

# Některé problémy spojené s oceňováním při poskytování „jiných vhodných pozemků“ podle zákona o půdě

Ivana PRŮCHOVÁ

V souvislosti s řešením restitucí podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších změn a doplnění, v úplném znění vyhlášeném pod č. 195/1993 Sb. (dále jen zákon o půdě), se stávají aktuálními otázky spojené s procesem poskytování tzv. jiných vhodných pozemků za pozemky, které nelze oprávněným pro existenci zákonných překážek vydat. Tento příspěvek si klade za cíl vyslovit názor na problematiku spojenou s oceňováním těchto pozemků, a to i s přihlédnutím ke skutečnosti, kdy se na původních pozemcích nacházely trvalé porosty.

## A.

Oceňování „jiných vhodných pozemků“ podle ust. § 11 odst. 2 z. č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění (v úplném znění pod č. 195/1993 Sb.)

Z platné právní úpravy vyplývá, že při prioritním právu na poskytnutí náhrady v naturální podobě (pozemek za pozemek) v případě existence právně relevantních důvodů pro nevydání původního pozemku oprávněné osobě je nutno veškeré oceňování a ve vazbě na něho určení konkrétní adekvátní naturální náhrady je třeba vycházet z následujících pravidel:

1. Ocenit sumu nevydávaných pozemků, a to podle jejich původního druhu /kultury/:- to bude v režimu zákona o půdě většinou některý ze zemědělských druhů pozemků, lesní pozemky, ale i ostatní plochy, zastavěné pozemky (pozemky v areálech původních zemědělských usedlostí), vodní plochy (zejména původní rybníky).

Toto pravidlo vyplývá podle mého názoru jednak přímo z § 11 odst. 2, a dále z § 14 odst. 1, 16 odst. 1, 28a zákona o půdě.

Smyslem zákona o půdě jako jednoho ze zákonů směřujících k odstranění některých majetkových křivd je v případě restituce týkající se pozemků

- a) buď vydání původního pozemku, není-li to možné
- b) poskytnutí jiného vhodného pozemku a není-li možné ani toto řešení
- c) poskytnutí finanční náhrady.

Všechny tyto tři v úvahu přicházející řešení se sobě musejí hodnotově rovnat. Je-li tedy primárním právem poskytnutí „jiného vhodného pozemku“ za pozemek, který byl... viz překážky vydání – je třeba tímto „jiným vhodným pozemkem“ třeba rozumět pozemek srovnatelný s původním pozemkem, u kterého došlo k přechodu nebo převodu na stát nebo jinou právnickou osobu postupem uvedeným v § 6 zákona o půdě. Novela realizovaná zákonem č. 183/1993 Sb. pouze nad rámec tohoto pravidla připustila možnost poskytnutí i pozemku lesního s trvalými porosty (tj. namísto původního pozemku zemědělského, ostatní plochy apod.).

2. Takto určenou částku naplnit pozemky z objemu tzv. státní nesporné půdy ve správě Pozemkového fondu České republiky.

3. V případě, že nelze plně či částečně uspokojit právo na vydání jiných vhodných pozemků, je třeba přistoupit buď k částečné nebo plné náhradě finanční. Nároková částka je pak výchozí částka, která vznikla oceněním sumy původních pozemků, které pro právně relevantní překážky nebyly oprávněné osobě vydány.

Pokud se tedy v praxi objevuje názor, že oprávněná osoba má nárok na náhrady s ohledem na stávající druh pozemku, který nelze oprávněné osobě vydat, je třeba jej odmítnout právě s ohledem na výše uvedené.

K podtržení tohoto závěru lze navíc uvést, že platná právní úprava obsahuje identický režim oceňování pro všechny nemovitosti, které do režimu zákona o půdě vstupují. Jistě nepřichází v úvahu, že by za nevydávanou zhodnocenou stavbu (např. z důvodu změny štavebnětechnického charakteru a jejího nesouvisení se zemědělskou výrobou) byla oprávněné osobě poskytnuta náhrada podle ocenění této stavby ke dni účinnosti zákona o půdě (tj. po jejím zhodnocení), ale naopak oprávněná osoba má právo na náhradu – rovněž primárně ve věcech – ve výši podle ocenění původní stavby ke dni jejího přechodu nebo převodu na stát nebo jinou právnickou osobu.

Jsem si vědoma, že ve smyslu novelizovaného zákona o půdě se po uvolnění překážek vydání vydávají oprávněným osobám v řadě případů pozemky dnes zastavěné, které v minulosti zastavěny nebyly a že neexistuje v platné právní úpravě pravidlo chování, podle něhož by byla oprávněná osoba cokoliv povinné osobě kompenzovat, i když by mohlo být namítnuto, že získává pozemek hodnotově cennější než byl pozemek původní. Ale i to koresponduje koncepci ze strany státu vůči oprávněným

osobám využité v i jiných případech (konkrétně v § 15 a 24 zákona o půdě, v těch případech, kdy oprávněná osoba není povinna poskytnout náhradu za hodnotnější trvalé porosty – lesní pozemky, ostatní, je-li jejich vlastníkem trvalých porostů stát). Přes tuto skutečnost je podle mne ve smyslu platné právní úpravy při poskytování jiných vhodných pozemků vycházet primárně z hodnoty nevydávaných pozemků, a to v druhu, ve kterém se nacházely ke dni jejich přechodu nebo převodu na stát a tuto sumu naplnit hodnotou jiných vhodných pozemků.

Pouze pro úplnost je třeba uvést, že veškeré oceňování se děje podle vyhlášky č. 182/1998 Sb., ve znění vyhl. č. 316/1990 Sh.

## B.

**Náhrady za odstraněné trvalé porosty na nevydávaných pozemcích podle zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších změn a doplnění (úplné znění z.č. 195/1993 Sb.).**

Platná právní úprava obsažená v zákoně č. 229/1991 Sb., ve znění pozdějších změn a doplnění (dále jen zákon o půdě) přiznává oprávněným osobám, kterým nebudou pro překážky uvedené v zákoně o půdě vydány pozemky původního vlastníka, které přešly na stát nebo jinou právnickou osobu způsobem uvedeným v § 6 odst. 1 zákona o půdě právo na poskytnutí jiných vhodných pozemků. Není-li poskytnutí jiných vhodných pozemků možné, poskytnutí finanční náhrady. Při poskytování jiných vhodných pozemků je třeba nejdříve ocenit pozemky, které se pro překážky nevydávají, a to podle jejich původního druhu (tj. druhu ke dni jejich přechodu nebo převodu na stát nebo jinou právnickou osobou) v cenách podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, náhradách za zřízení osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.

Pokud nebyly pro překážky vydány pozemky, na nichž se v době jejich přechodu nebo převodu na stát nebo jinou právnickou osobu nacházely trvalé porosty, je třeba s touto skutečností při oceňování počítat. Trvalé porosty tvořily součást původních pozemků (s výjimkou případů, kdy se jednalo o užívání pozemků podle zvláštních předpisů). Pokud tedy nejsou pozemky, na nichž se v okamžiku přechodu na stát trvalé porosty nacházely, oprávněné osobě vydány, vzniká jí právo na poskytnutí jiných vhodných pozemků komplexně vůči Pozemkovému fondu ČR. V tomto případě právní úprava neumožňuje rozštěpení režimu náhrad za trvalé porosty od režimu poskytnutí jiných vhodných pozemků. Vyplývá to ze vzájemného vztahu § 14, § 15 a 16 zákona o půdě z a vlastní povahy trvalých porostů jako součástí původního vlastnického pozemku oprávněné osoby (původního vlastníka). Ustanovení § 15 zá-

kona o půdě, upravující režim náhrad za trvalé porosty na pozemcích spadajících do režimu restitučního se týká *výhradně náhrad za pozemky, které se vydávají oprávněné osobě*. Tento závěr vyplývá jednak z výslovné dikce použité v daném ustanovení („v okamžiku vydání“ – § 15 odst. 1 a 2, „v době jeho vydání“ – § 15 odst. 3 zákona o půdě), jednak z již uvedené povahy trvalých porostů jako součástí pozemku.

Snaha odvozovat povinnost poskytnout náhradu za trvalé porosty právnickou osobou, která pozemky užívala před účinností zákona o půdě a z jejíž aktivity došlo k odstranění trvalých porostů, nemá podle mého názoru v zákoně o půdě oporu. Tvzení, že tento závěr vyplývá z § 16 zákona o půdě, konkrétně z jeho odstavce 2, který stanoví, že ostatní náhrady poskytne „právnická osoba, která věc drží nebo ji držela v době zániku nemovitosti...“ neobstojí, neboť v případě likvidace trvalého porostu nešlo o likvidaci nemovitosti jako takové, ale pouze o odstranění její součásti. Pozemek – nemovitost existuje dále, není však pro překážky uvedené v zákoně vydáván, a proto nastupuje režim § 11 odst. 2 – tj. poskytnutí jiného vhodného pozemku s oceňovacím mechanismem popsáním výše (tj. cena pozemku jako takového plus cena tehdy se na pozemku nacházejících trvalých porostů – takto určená suma bude naplněna jinými vhodnými pozemky ve správě Pozemkového fondu ČR, a to na základě dohody s oprávněnou osobou. Pokud by poskytnutí nebylo možné, nastoupí režim poskytnutí finanční náhrady.

Pokud by měl být režim náhrad za trvalé porosty na nevydáváných pozemcích odštěpen, muselo by dojít k výslovné novelizaci § 15 zákona o půdě. Samotný odkaz na § 15 v § 16 odst. 2 (ostatní náhrady) je v režimu platné právní úpravy nutno vztáhnout v případě trvalých porostů právě pouze na případy, kdy pozemky jsou oprávněným osobám vydány.

## SUMMARY

## *Problems Related to Evaluation Concerning the Providing of „Other Suitable Lands“ in Accordance with the Land Act*

The article deals with two topical problems concerning evaluation of lands in cases when an entitled person can not have his/her previously owned lands returned on the basis of the Act No. 229/1991 Coll. on Regulation of Ownership Relations to Lands and Other Agricultural Property, in wording of later amendments and changes (the complete version is contained in the Act No. 195/1993 Coll.), due to legal objections. An essential principle should be considered the fact determining that a kind of lands in the frame of which the concerned plot had been registered and used at the time of the expropriation is decisive for the evaluation. A plot that is to be found in the frame of such a kind of lands at the moment of effectivity of the Land Act is not important for the evaluation. The moment as of which the Land Act has entered into effect is, however, important in respect of using the legal provisions applying on the evaluation, that is to say the Decree No. 182/1988 Coll. on Prices of Lands, Permanent Vegetation, Compensation for Constructions of Personal Use of Lands and Compensation for Temporary Use of Lands, in wording of later changes and amendments.