



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Krajský soud v Ústí nad Labem rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Jiřího Brádky a soudců JUDr. Lenky Jirglové a JUDr. Petra Erby v právní věci

žalobkyně **České republiky - Ministerstva životního prostředí**, IČ 00164801,
se sídlem Vršovická 65, 100 10 Praha 10,
zastoupené Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových,
se sídlem Rašínovo nábřeží 390/42, 128 00 Praha 2 - Nové Město

proti

žalované **I.H.FARM s.r.o.**, IČ 24761061,
se sídlem Opletalova 1323/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město,
zastoupené advokátem JUDr. Petrem Voříškem, Ph. D., LL. M.,
se sídlem Přístavní 321/14, 170 00 Praha 7,

**o nahrazení projevu vůle, o odvolání žalované proti rozsudku Okresního soudu v Mostě
č. j. 16 C 528/2014-246 ze dne 31. 8. 2020,**

takto:

- I. Rozsudek okresního soudu se **potvrzuje**, a to v tom správném znění výroku I., že povinnost uzavřít se žalobkyní v tomto výroku podrobně specifikovanou kupní smlouvu se ukládá žalované jako prodávající.
- II. Žalovaná je povinna nahradit žalobkyni náklady odvolacího řízení 2 133 Kč do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.

Odůvodnění:

V záhlaví uvedeným rozsudkem soud prvního stupně ve výroku I. nahradil projev vůle žalované uzavřít se žalobkyní kupní smlouvu v tomto výroku specifikovanou, ve výroku II. uložil žalované povinnost zaplatit žalobkyni na náhradu nákladů řízení částku 47 727,40 Kč do třiceti dnů od právní moci rozsudku, ve výroku III. uložil žalované povinnost zaplatit České republice -

Shodu s prvopisem potvrzuje Zuzana Víchová.

Okresnímu soudu v Mostě na náhradu nákladů řízení částku 27 458 Kč do třiceti dnů od právní moci rozsudku, a ve výroku IV. uložil žalované povinnost zaplatit České republice - Okresnímu soudu v Mostě na soudním poplatku částku 3 333 Kč do patnácti dnů od právní moci rozsudku. V řízení se žalobkyně domáhala, aby žalované byla uložena povinnost (nahrazena její vůle) uzavřít se žalobkyní kupní smlouvu na prodej pozemků, na nichž se v katastrálním území Jezeří v okrese Most rozprostírá Národní přírodní rezervace Jezerka (dále též jen „NPRJ“, příp. „rezervace“), v situaci, kdy žalovaná nabyla vlastnické právo k těmto pozemkům koupí, přičemž tehdejší prodávající nerespektoval předkupní právo žalobkyně k těmto pozemkům zakotvené v ustanovení § 61 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a žalovaná s mimosoudním vyřízením záležitosti nesouhlasila. Soud prvního stupně dospěl k závěru, že vznik rezervace byl prokázán Výnosem Ministerstva kultury České socialistické republiky č. j. 13.359/68-II/2 ze dne 20. 1. 1969, o zřízení státní přírodní rezervace „Jezerka“ (dále jen „Výnos“), v k. ú. Jezeří vznikla rezervace na tehdejší parcele č. 182/1 s vymezením podle lesního hospodářského plánu k 1. 1. 1959 a parcele č. 236 (u níž však bylo prokázáno, že leží mimo hranice rezervace a není předmětem žaloby). Ze znaleckého posudku Ing. Petra Vyskočila č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] ve spojení s geometrickým plánem Ing. Jany Sasové č. [REDAKCE] ze dne [REDAKCE] má soud prvního stupně za prokázané, že někdejší státní přírodní rezervace Jezerka, nyní NPRJ, se v k. ú. Jezeří rozprostírá na pozemkových parcelách č. [REDAKCE], které historicky vznikly oddělením z někdejší parcely č. [REDAKCE], a na parcelách nově vzniklých na základě uvedeného geometrického plánu - parcelách č. [REDAKCE], č. [REDAKCE]. Výměra uvedených pozemků činí 872749 m² (tj. 87 ha a 2749 m²), přičemž celková výměra rezervace podle Výnosu činí 130 ha, když zbývající část rezervace se nachází na pozemcích v k. ú. Kundratice a k. ú. Podhůří v okrese Chomutov. Žalovaná byla ještě před uzavřením kupní smlouvy s dřívějším vlastníkem předmětných pozemků, společností Lesy JEZEŘÍ k.s. upozorněna Agenturou ochrany přírody a krajiny (dále též jen „AOPK“) na existenci zákonného předkupního práva podle zákona č. 114/1992 Sb., kupní smlouvu dne 27. 12. 2011 uzavřela, ač prodávající společnost Lesy JEZEŘÍ k.s. předmětné pozemky před uzavřením kupní smlouvy žalobkyni k odkoupení nenabídla. Soud prvního stupně shledal, že žalobkyně má k předmětným pozemkům podle § 61 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. předkupní právo, které v daném případě nebylo respektováno. Žalobkyně se proto oprávněně ve smyslu § 603 odst. 3 občanského zákoníku (zákona č. 40/1964 Sb., dále jen „obč. zák.“, účinného v době uzavření kupní smlouvy žalovanou - srov. ustanovení § 3028 zákona č. 89/2012 Sb.) domáhala, aby jí žalovaná nabídla věc ke koupi. Soud prvního stupně žalobě jako důvodné vyhověl a podle § 161 odst. 3 o. s. ř. žalované uložil povinnost k uzavření kupní smlouvy se žalobkyní, resp. nahradil projev vůle žalované směřující k uzavření kupní smlouvy ve znění obsaženém ve výroku shora uvedeného rozsudku s tím, že nedílnou součástí rozsudku je geometrický plán č. 89-50/2019 ze dne 25. 6. 2019. Rozhodnutí o nákladech řízení ve vztahu účastníků bylo výsledkem částečné úspěšnosti žalobkyně ve věci v souladu s ustanovením § 142 odst. 2 o. s. ř., soud prvního stupně přiznal žalobkyni náhradu jejích nákladů v rozsahu dvou třetin. O náhradě nákladů, které v tomto řízení vznikly státu, bylo rozhodnuto podle § 148 odst. 1 o. s. ř., žalované byla podle výsledku řízení uložena povinnost k náhradě dvou třetin těchto nákladů. Rovněž podle výsledku řízení byla žalované uložena povinnost k zaplacení dvou třetin soudního poplatku, a to podle § 2 odst. 3 zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, když žalobkyně je podle § 11 odst. 2 písm. a) zákona od soudního poplatku osvobozena.

Proti shora uvedenému rozsudku podala žalovaná odvolání, jímž se domáhala zamítnutí žaloby. Soudu prvního stupně vytýkala nesprávná skutková zjištění i nesprávné právní posouzení věci. Podle žalované jsou nadále dány pochybnosti, zda byla NPRJ v minulosti řádně vyhlášena a určité vymezena, stejně jako skutečnost, zda se pozemky, které žalovaná nabyla v roce 2011 do svého vlastnictví, nacházejí na území NPRJ. Žalovaná má pochybnosti, zda vymezení NPRJ znaleckým posudkem odpovídá Výnosu. Znalec připustil, že porostní mapa lesního hospodářství, z níž vycházel, je datována ke dni 1. 1. 1960, zatímco Výnos odkazuje na lesní hospodářský plán ke dni 1. 1. 1959; znalec „předpokládá“, že uvedené datum je chybné, s jistotou to tvrdit nemůže. Znalec vycházel z podkladu, který poskytla AOPK, která však v průvodním dopisu upozornila, že „v ÚSOP není uložen žádný geodetický dokument se zaměřením celé hranice NPRJ odpovídající Shodu s prvopisem potvrzuje Zuzana Víchová.

vyhlašovací dokumentaci a nemáme tedy k dispozici seznam zaměřených lomových bodů“. Podobný podklad poskytl znaleci Městský úřad v Mostě, podle znalce se jedná o odlišné mapy s „obdobným“ (nikoliv tedy stejným) zákresem obvodu NPRJ. Znalec uvedl, že obě mapy jsou spíše schematické, určené jen pro orientaci v terénu, navíc v nich není zakreslena jihozápadní část NPRJ. Podle přesvědčení žalované se nejedná o mapy, na něž odkazuje Výnos, nelze ani určit, která mapa, pokud vůbec nějaká, je tou správnou. Soud prvního stupně se s námitkou ohledně odlišnosti map nevypořádal. Nelze-li pak s jistotou stanovit, kde by se NPRJ měla skutečně nacházet, není možné ani dojít k závěru, že na předmětných pozemcích vázne předkupní právo státu. Soud prvního stupně se rovněž nevypořádal s námitkou neústavnosti předkupního práva státu podle § 61 zákona č. 114/1992 Sb.; odkázal na náleznost Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 18/17 ze dne 25. 9. 2018, který se námitkami žalované v tomto řízení (stát má k dispozici řadu jiných možností zajistit ochranu přírody, aniž by byl nucen omezovat vlastnické právo dotčených osob, nelze dovozovat, že je ve veřejném zájmu, aby stát byl vlastníkem předmětných pozemků, omezení vlastnického práva je možné pouze za náhradu, jejíž výše je negativně ovlivněna zatížením pozemků předkupním právem státu, toto snížení ceny není nijak kompenzováno) nezabýval. Navíc je třeba přihlídnout k tomu, že od uzavření kupní smlouvy, kterou žalovaná nabyla pozemky do svého vlastnictví, uplynulo již více let, jejich cena v mezidobí nepochybně vzrostla. Kupní cena, kterou má žalovaná za předmětné pozemky obdržet, již neodpovídá tržní realitě. Vyhováním žalobě by rovněž došlo ke snížení ceny sousedních pozemků ve vlastnictví žalované, žalovaná by dále byla také negativně dotčena v možnosti vytvořit vlastní honitbu.

V písemném vyjádření k odvolání poukázala žalobkyně na rozsáhlé dokazování, z něhož soud prvního stupně vyvodil odpovídající závěry, s kterými se žalobkyně ztotožnila. Byla podle ní prokázána existence a poloha NPRJ včetně polohy předmětných pozemků na území rezervace. Společnost Lesy JEZEŘÍ k.s. byla na zákonné předkupní právo k předmětným pozemkům upozorněna dopisem AOPK ze dne 8. 11. 2011, tato skutečnost se promítla i do obsahu kupní smlouvy ze dne 27. 12. 2011, v níž je uvedeno, že „kupujícímu je známo, že na předmětu koupě popř. na jeho částech může váznout zákonné předkupní právo třetí osoby“. U pozemků tvořících NPRJ v okrese Chomutov (v k. ú. Kundratice u Chomutova a v k. ú. Podhůří u Vysoké Pece) je způsob ochrany v katastru nemovitostí zaznamenán. Listinou, v níž je uveden způsob ochrany přírody u původního pozemku parc. [REDAKCE] v k. ú. Jezeří, je Prohlášení vkladatele o vkladu vlastnického práva k nemovitostem do komanditní společnosti Lesy JEZEŘÍ k.s. ze dne 13. 8. 1997, kde je uveden způsob ochrany - „ochr. přírody, geod. bod.“ NPRJ je v terénu řádně označena cedulemi a červenými pruhy na stromech po obvodu rezervace. Žalobkyně se snažila o co nejmenší zásah do vlastnického práva žalované v rozsahu pozemků, které do NPRJ prokazatelně patří, z toho důvodu vzala ve smyslu závěrů znaleckého posudku žalobu zčásti zpět ohledně pozemků, jež leží mimo obvod NPRJ. Žalobkyně proto navrhla, aby odvolací soud napadený rozsudek potvrdil.

Při jednání, které krajský soud jako soud odvolací k přezkoumání napadeného rozsudku včetně řízení, jež mu předcházelo, nařídil, setrvali účastníci na svých stanoviscích. Odvolací soud vycházel ze skutkových zjištění soudu prvního stupně, která má za správná a dostatečná, vzal je proto za základ svého rozhodování a na odůvodnění napadeného rozsudku takto odkazuje. Ztotožnil se rovněž s právními závěry, které soud prvního stupně na základě skutkových zjištění učinil, rovněž v tomto směru na odůvodnění napadeného rozsudku odkazuje.

Podle § 61 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. má Česká republika předkupní právo k nezastaveným pozemkům ležícím mimo zastavená území obcí na území národních parků, národních přírodních rezervací, národních přírodních památek a pozemkům souvisejícím s jeskyněmi. Ministerstvo životního prostředí podá neprodleně návrh na zápis předkupního práva do katastru nemovitostí na základě potvrzení o vzniku předkupního práva, které vydá Ministerstvo životního prostředí a ve kterém uvede výčet pozemků označených údaji katastru nemovitostí, ke kterým má Česká republika předkupní právo, podle jednotlivých katastrálních území a důvod vzniku předkupního práva. Vlastníci těchto pozemků jsou povinni v případě jejich zamýšleného prodeje přednostně nabídnout tyto pozemky ke koupi orgánu ochrany přírody, a to i v případě, že se tyto pozemky nacházejí v předmětných územích jen zčásti. Pokud orgán ochrany přírody neprojeví o tyto Shodu s prvopisem potvrzuje Zuzana Víchová.

zcela namístě. Následky porušení předkupního práva nejsou v zákoně č. 114/1992 Sb. výslovně upraveny, je tak třeba postupovat podle obecné úpravy, kterou pro posuzovanou věc, vzhledem k okamžiku uzavření kupní smlouvy mezi společností Lesy JEZEŘÍ k.s. a žalobkyní (srov. ustanovení § 3028 odst. 2 občanského zákoníku - zákona č. 89/2012 Sb. účinného od 1. 1. 2014), představuje právě citovaná právní úprava. V situaci, kdy žalovaná po nabytí vlastnického práva odmítla předmětné pozemky převést na stát, domáhala se žalobkyně nahrazení projevu vůle žalované s tímto převodem ve smyslu § 161 odst. 3 o. s. ř., čemuž soud prvního stupně vyhověl. Odvolací soud nemá za důvodnou ani námitku směřující do výše ceny, za níž má žalovaná předmětné pozemky na žalobkyni převést. Cena za m² předmětných pozemků odpovídá ceně, za kterou nabyla vlastnické právo k těmto pozemkům žalovaná podle kupní smlouvy ze dne 27. 12. 2011. Podle odvolacího soudu je taková cena správnou a spravedlivou v situaci, kdy žalobkyně na své předkupní právo před uzavřením kupní smlouvy mezi žalovanou a společností Lesy JEZEŘÍ k.s. upozornila, pozemky jí ke koupi nabídnuty nebyly a žalobkyně se tak musela svého práva na koupi pozemků domoci žalobou; došlo-li by totiž k realizaci předkupního práva státu před převodem pozemků na žalovanou, byla by žalovaná v pozici „koupěchtivého“, jímž nabízenou cenu by stát musel, pokud by pozemky chtěl získat do svého vlastnictví, akceptovat. Je tak logickým závěrem, že cena, kterou má žalobkyně za předmětné pozemky žalované zaplatit, musí odpovídat ceně (za m²) stanovené v kupní smlouvě ze dne 27. 12. 2011. Námitky směřující k důvodům pro zvýšení ceny, které žalovaná snesla v odvolání proti napadenému rozsudku, tak nemá odvolací soud za právně relevantní.

V daném případě odvolací soud uzavřel, že rozsudek soudu prvního stupně je správný, rozhodnutí odpovídá skutkovým zjištěním a z nich vyvozeným právním závěrům. Odvolací soud neshledal v postupu soudu prvního stupně žádná pochybení, která by vedla k jiným závěrům, než které soud prvního stupně v napadeném rozsudku přijal. Správné znění výroku I., jak je uvedeno ve výroku tohoto rozsudku, odpovídá logické konstrukci kupní smlouvy, kdy žalovaná je v tomto vztahu prodávající, nikoli kupující, jak ji nesprávně soud prvního stupně ve znění kupní smlouvy ve výroku I. napadeného rozsudku označil.

Ze shora vyložených důvodů odvolací soud rozsudek soudu prvního stupně, včetně rozhodnutí o náhradě nákladů řízení ve vztahu účastníků, o náhradě nákladů vzniklých státu a o povinnosti platit soudní poplatek, jako věcně správný podle § 219 o. s. ř. potvrdil.

O nákladech odvolacího řízení bylo rozhodnuto podle ustanovení § 224 odst. 1 a § 142 odst. 1 o. s. ř., když úspěšně žalobkyni byla přiznána náhrada nákladů řízení v celkové výši 2 133 Kč; z toho 900 Kč činí paušální náhrada za tři úkony (písemné vyjádření k odvolání, příprava účasti na jednání, účast na odvolacím jednání dne 8. 12. 2021) po 300 Kč podle § 2 odst. 3 a § 1 odst. 3 písm. a), b) a c) vyhl. č. 254/2015 Sb., a 1 233 Kč činí jízdné osobním automobilem k odvolacímu jednání Praha – Ústí nad Labem a zpět, celkem 186 km po 6,63 Kč/km.

Poučení:

Proti tomuto rozsudku **je** přípustné dovolání, 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 vyřešená právní otázka posouzena jinak. Účastník může podat dovolání k Nejvyššímu soudu ČR do dvou měsíců od doručení rozhodnutí odvolacího soudu u soudu, který rozhodoval v prvním stupni, tj. u Okresního soudu v Mostě. Přípustnost dovolání je oprávněn zkoumat jen dovolací soud.

V Ústí nad Labem dne 8. prosince 2021

JUDr. Jiří Brádka v. r.
předseda senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje Zuzana Víchová.