

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ

## PŘEHLED JUDIKATURY

**Oddělení tvorby cen a verifikace**  
**Státní pozemkový úřad**

Ing. Vlastimil Vala, CSc., Ing. Augustin Sadílek, Ing. Filip Hakl, Ing. Eva Mačurová, MBA.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### Stanovisko kolegia Nejvyššího soudu sp. zn.: Cpj 140/89

Při stanovení jednotkové ceny pozemku podle § 14 vyhlášky č. 182/1988 Sb. se zásadně vychází z údaje o jeho kultuře v písemných operátech evidence nemovitostí.

Nebyla-li však pozdější změna účelového určení pozemku v evidenci nemovitostí dosud vyznačena, je pro účely stanovení ceny pozemku nutno vycházet z platné územně plánovací dokumentace (územního plánu zóny, územního projektu zóny), ze schváleného seznamu pozemků pro výstavbu rodinných domků, z územního rozhodnutí o umístění stavby, popřípadě z územního rozhodnutí o využití území.

Faktický způsob užívání pozemku, který by byl v rozporu se závaznými údaji o jeho kultuře (druhu) v písemných operátech evidence nemovitostí, popřípadě v rozporu s pozdější a v evidenci nemovitostí dosud nevyznačenou změnou účelového určení pozemku, není z hlediska stanovení jednotkové ceny pozemku významný. Právě tak je pro určení ceny pozemku nerozhodné, byla-li již půda odňata zemědělské výrobě nebo byl-li alespoň vydán předchozí souhlas s jejím odnětím.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

**Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 1518/2007**

**Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 3631/2013**

**Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 1227/2015**

**Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 155/2016**

Cena náhradního pozemku má být ekvivalentní ceně pozemku, který byl oprávněné osobě odebrán.

Pokud byl odebrán zemědělský pozemek, jakým je pole, louka, pastvina apod., náleží náhrada odpovídající jeho tehdejšímu charakteru, který měl v době přechodu na stát, i když se cena vypočítává podle cenového předpisu platného ke dni účinnosti zákona o půdě.

Ve prospěch oprávněné osoby nelze počítat s navýšením hodnoty pozemku, k němuž došlo v důsledku jeho zastavění po přechodu na stát bez přičinění původního vlastníka.

Oprávněná osoba z hlediska ocenění pozemků může dostat zpět jen to, co pozbyla.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 2699/2008

Pokud byl odebrán zemědělský pozemek, má nárok na náhradu za zemědělský pozemek.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 2049/2012

Oprávněná osoba z hlediska ocenění pozemků může dostat zpět jen to, co pozbyla, zatím co skutkové změny na nemovitostech, ke kterým došlo po jejich odnětí, nemají význam, byly-li způsobeny subjektem, který s nemovitostmi nakládal jako s vlastními.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

**Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 444/2014**

**Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 2956/2014**

**Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 1227/2015**

**Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 155/2016**

V situaci, kdy byly pozemky v době přechodu na stát sice vedeny jako zemědělské, nicméně byly určeny k výstavbě (v době prodeje existující územně plánovací dokumentace, vykoupení za účelem výstavby, bezprostřední realizace výstavby), je třeba pozemky ocenit jako pozemky určené pro stavbu ve smyslu ustanovení § 14 odst. 1 vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 3767/2009

Důvodnost žaloby na uložení povinnosti uzavřít smlouvu o bezúplatném převodu konkrétních náhradních pozemků podle § 11 odst. 2 zákona č. 229/1991 sb., ve znění pozdějších předpisů, není třeba – při liknavém postupu – vázat na podmínku předchozího zahrnutí těchto pozemků do veřejné nabídky.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 4792/2014

Metodika, kterou pro výpočet ceny náhradních pozemků zvolila žalovaná (ČR-SPÚ), tj. že ocenění náhradních pozemků se provede podle cenových předpisů ke dni 24.6.1991, avšak vychází se z ocenění pozemků ve stavu, v němž se vydávají, je správná a logická.



## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### Usnesení Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 3689/2015

Pro výši náhrady za nevydaný pozemek podle zákona o půdě je rozhodný charakter pozemku v době přechodu na stát, i když se při samotném výpočtu náhrady postupuje v souladu s cenovým předpisem platným ke dni účinnosti zákona o půdě.

Pokud byly dané pozemky ke dni odnětí vlastnického práva oprávněným osobám (resp. jejich právním předchůdcům) pozemky stavebními, popřípadě byly za tímto účelem vykupovány či odebírány, je za ně třeba poskytnout náhradu jako za pozemky určené pro stavbu dle § 14 odst. 1 vyhlášky č. 182/1988 Sb.

Při hodnocení povahy odňatých pozemků mohou soudy brát v potaz rozmanité okolnosti, které se v kontextu projednávaného případu pro posouzení této otázky jeví relevantní, mezi skutečnostmi, jež připadají v úvahu, však zpravidla bude mít značnou váhu obsah územně plánovací dokumentace, determinující funkční využití dotčených nemovitostí ke dni jejich přechodu na stát.

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 3508/2018 (9.7.2019)

Nejvyšší soud zrušil rozsudek Městského soudu v Praze zn.: 58 Co 354/2014, kterým se změnil rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 3 zn.: 4 C 146/2012, a věc vrátil MS k dalšímu řízení.

V rámci tohoto soudního sporu se žalobkyně domáhaly poskytnutí finanční náhrady za nevydané pozemky ve výši současné obvyklé ceny stavebních pozemků v daném k.ú.

V ZP byla znalcem určena obvyklá cena pozemku a cena zjištěná dle OCV č. 441/2013 Sb. MS přiznal cenu dle OCV.

Ustanovení § 28a zákona o půdě je třeba vykládat tak, že stanoví základ finanční náhrady, která může být v závislosti na konkrétních okolnostech zvýšena (II.ÚS 4139/16), tímto základem je dle Nejvyššího soudu peněžitá náhrada ve výši ceny odňatého pozemku platná ke dni 24.6.1991 stanovená dle vyhl. č. 182/1988 Sb., ve znění vyhl. č. 316/1990 Sb., přičemž se vychází ze stavu pozemku ke dni přechodu na stát.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### **Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 3508/2018 (9.7.2019)**

(pokračování)

NS:

Přisouzená peněžitá náhrada není s ohledem na účel a smysl zákona o půdě a restituční peněžitě náhrady přiměřená ani rozumná, nýbrž je zcela neadekvátní, a ve vztahu k jiným restituentům též nespravedlivá.

Kromě toho je nutné mít na zřeteli zejména i to, aby výsledná částka této náhrady, či již náhrady poskytnuté, resp. přisouzené (a to i dle zákona o mimosoudních rehabilitacích) korespondovala s částkami přiznanými v obdobných sporech, k čemuž však v posuzované věci zjevně nedošlo.

NS pak v rozsudku odkazuje na svoje usnesení sp. zn.: 28 Cdo 1521/2016 ve věci restitucí (peněžitě náhrady) dle zákona o mimosoudních rehabilitacích.

V tomto soudním sporu byla žalobcům přisouzena částka ve výši 10-násobku ceny odňaté věci.

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### **Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 3508/2018 (9.7.2019)** (pokračování)

NS uzavírá:

Přisouzený > 28-násobek ceny odňatého a nevydaného pozemku jakožto peněžitá náhrada neodpovídá ani účelu zákona o půdě, ani doposud soudy v obdobných věcech přiznaným peněžitým náhradám podle zákona o mimosoudních rehabilitacích.

MS bude muset znovu posoudit, zda a do jaké míry je namístě, aby výše peněžitě náhrady stanovená v základní výši dle § 16 odst. 1 ve spojení s § 28a zákona o půdě byla zvýšena tak, aby tato náhrada byla poskytnuta v přiměřené a rozumné výši.

Odvolací soud (MS) je v dalším řízení vázán právními názory dovolacího soudu v tomto rozhodnutí vyslovenými.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## STANOVISKA, USNESENÍ A ROZSUDKY NEJVYŠŠÍHO SOUDU

### **Rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 3772/2018 (2.10.2019)**

NS přerušuje řízení o dovolání a věc předkládá Ústavnímu soudu.

NS navrhuje, aby Ústavní soud zrušil část § 16 odst. 1 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů, znějící „stanovené podle § 28a“.

ÚS doručeno 22.10.2019.

Evidováno pod sp. zn.: Pl. ÚS 21/19.

ÚS v dané věci dosud nerozhodl.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## USNESENÍ A NÁLEZY ÚSTAVNÍHO SOUDU

### Nález Ústavního soudu sp. zn.: Pl. ÚS 6/05

Ustanovení § 13 odst. 6 a 7 zákona č. 229/1991 Sb., ve znění zákona č. 253/2003 Sb. a čl. VI zákona č. 253/2003 Sb., pokud se týkají oprávněných osob a jejich dědiců, se zrušují dnem vyhlášení tohoto nálezu.

( § 13 = dvouletá lhůta nároku na převod náhradního pozemku)

(čl. VI = pokud RPÚ nabylo PM nebo nárok na převod byl uplatněn před účinností zákona č. 253/2003 Sb., lhůta pro převod pozemku končí 31.12.2005)

Zrušena tzv. „restituční tečka“.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## USNESENÍ A NÁLEZY ÚSTAVNÍHO SOUDU

**Nález Ústavního soudu sp. zn.: I. ÚS 3169/07**

**Nález Ústavního soudu sp. zn.: I. ÚS 125/10**

Pozemkový fond (nyní tedy SPÚ) má zákonnou povinnost převádět náhradní pozemky, přičemž struktura jeho nabídky musí mít takové kvalitativní a kvantitativní parametry, aby byla náhrada poskytnuta v co možná nejkratší době a co možná nejširšímu okruhu oprávněných osob.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## USNESENÍ A NÁLEZY ÚSTAVNÍHO SOUDU

### Usnesení Ústavního soudu sp. zn.: I. ÚS 492/10

Tímto usnesením Ústavního soudu byla odmítnuta ústavní stížnost stěžovatelů a potvrzen rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn.: 28 Cdo 2699/2008.

Pokud oprávněné osobě byl odňat zemědělský pozemek, má nárok na náhradu za zemědělský pozemek.



# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## USNESENÍ A NÁLEZY ÚSTAVNÍHO SOUDU

### Nález Ústavního soudu sp. zn.: IV. ÚS 1088/12

Při určování hodnoty pozemku se nezohledňuje změna územního členění obcí. Obec (územní příslušnost k obci), k níž nevydaný pozemek náleží, se posuzuje podle stavu ke dni účinnosti zákona o půdě (administrativní hranice obce).

SPÚ akceptuje, že se pro účely ocenění nevydaných pozemků obce posuzují podle jejich administrativního členění k datu účinnosti zákona o půdě (24.6.1991), nikoli k datu přechodu pozemku do vlastnictví státu.

### Nález Ústavního soudu sp. zn.: IV. ÚS 1088/12

Má být vráceno to, co bylo odňato, avšak jen v rozsahu, v jakém to zákon o půdě stanoví.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## USNESENÍ A NÁLEZY ÚSTAVNÍHO SOUDU

**Nález Ústavního soudu sp. zn.: IV. ÚS 1088/12**

**Nález Ústavního soudu sp. zn.: I. ÚS 1497/13**

Je třeba nalézt univerzální kritérium, s jehož použitím lze porovnávat prakticky veškeré pozemky bez ohledu na rozlohu, kulturu, kvalitu apod.; tímto kritériem je cena pozemku, a to ke dni 24.6.1991.

Cena náhradního pozemku má být ekvivalentní ceně pozemku, který byl oprávněné osobě odebrán. Pokud byl odebrán zemědělský pozemek, jakým je pole, louka, pastvina apod., náleží náhrada odpovídající jeho tehdejšímu charakteru, který měl v době přechodu na stát, i když se vypočítává podle cenového předpisu platného ke dni účinnosti zákona o půdě.

Ve prospěch oprávněné osoby nelze počítat s navýšením hodnoty pozemku, k němuž došlo v důsledku jeho zastavění po přechodu na stát bez přičinění původního vlastníka. Oprávněná osoba z hlediska ocenění pozemků může dostat zpět jen to, co pozbyla.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## USNESENÍ A NÁLEZY ÚSTAVNÍHO SOUDU

### Nález Ústavního soudu sp. zn.: III. ÚS 1961/15

Restituci pozemku využívaného pro veřejné účely (obecné užívání) na sídlišti jako veřejná prostranství, parková či veřejná zeleň brání překážka ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## USNESENÍ A NÁLEZY ÚSTAVNÍHO SOUDU

### Nález Ústavního soudu sp. zn.: II. ÚS 4139/16

Náhrada má umožnit, aby jejím poskytnutím došlo k odstranění či zmírnění křivd způsobených komunistickým režimem srovnatelným způsobem, jako by tomu bylo při vydání věci.

Ustanovení § 28a je třeba vykládat tak, že stanoví základ finanční náhrady, která může být v závislosti na konkrétních okolnostech zvýšena.

Poskytnuta musí být v takové výši, aby byla s ohledem na účel restitučních zákonů přiměřená a rozumná.

SPÚ vzal nález ÚS na vědomí.

Prozatím nepřistoupil ke změně způsobu oceňování nevydaných pozemků, za něž má být poskytnuta peněžitá náhrada.

Při stanovení výše náhrady stále postupuje podle zákona o půdě, který jednoznačně odkazuje na oceňovací předpis, kterým má být výše náhrady určena.

Dosud není ustálená judikatura, která by určovala, jaká výše náhrady je přiměřená a rozumná, a jakým způsobem by měla být určena. 3 rozsudky MS – aplikace OCV platné v době rozhodování soudu.

1 rozsudek NS: > 28-násobek ceny nevydaného pozemku neodpovídá účelu zákona o půdě, takto určená náhrada není přiměřená ani rozumná, je neadekvátní ve vztahu k jiným restituentům.

1 usnesení NS: přerušení řízení o dovolání a předání věci Ústavnímu soudu s návrhem na zrušení části § 16 odst. 1 zákona o půdě znějící „stanovené podle § 28a“.

# OCEŇOVÁNÍ MAJETKU PRO ÚČELY RESTITUCÍ PŘEHLED JUDIKATURY

## USNESENÍ A NÁLEZY ÚSTAVNÍHO SOUDU

### Nález Ústavního soudu sp. zn.: Pl. ÚS 35/17

Ustanovení čl. IV bodů 1 až 7, 9, 10, 14, 15, 18, 20 a 21 a čl. V zákona č. 185/2016 Sb., kterým se mění zákon č. 503/2012 Sb. o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, se ruší uplynutím dne 30. června 2018.

Zrušena tzv. „druhá restituční tečka“ (konec převodu náhradních pozemků + lhůty 10 let na podání žádosti o peněžitou náhradu).

I nadále je tedy možno převádět náhradní pozemky, SPÚ proto pokračuje ve vyhlašování veřejných nabídek pro oprávněné osoby.