

2

ROČNÍK 29 – 2018

SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ

ČASOPIS PRO SOUDNÍ ZNALECTVÍ A ŘÍZENÍ RIZIK V TECHNICKÝCH A EKONOMICKÝCH OBORECH



Redakční rada

Šéfredaktor

doc. Ing. Vladimír Adamec, CSc.

Zástupce šéfredaktora

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.

Členové

doc. Ing. Viera Bartošová, Ph.D.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Ing. Albert Bradáč, Ph.D.

PhDr. Tomáš Čermák

assoc. prof. Olja Čokorilo, Ph.D.

assoc. prof. Gianluca Dell'Acqua, Ph.D.

prof. JUDr. Josef Fiala, CSc.

prof. MUDr. Miroslav Hirt, CSc.

prof. Ing. Přemysl Janíček, DrSc.

prof. Ing. Gustáv Kasanický, CSc.

doc. Ing. Tomáš Klečka, CSc.

doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.

doc. Ing. Radek Knoflíček, Dr.

prof. RNDr. Miroslav Liška, DrSc.

doc. Ing. Lubomír Mikš, CSc.

doc. Ing. Milan Nič, Ph.D.

prof. JUDr. Ing. Viktor Porada, DrSc. dr.h.c.

JUDr. František Půry

Dipl. Eng. Adam Reza

Bob Scurlock, Ph.D.

Ing. Bc. Marek Semela, Ph.D.

doc. Ing. Stanislava Strelcová, Ph.D.

Vydává

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM®, s.r.o.

Purkyňova 95a, 612 00 Brno

ve spolupráci s

Ústav soudního inženýrství®

Vysokého učení technického v Brně

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

AZO – Asociace znalců a odhadců ČR, z.s.

se sídlem v Brně

EVU – Evropská společnost pro výzkum

a analýzy nehod Hamburk, z.s.,

Národní skupina v ČR

se sídlem v Brně

Nakladatel

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM®, s.r.o.

Purkyňova 95a, 612 00 Brno

Tiskárna

Ing. Vladislav Pokorný, LITERA BRNO

ISSN 1211-443X

Objednávky časopisu

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM®, s.r.o.

Purkyňova 95a, 612 00 Brno

tel./fax: 541 244 189

e-mail: daniela.cichrova@cerm.cz

Časopis vychází čtvrtletně.

Předplatné 600 Kč.

Tajemník redakce

Ing. Barbora Schüllerová, Ph.D.

e-mail: tajemnik@soudniinzenyrstvi.cz

ÚSI VUT v Brně

Purkyňova 464/118, 612 00 Brno

www.sinz.cz

www.soudniinzenyrstvi.cz

Příspěvky zasílejte

e-mail: prispevky@soudniinzenyrstvi.cz

MK ČR E 8064

Číslo dáno do tisku 30. 6. 2018

Za jazykovou správnost příspěvku odpovídá autor.

SOUDNÍ INŽENÝRSTVÍ

Časopis pro soudní znaleství a řízení rizik v technických a ekonomických oborech

FORENSIC ENGINEERING

Journal for Forensic Expertise and Risk Management in Technical and Economic Fields



T. Coufal

Stanovení EES u atypického vozidla

Determination of EES for Atypical Vehicle

2

M. Křížák

Dopravní nehody a kamery – případová studie

Traffic Accidents and Cameras – Case Study

7

M. Páral, M. Benej

Vysokoenergetické dopravní úrazy v chirurgii

High-energy Traffic Injuries in Surgery

14

P. Klika

Oceňovací standard – metoda nejvyššího a nejlepšího využití

Valuation Standard – Method Highest and Best Use

17

A. Sadílek, V. Vala, F. Hák

Oceňování nemovitostí pro účely restitucí po nález Ústavního soudu

sp. zn. II. ÚS 4139/16 ze dne 18. července 2017

Valuation of Real Estate for Restitution after the Judgment of the Czech Constitutional court

No. II. ÚS 4139/16 dated 18 July 2017

27

O. Skružná, J. Válek, L. Hobst

Stanovení plošného rozložení vlhkosti zdiva mikrovlnnou metodou

Determination of Areal Humidity Distribution by Microwave Method

31

P. Daňhel, L. Pejchal

Zdroje informací pro oceňování komerčních nemovitostí výnosovým způsobem

Information Sources for Commercial Real Estate Valuation

37

J. Kruliš

Jakých častých a závažných chyb při prevenci a zvládání rizik se managementy dopouštějí

What are Frequent and Serious Errors in the Prevention and Management of Risks

43

V. Adamec, B. Schüllerová, V. Bencko, K. Hrabová, P. Bulejko

Možné přístupy k hodnocení rizik nanočástic z pohledu znalce

Possible Approaches to Risk Assessment of Nanoparticles from the Point of View of Expert

49

K. Bucsuházy, P. Dvořáková, I. Stáňa, R. Mikulec

X. ročník mezinárodní forenzní vědecké konference doktorského studia Junior Forensic Science 2018

The 10th Year of an International Forensic Scientific Conference

of Ph.D. Students Junior Forensic Science 2018

56

A. Bradáč

Nová instrukce Ministerstva spravedlnosti o správním řízení ve věcech znalců a tlumočnicků

New Instruction of the Ministry of Justice on Administrative Proceedings

in Matters of Experts and Interpreters

59

A. Bradáč

Přehled cenových map stavebních pozemků obcí k 31. 12. 2017

List of Price Maps of Building Land Communities

73

Přehled konferencí 2018

Preparing Conferences 2018

77

Kurzy soudního znaleství

Forensic Expert Courses

78

1. strana: Dynamické zkoušky vozidel, ÚSI VUT v Brně a ŠKODA AUTO, a.s. (foto: Michal Křížák)
2. strana: Dopravní nehody a kamery – případová studie
4. strana: Z historie znalecké činnosti: vyhláška č. 404/1950 Sb., kterou se stanoví sazby odměn stálých přísežných znalců a tlumočnicků

Oceňování nemovitostí pro účely restitucí po nálezů Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 4139/16 ze dne 18. července 2017

Valuation of Real Estate for Restitution after the Judgment of the Czech Constitutional court No. II. ÚS 4139/16 dated 18 July 2017

Augustin Sadílek*, Vlastimil Vala, Filip Hakl

Státní pozemkový úřad, Oddělení tvorby cen a verifikace

Abstrakt

Autoři se v článku zabývají problémy, které do oblasti oceňování nemovitostí (pozemků) pro účely restitucí podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů, vnesl Nález Ústavního soudu sp. zn.: II. ÚS 4139/16 ze dne 18. 7. 2017.

Klíčová slova: oceňování nemovitostí (pozemků), restituce, pozemek, cena, nevydaný pozemek, náhradní pozemek, finanční náhrada, ústavní soud, nález

Abstract

The authors of the article deal with certain problems with the valuation of real estates (lands) for the purpose of restitution under Act No. 229/1991 Coll., on adjustment of ownership relations to land and other agricultural property (land act), as amended, in connection with the judgment of the Czech constitutional court No. II. ÚS 4139/16 dated 18. July 2017.

Keywords: valuation of real estates (valuation of lands), restitution, land, price, unreturned land, compensatory land, financial compensation, Czech constitutional court, judgment

1. OCEŇOVÁNÍ NEVYDANÝCH NEMOVITOSTÍ PRO RESTITUČNÍ ÚČELY PO NÁLEZU ÚSTAVNÍHO SOUDU SP. ZN. II. ÚS 4139/16

Jak je psáno v preambuli zákona č. 229/1991 Sb., zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o půdě“), je jeho účelem a snahou zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v období let 1948 až 1989, dosáhnout zlepšení péče o zemědělskou a lesní půdu obnovením původních vlastnických vztahů k půdě a upravení vlastnických vztahů k půdě v souladu se zájmy hospodářského rozvoje venkova i v souladu s požadavky na tvorbu krajiny a životního prostředí [1].

Nemovitosti oprávněných osob (původních vlastníků), které přešly na stát způsobem uvedeným v § 6 odst. 1 tohoto zákona v rozhodném období od 25. února 1948 do 1. ledna 1990, měly být těmito oprávněnými osobám vráceny. Za nemovitosti, které oprávněným osobám ze zákonem stanovených důvodů (§ 11) není možné vrátit (vydat), jim přísluší nárok na poskytnutí náhrady, a to

subsidiárně buď poskytnutím náhradního pozemku (§ 11a), nebo (pokud není možné poskytnutí náhradního pozemku) jim vzniká druhý subsidiární nárok na poskytnutí finanční náhrady (§ 16).

Cena nevydaných nemovitostí (pozemků) se určí podle jejich stavu ke dni jejich převzetí státem, který vyjadřuje hodnotu toho, co oprávněná osoba skutečně pozbyla. Pro ocenění nemovitostí je tedy rozhodující jejich právně doložitelný stav ke dni převzetí státem.

Cena vydávaných náhradních nemovitostí (pozemků) se určí podle stavu nemovitosti (pozemku) ke dni převodu oprávněné osobě, který vyjadřuje hodnotu toho, co oprávněná osoba skutečně nabude. Hodnota náhradního pozemku by měla být ekvivalentní hodnotě pozemku, který byl oprávněné osobě odebrán.

Podle § 11a odst. 13 zákona o půdě se cena pozemků uvedená ve veřejné nabídce stanoví podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., přičemž pozemky určené schválenou územně plánovací dokumentací k zastavění budou oceněny jako stavební. Ustanovení § 6 vyhlášky č. 85/1976 Sb., o podrobnější úpravě územního řízení a stavebního řádu,

ve znění pozdějších předpisů, se nepoužijí. Stejným způsobem se ocení i pozemky převáděné mimo veřejnou nabídku podle odstavce 11.

Podle § 14 odst. 1 zákona o půdě náleží oprávněné osobě náhrada za obytné budovy, hospodářské budovy a jiné stavby, které podle tohoto zákona nelze vydat nebo které zanikly nebo byly převedeny na osobu, která není povinna je vydat. Obdobně náleží oprávněné osobě náhrada za pozemek, který se podle tohoto zákona nevydává a za který nebyl poskytnut jiný pozemek.

Podle § 14 odst. 8 zákona o půdě se ceny stanoví podle cenových předpisů platných ke dni účinnosti tohoto zákona.

Podle § 28a zákona o půdě pokud tento zákon nestanoví jinak, poskytují se náhrady podle tohoto zákona v cenách platných ke dni 24. června 1991, a to u věcí nemovitých v cenách podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., a u věcí movitých v zůstatkových účetních cenách, u věcí movitých s nulovou zůstatkovou cenou ve výši 10 % pořizovací ceny.

Cena nevydaných nemovitostí (pozemků) i vydávaných náhradních nemovitostí (pozemků) se tedy zjistí podle cenových předpisů platných ke dni účinnosti zákona o půdě, tj. ke dni 24. června 1991. Tímto cenovým předpisem je vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. [2].

V praxi však existují různé názory na ocenění pozemků pro restituční účely, lze se setkat s nesprávnými postupy znalců při jejich ocenění, a také s různými interpretacemi a rozsudky soudů v rámci soudních řízení.

Nyní vnesl do již tak poměrně složité situace oceňování nemovitostí pro účely restituce, konkrétně do oceňování nevydaných nemovitostí, za které má být poskytnuta finanční náhrada, další problémy svým nálesem Ústavní soud (viz Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 4139/16 ze dne 18. července 2017) [3].

Tímto nálesem Ústavní soud rozhodl, že v předchozích soudních řízeních u Obvodního soudu pro Prahu 3 (sp. zn. 4 C 146/2012), Městského soudu v Praze (sp. zn. 58 Co 354/2014) a Nejvyššího soudu (sp. zn. 28 Cdo 4401/2015) byla porušena základní práva stěžovatelů vlastnit majetek a na soudní ochranu podle čl. 11 odst. 1 a čl. 36 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Ve výše uvedených soudních řízeních šlo o výši náhrady za nevydané pozemky. Autoři článku níže popisují (s maximální snahou o zjednodušení a také o anonymizaci veškerých osobních údajů) průběh restitučního řízení a následných soudních sporů včetně řízení o ústavní stížnosti, a to na základě parafráze či částečných citací z nálezu Ústavního soudu (dále jen „*nález*“).

Rozhodnutím Okresního úřadu Praha-západ bylo rozhodnuto, že stěžovatelky nejsou vlastníci pozemku, protože jej nelze vydat z důvodu jeho zastavenosti podle § 11 odst. 1 písm. c) zákona o půdě. Současně bylo konstatováno, že stěžovatelkám jako oprávněným osobám přísluší náhrada. Stěžovatelkám nebyl poskytnut jiný pozemek, a proto uplatnily nárok na finanční náhradu podle § 16 odst. 1 zákona o půdě. Tuto náhradu však požadovaly ve výši, která přesahuje cenu platnou ke dni 24. června 1991 určenou podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Protože předmětný nárok nebyl uspokojen, domáhaly se stěžovatelky uspokojení nároku žalobou.

Mezi stranami nebyl spor o existenci nároku, ale pouze o výši finanční náhrady (viz odstavce 2. a 3. nálezu).

Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 3 bylo žalobě částečně vyhověno a Státnímu pozemkovému úřadu byla uložena povinnost zaplatit částku představující náhradu za zemědělský pozemek, ve zbytku byla žaloba zamítnuta.

Rozsudkem Městského soudu byl rozsudek v zamítavých výrocích zrušen a věc vrácena obvodnímu soudu k dalšímu řízení. Podle městského soudu zásadně platí, že byl-li odebrán zemědělský pozemek, náleží oprávněné osobě náhrada odpovídající jeho tehdejšímu charakteru. Následné změny charakteru pozemku jsou bez významu. Cenově ovšem může být zohledněno určení pozemku pro výstavbu v souladu s tehdejšími předpisy (viz odstavce 5. nálezu).

Ve věci pak znovu rozhodoval Obvodní soud, který zamítl zbylou část žalobního nároku.

Městský soud toto rozsudkem zčásti potvrdil a zčásti změnil tak, že uložil Státnímu pozemkovému úřadu zaplatit stěžovatelkám určitou částku. Podle městského soudu bylo zřejmé, že muselo jít o pozemky určené územním rozhodnutím k výstavbě rodinných domků či zřízení zahrádek (viz odstavce 6. a 8. nálezu).

Proti tomuto rozhodnutí podaly stěžovatelky dovolání. Tato dovolání však byla usnesením Nejvyššího soudu odmítnuta jako nepřijatelná. Dovolací soud ve svém usnesení poukázal na ustálenou judikaturu, podle níž jsou restituční předpisy založeny na zásadě, že oprávněné osoby mají nárok na vrácení toho, co jim bylo odňato, přičemž přednost má vždy snaha o restituci navrácením do původního stavu před poskytováním náhradních pozemků či finančních kompenzací. Pokud stěžovatelky uplatňují finanční náhradu, ta se podle § 28a zákona o půdě určuje ve výši ceny původních pozemků; nelze přitom namítat, že by náhrada měla být stanovena podle pozdější ceny (viz odstavce 9. a 10. nálezu).

V ústavní stížnosti stěžovatelky zdůraznily, že obecnými soudy přiznaná výše náhrady za nevydaný pozemek je absolutně neadekvátní, neboť vychází z cen platných před 25 lety. Náhrada by podle nich měla být přiznána v rozumném poměru k tržní ceně, byť by ji nemusela dosahovat. Takovýto výklad by dle jejich názoru odpovídal spravedlivému uspořádání vztahů mezi účastníky. K podpoře svého právního názoru odkázaly na rozsudky Evropského soudu pro lidská práva ve věcech Pincová a Pinc proti České republice a Pešková proti České republice a rozsudek ve věci Otava proti České republice. Všechny tyto rozsudky se týkaly finanční náhrady, na níž mají nárok povinné osoby odlišné od státu. Dále poukázaly i na rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 28 Cdo 1603/2011, podle něhož se požadavek, aby finanční náhrada byla přiměřená a rozumná, vztahuje i na výklad § 14 odst. 4 zákona o mimosoudních rehabilitacích; s tímto právním názorem se podle nich ztotožnil i Ústavní soud v nálezu sp. zn. III. ÚS 130/14, a není podle nich důvod, proč by se extenzivní výklad neměl uplatnit i v případě § 28a zákona o půdě (viz odstavce 14. a 15. nálezu).

Ústavní soud konstatoval, že ústavní stížnost je přípustná, neboť byly vyčerpány všechny zákonné procesní prostředky k ochraně práva (viz odstavce 24. nálezu). Po seznámení s argumentací stěžovatelek, vyjádřeními účastníků a s obsahem příslušného spisu dospěl k závěru, že je ústavní stížnost důvodná (viz odstavce 27. nálezu). Dle Ústavního soudu není v demokratickém právním státě místo pro takový výklad právních norem, jehož výsledkem by bylo sofistické odůvodňování zjevné nespravedlnosti. Lpění

na doslovném výkladu právního předpisu bez ohledu na kontext může vést k přiznání nebo omezení práva nebo stanovení povinnosti, jež budou postrádat rozumný smysl či z jiného důvodu představovat ústavně nepřipustný následek (viz odstavec 27. nálezu). Nepřipustnost výkladu založeného na přepjatém formalismu patří mezi elementární zásady, jež se vztahují na veškerou činnost orgánů veřejné moci. Nerespektování tohoto požadavku ze strany obecných soudů by ve vztahu k účastníkovi řízení mohlo vést k porušení jeho základních práv a svobod, a to přinejmenším pokud jde o jeho základní právo na soudní ochranu (viz odstavec 27. nálezu). Uvedené požadavky na výklad a použití právních předpisů se dle Ústavního soudu v plné míře uplatní i na restituční zákony, jimiž se stát snažil částečně zmírnit následky majetkových křivd způsobených v období komunistického režimu (zákon o půdě a zákon o mimosoudních rehabilitacích). Má-li tedy být naplněn účel a smysl restitucí, musí se nadále plně uplatnit požadavek, aby všechny příslušné orgány veřejné moci vykládaly restituční zákony ve vztahu k oprávněným osobám vstřícně, v duchu snahy o zmírnění majetkových křivd. Případné legislativní „nedůslednosti“ různého druhu, jakož i nepředvídatelnost v postupu různých státních orgánů, nebo osob jednajících v podstatě za stát, nelze vykládat v neprospěch oprávněných osob (viz odstavec 31. a 32. nálezu).

Sám ústavní soud v nálezu (viz odstavec 34.) uvádí, že výše finanční náhrady je stanovena v § 28a zákona o půdě, podle něhož pokud tento zákon nestanoví jinak, poskytují se náhrady podle tohoto zákona v cenách platných ke dni 24. června 1991, a to u věcí nemovitých v cenách podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., a u věcí movitých v zůstatkových účetních cenách, u věcí movitých s nulovou zůstatkovou cenou ve výši 10 % pořizovací ceny. Dále uvádí (viz odstavec 35. nálezu), že se dosud nezabýval otázkou, zda náhrada stanovená podle § 28a zákona o půdě obстоjí z ústavněprávních hledisek.

Ústavní soud v nálezu dále uvádí (viz odstavec 47.), že obecné soudy posuzovaly výši nároku na finanční náhradu podle § 16 odst. 1 a § 28a zákona o půdě a přiznaly ji v nominální hodnotě, která odpovídala cenám platným k 24. červnu 1991. Městský soud tak rozhodl pouze s poukazem na tato ustanovení, Nejvyšší soud pak tento postup odůvodnil podrobněji.

Ústavní soud konstatuje, že obecnými soudy provedený výklad § 16 odst. 1 a § 28a zákona o půdě neobstojí, neboť zcela přehlíží účel a smysl jimi stanovené finanční náhrady. Uvedená ustanovení mají zajistit, aby oprávněná osoba v případě, že není možné uspokojit její nárok vydáním věci, případně vydáním jiné věci, obdržela přiměřenou finanční náhradu. Tato finanční náhrada nemusí být nezbytně ekvivalentem aktuální tržní ceny předmětné nemovitosti, má však umožnit, aby jejím poskytnutím došlo k odstranění či zmírnění křivd způsobených komunistickým režimem srovnatelným způsobem, jako by tomu bylo při vydání věci. Konkrétní způsob určení výše finanční náhrady stanovil zákonodárce v § 28a zákona o půdě. Za situace, kdy se rozdíl mezi cenou platnou k 24. červnu 1991 a aktuální tržní cenou postupem času zvětšil natolik, že poskytnutí náhrady ve výši první z nich dnes již pro oprávněnou osobu nemá jiný než symbolický význam, ale nelze dále trvat na doslovném výkladu tohoto ustanovení. Ustanovení § 28a zákona o půdě je třeba vykládat tak, že stanoví základ finanční náhrady, která může (ale nemusí – poznámka autorů) být v závislosti na konkrétních okolnostech zvýšena.

Poskytnuta musí být v takové výši, aby byla s ohledem na účel restitučních zákonů přiměřená a rozumná (viz odstavec 48. nálezu).

Ústavní soud uzavírá, že obecné soudy založily svůj právní názor, jenž byl určující pro výpočet finanční náhrady, na výkladu přehlízejícím účel a smysl finanční náhrady podle § 16 odst. 1 a § 28a zákona o půdě a na neodůvodněném odlišení tohoto nároku od nároku na finanční náhradu podle zákona o mimosoudních rehabilitacích. Jejich výklad § 28a zákona o půdě je výsledkem přepjatého formalizmu, v jehož důsledku napadená rozhodnutí zakládají porušení ústavně zaručeného základního práva stěžovatelek na soudní ochranu podle čl. 36 odst. 1 Listiny. Ve výsledku bylo zároveň porušeno i jejich právo vlastnit majetek podle čl. 11 odst. 1 Listiny, jehož součástí je ochrana legitimního očekávání nabytí majetku (viz odstavec 52. nálezu).

Ústavní soud dále uvedl (viz odstavec 53.), že k právnímu názoru vyslovenému v tomto nálezu měl správně dospět již Nejvyšší soud a v souladu s ním měl stěžovatelkám poskytnout soudní ochranu jejich práv.

V dalším řízení bude povinností obecných soudů rozhodnout o nároku stěžovatelek na finanční náhradu v souladu se závazným právním názorem vysloveným v tomto nálezu (viz odstavec 55. nálezu).

V tiskové zprávě k nálezu [4] Ústavní soud kromě popisu řízení o ústavní stížnosti a shrnutí jeho nálezu uvádí: „*Věc se nyní vrací Městskému soudu v Praze, který je při svém novém rozhodování o nároku stěžovatelek na finanční náhradu vázán právním názorem Ústavního soudu, vysloveným v tomto nálezu*“.

V Abstraktu nálezu Ústavního soudu [5] je pak uvedena tato analytická právní věta: „*Pokud finanční náhrada za pozemek, který nebylo možno oprávněné osobě vydat, není v důsledku doslovného výkladu příslušných ustanovení zákona o půdě provedeného obecnými soudy přiměřená, porušují obecné soudy právo oprávněné osoby vlastnit majetek zaručené čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, jehož součástí je ochrana legitimního očekávání nabytí majetku, a dále právo na soudní ochranu zaručené čl. 36 odst. 1 Listiny*“.

Státní pozemkový úřad vydal stanovisko [6], že vzal na vědomí stanovisko Ústavního soudu ČR, který ve svém nálezu konstatoval, že při stanovování výše restitučních náhrad za nevydané pozemky by měla být vyplacena přiměřená náhrada. Současně sdělil, že při stanovování výše peněžité náhrady za nevydaný pozemek postupuje podle zákona o půdě z roku 1991, který jednoznačně odkazuje na oceňovací předpis u roku 1990. Dále je v tomto stanovisku citována ústřední ředitelka Státního pozemkového úřadu Svatava Maradová: „*V současné době není možné říci, k jakým konkrétním změnám v oblasti stanovování výše náhrad dojde. Státní pozemkový úřad se nejprve musí podrobně seznámit s názorem Ústavního soudu včetně mantinelů, které svým rozhodnutím stanovil, dále také s rozhodovací praxí Nejvyššího soudu v oblasti restitučních předpisů*“.

Jak tedy budou oceňovány nevydané nemovitosti pro účely poskytnutí finanční náhrady ve světle výše popsaného nálezu Ústavního soudu?

To je otázka, na kterou bude muset dát odpověď teprve další judikatura v dané věci.

Jak je výše uvedeno, věc se vrátila k dalšímu řízení městskému soudu, který bude při rozhodování vázán právním názorem Ústavního soudu uvedeným v nálezu. Lze také důvodně

předpokládat, že se v brzké době rozběhne spousta dalších obdobných soudních řízení o výši finanční náhrady za nevydané pozemky, v nichž budou žalující požadovat přecenění jejich restitučních nároků, tak aby výše finanční náhrady byla přiměřená a rozumná v souladu s výše uvedeným nálezem Ústavního soudu.

Ani nález Ústavního soudu neuvádí, že v případech, kdy nelze uspokojit nárok oprávněné osoby vydáním odňatého pozemku, případně vydáním náhradního pozemku, se má peněžitá (finanční) náhrada za nevydaný pozemek určit jeho oceněním podle aktuálního oceňovacího předpisu nebo jeho oceněním cenou obvyklou. Ústavní soud se v nálezu vyjadřuje pouze tak, že oprávněná osoba má obdržet přiměřenou finanční náhradu, ta však nemusí být ekvivalentem aktuální tržní ceny předmětné nemovitosti.

Ústavní soud v nálezu dále říká, že konkrétní způsob, jakým má být určena výše finanční náhrady, stanovil zákonodárce v § 28a zákona o půdě. Ustanovení § 28a zákona o půdě je třeba vykládat tak, že stanoví základ finanční náhrady, která může být v závislosti na konkrétních okolnostech zvýšena (ale zvýšena být nemusí, to záleží na konkrétních okolnostech daného případu – poznámka autorů). Poskytnuta totiž musí být v takové výši, aby byla s ohledem na účel restitučních zákonů přiměřená a rozumná.

Jaká výše finanční náhrady je přiměřená a rozumná však Ústavní soud ve svém nálezu neuvádí, ani nenaznačuje, jakým způsobem se k oné přiměřenosti dospěje, pokud za základ ocenění bude i nadále nutno brát cenu stanovenou v souladu s ustanovením § 28a zákona o půdě podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Toto rozhodnutí je ponecháno v tomto konkrétním soudním sporu na další řízení u Městského soudu v Praze.

Vzhledem k tomu, že se Ústavní soud nezabýval otázkou, zda náhrada stanovená podle § 28a zákona o půdě obстоjí z ústavněprávních hledisek, a v nálezu pouze konstatoval, že finanční náhrada musí být přiměřená a rozumná, ale přitom neuvedl ani nenaznačil, jak se k takové přiměřené a rozumné finanční náhradě dostat, a současně uvedl, že ustanovení § 28a zákona o půdě je třeba vykládat tak, že stanoví základ finanční náhrady, která může být v závislosti na konkrétních okolnostech zvýšena, musí Státní pozemkový úřad vždy vycházet z platné právní úpravy a oceňovat nevydané pozemky (a tím výši finanční náhrady) podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. Takto stanovená cena nevydaných pozemků tvoří základ finanční náhrady. Pokud nebudou s takto stanovenou finanční náhradou oprávněné osoby souhlasit, budou se muset v každém jednotlivém konkrétním případě obrátit na soud, aby rozhodl, zda je takto stanovená výše finanční náhrady přiměřená a rozumná, nebo aby přiměřenou a rozumnou výši finanční náhrady sám určil (tj. aby zvýšil finanční náhradu stanovenou podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb., na přiměřenou a rozumnou výši). Státní pozemkový úřad sám nemá možnost upravovat výši finanční náhrady, protože je stále vázán ustanovením § 28a zákona o půdě, a musí ji stanovovat podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Jako alternativní řešení nastalé situace po zveřejnění nálezu Ústavního soudu připadá v úvahu také možnost úpravy způsobu

oceňování nevydaných nemovitostí novelizací předmětných ustanovení zákona o půdě, která upravují oceňování nemovitostí pro restituční účely (především § 28a), pokud však k tomu bude mít zákonodárce ochotu a vůli.

2. ZÁVĚR

Věříme, že tento článek srozumitelně informuje a upozorní zájemce o problematiku restitucí a oceňování majetku pro účely restitucí na nové problémy, které do oceňování nevydaného majetku, za který má být poskytována finanční náhrada, vnesl nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 4139/16 ze dne 18. července 2017.

O tom, jak budou v dané věci na základě nálezu Ústavního soudu rozhodovat obecné soudy, bychom Vás rádi informovali někdy příště.

3. LITERATURA

- [1] Zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě), ve znění pozdějších předpisů. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-02-19]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-229> nebo <https://www.epravo.cz/vyhledavani-aspi/?Id=39238&Section=1&IdPara=1&ParaC=2>
- [2] Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb. In: *ASPI* [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-02-19]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1988-182>
- [3] Nález Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 4139/16 ze dne 18. 7. 2017. Ústavní soud [online]. Brno: Ústavní soud, © 2017 [cit 2017-11-12]. Dostupné z: https://nalus.usoud.cz/Search/GetText.aspx?sz=2-4139-16_1
- [4] Tisková zpráva k nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 4139/16 ze dne 18. 7. 2017: *Finanční náhrada za pozemky, které nelze oprávněné osobě vydat, má být s ohledem na účel restitučních zákonů přiměřená a rozumná*. Ústavní soud [online]. Brno: Ústavní soud, © 2017 [cit 2017-11-12]. Dostupné z: <https://www.usoud.cz/aktualne/financni-nahrada-za-pozemky-ktere-nelze-opravnene-osobe-vydat-ma-byt-s-ohledem-na-ucel/>
- [5] Abstrakt nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 4139/16 ze dne 18. 7. 2017. Ústavní soud [online]. Brno: Ústavní soud, © 2017 [cit 2017-11-12]. Dostupné z: <https://nalus.usoud.cz/Search/Abstrakt.aspx?id=98421&searchnumber=1&tms=636458207877181150>
- [6] Stanovisko SPÚ k nálezu Ústavního soudu ve věci finanční náhrady za nevydané pozemky. Státní pozemkový úřad [online]. Praha: Státní pozemkový úřad, © 2017 [cit 2017-11-12]. Dostupné z: <http://www.spucr.cz/aktuality/stanovisko-spu-k-nalezu-ustavniho-soudu-ve-veci-financni-nahrady-za-nevydane-pozemky.html>

Správná citace:

SADÍLEK, A., VALA, V., HAKL, F. Oceňování nemovitostí pro účely restitucí po nálezu Ústavního soudu sp. zn. II. ÚS 4139/16 ze dne 18. července 2017. *Soudní inženýrství*, 2018, 29(2), 27–30. ISSN 1211-443X.