



Toto rozhodnutí bylo právní mocí  
dnem 9.8.2002  
dne

3/10.2002

ČESKÁ REPUBLIKA

# ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Karly Cháberové a soudců JUDr. Jaroslava Hubáčka a JUDr. Slavomíra Nováka v právní věci navrhovatelky: **Tělovýchovná jednota TEMPO Praha** se sídlem Praha 4, Zelenkova 530/3, zast. JUDr. Jaromírem Tobolou, advokátem v Praze 8 - Bohnicích, Eledrova 700/56 a dalších účastníků řízení: **1) Magistrát hlavního města Prahy, pozemkový úřad** se sídlem Praha 1, Mariánské náměstí 2, **2) Marie M.** bytem **3) Jana B.** bytem **zast. Pavlou M.** bytem **jako obecnou zmocněnkyní, 4) Pavla M.** bytem **a 5) Pozemkový fond České republiky, územní pracoviště Praha** se sídlem Praha 2, Slezská 7, o přezkoumání rozhodnutí orgánu veřejné správy, k oprávněnému prostředku navrhovatelky proti rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, pozemkového úřadu ze dne 19.4.2001, č.j. PÚ 2712/00,

t a k t o :

Rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, pozemkového úřadu ze dne 19.4.2001, č.j. PÚ 2712/00 se **potvrzuje**.

Žádný z účastníků **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení.

**O d ů v o d n ě n í**

Napadeným rozhodnutím Magistrát hlavního města Prahy, pozemkový úřad rozhodl podle ustanovení § 9, odst. 4 zák. č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), tak,

že Marie M. [redacted], Jana B. [redacted] a Pavla M. [redacted] jsou každá z nich jednou ideální třetinou vlastníci nemovitostí dle katastru nemovitostí parc. č. [redacted] s č.p. [redacted] zast. pl., o výměře 1949 m<sup>2</sup> (podle PK parc. č. [redacted] a [redacted] a část [redacted]) a parc. č. [redacted] ovocný sad, o výměře 2209 m<sup>2</sup> (podle PK část parc. č. [redacted]), dosud zapsaných u Katastrálního úřadu Praha – město na listu vlastnictví č. [redacted] pro obec hl. město Praha, katastrální území [redacted] a že se určuje podle § 6, odst. 3 a § 9, odst. 7 zákona o půdě lhůta šesti měsíců od nabytí právní moci tohoto rozhodnutí k vrácení poměrné části kupní ceny ve výši 95.000,- Kč, kterou oprávněné osoby uhradí na účet Ministerstva zemědělství, a to Marie M. [redacted] částku 31.666,70 Kč, Jana B. [redacted] částku 31.666,70 Kč a Pavla M. [redacted] částku 31.666,60 Kč. Pozemkový úřad hlavního města Prahy vyšel při svém rozhodování z výsledků provedeného dokazování před rozsudkem Městského soudu v Praze ze dne 7.9.2000, č.j. 38 Ca 395/99-33, kterým bylo zrušeno jeho rozhodnutí ze dne 29.9.1999, zn. PÚ 2066/9, z tohoto rozsudku, jímž byla současně věc vrácena k dalšímu řízení, z výsledků doplněného dokazování na základě uvedeného rozsudku a dospěl k těmto skutkovým zjištěním a právním závěrům.

Původním vlastníkem předmětných nemovitostí byl Josef N. [redacted], což vyplývá z výpisu z pozemkové knihy pro katastrální území [redacted], číslo knihovní vložky [redacted] a z postupní smlouvy ze dne 25.4.1950. Vlastnické právo k těmto nemovitostem pak přešlo na Československý stát na základě kupní smlouvy ze dne 18.12.1985, která byla uzavřena mezi prodávajícím Josefem N. [redacted] a kupující Tělovýchovnou jednotou TEMPO Praha. Původní vlastník Josef N. [redacted] který uplatnil včas restituční nárok, zemřel dne [redacted] a jelikož se jeho manželka Marie N. [redacted] vzdala nároku na vydání nemovitostí po něm, staly se dědičkami nároku pozůstalé dcery Marie M. [redacted], Jana B. [redacted] a Pavla M. [redacted]. Povinnou osobou pak byla Tělovýchovná jednota TEMPO Praha, protože ta ke dni účinnosti zákona o půdě držela předmětné nemovitosti jako vlastníci. S ohledem na to, že nemovitosti přešly do vlastnictví této tělovýchovné organizace na základě kupní smlouvy, byla posuzována restituční žádost z hlediska restitučního titulu podle ustanovení § 6, odst. 1, písm. k) zákona o půdě, tedy zda kupní smlouva ze dne 18.12.1985 byla uzavřena v tísni za nápadně nevýhodných podmínek.

K možné tísni bylo zjištěno, že již výměrem Místního národního výboru v [redacted] ze dne 29.11.1951 byla předmětná zemědělská usedlost přikázána do povinného pachtu dle zák. č. 55/1947 Sb.. Jednotnému zemědělskému družstvu v [redacted] na dobu tří let, že výměrem Komise č. 1, zřízené podle zák.č. 247/1984 Sb., ze dne 13.10.1949 byl Josef N. [redacted] zařazen do tábora nucených prací na dobu 2 let, současně mu byl odebrán byt a vysídlen z [redacted], že výměrem Místního národního výboru v [redacted] ze dne 30.11.1951 bylo Josefu N. [redacted] a Anně N. [redacted] zrušeno užívací právo k bytu o třech místnostech v domě čp. [redacted] v [redacted] podle zák.č. 138/1948 Sb. a že Jednotné zemědělské družstvo Mír [redacted], které zemědělský majetek obhospodařovalo, pronajalo zemědělskou usedlost Tělovýchovné jednotě TEMPO pro jezdecký oddíl. Z dostupné korespondence z let 1983 až 1985 je pak zřejmé, že na objektu byly prováděny jen nejnútnejší opravy, takže dospěl do stavu značné devastace, byly zde spory o placení nájmu a později ani uvedené družstvo nemělo zájem o využívání této usedlosti. Dopisem ze dne 15.11.1985 pak Jednotné zemědělské družstvo Mír [redacted] vyzvalo Josefa N. [redacted], jako vlastníka zemědělské usedlosti, k uzavření kupní nebo darovací smlouvy s převodem vlastnictví na stát nebo socialistickou organizaci v termínu do 22.12.1985 nebo že jinak bude nemovitost odstraněna bez náhrady pro špatný technický stav objektu. Vzhledem k zájmu Tělovýchovné jednoty TEMPO Praha užívat usedlost pro jezdecký oddíl, byla dne 18.12.1985 uzavřena kupní smlouva o převodu předmětné usedlosti jako celku, i s přílehlým sadem, který byl využíván jako parkur. Za účelem posouzení celkové situace před uzavřením kupní smlouvy byly v průběhu správního řízení provedeny svědecké výslechy Stanislavy S. [redacted], tehdejší a současné předsedkyně jezdeckého oddílu, Jitky Š. [redacted] bývalé tajemnice tělovýchovné jednoty, a Pavly M. [redacted], dědičky a dcery původního vlastníka. Z výpovědí Stanislavy S. [redacted] a Jitky Š. [redacted] shodně vyplynulo, že Tělovýchovná jednota TEMPO užívala značně zdevastovaný statek na základě ústní dohody, ale nemohla do nemovitosti investovat, protože jako příspěvková organizace tak mohla činit jen do vlastních objektů. Jelikož však měla zájem dále statek užívat, což bez oprav nebylo možné, začala jednat s Josefem N. [redacted] o odprodeji nemovitosti. Josef N. [redacted] uvažovanou koupí uvítal,

protože za užívání usedlosti nedostával žádný nájem, nemohl s ní ani jinak nakládat, dostal by za ni zaplacen a byla by využívána jako za dob jeho rodičů pro chov koní. Cena nemovitosti pak byla stanovena dohodou po vypracování znaleckých posudků. Z výpovědi Pavly M. vyplynulo, že její otec zemědělskou usedlost neprodával dobrovolně, protože měl obavy, že objekt bude zbourán a raději jej proto prodal, aby sloužil alespoň chovu koní, který mu byl jako bývalému sedlákovi blízký. Statek prodal vcelku s budovami i ovocným sadem, do něhož byl přístup pouze z hospodářského dvora. Kupní cena 95.000,- Kčs byla dohodnuta v této výši zřejmě proto, že tělovýchovná jednotka více peněz neměla, neboť druhou splátku musel od ní otec vymáhat. Otec byl považován za nepřítele státu, v padesátých letech byl zařazen do tábora nucených prací, strýc a sestra byli v emigraci a bylo mu vyvlastněno cca 30.000 m<sup>2</sup> pozemků pro výstavbu masokombinátu a sídliště v , takže i z těchto důvodů se nedalo hovořit o dobrovolném prodeji zemědělské usedlosti, když si pozemky raději nechal vyvlastnit. Za tohoto stavu Pozemkový úřad hlavního města Prahy hodnotil situaci prodávajícího Josefa N. širších souvislostech tak, že akt uzavření kupní smlouvy byl výslednicí předchozích úkonů ze strany státu, tedy nejprve uvalení povinného pachtu, vystěhování rodiny do náhradního bytu a devastace statku, jež mohla vést až k jeho demolici. Z toho dovodil, že nikoliv nátlak kupující tělovýchovné jednoty, ale značná devastace objektu po dlouholetém užívání v režii státu, nemožnost vlastními prostředky investovat do nemovitosti a možnost pouze dvou variant řešení situace, tj. hrozba demolice objektu bez náhrady nebo prodej v časovém horizontu do konce roku 1985, vedly Josefa N. k prodeji usedlosti, což je nutno hodnotit jako jednání v tísní.

Ve vztahu k nápadně nevýhodným podmínkám pak Pozemkový úřad hlavního města Prahy vzal v úvahu a hodnotil znalecké posudky Ing. arch. Milana Č. ze dne 12.4.1985, který ohodnotil nemovitost na částku 107.930,- Kčs, tedy o 12.930,- Kčs více oproti skutečně sjednané a vyplacené kupní ceně 95.000,- Kčs a Ing. Jaroslava B. ze dne 2.8.1996, který ohodnotil nemovitost částkou 116.867,- Kčs, tedy o 21.867,- Kčs více oproti sjednané a vyplacené kupní ceně 95.000,- Kčs. Ve znaleckém posudku Ing. arch. Milana Č. činila obytná část zemědělské usedlosti 77.582,- Kčs, hospodářská část 5.285,- Kčs, oplocení 1.279,- Kčs, studna 7.592,- Kčs, venkovní úpravy 107,- Kčs, kolna na uhlí 283,- Kčs a pozemky 15.800,- Kčs, zatímco ve znaleckém posudku Ing. Jaroslava B. činila cena obytné části – jižního křídla 61.931,- Kčs, výměnek 18.579,- Kčs, chlévy 1.632,- Kčs, stodola 2.688,- Kčs, přístřešek na stroje 378,- Kčs, kolna 369,- Kčs, pícník 372,- Kčs, stáj 832,- Kčs, zeď do ulice 956,- Kčs, plot drátěný 297,- Kčs, studna 7.592,- Kčs, přeložené schody 107,- Kčs, žumpa 1.175,- Kčs a pozemky 19.175,- Kčs. Z uvedeného tedy vyplývá, že největší rozdíl cen se týká obytné části usedlosti, která ve znaleckém posudku Ing. B. je oceněna o 2.928,- Kčs více a hospodářské části v posudku Ing. arch. Č., jež je ve znaleckém posudku Ing. B. rozepsána na jednotlivé položky, která je oceněna zhruba o 2.748,- Kčs více než v posudku Ing. B. s tím, že ve znaleckém posudku Ing. arch. Č. ale není vůbec oceněna žumpa a kolna, které dosud existují. Rozdíly jsou pak i v ceně 1 m<sup>2</sup> pozemku, který oceňuje Ing. arch. Č. částkou 3,60 Kčs a Ing. B. částkou 4,80 Kčs a celkový rozdíl tak činí částku 4.159,- Kčs. V dalších položkách pak šlo o nepatrné rozdíly. Oba znalci se však shodli v tom, že celkově je objekt ve špatném technickém stavu a bez náležité údržby. Nemovitost v době prodeje tedy byla bez viny původního vlastníka ve špatném technickém stavu, který se promítl do celkové ceny vyjádřené ve znaleckých posudcích. Jelikož ve znaleckém posudku Ing. B. je uvedena cena předmětné nemovitosti o 8.937,- Kčs vyšší než ve znaleckém posudku Ing. arch. Č. a o 21.867,- Kčs vyšší než sjednaná a vyplacená kupní cena, potom s přihlédnutím k tomu, že cena nemovitosti byla ovlivněna zdevastováním nemovitosti, kterou nezpůsobil původní vlastník a ani ji nemohl ovlivnit či zvrátit, je tyto podmínky prodeje třeba hodnotit jako nápadně nevýhodné. Ostatně i prodávající rodinný statek měl pro původního vlastníka Josefa N. osobní nemateriální hodnotu, protože v něm rodina žila a hospodařila od roku 1774, což je třeba rovněž vzít v úvahu.

Z těchto důvodů má Pozemkový úřad hlavního města Prahy za to, že i když nebyl prokázán ze strany kupující tělovýchovné jednoty žádný nátlak na prodávajícího, přesto

uvedené okolnosti naplňují zákonné znaky uzavření kupní smlouvy v tísní za nápadně nevýhodných podmínek a tedy i restituční titul podle ustanovení § 6, odst. 1, písm. k) zákona o půdě.

Pozemkový úřad hlavního města Prahy neshledal ani žádnou překážku, která by podle zákona o půdě bránila vydání předmětné nemovitosti. Místní šetření konané dne 13.3.1997 na místě samém prokázalo, že předmětná zemědělská usedlost je ve špatném technickém stavu, slouží potřebám jezdeckého oddílu tělovýchovné jednoty TEMPO Praha a od data uzavření kupní smlouvy na ní byly provedeny pouze adaptační a udržovací práce v rozsahu původního půdorysu; rovněž tak se nejedná o tělovýchovné či sportovní zařízení ve smyslu ustanovení § 11, odst. 1, písm. e) zákona o půdě. Posléze pak Pozemkový úřad hlavního města Prahy musel určit lhůtu, ve které musí dědičky oprávněné osoby vrátit náhradu, která byla za vykoupenou nemovitost vyplacena (§ 9, odst. 7 zákona o půdě). Z uvedených důvodů rozhodl Pozemkový úřad hlavního města Prahy způsobem obsaženým ve výroku.

Proti tomuto rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, pozemkového úřadu ze dne 19.4.2001, č.j. PÚ 2712/00 podala včas opravný prostředek navrhovatelka Tělovýchovná jednota TEMPO Praha. Uvedla, že výrok o určení lhůty k vrácení kupní ceny, i když se jí netýká, je zmatečný, protože lhůta k odvolání proti němu je kratší, než lhůta k odvolání proti rozhodnutí ve věci samé. Namítla, že Pozemkový úřad hlavního města Prahy v řízení porušoval její právo na spravedlivý proces, protože ač dvakrát předložila plnou moc svého právního zástupce, ten nebyl vyrozumíván o nařízeném jednání. Tohoto jednání se sice zúčastnil, ale právnímu zástupci nebylo řádně doručeno vydané rozhodnutí. Ve věci samé má za to, že v tomto případě nebyla splněna ani jedna ze zákonných podmínek restituce, tj. tíseň a nápadně nevýhodné podmínky a pokud jde o pozemek parc. č. [redacted] ovocný sad, tak tam nebylo splnění zákonných podmínek vůbec prokazováno. Tíseň neplyne ani z argumentace „... nikoliv nátlak ze strany kupující organizace, ale možnost pouze dvou variant – prodeje či demolice bez náhrady a časové omezení do konce roku 1985 – vedly vlastníka k tomuto právnímu úkonu...“, protože z ní není patrné, že by prodávající jednal ke svému neprospěchu. Tíseň nebylo možno dovozovat ani z úvah o osobní nemateriální hodnotě zemědělské usedlosti pro původního vlastníka, neboť takovou kategorií právní řád nezná. Rozhodující byla výpověď svědkyň Stanislavy S. [redacted] a Jitky Š. [redacted] které uvedly, že Josef N. [redacted] prodej statku uvítal, neboť se mu naskytlá příležitost, jak dostat zapláceno za zdevastovanou nemovitost, kde navíc budou koně a bude využívána jako za dob jeho rodičů. Jestliže pak byla kupní cena mezi smluvními stranami dohodnuta, nemůže se Pozemkový úřad hlavního města Prahy dovolávat toho, že „... nápadně nevýhodné podmínky a s tím spojenou tíseň je možno podle názoru pozemkového úřadu spatřovat nejen v rozdílu kupní ceny, která mohla být za nemovitost vyplacena, ale rovněž v okolnosti, že vlastník nemovitosti byl omezen v dispozici s ní...“. Ostatně Pozemkový úřad hlavního města Prahy ani neodůvodnil důvody rozdílů kupních cen za 1 m<sup>2</sup> pozemku dle znaleckých posudků Ing. arch. Č. [redacted] a Ing. B. [redacted] a pouze je konstatuje. Z těchto důvodů pak navrhl, aby soud zrušil napadené rozhodnutí a věc vrátil k dalšímu řízení.

Magistrát hlavního města Prahy, pozemkový úřad v písemném vyjádření k opravnému prostředku odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí a navrhl jeho potvrzení.

Pavla M. [redacted] jménem ostatních dědiček po oprávněné osobě v písemném vyjádření k opravnému prostředku zdůraznila tytéž skutečnosti, o nichž hovořila ve své svědecké výpovědi.

Právní zástupce navrhovatelky u ústního jednání přednášel shodně jako v opravném prostředku a dodal, že původní vlastník byl v době uzavírání kupní smlouvy spokojen s vyřešením věci, protože bylo zřejmé, že za nemovitost dostane peníze, neboť jinak by byla odstraněna. Z toho ovšem nelze dovozovat tíseň. Kupní smlouva však nebyla uzavírána ani za nápadně nevýhodných podmínek. Kupní cena byla totiž sjednána dohodou a pokud by rozdíl mezi touto kupní cenou a cenou dle znaleckého posudku činil 12.000,- Kčs, nejednalo by se o

takový rozdíl, jež by vykazoval znaky nápadně nevýhodných podmínek, vzhledem ke kupní ceně 95.000,- Kčs. Výrok o vrácení 95.000,- Kč není srozumitelný, protože kupní cenu zaplatila Tělovýchovná jednota TEMPO Praha a není proto důvod jí vracet Ministerstvu zemědělství. Z těchto důvodů navrhl, aby napadené rozhodnutí bylo zrušeno a věc vrácena k dalšímu řízení. Zástupkyně Pozemkového úřadu hlavního města Prahy ve svém přednesu u jednání odkázala na podrobné odůvodnění napadeného rozhodnutí a navrhla jeho potvrzení.

Městský soud v Praze z podnětu podaného opravného prostředku přezkoumal podle ustanovení § 244, odst. 1 o.s.ř., § 250 q, odst. 2 o.s.ř. a § 9, odst. 4,6 zákona o půdě zákonnost napadeného rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, pozemkového úřadu ze dne 19.4.2001, č.j. PÚ 2712/00, jakož i řízení, které mu předcházelo, a dospěl k závěru, že opravnému prostředku nelze přisvědčit.

Městský soud v Praze již ve svém rozsudku ze dne 7.9.2000, č.j. 38 Ca 395/99-33, kterým bylo zrušeno rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, pozemkového úřadu ze dne 29.9.1999, zn. PÚ 2066/99 a věc vrácena k dalšímu řízení vytkl Pozemkovému úřadu hlavního města Prahy, že ve vztahu k tísní a nápadně nevýhodným podmínkám při uzavírání kupní smlouvy neprovedl rozbor důkazů a ostatních podkladů rozhodnutí, takže jeho závěry o tísní a nápadně nevýhodných podmínkách byly nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů a dále poukázal na to, že z dílce ustanovení § 6, odst. 1, písm. k) zákona o půdě vyplývá, že k naplnění zákonných znaků tohoto restitučního titulu se vyžaduje, aby kupní smlouva byla uzavřena v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Chybí-li tíseň nebo nápadně nevýhodné podmínky, potom nemůže jít o tento restituční titul. Tísní je pak třeba rozumět objektivní hospodářský nebo sociální, někdy i psychický stav (např. rozrušení, obavy o blízkou osobu, apod., nikoliv však psychické donucení, které je právně relevantní z hlediska ustanovení § 37 obč. zákoníku), jenž takovým způsobem a s takovou závažností doléhá na osobu uzavírající smlouvu, že ji omezuje na svobodě rozhodování natolik, že učiní právní úkon, jenž by jinak neučinila. Tíseň musí mít základ v objektivně existujícím a působícím stavu, musí být tedy pro ni objektivní důvod a současně se musí stát pohnutkou pro projev vůle jednajících dotčené osoby tak, že jedná ku svému neprospěchu. Rovněž nápadně nevýhodné podmínky je pak nutno posuzovat vždy konkrétně podle okolností daného případu. U úplatných smluv půjde především o posouzení toho, zda nebyla porušena ekvivalentnost smluvených vzájemných plnění a zda v objektivně daných souvislostech byl poměr získané hodnoty k vydávané protihodnotě nápadně nevýhodný. V případech, kdy kupní cena byla mezi smluvními stranami dohodnuta podle cenových předpisů platných v době uzavření kupní smlouvy, potom nelze bez dalšího usoudit na neadekvátnost peněžitého plnění ze smlouvy a tedy na nápadně nevýhodné podmínky. Jinou v tomto směru relevantní skutečností by mohly být pro kupní smlouvu dotčenou osobu značně nevýhodné smluvní podmínky či vedlejší ujednání související s předmětem plnění, které by jí ve svých důsledcích významně a zjevně znevýhodňovaly v porovnání s předmluvním stavem (např. související vystěhování z prodávané nemovitosti do neodpovídající bytové náhrady). Takto vykládá pojem tísně nápadně nevýhodných podmínek ustálená judikatura (rozsudek Vrchního soudu v Praze ze dne 5.3.1993, sp. zn. 3 Cdo 47/92, uveřejněný pod č. 36 Sbírky soudních rozhodnutí a stanovisek z roku 1993).

Městský soud v Praze při přezkoumávání zákonnosti napadeného rozhodnutí vycházel z rozsahu tvrzených důvodů nezákonnosti (§ 249, odst. 2 o.s.ř., § 250 h, odst. 1 o.s.ř. za použití ustanovení § 250 1, odst. 2 o.s.ř.), ale námitky opravného prostředku důvodnými neshledal.

Pozemkový úřad hlavního města Prahy podle odůvodnění napadeného rozhodnutí spatřuje tíseň při uzavírání kupní smlouvy ze dne 18.12.1985 v tom, že nikoliv nátlak kupující tělovýchovné jednoty, ale značná devastace objektu po dlouholetém užívání v režii státu, možnost dvou variant řešení situace (při nemožnosti vlastními prostředky investovat do nemovitosti), tj. hrozba demolice objektu bez náhrady nebo prodej usedlosti v časovém horizontu do konce roku 1985 a osobní vazba rodiny na statek, kde předkové žili již od roku 1774, vedly Josefa N. [redacted] prodeji usedlosti.

Navrhovatelka v opravném prostředku namítá, že z této argumentace nevyplývá, že by prodávající jednal ke svému neprospěchu, že osobní nemateriální hodnota zemědělské usedlosti není právní kategorií našeho právního řádu a že z výpovědi svědkyň Stanislavy S. a Jitky S. vyplývá, že Josef N. vlastně prodej usedlosti uvítal, protože za zdevastovanou nemovitost dostane zapláceno a navíc v ní budou koně, jako za dob jeho rodičů.

Městský soud v Praze má za to, že opravný prostředek směřuje proti způsobu provedení hodnocení důkazů, které podle § 34 odst. 5 správního řádu náleží správním orgánům. Způsob provedení hodnocení důkazů by mohl být úspěšně napadán jen za předpokladu, že došlo k takovému hodnocení důkazů, které je v rozporu s obsahem spisu, takže závěry správního orgánu by nebyly podloženy dostatečně skutkovými zjištěními nebo by byly s nimi v rozporu nebo že se správní orgán nelypřepřádal se všemi výsledky dokazování anebo že závěry, k nimž správní orgán dospěl při hodnocení důkazů, odporují základním zásadám logického myšlení a uvažování. O takové případy v této věci podle názoru Městského soudu v Praze nešlo. Pozemkový úřad hlavního města Prahy zjistil přesně a úplně skutečný stav věci (§ 32, odst. 1 správního řádu), hodnotil důkazy podle své úvahy, a to každý důkaz jednotlivě a všechny důkazy v jejich vzájemné souvislosti (§ 34, odst. 5 správního řádu) a věc posoudil v souladu se zákonem i po právní stránce (§ 46 správního řádu). Důvodně pak hodnotil situaci Josefa N. před prodejem z hlediska tísně v širších souvislostech (uvalení povinného pachtu, vystěhování rodiny do náhradního bytu, devastace statku v režii státu, na níž se nepodílel, nemožnost vlastními prostředky investovat do nemovitosti, možnost pouze dvou variant řešení situace, tj. demolice objektu bez náhrady nebo prodej usedlosti v časovém horizontu do konce roku 1985) a dospěl ke zcela logickému závěru, že varianta prodeje byla jediná možná, aby se před demolicí fyzicky zachránil statek, v němž žili od roku 1774 předci Josefa N. a k němž měl z tohoto důvodu specifický vztah. Z tohoto hlediska potom nemohou obstát námitky opravného prostředku (prodávající nejednal ke svému neprospěchu, osobní nemateriální hodnota není kategorií právního řádu, Josef N. prodej usedlosti uvítal), které jsou vytržené právě z uvedených širších, ale současně konkrétních souvislostí. Z těchto důvodů pak má Městský soud v Praze za to, že závěr Pozemkového úřadu pro hlavní město Prahu, že Josef N. uzavíral kupní smlouvu v tísní není v rozporu se zákonem, neboť tento stav před uzavřením smlouvy byl objektivně existující, stal se pohnutkou pro uzavření kupní smlouvy Josefem N., ačkoliv ten tuto smlouvu uzavíral jen proto, aby statek zachránil před demolicí, kterou by nezapříčinil a kterou by nemohl odvrátit.

Nápadně nevýhodné podmínky při uzavírání kupní smlouvy ze dne 18.12.1985 pak spatřuje Pozemkový úřad hlavního města Prahy podle odůvodnění napadeného rozhodnutí v tom, že sjednaná a vyplacená kupní cena byla nižší než cena, kterou bylo možno za nemovitost požadovat podle znaleckého posudku, navíc za stavu, kdy cena byla ovlivněna zdevastováním nemovitosti, na níž se původní vlastník Josef N. nepodílel, ani ji nemohl ovlivnit či zvrátit.

Navrhovatelka v opravném prostředku namítá, že kupní cena byla mezi smluvními stranami dohodnuta a proto se nyní nelze dovolávat rozdílů mezi sjednanou a vyplacenou kupní cenou a cenou, která by mohla být za nemovitost vyplacena, když ostatně ani nebyly odůvodněny důvody rozdílů kupních cen za 1 m<sup>2</sup> pozemku dle znaleckých posudků Ing. arch. Č. a Ing. B.

Městský soud v Praze má za to, že Pozemkový úřad hlavního města Prahy vyvodil ze skutkových zjištění k posouzení nápadně nevýhodných podmínek správné právní závěry. Z kupní smlouvy ze dne 18.12.1985 je totiž patrné, že Josef N. prodal Tělovýchovné jednotě TEMPO Praha obytné budovy a hospodářské stavení čp. st. o výměře 1.627 m<sup>2</sup> a parcelu č. označenou jako sad o výměře 2.531 m<sup>2</sup> v katastrálním území a v užívání Jednotného zemědělského družstva Mír za dohodnutou

kupní cenu ve výši 95.000,- Kčs, jejímž podkladem byl znalecký posudek Ing. arch. Milana Č. ze dne 12.4.1985, č.j. 19.7/85, podle něhož cena bývalé zemědělské usedlosti čp. s příslušenstvím a pozemky činila 107.930,- Kčs, která byla cenou nejvyšší s možností zvýšení až od 20 % podle § 21 vyhl. č. 128/1984 Sb., ale vzhledem k umístění a špatnému technickému stavu byla tato cena odhadní i cenou obecnou. Sjednaná a vyplacená kupní cena tedy byla nižší o zhruba 12 % než cena, kterou bylo možno požadovat podle znaleckého posudku Ing. arch. Milana Č. za zdevastovanou nemovitost, jež byla touto skutečností ovlivněna, ač se prodávající na špatném technickém stavu nepodílel. Již tyto podmínky prodeje vykazovaly i podle názoru Městského soudu v Praze znaky nápadně nevýhodných podmínek při uzavírání kupní smlouvy, protože rozdíl v kupní ceně o více než 11 % v neprospěch prodejce a uvedené okolnosti prodeje ve svém souhrnu těmito nápadně nevýhodnými podmínkami jsou. V této souvislosti je třeba ještě podotknout, že znalecký posudek Ing. arch. Milana Č. je ve světle znaleckého posudku Ing. Jaroslava B. výhodnější pro kupující Tělovýchovnou jednotu TEMPO Praha a nikoliv pro prodávajícího Josefa N. Znalec Ing. Jaroslav B. v kontrolním posudku ze dne 2.8.1996 o ceně zemědělské usedlosti čp. k datu dne 18.12.1985 na základě svých odborných znalostí a zkušeností s obdobnými zemědělskými stavbami, jejich stavem a opotřebením dospěl k závěru, že cena bývalé zemědělské usedlosti čp. s příslušenstvím a pozemky činila částku 116.867,- Kčs, tedy o 21.867,- Kčs vyšší, než byla sjednaná a vyplacená kupní cena. V tomto případě pak činí rozdíl mezi sjednanou kupní cenou a cenou dle znaleckého posudku téměř 19 % a i zde tudíž platí totéž, co již bylo řečeno v souvislosti se znaleckým posudkem Ing. arch. Milana Č., tedy i to, že i podle tohoto znaleckého posudku Ing. Jaroslava B. šlo při uzavírání kupní smlouvy o nápadně nevýhodné podmínky. Z tohoto hlediska pak rovněž nemohou obstát námitky opravného prostředku, že kupní cena byla mezi smluvními stranami dohodnuta a že nebyly odůvodněny rozdíly kupních cen za 1 m<sup>2</sup> pozemku dle znaleckých posudků Ing. arch. Č. a Ing. B. Kupní cena ve výši 95.000,- Kčs byla sice ve smlouvě dohodnuta a vyplacena, ale nelze přehlédnout okolnosti prodeje nemovitosti, jež tento převod doprovázely a které způsobily sjednání nižší kupní ceny než kterou bylo možno požadovat podle znaleckého posudku (nemovitost byla ve špatném technickém stavu, který nezpůsobil původní vlastník, jež se promítl do její ceny, původní vlastník byl omezen v dispozici se zemědělskou usedlostí a mohl ji převést pouze na socialistickou organizaci a to ještě ve lhůtě do konce roku 1985). Původní vlastník tedy zřejmě přistoupil ke sjednání nižší kupní ceny i proto, aby zachránil nemovitost před možnou a hrozící demolicí v uvedené lhůtě, protože nelze najít jediný rozumný důvod, proč nepožadoval sjednání kupní ceny ve výši, kterou cenový předpis umožňoval, zvláště za toho stavu, kdy ceny stanovené v tomto předpise nebyly vysoké a pro prodávajícího výhodné. Je skutečností, že v napadeném rozhodnutí není odůvodněn rozdíl v cenách za 1 m<sup>2</sup> pozemku, který je uváděn ve znaleckých posudcích Ing. arch. Č. a Ing. B., nelze však nevidět, že pozemky byly oceňovány podle § 14, odst. 1 vyhl. č. 128/1984 Sb. a v době uzavření kupní smlouvy dne 18.12.1985 náležely pozemky v katastrálním území do obce, jež byla připojena k hlavnímu městu Praze. Za tohoto stavu je potom nepřiléhavý znalecký posudek Ing. arch. Č., pokud oceňuje 1 m<sup>2</sup> pozemku částkou 4,- Kčs před snížením, tedy jako v „ostatních obcích“. Z těchto důvodů má Městský soud v Praze za to, že závěry Pozemkového úřadu hlavního města Prahy o tom, že kupní smlouva ze dne 18.12.1985 byla uzavírána i za nápadně nevýhodných podmínek, jsou v souladu se zákonem.

Neopodstatněná je i námitka opravného prostředku spočívající v tom, že z žádných důkazů nevyplývá, že by Josef N. prodával v tísně za nápadně nevýhodných podmínek i parcelu č. ovocný sad. Je tomu tak proto, že závěry stran tísně a nápadně nevýhodných podmínek se vztahují na celou zemědělskou usedlost, tedy i na ovocný sad, který k ní neoddělitelně patřil a navazoval na ni, neboť byl do něho přístup pouze z hospodářského dvora statku a nikoliv z veřejné ulice.

Jelikož výrok napadeného rozhodnutí dle § 9, odst. 7 zákona o půdě nestanoví povinnost k vrácení kupní ceny, která vyplývá přímo ze zákona (§ 6, odst. 3 zákona o půdě), ale jen lhůtu k zaplacení, pak tento výrok soud nepřezkoumával, protože má kompetenci k přezkoumání výroku toliko podle § 9, odst. 2 zákona o půdě (dohoda o vydání nemovitosti),

podle § 9, odst. 4 zákona o půdě (rozhodnutí o vlastnictví oprávněných osob) a podle § 9, odst. 5 zákona o půdě (zřízení či zrušení věcného břemene, případně uložení jiných opatření dle tohoto ustanovení). Z tohoto důvodu se nemohl Městský soud v Praze zabývat výtkou opravného prostředku stran postupu dle § 9, odst. 7 zákona o půdě i po věcné stránce.

K namítaným procesním pochybením nemohl Městský soud v Praze rovněž přihlídnout, protože opravný prostředek byl projednán po věcné stránce a právní zástupce se jednání se svým klientem zúčastnil. Vytýkané procesní vady tedy neměly vliv na zákonnost napadeného rozhodnutí a proto Městský soud v Praze postupoval dle ustanovení § 250l, odst. 3 o.s.ř.

Městský soud v Praze z uvedených důvodů dospěl k závěru, že napadené rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, pozemkového úřadu ze dne 19.4.2001, č.j. PÚ 2712/00 bylo vydáno v souladu se zákonem a se zřetelem k tomu ho jako věcně správné potvrdil (§ 250q, odst. 2 o.s.ř.).

Výrok o nákladech řízení se opírá o ustanovení § 250k, odst. 1 o.s.ř. za použití ustanovení § 250l, odst. 2 o.s.ř., protože navrhovatelka neměla ve věci úspěch. Soud tudíž rozhodl tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

**P o u ě n í :** Proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný (§ 250s, odst. 1 o.s.ř.).

V Praze dne 28. května 2002.

**JUDr. Karla Cháberová, v.r.**  
**předsedkyně senátu**



Za správnost vyhotovení:  
J. Šulcová