vychází. Pokud jde o srážky dle přílohy 7, lze je aplikovat pouze tehdy, pokud je jednoznačně prokázáno, že důvody pro aplikaci srážek jsou dány. To, že důvody dány nejsou uzavřel i Krajský soud v Ostravě, pobočka v Olomouci rozsudkem ze dne 18. 10. 2022, č. j. 69 Co 176/2022, na jehož závěry žalobkyně odkazuje. Odňaté pozemky byly odňaty v celku, kde se budovaly objekty pro bydlení, občanské vybavenosti, komunikace, veřejná doprava apod., pozemky se nacházejí v zastavitelném území a pozemky byly napojeny na všechny sítě. Navíc srážky jsou vymezeny poměrně neurčitými pojmy, je tedy na uvážení znalce, jak je vyloží a zda je dán důvod pro aplikaci. Ústavní soud opakovaně uvádí, že je nutno restituční předpisy vykládat k naplnění jejich účelu a ve prospěch restituentů. Žalobkyně rovněž poukazuje na legitimní očekávání, že bude rozhodnuto stejně, jako v jí uváděných věcech, a to i co do otázky revizního znaleckého posudku. Náhradní pozemky číslo 1165/1 a 602/1 jsou vhodné k převodu. Oplocení a movité věci nebrání užití pozemku 1165/1, navíc neexistuje žádné oprávnění osob tyto věci či oplocení na pozemek umístit. Pokud jde o pozemek 602/2, má sousedka možnost drůbež chovat na svých pozemcích a nemusí užívat kousek daného pozemku. Oplocení pozemku a část přístřešku nevidovaného v KN neznamena zastavenost pozemku. Neoprávněné připlocení části pozemku sousedem, pak není překážkou vydání pozemku. Náhradní pozemky tedy nejsou nezbytné pro užívání sousedních pozemků a tvoří s nimi funkční celek.

6. Z podnětu včasného odvolání žalované přezkoumal odvolací soud napadený rozsudek včetně řízení, které předcházelo jeho vydání, podle ustanovení § 206 odst. 1 a § 212 věty první o. s. ř. v celém rozsahu se závěrem, že odvolání není důvodné.
7. Okresní soud z provedených důkazů podle § 132 o. s. ř. vyvodil řádná a dostatečná skutková zjištění, odvolací soud takto zjištěný skutkový stav přejímá a v podrobnostech na něj odkazuje.
8. Odvolací soud souhlasí s postupem okresního soudu, který nenechal vyhotovit další znalecký posudek ve věci a podrobně v odstavcích 56 až 63 rozvedl proč vyšel ze znaleckých závěrů prof. Heralové, které měl za přesvědčivější a odůvodněnější než závěry Ing. Pelce. Odvolací soud rovněž považuje posudek prof. Heralové za vnitřně konzistentní, přesvědčivý, a tedy neshledal námitku neprovedení revizního posudku důvodnou. Dále k tomu odvolací soud dodává, že není povinností soudů provést všechny účastníky navržené důkazy, pokud dosud provedené důkazy jsou postačující pro rozhodnutí ve věci. K tomu Nejvyšší soud v bodě 15 odůvodnění usnesení ze dne 11. 11. 2022, sp. zn. 28 Cdo 2984/2022 v obdobné věci žalobkyně uvedl, že *Povinnost soudu vypořádat se se vším, co vyšlo v řízení najevo, přitom neznamená, že by soud nemohl učinit zjištění týkající se určité pro posouzení věci významné skutečnosti pouze z toho důkazu, jenž shledá nejobektivnějším a nejpřesvědčivějším, vypořádá-li se zároveň ve svém rozhodnutí náležitě s tím, proč své úvahy založil právě na tomto důkazu (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 1. 2. 2011, sp. zn. 28 Cdo 4556/2010, usnesení Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2019, sp. zn. 28 Cdo 915/2019, či usnesení téhož soudu ze dne 8. 9. 2021, sp. zn. 28 Cdo 1962/2021).*
9. Další odvolací námitka týkající se posuzování územní dokumentace z 30. let rovněž není důvodná. Kritérium územní dokumentace je jedním z hledisek, které lze vzít do úvahy při

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Herdinová.

posouzení charakteru odňatých pozemků. Jestliže regulační plány z 30. let byly přijaty a platily nejméně do konce roku 1958, nelze je pomíjet. V určitých případech z nich správní orgány vycházely dle § 12 odst. 2 zákona č. 84/1958 Sb. i po 1. 1. 1959 (byť pro jiné území) a nelze tedy říci, že by byly regulační plány zcela odsunuty a v praxi alespoň jako jedny z podkladů nebyly vůbec užívány. V řízení bylo zjištěno, že žádná nová územní dokumentace nebyla mezi lety 1959 a 1964 (tedy v době odnětí pozemků) schválena. Podle rozhodovací praxe Nejvyššího soudu lze přihlížet i k územní dokumentaci třeba nepotvrzené, pokud zde nebyla žádná jiná schválená dokumentace (bod 9 odůvodnění výše citovaného usnesení NS). Nutno dále přihlídnout k tomu, že i znalcem Pelcem odkazovaný směrný plán z roku 1948 počítal stále se zástavbou dané oblasti, obdobně jako s ní počítaly územní plány z roku 1964, byť je možné, že u jednotlivých pozemků se měnilo jejich určení (původně plánována zástavba rodinných domů, později v plánech bytové domy a větší plochy zeleně a jiných ploch). Tedy od 30. let existoval v dané oblasti setrvalý záměr stavět a rozšiřovat území města Prahy, který setrval i v roce 1948 a 1964. Okolnost, že až po odnětí pozemků byl na základě následně schválené dokumentace stanoven v územních plánech jednoznačně charakter konkrétních jednotlivých pozemků, např. jako zeleně či jiná plocha a že k zástavbě území pak docházelo později až v 70. letech, jsou záležitostmi, které nemohou jít k tíži restituentů. Podstatný je charakter pozemků k okamžiku přechodu pozemků na stát, jak správně uzavřel okresní soud dle ustálené judikatury. V době přechodu pozemků na stát existoval záměr v dané oblasti stavět, který zde byl kontinuálně od 30. let. Jen z důvodu neexistence územních plánů se určoval v době odnětí charakter pozemku jako stavebního ad hoc rozhodnutím příslušných správních orgánů dle § 12 odst. 2 uvedeného zákona 84/1958 Sb., což rovněž nemůže jít k tíži restituentů. Odvolací soud tedy shledal skutková zjištění okresního soudu, že odňaté pozemky měly charakter stavební podle poslední platné územní dokumentace, správným. Odpovídá i ustálené judikatuře, která územní dokumentaci jako kritérium pro stavební charakter zohledňuje (např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 3. 4. 2014 sp. zn. 28 Cdo 444/2014, usnesení ze dne 3. 2. 2016, sp. zn. 28 Cdo 3689/2015).

10. Obdobně okresní soud správně v odstavci 59. odůvodnění zjistil, že nejsou dány důvody pro aplikaci srážek dle přílohy číslo 7 vyhlášky č. 182/1988 Sb. Pokud se znalci rozcházejí v závěru, zda je svažítost dána nad 15 % nebo 25 % sklonu, pak při neurčitěm vymezení pojmu svažítost je závěr Prof. Heralové, že přihlédla k literatuře či jiným právním předpisům, vycházejícím ze sklonu 25 %, odůvodněný. Pokud jde o docházkovou vzdálenost a dovětek vyhlášky (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava) pak jediný výklad je, že tato srážka nemá být aplikována, existuje-li v místě městská doprava. Logicky, pokud by měla být srážka aplikována bez ohledu na dopravu, pak by dovětek ve vyhlášce vůbec uveden nebyl. Je to dáno tím, že v místě bez dopravy si musí člověk do obchodu, na úřad a do školy dojet pěšky, kdežto v území s městskou dopravou může k těmto zařízením dojet i bez automobilu. Jestliže tedy v dané oblasti městská doprava vedena byla, není důvodu srážku aplikovat. Pokud jde o otázku přístupu k odňatým pozemkům a infrastruktury, pak byly odnímány ve větších celcích, a i dle závěru odvolacího soudu, nelze trvat na tom, aby každý z pozemků měl jednotlivě cestu či infrastrukturu až k jeho hranici. Jestliže se od 30. let plánovala výstavba rodinných domů, pak se plánovala i výstavba potřebné infrastruktury dopravní, vodovodní, kanalizační a elektrické. Lze tedy souhlasit se závěrem, že je nutno pro zjištění okolností pro případné srážky přihlížet k oblasti jako k celku. Skutkové zjištění okresního soudu, že nejsou dány důvody pro aplikaci srážek je tedy správné.
11. Obdobně pak není důvodná odvolací námitka, že sportovní či dětská hřiště nelze posoudit jako pozemky stavební. Odvolací soud souhlasí se závěrem okresního soudu v odstavci 62. odůvodnění, že v restitučních sporech nelze striktně vycházet z občansko-právního pojetí stavby, aniž by se nepřihlédlo k pojetí stavby dle správních předpisů, zejména stavebního zákona. Konečně, jak je uvedeno výše, nelze klást restituentům k tíži, že teprve až po odnětí pozemků stát definitivně určil některé pozemky jako hřiště či veřejnou zeleně. Nutno přihlídnout i k tomu, že tyto plochy mají úzkou návaznost a souvislost s obytnými stavbami (jsou užívány zejména

obyvateli dané oblasti, což případně zvyšuje atraktivitu bydlení v daném místě) a ani po odnětí nejsou tyto plochy užívány jako zemědělské, ale jako plochy v zásadě určené ke zlepšení užívání staveb postavených v okolí.

12. Pokud jde o námitku, že nevydané zemědělské pozemky mají být oceňovány dle § 28a zákona č. 229/1991 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku a oceňovací vyhlášky č. 182/1988 Sb. dle tzv. BPEJ, pak odvolací soud souhlasí se závěrem okresního soudu, že v době odnětí předmětných pozemků BPEJ neexistovaly. Navíc otázku postupu poskytnutí finanční náhrady za nevydané zemědělské pozemky Ústavní soud vyložil tak, že nelze striktně vycházet ze znění § 16 a § 28a zákona o půdě a z cen dle BPEJ, ale je nutno poskytovat přiměřenou náhradu i s ohledem na růst tržních cen zemědělských pozemků (nález sp. zn. II. ÚS 4139/16 ze dne 18. července 2017). Není tedy dle odvolacího soudu důvodu, aby v případě, že je poskytována restituentovi náhrada finanční (tj. až třetí zákonný způsob náhrady v pořadí), bylo vycházeno z cen vyšších než BPEJ, a u vydání náhradních pozemků (druhý zákonný způsob náhrady v pořadí) bylo postupováno pouze dle oceňovací vyhlášky a BPEJ. Není důvodu, aby druhý způsob náhrady byl pro restituenta nevýhodnější než třetí způsob náhrady.
13. Pokud jde o otázku lepšího práva k náhradním pozemkům, pak po vyhlášení rozsudku okresního soudu do řízení vstoupila a před odvolacím jednáním zase vystoupila vedlejší účastnice Jana Plavcová, která rovněž žádá vydání pozemku číslo parcelní 1165 v k. ú. Krásná pod Lysou Horou a p. č. 2201/1 v k. ú. Frýdlant nad Ostravicí, a to v řízení okresního soudu sp. zn. 11 C 99/2023. Již z toho, že aniž by blíže něco sama uvedla pro podporu svého restitučního nároku, vedlejší účastnice opět vystoupila, lze usoudit, že v nyní projednávaném řízení nemá zájem dále svůj nárok více hájit. Žalovaná žádné další okolnosti k této námitce neuvedla. Ze skutečnosti, že žalobkyně podala žalobu dne 10. 3. 2020 a vedlejší účastnice až 27. 3. 2023 vyplývá, že okamžik uplatnění práva jako významná okolnost je ve prospěch žalobkyně. Rovněž doba, po kterou nebyl restituční nárok žalobkyně uspokojen je dlouhá. Žalobkyně opírá nárok o celou řadu rozhodnutí pozemkového úřadu vydaných v letech 1997 až 2019 (blíže vymezené v odstavci 17. odůvodnění okresního soudu). Vedlejší účastnice dle založené plné moci na č. l. 941 nárok opírá o tři rozhodnutí pozemkového úřadu, jedno z roku 1993, pak z 13. 11. 2000 a 14. 2. 2012, tedy o méně rozhodnutí. Vedlejší účastnice tedy mohla případně již dříve podat žalobu na nahrazení projevu vůle, neboť měla o nárocích rozhodnuto dříve než žalobkyně, přesto tak neučinila. Odvolací soud tedy má za to, že žalobkyni z těchto důvodů svědčí k těmto náhradním pozemkům lepší právo a není důvodu v této části žalobu zamítnout.
14. Pokud jde o námitku neekvivalentnosti výměry a ceny dosud vydaných či požadovaných náhradních pozemků, kdy žalobkyně měla obdržet mnohonásobně větší pozemky s mnohonásobnou tržní hodnotou oproti výměře a ceně nevydaných pozemků, pak je nutno uvést, že je to dáno skutečností, že odňaté pozemky byly dle zjištění soudů pozemky stavební, které jsou společností oceňovány násobně více než zemědělské a také skutečností, že cena pozemků ve zbytku republiky (navíc zemědělských) je v zásadě nižší než v Praze a okolí. Rovněž je správný poukaz žalobkyně, že pokud by se měly posuzovat tržní ceny náhradních pozemků, jak žádá žalovaná, bylo by nutno stejnou metodou je poměřovat s tržní cenou nevydaných lukrativních stavebních pozemků na území hl. města Prahy, kde je cena rovněž vysoká a rozhodně není pouze 250 Kč za metr čtvereční.
15. Okresní soud rovněž správně zjistil vhodnost náhradních pozemků budoucí číslo parcelní 1165/1 v k. ú. Krásná pod Lysou Horou a č. p. 602/1 v k. ú. Malenovice k převodu, kdy jde o pozemky zemědělsky využitelné, např. i k chovu zvířectva nebo pro pěstování krmiva pro ně apod. Případný nájem pozemků není rovněž překážkou vydání, neboť nájem přechází dle § 2221 o. z. na nového vlastníka (k tomu stejné závěry rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 3512/2020 ze dne 6. 12. 2022). Ani okolnost, že si nájemce (či neoprávněný uživatel pozemku), část pozemku připlotí ke svému a postaví na něm dočasné konstrukce (kůlny, kurníky apod.) či oplocení, nebrání vydání předmětných pozemků. Předmětné pozemky tvoří nezbytný funkční

celek se sousedními. Rodina Przyczková má k domu přístup po veřejné cestě zajištěn a zvířata může po skončení nájmu chovat i na svém pozemku. U pozemku číslo 1165/1 nelze tolerovat stav, kdy si soused bez právního důvodu zabere kus cizího pozemku, po němž pak jezdí autem, aniž by to řešil řádně jiným způsobem (nájemem, břemenem nezbytnou cestou apod.). Nelze dát přednost neoprávněnému uživateli před restitučním nárokem žalobkyně. Navíc sousední pozemek má i určitou hranici s přístupovou trasou a vlastník tak (byť nepohodlněji a po úpravách) si přístup může zajistit.

16. Právní posouzení okresního soudu je rovněž správné a pro stručnost na něj odvolací soud odkazuje. Odvolací soud dále uzavírá, že judikatura, jak na ni poukázal okresní soud, ukládá soudům postupovat flexibilněji při posuzování charakteru odňatých pozemků a vstřícněji k nároku restituentů. Dále u žalobkyně je dáno dle § 13 o. z. silné legitimní očekávání, že soudy napříč republikou posoudí její nárok stejně jako tomu bylo v již skončených věcech posouzených v některých případech i dovolacím soudem, a to i stran námitek zjištění ze znaleckých posudků, aplikaci srážek, charakteru odňatých pozemků (usnesení ze dne 11. 11. 2022, sp. zn. 28 Cdo 2984/2022; usnesení ze dne 9. 11. 2021, sp. zn. 28 Cdo 2957/2021; usnesení ze dne 19. 10. 2021, sp. zn. 28 Cdo 2505/2021).
17. Z výše uvedených důvodů odvolací soud dle § 219 o. s. ř. potvrdil rozsudek jako věcně správný.
18. O náhradě nákladů odvolacího řízení bude rozhodnuto okresním soudem v konečném rozhodnutí ve věci.

#### **Poučení:**

Proti tomuto rozhodnutí **je dovolání přípustné**, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.

Dovolání je možno podat do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, k Nejvyššímu soudu ČR v Brně.

Ostrava 3. listopadu 2023

JUDr. Šárka Žmolilová v. r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Monika Herdinová.

Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 24.11.2023. Připojení doložky provedla Terezie Šamajová dne 05.12.2023.