

12. 5. 2016

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Církevní restituce - zkontrolovali jste při převodu nemovitostí vše, co bylo potřeba?

Přesto, že jste při koupi nemovitosti od fyzické či právnické osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastník převáděných nemovitostí náležitě prověřili předchozí nabývací tituly za posledních deset let, obdrželi jste nyní žalobu, v níž státem registrovaná církev nebo jiná náboženská společnost zpochybnila Vaše vlastnické právo? Odpověď na otázku, zda mohla být tato žaloba podána oprávněně, Vám přináší tento článek.

GLATZOVA & Co.

Církevní restituce

Církevní restituce představují systémovou nápravu majetkových křivd spáchaných na církvích a náboženských společnostech v době komunistického režimu. Za účelem nápravy těchto křivd byl na konci roku 2012 přijat zákon č. [428/2012](#) Sb. o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů (dále jen „**zákon o majetkovém vyrovnání**“), který nabyl účinnosti dne 1. ledna 2013. Majetkové vyrovnání státu s církvemi ve smyslu výše uvedeného zákona kombinuje naturálně restituční metodu s paušální finanční náhradou, jejíž účel není výlučně restituční.[1]

Předmětem naturální restituce je původní majetek církví a náboženských společností, který po alespoň část rozhodného období, tj. od 25. února 1948 do 1. ledna 1990, příslušel státem registrovaným církvím a náboženským společnostem, a který se stal předmětem majetkové křivdy v důsledku některé ze skutečností blíže popsané v ustanovení § 5 zákona o majetkovém vyrovnání. Majetek, který je předmětem církevní restituce, se nevydává podle předem připraveného seznamu, ale na výzvu oprávněné osoby[2] učiněné vůči osobě povinné, kterou je stát, resp. veškeré subjekty, které jsou oprávněny hospodařit s majetkem státu anebo vykonávají správu takového majetku,[3] a to po splnění všech zákonem stanovených podmínek.

Blokace církevního majetku

Aby bylo vůbec možné církvím a náboženským společnostem něco z majetku státu vrátit, bylo již v zákoně č. [229/1991](#) Sb. o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (dále jen „**zákon o půdě**“) zakotveno tzv. blokační ustanovení. Paragraf 29 tohoto zákona stanovil, že: „*Majetek, jehož původním vlastníkem byly církve, náboženské řády a kongregace, nelze převádět do vlastnictví jiným osobám do přijetí zákonů o tomto majetku.*“ Toto ustanovení bylo de facto blokačním ve dvojnásobném smyslu. Nejenom že blokovalo stát, aby majetek, který původně patřil církvi, převedl na třetí osobu, ale rovněž blokovalo církve v tom, aby uplatňovaly své majetkové nároky vůči státu před přijetím zákona o restitucích církevního majetku.[4]

Když bylo nakonec po více než dvaceti letech od pádu komunistického režimu přijetím zákona o majetkovém vyrovnání určeno, jakým způsobem stát křivdy spáchané na církvích odčiní, bylo výše

uvedené blokační ustanovení zrušeno a v případech, kdy bylo toto ustanovení porušeno, bylo církvím umožněno podat žalobu na určení vlastnického práva státu k tomuto majetku[5] a následně po státu požadovat jeho vrácení.

Jelikož však naturální restituce původního církevního majetku představuje déletrvající proces, je potřeba do jejího završení sporný majetek státu nadále blokovat. Zákon o majetkovém vyrovnání proto původní blokační ustanovení nahradil dočasnou blokací majetku státu zakotvenou v § 13 zákona o majetkovém vyrovnání.

Důsledkem porušení obou blokačních ustanovení, tj. jak § 29 zákona o půdě, tak i § 13 zákona o majetkovém vyrovnání, je absolutní neplatnost převodní smlouvy, a tedy skutečnost, že se nabyvatel na základě této smlouvy nestal vlastníkem převáděné nemovitosti.

Prověření restitučních nároků

Při koupi nemovitosti proto s ohledem na stále probíhající proces naturální restituce církevního majetku a důsledky porušení blokačních ustanovení nezapomínejte mimo jiné prověřit, zda převáděná nemovitost není předmětem restitučních sporů podle zákona o majetkovém vyrovnání.

Seznam nároků uplatněných vůči státu vede v případě zemědělských pozemků Státní pozemkový úřad a v případě lesních pozemků Lesy České republiky. Prekluzivní lhůta, během které byly církve a náboženské společnosti povinny uplatnit své nároky vůči státu, jinak jejich právo na vrácení zaniklo, uplynula dne 2. ledna 2014. Ačkoliv se s ohledem na výše uvedenou lhůtu může zdát, že výše uvedené seznamy nároků představují seznamy veškerého majetku dotčeného církevními restitucemi, není tomu tak.

Církve a náboženské společnosti byly totiž do 4. ledna 2016[6] oprávněny podat vůči jakékoliv třetí osobě žalobu o určení vlastnického práva státu, pokud bylo při převodu vlastnického práva k předmětné nemovitosti ze státu na tuto osobu nebo jejího právního předchůdce porušeno ustanovení § 29 zákona o půdě nebo ustanovení § 3 zákona č. [92/1991](#) Sb. o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby. V takovém případě přitom jednoroční prekluzivní lhůta k učinění výzvy k vrácení majetku počne běžet až dnem nabytí právní moci rozhodnutí, kterým bylo určeno vlastnické právo státu.

Po několik následujících let proto nebude stále možné se plně spolehnout na to, že potvrzení příslušného úřadu o neuplatnění restitučních nároků podle zákona o majetkovém vyrovnání je potvrzením o tom, že převáděná nemovitost není předmětem církevních restitucí.

Ačkoliv zákon o půdě zakazoval převod majetku, který původně náležel církvím, seznamy majetku, na který se blokační paragraf vztahoval, nebyly nikdy vytvořeny. Úplnou jistotu o tom, zda předmětný majetek nebyl v minulosti převeden v rozporu s blokačním ustanovením, je proto možné získat pouze po prověření všech předchozích nabývacích titulů.

Jelikož závazek nepřevádět původní majetek církví představuje primárně závazek státu, byl to stát, kdo je a byl povinen před převodem svého majetku na třetí osoby ověřit, zda se na tento majetek nevztahuje blokační paragraf. S ohledem na změny provedené v evidenci majetku nacházejícího se na území České republiky během předchozího století jakož i s ohledem na to, že některé zápisy v pozemkových knihách nejsou dostatečně čitelné, nelze podle mého názoru třetím osobám přičítat k tíži, že při koupi majetku státu spoléhaly na prohlášení státu o tom, že provedl kontrolu podle § 29 zákona o půdě. Domnívám se tedy, že to, že třetí osoby neprovedly úplnou prověrku všech nabývacích titulů, v žádném případě nevyklučuje jejich dobrou víru v nabytí vlastnického práva ke

sporným nemovitostem.

Ochrana dobré víry nabyvatele

I přes výše uvedenou nejistotu ohledně úplnosti seznamu majetku, na který se vztahují církevní restituční práva, by však osoby, které po 1. lednu 2015 nabyly majetek v dobré víře od osoby zapsané v katastru nemovitostí jako vlastníka takové nemovitosti, měly být chráněny, ačkoliv se vzápětí ukáže, že jej nabyly od osoby, na kterou byly tyto nemovitosti převedeny v rozporu s blokačním ustanovením.[7]

Jak je to však s majetkem nabytým před zavedením principu materiální publicity katastru nemovitostí? Až donedávna by vlastnické právo třetí osoby jednající v důvěře v zápis v katastru nemovitostí bylo před uplatněnými nároky církve či náboženské společnosti spolehlivě chráněno pouze v případě, pokud by tato osoba prokázala, že ona a její právní předchůdci spornou nemovitost drželi v dobré víře, že jsou jejími vlastníky, po dobu alespoň deseti let. V souladu s nedávným rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR by však mělo být možné i podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, respektive do 31. prosince 2014, na základě dobré víry nabyvatele v zápis v katastru nemovitostí dovolat se nabytí vlastnického práva i od nevlastníka, tj. rovněž i od osoby, na kterou stát v rozporu s blokačním ustanovením převedl původní majetek církve.[8]

Zmírnění majetkových křivd spáchaných na církvích vs. dobrá víra třetích osob

K problematice potencionální kolize zájmu na zmírnění majetkových křivd v rámci restitučního procesu a zájmu na ochraně práv nabytých v dobré víře se Ústavní soud ČR staví následovně: *„Demokratický zákonodárce je při koncipování předpisů zmírňujících (zejména) majetkové křivdy obecně omezen jednak faktickým stavem dotčených věcí (jejich faktickou existencí) a zároveň limitován imperativem minimalizace újmy jednak na jiných právech chráněných zájmech (např. veřejný zájem), jednak na základních právech ve vztahu ke vzniku majetkových křivd nových [ať už kterékoliv straně; srov. např. nálezy sp. zn. Pl. ÚS 71/04 ze dne 17. 5. 2005 (N 109/37 SbNU 421; 272/2005 Sb.), část III. B], a to ve vztahu k osobám odlišným od státu, které dotčené nemovitosti v mezidobí po protiprávním zásahu státu eventuálně nabyly v dobré víře.“*[9]

Ve shodě s výše uvedeným principem zamezení vzniku nových křivd v restitučním procesu vyplývajícím nejenom z judikatury Ústavního soudu ČR, ale především i judikatury Evropského soudu pro lidská práva,[10] se domnívám, že v konkrétním případě střetu výše uvedených zájmů by měl soud upřednostnit zájem na ochraně práv nabytých v dobré víře, tj. zachovat stávající pokojný stav, a církev či náboženskou společnost, již bude takovým způsobem odepřeno její právo na naturální restituci, odkázat s požadavkem na náhradu škody na stát, který kolizi těchto zájmů způsobil.

Závěr

V tomto článku bylo poukázáno na oprávnění církví podat žalobu vůči třetím osobám na určení vlastnického práva státu, pokud byl při převodu vlastnického práva ze státu na tuto osobu nebo jejího právního předchůdce porušen tzv. blokační paragraf. Pokud jste nyní takovou žalobu obdrželi, nepropadejte zbytečně panice. Skutečnost, že je na Vás podána tato žaloba, totiž nutně neznamená, že se na Vaši nemovitost vztahovalo blokační ustanovení. Vzhledem k tomu, že možnost církví dovolat se porušení blokačního ustanovení byla časově limitována a s ohledem na to, že církve byly v tomto případě osvobozeny od soudního poplatku, nebudou zřejmě zcela ojedinělé žaloby podané bez náležité analýzy všech právních poměrů sporné nemovitosti či podané čistě ze spekulativních důvodů. Nadto nově přijaté rozhodnutí velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 31 Cdo 353/2016, by mělo poskytnout poměrně spolehlivou oporu těm,

kteří spornou nemovitost nabyli v dobré víře v zápis do katastru nemovitostí, že své vlastnické právo nepozbydou.



Mgr. Ing. Eva Kolarczykova

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440

Fax: +420 224 248 701

e-mail: office@glatzova.com



[1] Cílem zákona o majetkovém vyrovnání totiž není pouze vyrovnat a zmírnit majetkové křivdy, které stát církvím způsobil v době komunistického režimu, ale rovněž vytvořit podmínky pro hospodářské oddělení církví od státu.

[2] Kdo je osobou oprávněnou, je definováno v ustanovení § 3 zákona o majetkovém vyrovnání.

[3] Kdo je osobou povinnou, je definováno v ustanovení § 4 zákona o majetkovém vyrovnání.

[4] Blíže viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 26. června 2002, sp. zn. 20 Cdo 1866/2000.

[5] Blíže viz ustanovení § 18 zákona o majetkovém vyrovnání.

[6] Žaloba podle § 18 zákona o majetkovém vyrovnání nepředstavuje standardní žalobu na určení vlastnického práva. Možnost jejího podání je totiž časově limitována, a to po dobu 3 let od nabytí účinnosti zákona o majetkovém vyrovnání (srov. § 101 zákona č. [40/1964](#) Sb. a § 629 odst. 1 zákona č. [89/2012](#) Sb.).

[7] Pokud však byla v době převodu v části D výpisu z katastru nemovitostí u předmětné nemovitosti zapsána poznámka spornosti, je dobrá víra nabyvatele v takovém případě vyloučena.

[8] Dne 9. března 2016 se totiž velký senát občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR odchytil od své dosavadní rozhodovací praxe a ve shodě s konstantní judikaturou Ústavního soudu ČR uzavřel, že podle právní úpravy účinné do 31. prosince 2013, respektive do 31. prosince 2014, bylo možné nabýt vlastnické právo k nemovitosti evidované v katastru nemovitostí od nevlastníka, a to na základě dobré víry nabyvatele v zápis do katastru nemovitostí.

[9] Blíže viz náleží Ústavního soudu ČR ze dne 1. července 2010, sp. zn. Pl. ÚS 9/07.

[10] Např. rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ve věci Otava proti České republice ze dne 27. května 2010, č. 36561/05.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)
- [AI omnibus](#)