



Toto rozhodnutí nabylo právní moci
dne 11. 3. 2010

Ve spojení s
Rozsudkem č. 1. 239

OBVODNÍ SOUD PRO PRAHU 7
se sídlem 29. 03. 2010
Praha 1, Ovocný trh 14



KUPNÍ SMLOUVA

- § 6 odst. 1 písm. d) z. v. p.

ČESKÁ REPUBLIKA

Spisová značka: 8 C 160/2003 - 161

Pozemkový fond ČR	
datum	11. 11. 2008
č.j.	115492
k vyřízení	PROV
počet listů	1

31

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Obvodní soud pro Prahu 7 rozhodl předsedkyní senátu JUDr. Jiřinou Šimkovou jako samosoudkyní v právní věci žalobkyně: Městská část Praha-Trója, se sídlem Praha 7, Trojská 96. zast. JUDr. a sídl za účasti:

1).
2) Pozemkového fondu České republiky, adresa k doručení: Praha 3, Husinecká 11a, o určení vlastnictví k nemovitostem dle zákona o půdě,

takto:

- I. Určuje se, že
F, není vlastníci nemovitosti-dle KN parcelní číslo 473/3, zahrada, o výměře 13335 m² (dříve dle PK parcelní číslo 473/3, zahrada, zapsaném na LV č. 875 pro katastrální území Trója, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Praha, katastrální pracoviště Praha).
- II. Tento rozsudek ve výroku č. I nahrazuje rozhodnutí pozemkového úřadu Magistrátu hl.m. Prahy č.j.: PU 1506/98 ze dne 27.11.2002 ve znění jeho opravy provedené rozhodnutím č.j.: PU 3534/03 ze dne 25.11.2004, a to jak pokud jde o výrok I uvedeného rozhodnutí, tak i pokud jde o související výrok II.
- III. Prvá žalovaná je povinna zaplatit žalobci na nákladech řízení částku 5.300,-Kč a to k rukám právního zástupce žalobce do tří dnů od právní moci tohoto rozsudku.
- IV. Ve vztahu mezi druhým žalovaným a prvou žalovanou a žalobcem nemá nikdo právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

Žalobkyně se žalobou podanou zdejšímu soudu dne 18.3.2003 domáhala v řízení podle části V o.s.ř. vydání rozhodnutí, kterým by soud nahradil rozhodnutí pozemkového úřadu Magistrátu hl.m. Prahy ode ze 27.11.2002 č.j. PU 1506/98 tak, že vlastníkem pozemkové parcely č. 473/3 zahrady o výměře 13335 m² (předmětná nemovitost) a rodinného domu č. 41 na pozemku stojícího v obci Praha, v katastrálním území Trója, zapsané na listu vlastnictví 875 je místo vé Hlavní město Praha, vše svěřeno do majetku žalobce Městská část Praha-Trója. Takto podané žalobě zdejší soud vyhověl rozsudkem ze dne 22.2.2005. K odvolání : rozhodoval ve věci Městský soud, který usnesením ze dne 30.10.2006 rozsudek zdejšího soudu zrušil a věc vrátil k dalšímu řízení především s tím, že žalobce se podanou žalobou domáhal přezkoumání rozhodnutí pozemkového úřadu vydaného dle zákona o půdě v řízení podle části páté o.s.ř., jak také výslovně ve své žalobě uvedl. Podle § 250a odst. 1 o.s.ř. jsou účastníky řízení dle části páté o.s.ř. žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem. Podle obsahu žaloby je žalobce Městská část Praha-Trója. Takto označený subjekt byl také účastníkem správního řízení před Pozemkovým úřadem a proto je oprávněn podat žalobu dle části páté o.s.ř.. Návrh, o němž rozhodl správní orgán nesmí být změněn v průběhu soudního řízení. Podle obsahu správního spisu Pozemkový úřad napadeným správním rozhodnutím ve znění jeho opravy rozhodl o vlastnictví oprávněné vé k předmětnému pozemku. Soud tedy nemůže v řízení dle části páté o.s.ř. rozhodovat o něčem jiném, nežli o čem rozhodoval správní orgán. Na základě rozhodnutí Městského soudu byl žalobce vyzván k úpravě žalobního petitu. Dne 1.2.2007 provedl žalobce úpravu petitu v intencích usnesení Městského soudu a usnesení zdejšího soudu a to tak, že se podanou žalobou domáhá určení, že ová není vlastnící předmětné nemovitosti s tím, že rozsudek nahrazuje rozhodnutí Pozemkového úřadu Magistrátu hlavního města Prahy č.j. PU 1506/98 ze dne 27.11.2002 ve znění jeho opravy provedené rozhodnutím č.j. PU 3534/03 ze dne 25.11.2004. K odůvodnění žaloby žalobce uvedl, že napadené rozhodnutí vychází ze závěru správního orgánu, že oprávněná osoba je vlastnící předmětné nemovitosti, když pro toto rozhodnutí není splněna ani jedna z podmínek daných § 6 odst. 1, písm. k) zákona č. 229/1991 Sb. o půdě, to znamená tíseň ani nápadně nevýhodné podmínky. Absenci tísně žalobce vyvodil z interního pokynu FMV ze dne 22.8.1972, kde je uvedeno, že (rodiče žalované účastnice) souhlasí s prodejem. Absenci nápadně nevýhodných podmínek pak žalobce odůvodňuje vytvářením nadstandartních podmínek manželům , když jim kupující vydal dodatečné stavební povolení ke stavbě na předmětném pozemku (od něho se pak odvíjela výše kupní ceny), které : vnímali radostně a současně jim přidělil byt 3+1 v Ďáblicích.

Prvá žalovaná navrhla zamítnutí žaloby s tím, že udělení dodatečného stavebního povolení ke stavbě domu na předmětném pozemku je důkazem svědčícím ve prospěch první žalované a nikoliv žalobce, když legalizací domku rodina měla šanci získat kvalitní bydlení s realizací životních zálib pana a - to jest pěstitelství a chovatelství, když předtím tříčlenná rodina obývala jedinou malou tmavou a vlhkou místnost bez příslušenství se společným WC a jejich radost tudíž byla pochopitelná. Dále uvedla, že dodatečné stavební povolení bylo sice vydáno a dopisem ze dne 13.11.1970 bylo dokonce oznámeno, že

kupující nemá námitek ani k dodatečné kolaudaci, avšak tento souhlas byl dopisem ze dne 6.12.1971 odvolán. V jednání prodávajícího tak lze dle tvrzení první žalované spatřovat pouhopouhý kalkul ÚV KSČ získat prostřednictvím FMV ilegálně povolenou stavbu domu. Přidělení náhradního bytu také nebylo výhodou poskytnutou, ale povinností při nuceném vystěhování. První žalovaná dále uvedla, že pan [] před prodejem vlastnil několik set plodících ovocných stromů, cirká 300 včelstev, cirká 20 ovcí a přes 100 kusů drůbeže, z čehož kryl vlastní spotřebu rodiny a z přebytků měl i finanční přínos. Souhlas s prodejem byl jejich rezignací.

Druhý žalovaný navrhl žalobě vyhovět, s tím, že příslušný pozemkový úřad vydal své rozhodnutí na základě nedostatečně zjištěného stavu věci.

Z kupní smlouvy ze dne 8.9.1972 soud zjistil, že mezi [] a [] jako prodávajícím a Československým státem zastoupeným Federálním ministerstvem vnitra jako kupujícím byla uzavřena kupní smlouva k pozemku č. kat. 473/3 o velikosti 13335 m². domku č. 41. ovocným porostům, zanechaným investicím a stavebnímu materiálu za kupní cenu za pozemek 40.000,-Kč, za rodinný domek č. 41 včetně všech přidružených investic a porostů na pozemku za cenu 182.563,-Kč za zanechaný materiál v nedokončené nadstavbě celkem 11.640,-Kč, to je za celkovou kupní cenu 234.203,-Kč. Kupní cena byla po podpisu a nabytí platnosti kupní smlouvy poukázána prodávajícímu do vlastních rukou na jeho žádost.

Z rozhodnutí o chráněném území objektu čp. 222 ze dne 19.7.1972 soud zjistil, že bylo odborem územního plánování a architektury rozhodnuto tak, že jako chráněné území bylo vymezeno pozemky 473/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 473/2, 469 a 470 a byla z důvodů státobezpečnostního zakázána jakákoliv výstavba bez projednání s FMV. Z dopisu FMV ze dne 15.6.2003 soud zjistil, že tyto pozemky a pozemek 473/3 byly vykoupeny a převedeny do správy FMV. Z hospodářské smlouvy a její přílohy ze dne 20.12.1973 soud zjistil, že předmětný pozemek (473/3) byl převeden z Československého státu na KSČ. Z dohody o zrušení práva trvalého užívání národního majetku ze dne 3.3.1990 soud zjistil, že bylo zrušeno právo trvalého užívání předmětného pozemku KSČ a byl pozemek vrácen ONV v Praze 7. Z výpisu údajů z katastru nemovitostí ze dne 12.8.1996 soud zjistil, že ke dni 12.8.1996 jako vlastník parcely č. 473/3 o výměře 13335 m², druh pozemku zahrada byla zapsána obec Hlavní město Praha-městská část Praha-Trója.

Z prohlášení JUDr. [] ze dne 27.3.1991 soud zjistil, že jmenovaný znal [] a [], byli sousedé a členové místního včelařského spolku, pěstovali broskve. Dle jeho prohlášení pan [] věnoval velkou péči zahradě, stavbě domku. V létě 1972 pan [] požádal jmenovaného jako právníka o radu ohledně nuceného odprodeje nemovitosti s tím, že pracovníci FMV panu [] oznámili, že ve státním zájmu (vybudování bezpečné zóny) musí předmětnou nemovitost prodat, když tato se nachází v těsném sousedství pozemku ÚV KSČ Nad Kazankou 39. kde bydlí první tajemník ÚV KSČ. Pan [] dostal krátké ultimátum na vyklizení domku a zahrady, při nedodržení mu bylo vyhrožováno vyvlastněním bez náhrady. Právníky mu bylo doporučeno, aby nekladal odpor, neboť by mu mohlo hrozit vystěhování do pohraničí. Z prohlášení Ladislava [] ze dne 26.3.1991 soud zjistil, že jmenovaný byl přítom, když pan [] dostával rozkaz, aby opustil svůj dům, zahradu a vše, co měl a klíče od zahrady a domku pana [] měly být v osm hodin večer u Gustava Husáka, s výhrůžkou, že v případě neuposlechnutí si veškeré následky z toho plynoucí přičte jen sám sobě. Ladislav [] pomáhal panu [] zachraňovat některé věci, především úly se včelstvem. Slepice a ostatní drůbež museli již na pozemku nechat, neboť nebyl čas na jejich odchyt. Z prohlášení ze dne 22.3.1991 soud zjistil, že sousedé bydlící Nad [] měli prohlásit, že pan [] byl donucen krátce po dokončení stavby domku ve státním zájmu svou nemovitost odprodat FMV, což pro něj bylo těžkým životním zklamáním, když domek, který několik let sám stavěl, musel po dokončení urychleně opustit.

Z návrhu na zahájení řízení pro přestupek dle § 9/a zákona č. 60/61 Sb. a rozhodnutí ze dne 21.5.1969 soud zjistil, že pan [] k provedl výstavbu provizorního domku na předmětném pozemku a stavbu obýval. Za to mu byla udělena pokuta. Ze zápisu z jednání ze dne 21.5.1969 soud zjistil, že pan [] uvedl, že stavbu bez stavebního povolení provedl z důvodu svízelné bytové situace, když jeho žádost o přidělení bytu nebyla po dobu 20 roků vyřízena. Z rozhodnutí OV 71/711-č-k-473/3 Tr. ze dne 22.12.1970 soud zjistil, že bylo vydáno dodatečné rozhodnutí o umístění stavby a současně rozhodnutí o přípustnosti stavby nouzového jednopodlažního domku na předmětném pozemku. Z dopisu KSČ ze dne 13.11.1970 soud zjistil, že na žádost pana [] ka o dodatečnou kolaudaci postaveného domku bylo tomuto sděleno, že hospodářská zpráva KSC nemá námitek k dodatečné kolaudaci domku. Z dopisu ze dne 30.8.1971 a rozhodnutí odboru výstavby ONV v Praze 7 ze dne 30.8.1971 soud zjistil, že nebylo vydáno povolení k užívání nouzové stavby postavené na předmětném pozemku, neboť došlo ke zvýšení půdního prostoru oproti předloženým plánům. Ze sdělení MČ Praha 7, odboru výstavby ze dne 12.6.2002 soud zjistil, že odbor výstavby nevydal žádné správní rozhodnutí k umístění stavby nebo povolení stavby na pozemku č. parc. 473/3 k.ú. Trója. S potvrzením Městské části Praha 7 odboru výstavby o existenci stavby umístěné na pozemku č.parc. 473/4 katastrální území Trója, při ulici U lisu, Praha 7-sdělení ze dne 25.11.2004 soud zjistil, že na pozemku č.parc. 473/3 je stavba.

Z rodného listu ze dne 6.6.1956 a oddacího listu ze dne 27.12.1974 soud zjistil, že dcerou pana [] je N [] . Z úmrtního listu ze dne 29.6.1974 soud zjistil, že M [] zemřel dne 18.6.1974. Z rozhodnutí Státního notářství pro Prahu 7 sp.zn. 7 D 703/74 soud zjistil, že dědictví, a to konkrétně polovina domu čp. 217 se stavební parcelou č.kat. 380 o výměře 223 M2 a č. katastrální 382 o výměře 1482 m2. zapsaného na LV č. 250 katastrální území Trója nabyla manželka [] .

Z rozhodnutí Pozemkového úřadu hlavního města Prahy zn. PU 7333/93 ze dne 24.1.1997 soud zjistil, že bylo rozhodnuto tak, že [] je vlastníkem nemovitosti č.parc 473/3-zahrada o výměře 13335 m2 a nouzověho rodinného domku č. 41, když vycházel ze znaleckého posudku Ing. Antonína Svobody. Z rozhodnutí Pozemkového úřadu Magistrátu hlavního města Prahy č.j. PU 1506/98 ze dne 27.11.2002 soud zjistil, že Pozemkový úřad Magistrátu hlavního města Prahy rozhodl tak, že [] jako oprávněná osoba dle § 9 odst. 4 zákona č. 229/91 Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a k jinému zemědělskému majetku (dále jen zákon o půdě), je vlastníci nemovitosti parcelní číslo 473/3, zahrady o výměře 13335 m2 a rodinného domku č. 41 na pozemku stojícího. Z oznámení o opravě chyby dle správního řádu ze dne 25.11.2004 Ministerstva zemědělství Pozemkového úřadu Praha soud zjistil, že ve výrokové části rozhodnutí č.j. PU 1506/98 ze dne 27.11.2002 má být správně uvedeno, že [] je vlastníci nemovitosti parcelní číslo 473/3, zahrady o výměře 13335 m2, nikoliv již rodinného domu č. 41 na pozemku stojícího. Ze spisu Městského soudu v Praze sp.zn. 28 Ca 830/2002 soud zjistil, a to zejména z usnesení Městského soudu v Praze sp.zn. 28 Ca 830/2002 ze dne 11.2.2003 (právní moc z 19.2.2003), že se žalobce domáhal přezkumu rozhodnutí Pozemkového úřadu Magistrátu hlavního města Prahy č.j. PU 1506/98 ze dne 27.11.2002, tento návrh byl odmítnut, neboť se ve smyslu § 68 písm. b) o.s.ř. jednalo o soukromoprávní věc a žalobce byl poučen, že je oprávněn podat žalobu podle části páté o.s.ř.. Usnesení Městského soudu nabylo právní moci dne 19.2.2003.

Ze znaleckého posudku č. ZU-155/2001, vypracovaného znaleckým ústavem KOPPREA, spol. s r.o. na žádost Magistrátu hlavního města Prahy, pozemkového úřadu, soud zjistil, že tento znalecký posudek byl vypracován za účelem určení ceny nemovitosti-stavby nouzového rodinného domku č. 41 na pozemku parcelní číslo dle PK (473/3), v katastrálním území Trója v Praze 7, včetně příslušenství a porostů a to v rozsahu a ke dni přechodu na stát dle kupní smlouvy ze dne 30.8.1972 dle cenových předpisů v příslušné době a za účelem vypracování revizního znaleckého posudku na znalecké posudky Ing. Antonína Svobody pod pořadovým číslem 485 ze dne 17.8.1972 a 28.8.1972 Jana Richtera, zpracovaného pod pořadovým číslem 644-97/96 dne 11.10.1996, znaleckého posudku Ing. Václava Šavela zpracovaného pod pořadovým číslem 536-21-96 dne 27.12.1996 a znaleckého posudku BEWERT, zpracovaného pod pořadovým číslem Be/Zn/55/1997 dne 12.4.1997. Dle

znaleckého posudku činila cena předmětného pozemku částku 41.634,-Kč, celkově pak byla cena pozemku včetně nouzové stavby domku porostů plotů a tak dále stanovena na částku 259.159,23 Kč za situace, že byl posuzován právní stav nemovitosti, při variantě ocenění fyzického stavu nemovitosti pak na cenu 262.729,93 Kč. V této ceně není zahrnuto ocenění stavebního materiálu. Ze znaleckého posudku soud dále zjistil, že na předmětném pozemku bylo mnoho ovocných stromů, keřů, ostatních stromů, květin, jiných rostlin, zahradních staveb sloužící k zavlažování, bazén a tak podobně. Dle znaleckého posudku Ing. Antonína Svobody pod pořadovým číslem 485 ze dne 17.8.1972 a 28.8.1972 celková cena byla stanovena částkou 207.332,70 Kč. Tento posudek byl zpracován na objednávku FMV, tento posudek nesprávně stanovil výši ceny pozemku, neboť byla aplikována stop cena-to jest jiná cena pro výměru nad 3000 m², celková cena pozemku tak činila dle znaleckého posudku 13.134,-Kč, u domu byl oceněn pouze přízemní domek nikoliv nástavba, vycházel přitom z nařízení odboru výstavby o povinnosti zbourat patro nástavby do 30.4.1971. Dle znaleckého posudku Jana Richtera zpracovaného pod pořadovým číslem 644-97/96 dne 11.10.1996 celková cena činila 291.729,24 Kč, tento posudek byl zpracován na objednávku MHNP, došlo v něm k početným pochybením, nedošlo v něm ke krácení části náhrady při výpočtu ocenění trvalých porostů. Dle znaleckého posudku Ing. Václava Šavela, zpracovaného pod pořadovým číslem 536-21-96 dne 27.12.1996 celková cena byla stanovena na částku 235.950,-Kč, tento posudek byl vypracován na objednávku Městské části Praha 7-Trója. Znalec se při výpočtu dopustil několika pochybení, vycházel z nesprávného zařazení domu do kvalitativní třídy, když problematika rozvodu vody a teplé vody byla vyjasněna až po zpracování tohoto posudku. Dle znaleckého posudku BEWERT, zpracovaného pod pořadovým číslem Be/Zn/55/1997 dne 12.4.1997 na žádost [] celková cena činila 291.729,-Kč, ztotožnil se se závěrem znaleckého posudku Jana Richtera zpracovaného pod pořadovým číslem 644-97/96 dne 11.10.1996, tudíž k němu znalecký ústav KOPREA odkázal na stejné výhrady jako u znaleckého posudku Jana Richtera.

Ze spisu zdejšího soudu sp.zn. 14 C 88/92 soud zjistil, že dne 5.3.1992 podala první žalovaná návrh na vydání domu č. 41 na parcele číslo 473/3, vše v katastrálním území Trója dle § 6 písm. g) zákona číslo 87/1991 Sb., z jejího výsledku soud zjistil, že jejím rodičům v souvislosti s uzavřením kupní smlouvy byl přidělen byt 3+1 v Ďáblicích, a to urychleně, tento byt vyměnili za dva jiné byty. Za 90.000,-Kč koupili [] vilu v Tróji od paní Zl [] ve vile zůstalo několik nájemníků. První žalovaná se při svém výsledku vyjádřila tak, že kupní cena nemovitostí, s kterých se museli [] odstěhovat odpovídala ceně dle tehdejších předpisů. Z výsledku pana Doskočila, který byl v řízení vyslechnut jako svědek, soud zjistil, že byl přítomen tomu, když se k panu Šl [] dostavil v dopoledních hodinách pracovník bývalého prezidenta Gustava Husáka, který mu řekl, že do 20. hodin musí odevzdat klíče od domu a zahrady, byl na něj již předtím vyvíjen nátlak. Na zahradě pěstoval pan [] ovocné stromy, jahody, choval včelstvo, slepice a tak dále. Z výsledku svědka Pavla Bureše soud zjistil, že paní [] byla osobně za Gustávem Husákem, aby nemuseli nemovitost odprodat. Gustav Husák měl prohlásit, že nemovitost musí prodat, ale že nebudou ošizeni. Řízení bylo zastaveno a postoupeno Magistrátu hlavního města Prahy s odůvodněním, že předmětná nemovitost je součástí zemědělského půdního fondu a návrh je třeba uplatnit dle zákona č. 229/1991 Sb..

Ze spisu zdejšího soudu sp.zn. 14 C 152/91 soud zjistil, že u zdejšího soudu probíhalo řízení, kde se žalobce JUDr. Drahomír Hromádka domáhal vydání stavební parcely č. parcelní 468, zahrady číslo parcelní 470, cesty číslo parcelní 469 v katastrálním území Trója s tím, že se jednalo o nemovitosti bezprostředně sousedící s pozemky Gustáva Husáka, když tento žalobce byl nucen prodat nemovitosti za cenu 73.996,-Kč, nicméně nebyl nucen prodat všechny pozemky, část se mu jich podařilo obhájit, ačkoliv zástupci Ministerstva vnitra chtěli původně pozemky všechny. Žaloba byla zamítnuta, neboť nebylo prokázáno, že by došlo k prodeji předmětných nemovitostí v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. V tomto řízení byla jako svědkyně vyslechnuta první žalovaná, která výslovně uvedla: „Ceny pozemku i budov odpovídaly, bylo to dáno příslušnými ceníky. V tomto případě však jde o princip, jde o to, že jsme se nechtěli stěhovat.“ Z jejího výsledku soud také zjistil, že příjmy jejího otce u zaměstnavatele odpovídaly vydáním se stavbou rodinného

domku. Z geometrických plánů ze dne 4.2.1957 a 27.5.2004 soud zjistil, že pozemek označený číslo 473/1 je za cestou.

Z dokumentu „Trója-stav k 18.8.1972“ soud zjistil, že pod bodem 3 je uvedeno, že manželé Škopíkovi souhlasí s prodejem, byt 1+3 k dispozici v Ďáblicích čp. 485, blok A-8, byt č. 26, dekret na byt vystaven, je předpoklad, že kupní smlouva bude uzavřena do konce srpna 1972.

Z vyjádření Pozemkového úřadu Praha soud zjistil, že Pozemkový úřad Praha odkázal na odůvodnění napadeného rozhodnutí, když kupní smlouva byla vynucena a její podmínky nápadně nevýhodné s ohledem na skutečnost, že se jednalo o těsné sousedství vily obývané bývalým generálním tajemníkem ÚV KSČ Husákem a prodej byl organizován bezpečnostními složkami.

Z výsledku svědkyně Aleny [redacted] soud zjistil, že na předmětné nemovitosti byl provizorní zahradní domek, byly chovány slepice a další. Z výsledku svědkyně Evy [redacted] soud zjistil, že pan [redacted] na předmětném pozemku choval drůbež, ovce, králíky, obhospodařoval zahradu. Svědkyně uvedla, že co vypěstoval také spotřeboval pro potřeby rodiny. K pozemku a domu měli [redacted] silný vztah. Š [redacted] si poté koupili od matky svědkyně dům za 90.000,-Kč v ulici [redacted]. V domě uvolnili druhé patro o rozloze 120 m² a to tak, že nájemníkům poskytli byty získané výměnou za třípokojový byt, který získali za uvolnění domku a předmětného pozemku. [redacted] tak vznikla možnost užívat druhé patro domu o rozloze 120 m². Pan [redacted] se začal starat o zahradu, nastěhoval si tam zvířata.

Z výsledku svědka Jaroslava [redacted] soud zjistil, že jmenovaný v době, kdy došlo k uzavření předmětné kupní smlouvy jezdil tramvají a chodil do zaměstnání kolem zahrady manželů [redacted], občas s paní [redacted] prohodili pár slov, jednou paní [redacted] také svědkovi řekla, že se budou stěhovat, že jejich dům a nemovitost bude vykoupena a řekla tehdy, že je ráda, že se toho zbavila, neboť bydlení již nebylo dobré a když se svědek ptal, jak k tomu došlo ukázala hlavou směrem k vile tehdejšího prezidenta Husáka. Podrobnosti uzavření kupní smlouvy nejsou svědkovi pochopitelně známy, ale paní [redacted] svědkovi sdělila, že jsou spokojeni, že se zbavili především břímě současného bydlení. Vzhledem k tomu, že paní [redacted] byla pravicového smýšlení, bylo zřejmé, že nemá ráda svého souseda a svědek se domnívá, že pokud by se cítila nějak persekuována, že by to svědkovi přinejmenším řekla. Pokud jde o následné řešení bytové otázky manželů [redacted] získal svědek tehdy informaci, že si manželé zakoupili vilu. Pokud svědek hovořil o tom, že paní Š [redacted] byla ráda, že se zbaví břímě stávajícího bydlení hovořila o rodinném domku v ulici U Lysu. Paní [redacted] si stěžovala na vlhkost a plíseň v domku.

Prvá žalovaná v závěru řízení před soudem vznesla námitku nedostatku aktivní legitimace ve smyslu § 246 o.s.ř. s tím, že pokud žalobce tvrdí, že byl poškozen na svých právech, nemůže tomu tak být, neboť nikdy taková práva neměl. Tato práva neměl ani žalobcův předchůdce. Žalobci nikdy nesvědčilo vlastnické právo k uvedeným nemovitostem a toto právo nesvědčilo ani právnímu předchůdci žalobce. Ke dni 8.4.1991, kdy sporný majetek byl napaden restituční výzvou, šlo stále a výhradně o státní vlastnictví. K této námitce žalobce uvedl, že v době podání žaloby byl vlastníkem předmětných nemovitostí a přiměřeným způsobem vykonával jejich správu.

Při hodnocení provedených důkazů soud postupoval podle § 132 o.s.ř. a hodnotil provedené důkazy dle své volné úvahy jednotlivě i ve vzájemné souvislosti. Tvzení svědkyně Evy [redacted] a prvé žalované ohledně toho, zda pan [redacted] prodával přebytky z chovatelské a pěstební činnosti na předmětné nemovitosti si soud vysvětluje tak, že pokud docházelo k prodeji případných přebytků, svědkyně o tom nemusela být informována. Co se týká různých závěrů ve znaleckých posudcích, soud považuje za rozhodující závěr ze znaleckého posudku vypracovaného znaleckým ústavem KOPREA, který je znaleckým posudkem revizním k ostatním znaleckým posudkům. Soud dospěl k závěru, že ostatní důkazy si vzájemně neodporují a z provedených skutkových zjištění vyplývá skutkový závěr, že mezi Miroslavem [redacted] jako prodávajícím a Československým státem

zastoupeným Federálním ministerstvem vnitra jako kupujícím byla uzavřena kupní smlouva k předmětnému pozemku za kupní cenu 222.563,-Kč, dle revizního znaleckého posudku znaleckého ústavu KOPREA, společnost s.r.o. ze dne 10.10.2001 kupní cena měla činit při variantě posuzování fyzického stavu domku částku 262.729,93 Kč, při variantě posuzování právního stavu domku částku 259.159,23 Kč. Rozdíl mezi zaplacenou cenou tedy činí u první varianty 40.166,93 Kč, u druhé varianty 36.596,23 Kč. Měli k uvedenému pozemku nepochybně silnou citovou vazbu, pozemek navíc zemědělsky obhospodařovali a nechtěli pozemek s domkem prodat radili se za tím účelem s právníky, paní _____ a byla osobně v této věci za Gustavem Husákem. Domek na předmětném pozemku byl postaven panem _____ a bez stavebního povolení. Dodatečné stavební povolení bylo sice vydáno a dopisem ze dne 13.11.1970 bylo dokonce _____ oznámeno, že kupující nemá námitek ani k dodatečné kolaudaci, avšak tento souhlas byl dopisem ze dne 6.12.1971 odvolán. K podpisu kupní smlouvy předcházely návštěvy pracovníků Gustava Husáka, kteří panu _____ vyhrožovali tím, že pokud nedojde k dobrovolnému prodeji, bude pozemek vyvlastněn. Vedle kupní ceny _____ m byl přidělen dekret k panelovému bytu 3+1 v Ďáblicích, tento byt vyměnili za dva byty a odstěhovali tam některé nájemníky z domu v ulici _____

7. který zakoupili za cenu 90.000,-Kč a ve kterém pak užívali patro o rozloze 120 m². Prvá žalovaná je právní nástupkyní původního knihovního vlastníka pana Miroslava _____ které byl rozhodnutím ze dne 14.1.1997 pod sp.zn. PU 7333/93 vydán pozemek parcelní číslo 473/3. Toto rozhodnutí bylo potvrzeno rozhodnutím Pozemkového úřadu Magistrátu hlavního města Prahy vydaným pod sp.zn. PU 1506/98 dne 27.11.2002 ve znění opravy provedené rozhodnutím č.j. PU 3534/03 ze dne 25.11.2004 znovu tak, že vlastníkem předmětného pozemku je první žalovaná. Pozemek sousedící s vládní vilou z druhé strany byl také v tomto období odkoupen Československým státem (FMV), tento pozemek nebyl původnímu majiteli soudem vydán z důvodu absence, tísně a nápadně nevýhodných podmínek.

Dle § 250a o.s.ř. účastníky řízení podle § 244 o.s.ř. jsou žalobce a ti, kdo byli účastníky v řízení před správním orgánem.

Podle § 250b o.s.ř. v průběhu řízení před soudem nesmí být změněn okruh účastníků, jaký tu byl v době rozhodnutí správního orgánu.

Podle § 250j o.s.ř. dospěje-li soud k závěru, že o sporu nebo o jiné právní věci má být rozhodnuto jinak, než rozhodl správní orgán, rozhodne ve věci samé rozsudkem. Rozsudek soudu poté nahrazuje rozhodnutí správního orgánu v takovém rozsahu, v jakém je rozsudkem soudu dotčeno.

Dle § 1 zákona o půdě se zákon vztahuje na půdu, která tvoří zemědělský půdní fond nebo do něj náleží. Soud má za to, že na předmětnou nemovitost se vztahuje režim zákona o půdě, když se jedná o zahradu, která, jak bylo v řízení prokázáno, byla v předmětné době zemědělsky obhospodařována.

Dle § 6 odst. 1, písm. k) zákona o půdě oprávněným osobám budou vydány nemovitosti, které přešly na stát nebo jinou právnickou osobu v důsledku kupní smlouvy uzavřené v tísní za nápadně nevýhodných podmínek. Soud se tedy v souladu s citovaným ustanovením zabýval otázkou, zda došlo ke splnění obou podmínek uvedených.

Soud po provedeném dokazování má za to, že předmětná kupní smlouva byla uzavřena vzhledem k okolnostem v tísní, nikoliv však za nápadně nevýhodných podmínek. Na uzavření kupní smlouvy v tísní soud usuzuje po zhodnocení situace, za které k předmětnému prodeji došlo. Škopíkovi měli k předmětné nemovitosti nepochybně hluboký vztah, dlouhodobě ji kultivovali, měli zde velké množství rostlin a domácích zvířat a soud má za to, že z vlastní vůle by ji nikdy neprodali. Škopíkovým bylo vyhrožováno vládními pracovníky pro případ, že by se dobrovolně neodstěhovali z předmětné nemovitosti vyvlastněním či jinými následky a nátlak těchto pracovníků pan _____ zjevně vnímal jako hrozbu a uvědomí této hrozby kupní smlouvu uzavřel. Na této skutečnosti

nemůže nic změnit ani výpověď svědka Jaroslava F., který uvedl, že mu kdysi řekla paní, že je ráda, že se manželé předmětné nemovitosti zbaví. Pojem tísně je třeba interpretovat v širších souvislostech a v daném případě tedy i v souvislosti s výše uvedeným politickým nátlakem let 1948-1989. Soud je tedy přesvědčen, že uzavření předmětné kupní smlouvy došlo nepochybně v tísní. Soud se poté zabýval tím, zda byla kupní smlouva uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek a dospěl k závěru, že nikoliv. Rozdíl kupní ceny, kterou § i obdrželi a kterou obdržet dle aktuálního znaleckého posudku měli, se pohybuje kolem 16 až 18% podle toho, zda je posuzován právní nebo fyzický stav nemovitosti. Tento procentuelní rozdíl je sice nevýhodný, ale nikoliv nápadně. K tomu je třeba přihlídnout ke skutečnosti, že současně s kupní cenou § i dostali bez čekání k dispozici byt 3+1. Dekret k bytu jim byl bez průtahů přidělen v době, kdy získat byt, jak je soudu z jeho rozhodovací činnosti známo, bylo velice obtížné a několik let se na přidělení bytu čekalo. Při posuzování, zda byla kupní smlouva uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek je dále třeba vycházet ze skutečné hodnoty, kterou § i za svůj pozemek získali a tou byla nejen kupní cena, ale právě také dekret k bytu 3+1. Soud má také z provedeného dokazování za to, že sama první žalovaná si uvědomuje, že kupní smlouva nebyla uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek, když sama při svém výsledku, kdy byla vyslýchána jako svědkyně ve věci sp.zn. 14 C 152/91 vedené u zdejšího soudu doslovně uvedla, že je pravdou, že ceny pozemků i budov odpovídaly, bylo to dáno příslušnými ceníky. Stejně se pak vyjádřila i v řízení vedeném u zdejšího soudu pod sp.zn. 14 C 88/92.

Naopak skutečnost, že si § ve výsledku nepohoršili, neboť se odstěhovali do stejné lokality, koupili si dům, kde obývali 120 metrový byt a k dispozici měli zahradu, nemá dle názoru soudu vliv na posuzování, zda byla kupní smlouva uzavřena za nápadně nevýhodných podmínek. To, že se § podařilo, že se nemuseli odstěhovat do panelového bytu, který jim byl nabídnut, ale, že zůstali ve stejné lokalitě se zahradou, bylo výsledkem jejich snahy a schopností. V takové situaci není však možné nepoukázat na skutečnost, že za pozemek a malý svépomocí, bez stavebního povolení postavený domek obdrželi kupní cenu přes 222.000,-Kč a poté si za 90.000,-Kč koupili rozlehlou vilu, kde se jim uvolnil 120 metrový byt-s tím, že tento byt se uvolnil právě jen proto, že mohli podnájemníkům nabídnout náhradní byty, a to díky dekretu na byt, který ke kupní ceně ještě obdrželi. Předmětný byt tedy nepochybně hrál významnou úlohu a nelze ho přehlížet jako bezvýznamný.

Soud se zabýval také aplikací názorů Ústavního soudu, to jest, že nápadně nevýhodné podmínky nemusí spočívat pouze v rozdílné ceně, ale mohou vyplývat i z dalších okolností, za nichž byl prodej uskutečněn. Soud vzal v úvahu, že pan § byl fixován na pozemek, který s velkým nasazením obhospodařoval, byl vášnivým pěstitel a chovatelem a z množství ovocných stromů lze zřejmě dovodit, že plody převyšovaly potřeby tříčlenné rodiny a mohlo tedy docházet k prodeji přebytku. Toto však nebylo prokázáno a zejména nebylo prokázáno ani tvrzeno, že by rodina § byla existenčně závislá na příjmu z prodeje zemědělských produktů, pokud k nim tedy skutečně docházelo. Z důkazů bylo naopak zjištěno, že pan § byl zaměstnán v loděnicích s nadprůměrným příjmem, tyto příjmy pokryly výdaje na stavbu domku. Úvahu, že prodejem předmětné nemovitosti pan § přišel o možnost přivydělávat si prodejem produktů z obhospodařování nemovitosti, zejména za situace, kdy nebylo prokázáno, zda a o jak velký přivýdělek šlo a zda nešlo o činnost v rozporu s tehdejšími právními předpisy, nelze podřadit jako další okolnost mající vliv na prodej předmětné nemovitosti ve smyslu názoru Ústavního soudu (to jest že případný prodej přebytků svědčí o nápadně nevýhodných podmínkách).

Soud tedy uzavření předmětné kupní smlouvy hodnotí tak, že nucený odprodej rodina § pociťovala jako krivdu a smlouvu uzavírala v tísní chápané v širším pojetí, nicméně za podmínek, které soud z výše uvedených důvodů nepovažuje za nápadně nevýhodné. Soud má naopak za to, že provedené důkazy (výše kupní ceny, která zahrnuje i ocenění domku, který nebyl nikdy zkolaudován a u kterého hrozila povinnost demolice, přesto za něj byla kupujícím zaplacená kupní cena jako za zkolaudovanou stavbu, urychlené přidělení bytu 3+1) svědčí spíše o tom, že kupující ve smyslu prohlášení bývalého prezidenta Gustáva Husáka nebudou ošizeni, vytvořil pro prodávající

podmínky poměrně výhodné. Soud má za to, že tento názor plně vyjádřila i sama prvožalovaná, když při svém svědeckém výslechu v dalších dvou sporech vedených u zdejšího soudu uvedla, že ceny pozemku i budov odpovídaly a byly v souladu s příslušnými ceníky. Soud tedy na základě provedeného řízení má za to, že nebyly splněny podmínky § 6 odst. 1 písm. k) zákona o půdě, kdy je třeba, aby pro vydání nemovitosti byly splněny obě podmínky to jest jak tíseň tak nápadně nevýhodné podmínky. K námitce nedostatku aktivní legitimace vznesené prvou žalovanou na závěr řízení je třeba říci, že tato námitka je námitkou hmotněprávní a vzhledem k tomu, že okruh účastníků v řízení podle § 244 a následující o.s.ř. je dán ustanovením § 250a odst. 1 o.s.ř. není tato námitka opodstatněna.

Výrok o nákladech řízení se opírá o ust. § 142 odst. 1 o.s.ř., když žalobce měl ve věci plný úspěch a má právo na náhradu nákladů řízení ze strany první žalované v celkové výši 5.300,-Kč. Soud při přiznání nákladů řízení žalobci vycházel z toho, že žalobce před rozhodnutím Městského soudu v Praze nežaloval správně a upravil žalobní petit až poté. Vzhledem k této okolnosti soud přiznal žalobci náklady řízení za úkony, které právní zástupce žalobce učinil po této změně petitu, to jest za odměnu za zastupování ve výši 3.500,-Kč a 6 režijních paušálů po 300,-Kč. Mezi žalobcem a druhým žalovaným soud rozhodl o nákladech řízení tak, že nemá nikdo právo na náhradu nákladů řízení, když bylo soudem rozhodnuto tak, jak tento druhý žalovaný navrhoval.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení prostřednictvím zdejšího soudu k Městskému soudu v Praze.

V Praze dne 15.10.2008



JUDr. Jiřina Šimková, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: Alena Alexandrová