25. 4. 2019

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

K prolomení blokačního ustanovení zákona o půdě nestačí pouze posouzení existence dobré víry

Ústavní soud se počátkem března znovu zabýval případem možného prolomení tzv. blokačního ustanovení obsaženého v § 29 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon o půdě) ve znění do 31. 12. 2012.

Kupní smlouva na nemovitost, na níž může být uplatněn restituční nárok ze strany církevních institucí, často narazí na překážku její možné absolutní neplatnosti a tím k neplatnosti převodu vlastnického práva k pozemku. Příčinou je tzv. blokační ustanovení, k němuž se Ústavní soud vyjadřoval v minulosti již několikrát. Zdá se však, že doposud nebyly vyčerpány veškeré situace, které v souvislosti s dotčeným ustanovením mohou nastat.

Dle ustanovení § 29 zákona o půdě ve znění do 31. 12. 2012 majetek církve, náboženských společností, řádů a kongregací, nelze převádět do vlastnictví jiným osobám do přijetí zákonů o tomto majetku, tj. již přijatého zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi (tzv. zákon o církevních restitucích). Co to znamená? Církevní právnické osoby mají zákonem založeno legitimní očekávání na vypořádání jejich historického majetku. Jestliže stát vydá pozemky, které byly ve prospěch historických vlastníků blokovány, a to bez ohledu na zákonný zákaz a práva historických vlastníků jiným restituentům jako náhradní pozemky, prohlubuje tak zásah do práv historického vlastníka.[1] Nicméně, obecně platí, že k prolomení výše zmíněného ustanovení (běžně označováno za tzv. blokační ustanovení), a tedy řádnému výkonu vlastnického práva, je mimo jiné nutné, aby nabyvatel byl v dobré víře.

Nejasnosti v katastru i v evidenci Pozemkového úřadu

V předmětném řízení, jehož výsledkem je nález Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 2532/17 ze dne 5. března 2019 se Římskokatolická farnost Bohuňovice u okresního soudu domáhala určení, že vlastníkem určitého pozemku je Česká republika, a to s právem hospodařit s touto nemovitostí. Předmětný pozemek na základě kupní smlouvy uzavřené s tehdejším Pozemkovým fondem České republiky získal stěžovatel J.D. Okresní soud v Olomouci však dospěl k závěru, že kupní smlouva je absolutně neplatná, neboť převodu pozemku, který je původním majetkem církve, bránilo právě blokační ustanovení zákona o půdě. Soud navíc připomněl, že i v případech komplikovaných majetkových poměrů v návaznosti na církevní subjekt a jeho nároky platí striktně právní zásada „neznalost zákona neomlouvá“ o to víc, že účastníkem takového právního úkonu byl český stát na jedné straně, dále pak na druhé straně fyzická osoba jakožto občan České republiky, který dle výsledků dokazování v době vyjednávání a uzavírání kupní smlouvy konzultoval uvedené právní záležitosti s osobou právně zdatnou. Stěžovatel se následně proti rozhodnutí okresního soudu

neúspěšně bránil u odvolacího i dovolacího soudu. Ani Nejvyšší soud ČR rozhodnutí nižších soudů však nezrušil.

Nakonec se stěžovatel obrátil na Ústavní soud a ve své ústavní stížnosti zejména namítal, že kupní smlouvu uzavřel v dobré víře. Pozemkovým fondem České republiky, i přípisem katastrálního úřadu a zápisem ve veřejném registru byl totiž ubezpečen, že na pozemku neváznou žádné právní vady. Stěžovatel se domnívá, že pokud ustálená judikatura Ústavního soudu považuje dobrou víru za prioritní při nabytí nemovitosti od nevlastníka, tím více musí tento princip platit i pro nabytí od vlastníka.

A jak se s tím vypořádal Ústavní soud? Připomněl, že nestačí pouze dobrá víra nabyvatele, ale musí být dány i další konkrétní okolnosti mimořádného významu odůvodňující poskytnutí ochrany základnímu vlastnickému právu nabyvatele tak, aby výsledné rozhodnutí bylo možno vnímat jako spravedlivé z hlediska vyvážené ochrany základních práv dotčených subjektů. Na případy, kdy došlo k nabytí majetku v rozporu s § 29 zákona o půdě, tak nelze mechanicky aplikovat judikaturu Ústavního soudu vztahující se k nabytí vlastnického práva od nevlastníka. Soudy mají však i tak povinnost zkoumat, zda ve věci nejsou dány takové (účastníkem řízení tvrzené) mimořádné okolnosti, které by vedly k závěru o upřednostnění dobré víry nabyvatele před restitučním nárokem oprávněné osoby. Ústavní soud v této souvislosti rovněž připomíná, že již mnohokrát judikoval, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě je princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci.

Ústavní soud se neztotožnil s názorem obecných soudů, že stěžovateli nebylo možno přiznat dobrou víru. Nelze klást stěžovateli, kterému byl Českou republikou nabídnut pozemek ke koupi, za vinu, že uvěřil prohlášení státního orgánu o tom, že je vše právně v pořádku a pozemek lze převést. Dále je toho názoru, že obecné soudy pochybily, když předem vyloučily existenci dobré víry stěžovatele a při rozhodování dané věci nebraly v úvahu důvody, reflektující konkrétní okolnosti případu.

Byla-li u stěžovatele dána existence dobré víry, bylo povinností soudů zvážit dle principu proporcionality, zda je i zde namístě konstatovat prioritu majetkového zájmu evidované právnické osoby zřízené církví, anebo zda je přiléhavější poskytnout ochranu stěžovateli jako nabyvateli dotčeného pozemku.

Méně formalismu, více spravedlnosti

Z výše uvedeného vyplývá, že obecné soudy by se neměly omezovat pouze na rozhodování o tom, zdali existuje dobrá víra či nikoli. Nezohledňovat další okolnosti posuzovaného případu je značně omezující a zpátečnický přístup, který zpravidla ústí ve frustraci účastníků řízení a pocit nespravedlivého rozhodování soudu. Tento přístup byl soudům již v minulosti vytýkán Ústavním soudem; zdá se však, že ani tato autorita nezvládá tomuto nešvaru zabránit. Další hodnotou, která by měla být zachována, je princip presumpce správnosti aktu orgánu veřejné moci. Důvěra jednotlivce v rozhodovací činnost orgánů státu je jedním ze základních atributů právního státu. Byl to především Pozemkový fond České republiky, který měl uvedené údaje ověřit před tím, než pozemek k prodeji stěžovateli nabídl, resp. než učinil prohlášení o převoditelnosti pozemku. Příslušný katastrální úřad, jako vykonavatel veřejné správy a specializovaný pro danou oblast dospěl při posouzení nabývacího titulu k (dle soudu) nesprávnému závěru, že pozemek nepatří do původního církevního majetku. Pak ale nelze po stěžovateli spravedlivě požadovat, aby na základě nabývacího titulu dospěl k závěru opačnému a okresní soud mu skutečně nemůže vytýkat, že měl k nabývacímu titulu přistupovat opatrně a vše si ověřit s pomocí využití právních služeb. V neposlední řadě je nutné zvažovat proporcionální užitek z výsledku řízení. Není totiž neobvyklé, že nezákonně převedené pozemky by pro potenciální oprávněnou osobu měly zcela zanedbatelný užitek v porovnání s újmou, již by pozbytí

sporného majetku způsobilo v právní sféře nabyvatele.

JUDr. Daniel Navrátil,
partner

Adéla Nekvasilová,
právní asistent

Wilson & Partners s.r.o., advokátní kancelář

Revoluční 1
110 00 Praha 1

Tel.: +420 277 779 211
e-mail: Reception-PRG@wilsonscee.com

[1] Nález Ústavního soudu sp. zn. III.ÚS 1862/16 ze dne 21. 6. 2017

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů , judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Svěřenský fond v holdingových strukturách
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Oceňování senior center a domovů se zvláštním režimem v nemovitostních fondech
- Změna výroby na příkaz mateřské společnosti bez finanční kompenzace vzniklých ztrát? Judikát NSS, který mění pohled na převodní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- „Bez pohlavků“: jasná hranice výchovy v českém právu
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Diskriminace není legrace aneb nerovné zacházení s akcionáři při výplatě zálohy na podíl na zisku
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů
- Neplatnost usnesení valné hromady akciové společnosti v rozhodovací praxi soudů
- Aktuální novelizace potravinových vyhlášek