



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK**

**JMÉNEM REPUBLIKY**

Krajský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Jany Hráchové a soudců JUDr. Jiřího Škopka a Mgr. Miroslava Nováka ve věci

žalobce:

**V** [redacted] **H** [redacted], narozený dne [redacted]  
bytem [redacted], [redacted]  
zastoupený advokátem JUDr. Martinem Purkytem  
sídlem nám. 14. října 496/13, 150 00 Praha 5

proti

žalované:

**Česká republika - Státní pozemkový úřad**, IČO 01312774  
sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3  
zastoupená advokátem JUDr. Radkem Jonášem, Ph.D.  
sídlem U Roháčových kasáren 155/10, 100 00 Praha 10

**o nahrazení projevu vůle**, o odvolání žalobce proti částečnému rozsudku Okresního soudu Praha-východ ze dne 26. listopadu 2018, č.j. 5 C 154/2015-327,

**takto:**

- I. Rozsudek soudu prvního stupně se mění tak, že se nahrazuje projev vůle žalované uzavřít s žalobcem smlouvu o bezúplatném převodu pozemků ve vlastnictví státu podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „zákon o půdě“)
1. Česká republika – Státní pozemkový úřad, IČO 01312774, se sídlem Husinecká 1024/11a, 130 00 Praha 3 (dále jen „Státní pozemkový úřad“) spravuje pozemky ve vlastnictví státu, a to:
  - pozemky parc. č. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] všechny zapsané v evidenci Katastru nemovitostí, vedené Katastrálním úřadem pro [redacted] – Katastrální pracoviště [redacted], v katastrálním území [redacted], obec [redacted].

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

2. V [redacted] H [redacted], rodné číslo [redacted], bytem [redacted], [redacted], je oprávněnou osobou ve smyslu § 4 zákona o půdě (dále jen „oprávněná osoba“).
3. Oprávněná osoba má na základě rozhodnutí Ministerstva zemědělství – Pozemkového úřadu Praha, č. j. PÚ 7413/92 ze dne 22. 10. 2008 nárok na nabytí vlastnického práva k tzv. náhradním pozemkům za pozemky jiné z důvodu existence překážek uvedených v § 11 odst. 1 zákona o půdě nevydané.
4. Státní pozemkový úřad k uspokojení nároku oprávněné osoby na náhradu za pozemky v restituci nevydané touto smlouvou bezúplatně převádí do vlastnictví oprávněné osoby pozemky parc. č. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] zapsané v evidenci Katastru nemovitostí, vedené Katastrálním úřadem pro [redacted] – Katastrální pracoviště [redacted], v katastrálním území [redacted], obec [redacted] a oprávněná osoba tyto pozemky přijímá.
- II. Jinak se rozsudek soudu prvního stupně ohledně pozemků parc. č. [redacted], č. [redacted] a č. [redacted] zapsaných v evidenci Katastru nemovitostí, vedené Katastrálním úřadem pro [redacted] – Katastrální pracoviště [redacted], v katastrálním území [redacted], obec [redacted], potvrzuje.

#### Odůvodnění:

1. Okresní soud Praha-východ (dále jen „soud prvního stupně“) shora označeným částečným rozsudkem zamítl žalobu, kterou se žalobce domáhal nahrazení projevu vůle žalované uzavřít s ním smlouvu o bezúplatném převodu pozemků parc. č. [redacted], [redacted], [redacted] vše v katastrálním území [redacted] a pozemku parc. č. [redacted] v katastrálním území [redacted]. Dále vyslovil, že o zbytku nároku a o nákladech řízení bude rozhodnuto konečným rozhodnutím. Soud vyšel z žaloby ze dne 17. 4. 2015, kterou se žalobce domáhá vůči žalované nahrazení projevu vůle k uzavření smlouvy o bezúplatném převodu přesně vymezených pozemků, a to dílem v katastru území [redacted], v katastru území [redacted], v katastru území [redacted] a v katastru území [redacted]. Tvrdil a prokazoval rozhodnutím Ministerstva zemědělství – Pozemkového úřadu Praha z 29. 10. 2008, č.j. PÚ 7413/1052, že je oprávněnou osobou, když tímto rozhodnutím bylo rozhodnuto, že není vlastníkem ideální jedné osminy v tomto rozhodnutí specifikovaných pozemků. Namítal, že žalovaná i její právní předchůdkyně postupují při uspokojování nároku žalobce svévolně a liknavě a jeho restituční nárok není dosud zcela vypořádán. Znaleckým posudkem doc. Rysky z 24. 6. 2014 prokazoval, že hodnota nevydaných pozemků činí 9 223 750 Kč, přičemž restituční nárok žalobce tvoří jednu osminu předmětné částky, tedy 1 152 968,75 Kč. Žalovaná si nechala vypracovat znalecký posudek v ceně restitučního nároku, a to inženýrem Skyvou, který však nedisponoval podklady, zejména kupní smlouvou, kterou nevydané pozemky přešly na stát. Z kupní smlouvy vyplývá, že pozemky byly vykupovány pro výstavbu sídliště [redacted]. Pokud znalec touto smlouvou nedisponoval, nemohl správně ocenit nevydané pozemky. Žalovaná od počátku nárok popírala a tvrdila, že se vůči žalobci nedopustila liknavosti či svévole, žalobce se nikdy nepřihlásil ani nezúčastnil žádné z veřejných nabídek, přičemž jeho restituční nárok eviduje pouze ve výši 17 986 Kč. Namítala, že při oceňování nevydaných pozemků nelze počítat s cenovým navýšením pozemku, k němuž došlo po změně jeho charakteru v důsledku jeho zastavení po přechodu na stát. Dále poukazovala na to, že většina žalobcem označených pozemků je předmětem tzv. církevní restituce podle zákona č. 428/2012 Sb., případně jsou zde jiné překážky pro jejich vydání. U pozemku parc. č. [redacted] a č. [redacted] namítala, že jsou fakticky oploceny a fyzicky přístupné přes pozemek parc. č. [redacted], na kterém je postaven rodinný domek č.p. [redacted]. Na pozemcích se nachází součásti rodinného domu, a to kůlna, altán, kotec a oplocení. Na pozemku parc. č. [redacted] se pak nachází na většině části manipulační plocha a pozemek je oplocen a tvoří funkční celek s provozní budovou na pozemku parc. č. [redacted]. U pozemku parc. č. [redacted] je evidována žádost obce o bezúplatný převod. Soud dne 21. 3. 2016 částečným rozsudkem vyhověl části žaloby tak, že nahradil projev vůle žalované uzavřít s žalobcem smlouvu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

o bezúplatném převodu pozemků ve vlastnictví státu a to konkrétně pozemků parc. č. [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] vše v katastru území [REDACTED] a dále pozemku parc. č. [REDACTED] v katastru území [REDACTED]. Rozsudkem Krajského soudu v Praze z 10. 11. 2016, č.j. 19 Co 259/2016-49 byl tento částečný rozsudek potvrzen. K dovolání žalované pak byly dovolacím soudem zrušeny oba částečné rozsudky a to rozsudkem ze dne 14. 11. 2017, č.j. 28 Cdo 2364/2017-198. Nejvyšší soud konstatoval, že podmínkou pro vyhovění žalobě na uložení povinnosti bezúplatně převést zemědělský pozemek oprávněné osobě je, aby šlo o pozemek k převodu vhodný, tedy pozemek, jenž by byl – nebýt liknavého postupu Pozemkového fondu ČR – do veřejné nabídky takto zařaditelný. Za další kritéria vhodnosti pozemku lze například pokládat, zdali nejde o pozemek zatížený právy třetích osob, zda jeho převod není z jiného důvodu zapovězen zákonem, zda jej lze zemědělsky obhospodařovat nebo zda nevzniknou jiné problémy při obhospodařování s takovým pozemkem. Tato hlediska je nutno vždy zkoumat se zřetelem k individuálním skutkovým okolnostem případu. Zastavěnost pozemku, ať již konkrétně druhem areálu či stavbou, která brání jeho zemědělskému využití, pak představuje okolnost vylučující uspokojení restitučního nároku vydáním takového pozemku. Za zastavěnou považuje zákon i tu část pozemku, která sice stavbou bezprostředně zastavěna není, ovšem se stavbou bezprostředně souvisí a je potřebná k jejímu provozu a obsluze. Podle ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu přitom může být překážkou vydání pozemku též funkční souvislost pozemků se stavbou, tedy skutečnost, že pozemky tvoří s objektem výstavby jeden funkční celek. Pod takovým pozemkem je nutno rozumět jednak stavební pozemek, případně pozemek zastavěný stavbou a dále přilehlé pozemky, jež tvoří se zastavěnými pozemky souvislý celek bez přerušení. Je třeba proto přihlížet vždy k celkové funkční provázanosti i s ostatními pozemky a stavbami, které tvoří vzájemně provázaný soubor staveb (areál jako funkční celek). Závěr odvolacího soudu, že předmětné pozemky za vhodné k převodu považovat lze, je zjevně předčasný, neboť odvolací soud jakož tak i soud prvního stupně, se totiž otázkou vhodnosti jednotlivých nárokováných pozemků, respektive hlediskem širší funkční souvislosti pozemků s okolními stavbami a pozemky vůbec nezabývaly.

2. Po zrušení věci žalovaná setrvala na námitkách, že pozemky parc. č. [REDACTED], [REDACTED] a [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] nejsou vhodné k převodu. V této souvislosti poukazovala na obsah znaleckých posudků, z nichž se podává, že tyto pozemky jsou ve skutečnosti oploceny, nacházejí se na nich porosty, zpevněné plochy a součásti rodinného domu, případně si na nich nachází manipulační plocha, která tvoří funkční celek s provozní budovou. Pozemky parc. č. [REDACTED] a [REDACTED] jsou pronajaty V. [REDACTED] S. [REDACTED] nájemní smlouvou a pozemek parc. č. [REDACTED] je pronajat P. [REDACTED] V. [REDACTED] a M. [REDACTED] P. [REDACTED] rovněž nájemní smlouvou. V průběhu řízení před soudem prvního stupně žalobce vzal částečně žalobu zpět ohledně dalších pozemků a předmětem řízení tak zůstaly pozemky parc. č. [REDACTED], [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED], parc. č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] a dále pozemky parc. č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] a parc. č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED]. Soud opětovně činil zjištění z kupní smlouvy uzavřené dne [REDACTED] mezi A. [REDACTED] H. [REDACTED], J. [REDACTED] H. [REDACTED] a MVDr. F. [REDACTED] H. [REDACTED] jako prodávajícími a Československým socialistickým státem – výstavbou [REDACTED] – výstavbou sídliště jako kupujícím, stavebně technickou dokumentací obsahující revizi směrného územního plánu z roku 1969, dále předběžný souhlas Ministerstva zemědělství z 5. 3. 1971 o trvalém odnětí zemědělské půdy zemědělské výrobě pro výstavbu sídliště [REDACTED], směrného územního plánu z roku 1971, rozhodnutím z 27. 8. 1973 odboru územního plánování a architektury o umístění čtyř staveb sídliště [REDACTED], včetně ortofotomapy z roku 1989. Dále provedl důkaz rozhodnutím Ministerstva zemědělství – Pozemkového úřadu Praha, č.j. PÚ 7413/92. Z nájemní smlouvy číslo [REDACTED] z [REDACTED] zjistil, že pozemky č. [REDACTED] a [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] byly pronajaty na dobu neurčitou k nezemědělským účelům (manipulační plocha a přístup k objektu bydlení) V. [REDACTED] S. [REDACTED]. Z nájemní smlouvy č. [REDACTED] z [REDACTED], včetně dodatku z [REDACTED] zjistil, že pozemek parc. č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] byl pronajat na dobu neurčitou k nezemědělským účelům (přístup k objektu) P. [REDACTED] V. [REDACTED] a M. [REDACTED] P. [REDACTED]. Dále opakovaně činil zjištění k ceně pozemků ze znaleckých posudků Ing. Tomíčka, a to k ceně náhradních pozemků,

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

včetně popisu, ze znaleckých posudků Ing. Rysky k ceně nevydaných pozemků a k témuž pak ze znaleckého posudku Ing. Skyvy. Z katastru nemovitostí k vlastnickým vztahům k předmětným pozemkům pak zjistil, že v současné době je pozemek parc. č. [redacted] ve vlastnictví společnosti [redacted] s.r.o., taktéž i pozemek parc. č. [redacted]. Pozemek č. [redacted] v současné době vlastní M. [redacted] P. [redacted] a P. [redacted] V. [redacted]. K pozemku původně parc. č. [redacted] pak zjistil, že tento byl rozdělen na pozemky parc. č. [redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted] a tyto pozemky vlastní J. [redacted] P. [redacted] a J. [redacted] Ž. [redacted].

3. Nárok žalobce posoudil soud podle ustanovení § 11a, § 14, § 16 a § 28a zákona o půdě, když dospěl k tomu závěru, že žalobce je osobou oprávněnou podle zákona, řádně a včas uplatnil svůj restituční nárok vůči osobě povinné, když mu svědčí podle § 14 odst. 1 nárok na náhradu za pozemky nevydané z důvodů existence překážek uvedených v zákoně. Postoj žalované v tomto daném případě opět shledal vůči žalobci jako liknavý a svévolný, když tato otázka již byla řešena rozhodnutím Krajského soudu v Praze č.j. 19 Co 259/2016-49, na který odkázal. Závěr, že jde v případě žalobce o svévolný a liknavý přístup, pak nebyl zpochybněn ani rozsudkem Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 2364/2017 a sp. zn. 28 Cdo 4447/2017, které byly vydány v jiných sporech mezi žalobcem a žalovanou. Pokud jde o způsob ocenění nevydaných pozemků, pak poukázal na aktuální judikaturu vyšších soudů, kdy je třeba oprávněné osobě poskytnout náhradu za pozemky, a to v rozsahu, jako by pozemky byly určeny pro stavbu, byť v době převodu na stát v evidenci nemovitostí byly vedeny jako zemědělské. V době prodeje však již existovalo územní rozhodnutí, územně plánovací dokumentace a rozhodnutí o vykoupení za účelem výstavby sídliště. V této souvislosti poukázal na řadu rozhodnutí Nejvyššího i Ústavního soudu. Je proto třeba uzavřít, že nevydané pozemky bylo nutno ocenit jako stavební, tedy hodnota žalobcova nároku činí celkem 1 152 968,75 Kč a nikoliv částku evidovanou žalovanou. V současné době žalobcův nárok nebyl uspokojen zcela, ale pouze částečně, což potvrdila i žalovaná. Aktuálně nevypořádaný nárok žalobce je ve výši 1 000 329,40 Kč. Při posouzení otázky vhodnosti označených pozemků k převodu na žalobce, pak soud přihlédl k tomu, že žalobce po rozhodnutí odvolacího soudu prodal předmětné pozemky třetím osobám. Za situace, kdy již tyto pozemky nejsou ve vlastnictví žalované, pak nelze než dospět k tomu závěru, že je třeba žalobu na nahrazení projevu vůle ohledně těchto pozemků zamítnout, protože žalobě lze vyhovět za splnění všech zákonem stanovených podmínek pouze za toho předpokladu, že žalovaná pozemky vlastní. Nad rámec toho pak soud prvního stupně zdůraznil, že zejména ze znaleckých posudků Ing. Tomíčka a z nájemních smluv vyplývá, že pozemky parc. č. [redacted] a [redacted] jsou oploceny a fyzicky přístupné přes pozemek parc. č. [redacted], na kterém je postaven dům č.p. [redacted]. Pozemky jsou tedy součástí zahrady u rodinného domu. Pokud jde o pozemek parc. č. [redacted], ten tvoří funkční celek s provozní budovou na pozemku parc. č. [redacted] a je oplocen. Nachází se zde asfaltová plocha a stavba provozně propojena se sousední budovou. Na pozemku parc. č. [redacted] pak je umístěna dřevostavba. Poukázal na závěr o funkční souvislosti mezi pozemky užívanými jako zahrady s rodinnými domy tvořícími oplocené celky, které rovněž vedou k naplnění institutu překážky zastavenosti podle zákona o půdě, vyslovené v rozhodnutí 28 Cdo 3583/2012. Okolnost, že pozemky žalobce již prodal podle soudu svědčí pro závěr, že jejich získáním sledoval spíše komerční či spekulativní cíle a nikoliv jejich využití k účelu předpokládaného zákonem. Současné tyto okolnosti svědčí pro závěr, že jiné než dosavadní využití pozemků reálné není a že předmětné pozemky nejsou vhodnými pro uspokojování restitučního nároku žalobce. S tímto názorem byla žaloba zamítnuta.
4. Proti rozsudku soudu prvního stupně podal v otevřené lhůtě žalobce v odvolání.
5. Nesouhlasil s rozhodnutím soudu prvního stupně, kterým byl zamítnut jeho nárok na převod konkrétních pozemků, když se neztotožňuje s právním závěrem soudu prvního stupně, že pozemky jsou nevhodné k převodu za účelem uspokojení jeho restitučního nároku. Neztotožňuje se ani s právním názorem soudu, který vychází z premisy, že za situace, kdy předmětné pozemky již nejsou ve vlastnictví žalované, nelze než žalobu zamítnout. Poukazuje na to, že vlastnické právo bylo převedeno na třetí osoby na základě pravomocného rozsudku, tedy na základě platného nabývacího

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

titulu. Podle názoru žalobce nelze přičítat k jeho tíži jednání, které bylo zcela legitimní a založené na legálním a platném právním titulu, když sám žalovaný si aktivně svá práva nebránil. Bylo by v rozporu s právním řádem, aby byla žaloba v současné době zamítnuta, když předmětné pozemky byly již dříve pravomocně převedeny do jeho vlastnictví. Pokud soud prvního stupně uvádí ještě další kritéria pro nevydání, pak ani s nimi se neztotožňuje. K pozemkům parc. č. ■■■■, ■■■■ a ■■■■ namítal, že ani u jednoho pozemku se nejedná o funkční celek s dalšími pozemky, který by byl překážkou převoditelnosti ve smyslu zákona o půdě. Rovněž nájemní smlouva není překážkou ve smyslu nevydání pozemku. Je přesvědčen, že proto nic nebrání převodu těchto pozemků. K pozemku parc. č. ■■■■ pak namítal, že není překážkou ve smyslu zákona o půdě, pokud pozemek měl být dle územní plánovací dokumentace určen jako pozemek zastavěný stavbami pro bydlení. Stavby pro bydlení nejsou stavbami technické či dopravní infrastruktury ani stavbami veřejně prospěšnými. Namítal, že soud nesprávně posoudil daný skutkový stav. Pokud jde o existenci dřevostavby na pozemku, pak ta nepochybně nepředstavuje překážku převodu ve smyslu zákona. Navrhl proto, aby odvolací soud napadený rozsudek změnil a žalobě zcela vyhověl.

6. Žalovaná se předem k podanému odvolání předem nevyjádřila.
7. Krajský soud v Praze jako soud odvolací přezkoumal napadený rozsudek, včetně řízení, které mu předcházelo ve smyslu § 212, § 212a odst. 1, 5 zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu v platném znění (dále jen „o.s.ř.“).
8. Odvolací soud doplnil dílčím způsobem dokazování, a to k objasnění všech relevantních okolností k předmětným pozemkům z hlediska namítané nevhodnosti k vydání, zejména pokud jde o tvrzenou zastavěnost či funkční či jinou souvislost s dalšími pozemky, tak jak byla od počátku žalovanou stranou namítána (§ 213 odst. 2 o.s.ř.).
9. Odvolání žalobce je dílčím způsobem důvodné.
10. Odvolací soud se při posuzování důvodnosti odvolání žalobce již nezabýval, neboť je měl za vypořádané dříve, spornými otázkami mezi účastníky, pokud jde o způsob ocenění pozemků žalobci nevydaných, když o postavení žalobce jako osoby oprávněné od počátku nebylo sporu. Rovněž se dále již znovu nezabýval otázkou posouzení liknavosti či svévole v přístupu žalované k žalobci v tomto konkrétním případě, když se touto otázkou podrobně zabýval především z pohledu již ustálené rozhodovací praxe ve svém předchozím rozhodnutí č.j. 19 Co 259/2016-149 (viz odůvodnění rozhodnutí – str. 7). Ostatně s přihlédnutím k tomu, na čem bylo vystavěno dovolání žalované proti tomuto rozsudku krajského soudu je zřejmé, že žalovaná již dále nebrojila a nyní nebrojí proti skutkovému a z něj vyvozenému právnímu závěru soudu prvního či druhého stupně pokud jde o způsob ocenění nevydaných pozemků a stejně i důvodnost postupu žalobce cestou soudního nahrazení projevu vůle k převodu pozemků státu mimo režim veřejných nabídek, když její dovolání se opíralo výlučně o nedostatečně skutkově i právně posouzenou otázku vhodnosti vybraných pozemků žalobcem k převodu. Rovněž i v tomto směru se také dovolací soud jinou otázkou než otázkou vhodnosti pozemků jako předestřenou mu v rámci dovolání nezabýval.
11. Protože soud prvního zamítl žalobu především pro ztrátu vlastnického práva žalované k sporným pozemkům, když v mezidobí od pravomocného skončení věci před odvolacím soudem do vydání zrušujícího rozsudku dovolacím soudem, žalobce nemovitosti prodal třetím osobám, které jsou nyní jako vlastníci vedeni v katastru nemovitostí, zabýval se odvolací soud nejprve tím, zda tato skutečnost je pro vypořádání právních vztahů účastníků řízení podstatná natolik, že se musí promítnout i vlastního rozhodnutí soudu.
12. Odvolací soud se v tomto směru neztotožňuje s právním názorem soudu prvního stupně, který ztrátu vlastnického práva žalované promítl do závěru o nutnosti žalobu zamítnout. Pokud žalovaná svá vlastnická práva nepozbyla jinak než v důsledku pravomocného a vykonatelného rozhodnutí odvolacího soudu, pak zrušením tohoto rozhodnutí v dovolacím řízení se věc dostává do stejného stadia jako před vydáním zrušeného rozhodnutí, tedy je třeba právní vztahy účastníků, které jsou

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

stále předmětem odvolacího řízení znova upravit. Na věci nic nemění to, že zrušením rozsudku odvolacího soudu se již tato vlastnická práva žalované neobnovila a to pro úpravu § 243g odst. 2 o.s.ř. představující procesní ochranu třetích osob, která svá nabytá práva odvíjí od rozhodnutí později v dovolacím řízení zrušeném. Nároky uplatněné v řízení před soudem však mezi účastníky nebyly odklizeny a je třeba znova je upravit, když nic nevylučuje, že je lze upravit i jinak než v dřívějším rozhodnutí. Z původního již odklizeného rozhodnutí dovolacím soudem tak lze vycházet jen při posuzování právních poměrů osob odlišných od účastníků řízení, které nemohou být novým rozhodnutím nijak dotčeny. To však platí i naopak, tedy práva třetích osob legálně nabytá v mezidobí od pravomocného a vykonatelného rozhodnutí odvolacího soudu do okamžiku zrušení tohoto rozhodnutí dovolacím soudem, nemohou vést k závěru, že předmět sporu mezi účastníky řízení tím odpadl, protože zde již není co upravovat. Tento závěr soudu je podporován především komentářovou literaturou (Velké komentáře, Občanský soudní řád II, autorů Drápal, Bureš a kol. Vydavatelství C. H. BECK, str. 1969 k § 243d o.s.ř. - nyní 243g). Komentář na příkladu řízení o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, kdy věc byla nejprve přikázána žalobci, který ji prodal jinému, aby po zrušení původního rozhodnutí byla věc přikázána žalovanému, jednoznačně dokládá, že bez ohledu na nabytá práva třetích osob, která jsou podle § 243g o.s.ř. chráněna, je třeba vypořádat poměry mezi původními účastníky a tedy rozhodovat o původním předmětu, který zde byl v době vydání později zrušeného rozhodnutí. Odvolací soud proto uzavírá, že předmět sporu mezi účastníky neodpadl tím, že žalované se nemohla obnovit vlastnická práva ke sporným pozemkům a to pro ochranu třetích osob. Bylo proto třeba věcně o uplatněném restitučním nároku žalobce rozhodnout a to již proto, aby bylo mezi účastníky postaveno najisto, zda- pokud by nebyl nárok žalobce shledán po právu, zde nevznikl mezi nimi vztah z bezdůvodného obohacení odpovídající ceně pozemků, které byly žalobci vydány, ač být vydány neměly.

13. Pokud jde o soudem prvního stupně posouzenou nevhodnost pozemků, pak zde se odvolací soud částečně s jeho rozhodnutím ztotožňuje. Pokud jde o pozemek č. [REDACTED] v k.ú. [REDACTED] pak s ohledem na popis tohoto pozemku, tak jak vyplývá ze znaleckého posudku Ing. Tomíčka, rovněž tak jak je zřejmé nahlédnutím do ortofoto mapy Katastrálního úřadu, pracoviště [REDACTED], není sporu o tom, že se jedná o pozemek oplocený a zahrnutý do areálu sloužícího k výrobě. Z větší části je pokryt asfaltovou plochou, slouží jako manipulační plocha i jako přístup do areálu. Jeho využití jako pozemku zemědělského je tedy vyloučeno, nepochybně tvoří funkční celek s ostatními nemovitostmi v areálu, zejména provozní budovou na pozemku parc. č. [REDACTED]. To, že pozemek tvoří s ostatními nemovitostmi jeden funkční celek a je také využíván ve prospěch provozu na pozemku parc. č. [REDACTED] je zřejmé i z toho, že původně byl pronajat již v roce 2010 vlastníkem sousedních objektů v areálu, tedy P [REDACTED] V [REDACTED] a M [REDACTED] P [REDACTED], když pro jiného než pro vlastníka průmyslového celku nemá tento pozemek význam. Ostatně zjištěnou propojenost pozemku s ostatními nemovitostmi v areálu žalobce nerozporoval. Ve prospěch závěru o jediném možném využití tohoto pozemku v rámci zachování funkčního celku provozu vlastníků M [REDACTED] P [REDACTED] a P [REDACTED] V [REDACTED] pak svědčí také to, že poté, co se stal žalobce vlastníkem tohoto pozemku na základě později zrušeného rozsudku dovolacím soudem, prodal ho právě zmíněným vlastníkům sousedních nemovitostí P [REDACTED] V [REDACTED] a M [REDACTED] P [REDACTED]. Zde je tedy naplněno nepochybně ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě o zastavěnosti, kterou judikatura shledává i tam, kde jde o prokázanou provázanost uceleného souboru nemovitostí, tvořící tzv. areál a plnící předem určený hospodářský cíl.
14. Pokud jde o pozemky parc. č. [REDACTED] a [REDACTED], pak ze znaleckého posudku Ing. Tomíčka vyplývá, že měli být fyzicky přístupné přes pozemek parc. č. [REDACTED], na kterém se nachází dům č.p. [REDACTED]. Vzhledem k tomu, že v mezidobí došlo ke změně vlastnického práva k pozemku parc. č. [REDACTED] s domem č.p. [REDACTED], pak odvolací soud učinil dotaz na stávající vlastníky této nemovitosti, a to J [REDACTED] a A [REDACTED] K [REDACTED]. Z odpovědi J [REDACTED] K [REDACTED] ze dne 20. 5. 2019 pak vyplývá, že vedle majetku, který je součástí SJM, tedy pozemku parc. č. [REDACTED] s domem č.p. [REDACTED], který užívají, užívají ještě pozemek parc. č. [REDACTED], na kterém stojí jejich stavba bez čísla popisného. V pronájmu mají pak vedle tohoto

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

pozemku právě i pozemek parc. č. ■■■ a ■■■, které jsou jimi užívány jako jeden celek s pozemkem parc. č. ■■■, přestože k němu nejsou přiloceny. Nahlédnutím do ortofotomapy pak je zřejmé, že oba sporné pozemky se nacházejí v těsném sousedství s pozemkem ve vlastnictví manželů K■■■, ostatně jejich propojení vyplývá i z podpisu dané skutečnosti, tak jak to učinil Ing. Tomíček ve svém posudku, kde uvedl, že se na nich nachází kotec, kůlna a altán. I v tomto případě proto odvolací soud dospěl k tomu závěru, že oba předmětné pozemky tvoří s pozemky ve vlastnictví majitelů domu čp. ■■■ a zahrady parc. č. ■■■, jakož i s dalším pozemkem ve vlastnictví státu číslo ■■■, na kterém se nachází stavba ve vlastnictví manželů ■■■, jeden funkční celek, když je zde nepochybně dána prostorová provázanost jednotlivých nemovitostí užívaných stejným subjektem, stejně tak je zde dána i provázanost funkční, kdy se na pozemku původně ve vlastnictví státu nacházejí vedlejší stavby či porosty, které plynule přecházejí z pozemku ve vlastnictví manželů K■■■ na pozemky předmětné. I když oba pozemky bylo možno oddělit a využít jako zemědělské, pak jejich „odtržení“ od pozemků sousedních by vzhledem ke vzájemné těsné prostorové propojenosti (vzdálenost od rodinného domu je jen 2,20 m, jak popsal znalec) a to i s pozemkem č. ■■■ a na něm umístěnou stavbou ve vlastnictví manželů ■■■, by znamenalo podstatně redukovanou míru funkčního využití ostatních nemovitostí, které nyní také tvoří – byť volnější funkční celek domu k bydlení se zahradou a okolními pozemky. Proto i v tomto případě lze dospět k závěru o nevhodnosti vydání obou pozemků, na které lze nahlížet jako na zastavené ve smyslu § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě,

15. Pokud jde pak o pozemek původně parc. č. ■■■, který však v mezidobí od vydání již zrušeného rozhodnutí Krajského soudu v Praze doznal změn v tom smyslu, že byl geometrickým plánem rozdělen na 5 samostatných pozemků, které jsou takto zapsány i v katastru nemovitostí, pak zde odvolací soud po prověření tvrzené nevhodnosti a zastavenosti neshledal žádného zákonného důvodu, který by vylučoval tyto všechny pozemky z režimu pozemků vhodných k vydání. Vzhledem k tomu, že bylo od počátku namítáno žalovanou, že se zde nachází dřevostavba, o jejímž charakteru ani žalovaná nebyla schopna bližší údaje uvést, tak v tomto směru učinil odvolací soud dotaz na Městský úřad Čelakovice, který dne 13. 5. 2019 soudu sdělil, že v současné době se na uvedených pozemcích žádná stavba nenachází. K charakteru stavby pak Městský úřad Čelakovice, odbor výstavby připojil rozhodnutí o dodatečném povolení stavby z 14. 6. 2012, z něhož vyplývá, že se na pozemku ■■■ měla nacházet dočasná stavba, a to výběh pro koně, montovaný box pro koně, včetně oplocení pozemku. Jak vyplývá i z nahlédnutí do aktuální ortofotomapy, pak v současné době se skutečně na pozemku parc. č. ■■■ žádná stavba nenachází. Odvolací soud proto v tomto směru neshledal žádné zákonné překážky pro nevydání těchto pozemků žalobci, když vydání nebrání to, že pozemky jsou zahrnuty v rámci územního plánu města do ploch všeobecně obytných, kde mohou být umístěny obytné stavby. Protože se nemá jednat o veřejně prospěšné stavby ani o stavby dopravní infrastruktury (viz § 6 odst. 1, písm. b) zákona č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně zákonů souvisejících), pak ani toto zjištění nepředstavuje vylukový důvod pro nevydání pozemků vedených jako orná půda žalobci k částečnému uspokojení jeho nároku. Cena takto vydávaných nemovitostí byla oceněna již v posudku ing. Tomíčka z roku 2015 částkou 70 Kč za 1 m<sup>2</sup>, tedy celkem na 367 809 Kč. V tomto rozsahu tedy došlo k částečnému uspokojení nároku žalobce.
16. Odvolací soud proto ze všech těchto shora uvedených důvodů částečně změnil podle § 220 odst. 1 písm. b) o.s.ř. napadený rozsudek ve výroku týkajícím se pozemků parc. č. ■■■ až ■■■ v k.ú. ■■■; jinak rozsudek soudu prvního stupně ohledně nároku na vydání pozemků parc. č. ■■■, č. ■■■ a č. ■■■ v k. ú. ■■■ jako fakticky věcně správný, i když z jiných důvodů podle § 219 o.s.ř. potvrdil.
17. Protože se jedná pouze o částečný rozsudek, pak o nákladech řízení mezi účastníky bude rozhodnuto až v konečném rozhodnutí o věci samé.

#### **Poučení:**

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.

Proti tomuto rozsudku lze podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR prostřednictvím Okresního soudu Praha – východ ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozhodnutí za podmínek vymezených v § 237 a násl. o.s.ř.

Praha 13. června 2019

JUDr. Jana HRÁCHOVÁ, v.r.  
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Lucie Lepská.