



Toto rozhodnutí bylo právní moci  
dnem 15. 11. 2002  
dne 25. 11. 2002

ČESKÁ REPUBLIKA

## ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Karly Cháberové a soudců JUDr. Slavomíra Nováka a JUDr. Dany Černé v právní věci navrhovatelů: a) **Václav B** bytem  b) **Helena Š**, bytem  c) **Josef N**, bytem  d) **Miroslav N**, bytem,  všichni zastoupeni JUDr. Ivanem Grasevem, bytem Praha 4, Rytířova 812, obecným zmocněncem, za účasti: 1) **Magistrát hlavního města Prahy, pozemkový úřad**, Mariánské nám. 2, Praha 1, 2) **Městská část Praha - Kbely**, se sídlem Praha 9, Semilská 43, zastoupen Mgr. Ivanem Chytilém, advokátem se sídlem **Maiselova 15, Praha 1**, 3) **Pražské energetické závody, s.p., v likvidaci**, Na Hroudě 19, Praha 10, 4) **IROP**, V Jámě 12, Praha 1, 5) **Pozemkový fond ČR, územní pracoviště Praha**, Slezská 7, Praha 2, o opravném prostředku navrhovatelů proti rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, pozemkového úřadu, ze dne 8. 1. 2001, č.j. PÚ 4919/92,

**t a k t o :**

Rozhodnutí Magistrátu hl.m. Prahy, pozemkového úřadu, ze dne 8. 1.2001, č.j. PÚ 4919/92, se **z r u š u j e** a věc se vrací k dalšímu řízení.

Žádný z účastníků nemá nárok na náhradu nákladů řízení.

### O d ů v o d n ě n í

Opravným prostředkem doručeným soudem dne 23. 1. 2001, resp. dne 1. 2. 2001 se navrhovatelé Václav B. Helena Š. Josef N. a Miroslav N. domáhali přezkoumání rozhodnutí Magistrátu hlavního města Prahy, pozemkového úřadu, ze dne 8. 1. 2001, č.j. PÚ 4919/92, kterým bylo rozhodnuto podle ust. § 9 odst. 4 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, v platném znění (dále jen "zákon o půdě") tak, že oprávněné osoby Václav B., Helena Š., Josef N. a Miroslav N. nejsou vlastníky nemovitosti podle PK parc.č. v kat. území. V odůvodnění napadeného rozhodnutí pozemkový úřad uvedl, že původním vlastníkem nemovitosti byl pan Václav B. který ji smlouvou ze dne 28. 12. 1949 prodal národnímu podniku PAL, spojené závody pomocného, automobilového a leteckého průmyslu, za cenu 307 795,60 Kčs. Podle čestného prohlášení oprávněných osob ze dne 14. 12. 1992, došlo k prodeji pod nátlakem a navíc kupní cena nebyla původnímu vlastníku vyplacena, neboť byla uložena na účet Fondu znárodněného hospodářství u Investiční banky jako vázaný vklad, s nímž nebylo možno disponovat a který byl po měnové reformě v roce 1953 zrušen. Přes tyto skutečnosti měl pozemkový úřad za to, že pro použití ust. § 6 odst. 1 písm. k) zákona o půdě je nutno kromě tísňe doložit též nápadně nevýhodné podmínky při uzavírání kupní smlouvy. Zde pozemkový úřad vyšel ze znaleckého posudku znalce Jana Richtera ze dne 7. 12. 2000, v němž znalec vypracoval tři cenové varianty. Pozemkový úřad se přiklonil k variantě č. I, která nezohlednila pro prodávajícího zvýhodňující podmínky a ani cenu nárokových staveb a porostů, které nebyly do smlouvy zahrnuty; znalec zde vyšel z vyhlášky č. 280/1950 Ú.l., což byl náhradový předpis pro vyvlastnění. Za oprávněné osoby považoval pozemkový úřad paní Helenu Š. a pana Václava B. děti původního vlastníka a jeho manželky paní Alžběty B. a dále pana Josefa N. a pana Miroslava N. syny paní Věry N. jež byla dcerou paní Alžběty B. Pozemky jsou dílem zastavěny, dílem ve vlastnictví fyzických osob, proto je nelze vydat podle ust. § 11 odst. 1 písm. a) a c) zákona o půdě.

Proti tomuto rozhodnutí směřoval opravný prostředek, v němž odvolatelé pozemkovému úřadu vytkli, že ze tří cenových variant ve znaleckém posudku vybral variantu č. I, tedy s nejnižším odhadem, zatímco měl vzít v úvahu variantu č. III. Dále uvedli, že kupní cena zaplacená nebyla, došlo pouze k úhradě částky 53 000,- Kčs.

Pozemkový úřad se k opravnému prostředku vyjádřil s tím, že nebyly zjištěny nápadně nevýhodné podmínky.

Účastník řízení Pražská energetika, a.s. uvedl, že na pozemku parc.č. v kat. území je umístěna transformační stanice a tedy není možno jej vydat.

Při ústním jednání dne 17. 9. 2002 zástupce navrhovatelů uvádí, že pozemkový úřad vycházel z nesprávného hodnocení znaleckého posudku, když se přiklonil k nejnižší variantě v posudku vypočtené, když bylo třeba vycházet z varianty 2, znaleckého posudku, jež je nejvíce pravděpodobná a správná. Pro existenci nápadně nevýhodných podmínek svědčí i článek 2 uzavřené tržové smlouvy, který je nekonkrétní, nebyl dohodnut způsob a termín splatnosti kupní ceny, a původním vlastníkům byla vyplacena pouze částka 53.000,- Kčs; zbytek pak byl uložen a v konečné fázi z tohoto zbytku původnímu vlastníku či jeho dědicům nebylo vyplaceno ničeho. Pokud by původní vlastník nebyl nucen pod nátlakem prodat předmětnou nemovitost, jistě by ji prodal za



vyšší cenu, což je také patrné z předmětně tržové smlouvy, kdy cena byla dohodnuta v polovině obvyklé tržové ceny, a vlastník se při prodeji zavázal, že tuto smlouvu - tedy včetně dohodnuté ceny - nebude rozporovat. K dotazu soudu uvedl, že paní Věra N. byla dcerou manželky původního vlastníka, nikoliv však dcerou původního vlastníka. Navrhl pak, aby soud napadené rozhodnutí zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení.

Zástupce pozemkového úřadu i právní zástupkyně povinné osoby Městská část Praha 19 rovněž navrhl potvrzení napadeného rozhodnutí.

Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k závěru, že opravný prostředek je důvodný.

Z obsahu soudního spisu vzal soud za prokázané, že původním vlastníkem nemovitosti č. [redacted] byl podle výpisu z vložky č. 14 pozemkové knihy pro kat. území [redacted] byl pan Václav B. Tuto nemovitost původní vlastník prodal - a to podle článku I. se vším zákonným příslušenstvím a se všemi právy - smlouvou tržovou ze dne 28. 12. 1949 firmě PAL, spojené závody pomocného, automobilového a leteckého průmyslu, za cenu 307 795,60 Kčs; podle článku II. kupní cena měla být kupujícím zaplacená po odečtení srážky z tržové ceny 53 000,- Kčs, která byla vyplacena před uzavřením smlouvy. Podle čestného prohlášení oprávněných osob ze 14. 12. 1992 byla kupní smlouva uzavřena pod tlakem a za prokazatelně nevýhodných podmínek; kupní ceny byla složena na účet u Investiční banky na Fond znárodněného hospodářství jako vázaný vklad, tudíž nebylo možno s penězi disponovat a po měnové reformě v roce 1953 byla hodnota vkladu nulitní. Dále je ve spise založen znalecký posudek znalce Jana Richtera ohledně určení ceny předmětné nemovitosti, jenž obsahuje tři varianty ocenění. Varianta č. I uvádí cenu 295 069,28 Kčs, jež sestává z ceny pozemku parc.č. [redacted] 180 930,- Kčs, z ceny příslušenství 108 978,68 Kčs a z ceny porostů 5 160,60 Kčs; cena pozemku byla stanovena podle náhradového předpisu - vyhlášky č. 280/1950 Ú.l., a to při neuvažování výjimky o možné ceně vyšší do úrovně stop-ceny. Varianta č. II stanoví možnou cenu v úrovni k 20. 6. 1393, tedy ve smyslu nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb. (tzv. stop-ceny), resp. možnou výši ceny při poskytnutí výjimky podle § 3 vyhlášky č. 208/1950 Ú.l. včetně ceny nárokovaných staveb a porostů, tedy celkem cenu 566 464,28 Kčs ( za pozemek 452 325,- Kčs, za stavby 108 978,68 Kčs a za porosty 5 160,60 Kčs). Konečně, varianta č. III vychází z ceny pozemku uvedené v tržové smlouvě z 28. 12. 1949 (307 795,60 Kčs) a přidává k ní opět 108 978,68 Kčs za stavby a 5 160,60 Kčs za porosty, tedy celkem částku 421 934,88 Kčs. Na základě těchto podkladů vydal pozemkový úřad napadené rozhodnutí.

Městský soud v Praze posoudil věc takto:

Podle ust. § 6 odst. 1 písm. k) zákona o půdě oprávněným osobám budou vydány nemovitosti, které přešly na stát nebo na jinou právnickou osobu v důsledku kupní smlouvy uzavřené v tísní za nápadně nevýhodných podmínek.

Jak vyplývá z citované normy, obě podmínky - tedy jak tíseň, tak nápadně nevýhodné podmínky - musejí být splněny současně, a jejich existence musí být dostatečně prokázána. V projednávané věci je však zřejmé, že pozemkový úřad se sice zabýval úvahami ohledně existence nápadně nevýhodných podmínek, avšak existenci tísně zkoumal zcela nedostatečně. Jediným pokladem pro závěr o tísní původního vlastníka při prodeji nemovitosti je zde čestné prohlášení ze dne 14. 12. 1992, v němž oprávněné osoby uvedly, že kupní smlouva byla uzavřena pod tlakem.

aniž by však jakkoliv konkretizovaly, v čem měl tento tlak spočívat, co a jak na původního vlastníka působilo tak, že to u něj vyvolalo hospodářský nebo sociální stav, jenž na něj dolehl s takovou závažností, že uzavřel takovou kupní smlouvu, kterou by jinak neučinil. Z důvodu absence konkrétních skutečností je tak závěr pozemkového úřadu o existenci tísně nepřezkoumatelný pro nedostatek důvodů, a v dalším řízení tedy bude pozemkový úřad povinen se touto záležitostí znovu zabývat a v součinnosti s oprávněnými osobami zjistit skutečnosti, o něž bude moci opřít případný závěr o existenci stavu tísně původního vlastníka při prodeji nemovitosti.

Soud dále dospěl k závěru, že při hodnocení nápadně nevýhodných podmínek není na místě vycházet z varianty č. I znaleckého posudku znalce Jana Richtera. Tato varianta je výslovně odvozena z norem daných vyhláškou č. 280/1950 Ú.l., což je však předpis upravující náhrady při vyvlastnění. O takový přechod vlastnictví na stát však v projednávané věci nešlo, a použití náhradového předpisu tedy soud považuje za nesprávné. Vzhledem k tomu, že žádný jiný cenový předpis neexistoval a že dosud stále platilo nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb., zákaz zvýšení cen, považuje soud za nejsprávnější z předložených alternativ variantu č. II. V dalším řízení tedy pozemkový úřad vycházející z této varianty zhodnotí, zda tržovou smlouvou sjednaná kupní cena 307 795,60 Kčs znamenal pro původního vlastníka nápadně nevýhodné podmínky či nikoliv.

Teprve když pozemkový úřad učiní jasný závěr o tom, že prodej pozemku proběhl ve stavu tísně za nápadně nevýhodných podmínek, bude moci konstatovat existenci restitučního titulu podle ust. § 6 odst. 1 písm. k) zákona o půdě.

Konečně, v dalším řízení se pozemkový úřad vypořádá i s otázkou oprávněných osob. Jak je zřejmé z rozhodnutí Státního notářství Praha - východ ze dne 8. 11. 1966, č.j. D 1687/66-9, paní Helena Š. a pan Václav B. byli dědici po zesnulém Václavu B. původním vlastníkem nemovitosti, a tedy jsou oprávněnými osobami podle ust. § 4 odst. 2 písm. a) zákona o půdě. Pokud však jde o pana Josefa N. a pana Miroslava N. ti po původním vlastníku nedědili, a nebyli k němu ani v žádném z příbuzenských poměrů, které vymezují ust. § 4 odst. 2 písm. c) až e) zákona o půdě. Z těchto zjištění pak ovšem vyplývá, že nemohou mít postavení oprávněných osob.

Ze všech shora uvedených důvodů proto Městský soud v Praze napadené rozhodnutí zrušil podle ust. § 250q odst. 2 o.s.ř. tak, jak je ve výroku tohoto rozsudku uvedeno, a věc vrátil k dalšímu řízení.

Výrok o nákladech řízení se opírá o ust. § 250k odst. 1 ve spojení s ust. § 250l odst. 2 o.s.ř., když navrhovatelům žádné náklady řízení nevznikly a pozemkovému úřadu zákon nárok na náhradu nákladů řízení nepřiznává.

**P o u č e n í:** proti tomuto rozsudku není opravný prostředek přípustný  
(§ 250s odst. 1 o.s.ř.)

V Praze dne 17. září 2002

JUDr. Karla Cháberová  
předsedkyně senátu