ZVOLÁNKOVÁ
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Advokátní kancelář Zvolánková s.r.o.
IČ: 038 07 827
se sídlem Karlovo nám. 18, 120 00, Praha 2
tel.: 224 914 045

ID datová schránka: nh7xenc
e-mail: zvolankova@zvolankova.cz
www.zvolankova.cz

Statutární město České Budějovice

nám. Přemysla Otakara II. 1/1

370 92 České Budějovice

Právní stanovisko ve věci posouzení vlastnického práva k pozemkům parc.č. 3336/2, 3340/1, 3939/1, 3944/1 a parc.č. 3947/1 k.ú. České Budějovice 7

JUDr. Světlana Semrádová Zvolánková

Digitálně podepsal JUDr. Světlana Semrádová Zvolánková
Datum: 2021.10.04 15:12:15 +02'00'

V Praze dne 4.10.2021

Advokátní kancelář Zvolánková s.r.o.

JUDr. Ing. Světlana Semrádová Zvolánková

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 238180
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 1510391138/0600
Advokátní kancelář postupuje v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679

Obsah

Obsah 2

Preambule 3

1. Podklady pro vypracování stanoviska 4

2. Skutkový stav věci a právní posouzení 5

3. Závěr 10

Přílohy 13

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 238181
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 151039148/0600

Preambule

Statutární město České Budějovice požádalo moji advokátní kancelář o vypracování právního stanoviska pro posouzení vlastnického práva k pozemkům parc.č. 3336/2, 3340/1, 3939/1, 3944/1 a parc.č. 3947/1 k.ú. České Budějovice 7.

Zpracovatel při vypracování tohoto stanoviska vycházel z listinných podkladů, které jsou vyjmenovány v článku 1 a dále pak z odborné literatury a judikatury.

Zpracovatel při vypracování tohoto stanoviska vycházel výhradně z jemu známých informací. Zpracovateli není známo, zda sdělené informace jsou správné, úplné a odpovídající skutečnosti, a z tohoto důvodu se Advokátní kancelář Zvolánková s.r.o. cítí být vázána vyslovenými právními názory pouze v rozsahu jí známých a poskytnutých informací a pouze za předpokladu, jsou-li tyto správné a pravdivé. Toto právní stanovisko je určeno výhradně pro interní potřebu klienta a veškeré skutečnosti a údaje v něm uvedené jsou přísně důvěrné.

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 238180
Bankovní spojení: MONET Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 151039148/0600

1. Podklady pro vypracování stanoviska

- Posouzení vývoje právních vztahů k nemovitostem příslušejícím k tzv. Děkanskému dvoru na Lineckém předměstí v Českých Budějovicích (doc. JUDr. Marek Starý, Ph.D.);
- Vývoj právních vztahů k tzv. Děkanskému dvoru na Lineckém předměstí Českých Budějovic (doc. JUDr. Marek Starý, Ph.D.);
- Majetková dispozice s pozemky města České Budějovice vůči římskokatolické církvi – odborná teoretická studie (JUDr. Mgr. Václav Valeš, Ph.D., JUDr. et PhDr. Stanislav Balík, Ph.D., JUDr. Vilém Knoll, Ph.D., Právnická fakulta Západočeské univerzity v Plzni);
- Posouzení možnosti žaloby a souvisejících nákladů ve věci pozemků v k.ú. České Budějovice 7 – tzv. Děkanská pole (Mgr. Kateřina Nováková, LL.M.)
- Kupní smlouva uzavřená mezi Římskokatolickou farností a Statutárním městem České Budějovice ze dne 23.4.2020
- Výzva k majetkoprávnímu vypořádání zaslaná Římskokatolické farnosti ze dne 20.9.2021
- Reakce Římskokatolické farnosti, v právním zastoupení JUDr. Čaňové, ze dne 23.9.2021

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 228180
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 1510391438/0600

2. Skutkový stav věci a právní posouzení

Předmětné pozemky jsou nyní evidovány ve vlastnictví Římskokatolické farnosti – děkanství u kostela sv. Mikuláše, České Budějovice, IČO 650 50 410, se sídlem U Černé věže 71/4, 370 01 České Budějovice (dále jen jako „Farnost"), a to na základě rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích, sp.zn. 11 C 69/2015 ve spojení s rozsudkem Vrchního soudu v Praze, sp.zn. 4 Co 21/2017. Proti Farnosti by směřovala žaloba na určení vlastnického práva k předmětným pozemkům.

Vycházíme-li z poskytnutých podkladů, pak město nabylo předmětné pozemky na základě kupní smlouvy z roku 1547.

V roce 1548 došlo k uzavření smlouvy s právním předchůdcem Farnosti, přičemž je sporné, zda se jednalo o kupní smlouvu, na základě které mělo dojít k vlastnickému převodu předmětných pozemků, nebo zda se jednalo o smlouvu, na základě které měly být předmětné pozemky právnímu předchůdci Farnosti poskytnuty pouze do užívání, s tím, že vlastnicky měly nadále zůstat městu. Nicméně na základě smlouvy z roku 1548 byl právní předchůdce Farnosti veden jako vlastník předmětných pozemků v pozemkových knihách.

Z podkladů není zřejmé, že by existovaly důkazy, na základě kterých by bylo možné prokázat, že zápis v pozemkových knihách byl učiněn nesprávně v rozporu se smlouvou a tehdejšími právními předpisy. Lze vyjádřit předpoklad, že nebude ze strany města možné s ohledem na předpokládaný důkazní deficit, prokázat, že zápis v pozemkových knihách uskutečněný před 473 lety neodpovídal skutečnosti, resp. tehdy uzavřené smlouvě. S ohledem na nutnost zpochybnění určité okolnosti, která se odehrála před 473 lety, zpracovatel stanoviska odkazuje ve spojitosti s možnou žalobou na určení vlastnického práva a potřebě prokázat naléhavý právní zájem na nález Ústavního soudu sp. zn. ÚS 185/05 ze dne 3. 1. 2006, kde byl prezentován následující právní názor (cit.): „*Žaloby, domáhající se určení vlastnického práva na základě zpochybnění skutečností, k nimž došlo hluboko v minulosti, postrádají prvek, který je k jejich projednání nezbytný - naléhavý právní zájem žalobce na určení právního stavu, bez nějž by se vztah žalobce k věci stal nejistým. Vzhledem k tomu, že naléhavý právní zájem na určení nahrazuje u určovacích žalob aktivní legitimaci žalobce, lze konstatovat, že takové žaloby nemohou mít naději na úspěch*".

Pro úplnost je třeba dodat, že z poskytnutých podkladů vyplývá pouze domněnka o tom, že právní jednání z roku 1548 nebylo spojeno s převodem vlastnického práva k předmětným

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 238181
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 151039148/0600

pozemkům. Není ovšem vyloučeno, že na základě smlouvy z roku 1548 mělo dojít i k převodu vlastnického práva k předmětným pozemkům. Ovšem nejsou k dispozici listiny, po jejichž prostudování by bylo možné s jistotou uzavřít, jaké důsledky mělo vyvolat ono právní jednání dle úmyslu tehdy jednajících smluvních stran.

Nicméně významné je to, že na základě smlouvy z roku 1548 došlo k zápisu vlastnického práva Farnosti do pozemkových knih a od tohoto okamžiku patrně započala i faktická držba předmětných pozemků. Nutno upozornit, že se držba předmětných pozemků Farností opírala o stav evidovaný v tehdejším veřejném seznamu a od tohoto okamžiku lze usuzovat o faktickém nakládání a výkonu faktické držby předmětných pozemků právním předchůdcem Farnosti. Z podkladů není zřejmé, že by město bylo od roku 1548 faktickým držitelem předmětných pozemků, nicméně zpracovatel stanoviska vyjadřuje předpoklad, že nikoliv, tedy že od roku 1548 pozbylo město faktickou držbu pozemků a vlastnické právo města k předmětným pozemkům bylo vymazáno z pozemkových knih. Faktický i evidenční stav patrně utvrzoval Farnost v tom, že je právoplatným vlastníkem předmětných pozemků.

Z pokladů nevyplývá, že by Farnost byla v období od roku 1548 do roku 1949 (tj. po dobu 401 let) v držbě ze strany města rušena, resp. že by se město domáhalo tvrzeného svého vlastnického práva k předmětným pozemkům.

Relevantním milníkem v posuzované věci, je právě rok 1949, ve kterém došlo státem k odnětí předmětných pozemků Farnosti na základě výměru Okresního národního výboru v Českých Budějovicích. Od tohoto okamžiku byly předmětné pozemky evidovány ve vlastnictví státu. Faktickým odnětím předmětných pozemků byl právní předchůdce Farnosti utvrzen, že vlastnické právo k předmětným pozemkům svědčilo právoplatně právnímu předchůdci Farnosti. Faktické odnětí předmětných pozemků státem, lze interpretovat tak, že i veřejnoprávní instituce jako je stát považovaly Farnost za vlastníka předmětných pozemků. Faktické odnětí v roce 1949 je možné chápat jako uznání, že Farnost byla do roku 1949 vlastníkem předmětných pozemků.

Za zásadní je třeba v rámci posouzení považovat pravomocná rozhodnutí soudů o vydání předmětných pozemků do vlastnictví Farnosti dle zákona č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi. Účelem jmenovaného zákona bylo především zmírnění majetkových křivd, které byly spáchány komunistickým režimem církvím a náboženským společnostem. Ve světle uvedeného lze usuzovat, že otázka vlastnického práva byla posouzena právě v pravomocném rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích a v rozsudku Vrchního soudu v Praze, kterými bylo konstatováno, že Farnosti byla v důsledku

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 238180
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha - Karlovo nám. 10, č. ú. 151039148/0600

odnětí předmětných pozemků na základě výměru Okresního národního výboru v Českých Budějovicích z roku 1949 způsobena majetková křivda, která byla napravena právě rozhodnutím Krajského soudu v Českých Budějovicích ve věci sp.zn. 11 C 69/2015 a Vrchního soudu v Praze ve věci sp.zn. 4 Co 21/2017. Vlastnické právo právního předchůdce Farnosti (min. do roku 1949 – odnětí předmětných pozemků státem) nebylo v soudním řízení rozporováno, ale právě naopak *de facto* potvrzeno. Citovanými rozsudky soudů byla totiž provedena restituce předmětných pozemků, když bylo soudy konstatováno, že Farnost je oprávněnou osobou ve smyslu zákona č. 428/2012 Sb. a situace u předmětných pozemků byla soudy závazně posouzena tak, že předmětné pozemky byly ve vlastnictví státu, patřily do původního historického majetku církví (tj. právního předchůdce Farnosti) a byly právnímu předchůdci Farnosti neoprávněně odňaty (tj. v našem případě výměrem Okresního národního výboru v Českých Budějovicích z roku 1949), čímž byla spáchána majetková křivda ve smyslu citovaného zákona. Na základě uvedeného bylo soudy rozhodnuto o restituci předmětných pozemků Farnosti.

Z předaných podkladů vyplývá, že soudy bylo pravomocně jako předběžná otázka posouzeno to, že právní předchůdce Farnosti byl vlastníkem předmětných pozemků před jejich odnětím v roce 1949 a že předmětné pozemky byly původním historickým majetkem Farnosti. V tuto chvíli nemáme k dispozici důkazy, kterými by bylo možné takový závěr zvrátit a navíc zpochybnění vlastnického práva právních předchůdců Farnosti před rokem 1949 je třeba považovat za obtížné, a to právě s ohledem na citovaná rozhodnutí soudů, kterými byla otázka vlastnického práva Farnosti k předmětným pozemkům posouzena.

V této souvislosti je třeba zmínit, že se zpracovatel stanoviska obrátil na Farnost, a to přípisem ze dne 20.9.2021 ve věci majetkoprávního vypořádání předmětných pozemků. Od právního zástupce Farnosti, JUDr. Čaňové, zpracovatel stanoviska obdržel dne 23.9.2021 reakci, z jejíž obsahu je zřejmé, že smírné řešení není možné, neboť Farnost trvá na vlastnickém právu k předmětným pozemkům, a to právě s poukazem na pravomocná rozhodnutí soudů citovaná shora. Právní zástupce Farnosti ve své reakci konstatuje, že předmětné pozemky byly řádně zapsány na list vlastnický Farnosti, a to právě na základě rozsudku Krajského soudu v Českých Budějovicích, č.j. 11 C 69/2015-29 ze dne 19.9.2016 ve znění potvrzujícího rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 1.2.2018, č.j. 4 Co 21/2017-65. Oba soudy se dle přesvědčení Farnosti svědomitě a řádně zabývaly předmětem sporu, který se týkal žaloby o vydání věci a nahrazení rozhodnutí Státního pozemkového úřadu, Krajského pozemkového úřadu pro Jihočeský kraj.

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 238180
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s. Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 151039148/0600

Pro úplnost je třeba upozornit na kupní smlouvu č. 20/0013/0101 ze dne 23.4.2020, která byla uzavřena mezi městem a Farností, na základě které město vlastnicky nabylo zejm. pozemky parc.č. 3939/2 a parc.č. 3939/3, které vznikly na základě geometrického plánu z pozemku parc.č. 3939 (pozn. tato informace převzata ze stanoviska Západočeské univerzity v Plzni, Fakulty právnické – Majetková dispozice s pozemky města České Budějovice vůči římskokatolické církvi – souhrnné vyjádření). Odkoupení pozemků parc.č. 3939/2 a parc.č 3939/3 od Farnosti může být **považováno za uznání vlastnického práva Farnosti k pozemku parc.č. 3939, ze kterého následně vznikly i pozemky, které byly předmětem kupní smlouvy**. Lze vyjádřit předpoklad, že ještě v dubnu 2020 město nemělo pochybnosti o vlastnickém právu Farnosti k předmětným pozemkům (zejm. k pozemku parc.č. 3939), a proto je úplatně od Farnosti nabylo.

Uzavření kupní smlouvy lze považovat za další úkon či okolnost, která utvrzovala Farnost o vlastnickém právu k pozemkům.

Jako zcela zásadní a z našeho pohledu nepřekonatelnou překážku úspěšnosti žaloby na určení vlastnického práva považujeme otázku prokázání aktivní legitimace k podání žaloby. Vycházíme-li z předaných podkladů, pak za nabývací titul města k předmětným pozemkům je třeba považovat zákon č. 172/1991 Sb. o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí. Předmětné pozemky by totiž před rokem 1991 byly ve vlastnictví státu, a to buď na základě výměru Okresního národního výboru v Českých Budějovicích z roku 1949, kterým byly odňaty právnímu předchůdci Farnosti, nebo na základě zákona č. 279/1949 Sb., o finančním hospodaření národních výborů. Lze uvažovat o tom, že by předmětné pozemky ex lege přešly na město na základě ust. § 2 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb.: *„Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí nezastavěné pozemky, které obce vlastnily ke dni 31. prosince 1949, pokud jsou ve vlastnictví České republiky a nepřecházejí do vlastnictví obcí podle § 1."* Jako zásadní pro posouzení otázky aktivní legitimace města k podání určovací žaloby je třeba považovat ust. § 8: *„Pokud vlastnické právo, které na obec přešlo podle § 1, 2, 2a nebo § 2b tohoto zákona, není dosud zapsáno v katastru nemovitostí, je obec povinna nejpozději do 31. března 2013 uplatnit návrh vůči katastrálnímu úřadu, nebo podat žalobu na určení vlastnického práva u soudu. Nesplní-li obec tuto svou povinnost, považuje se den 1. dubna 2013 za den přechodu vlastnického práva na stát."*

V posuzovaném případě je zřejmé, že město nesplnilo svoji zákonnou povinnost v termínu do 31.3.2013, z čehož plyne, že by předmětné pozemky přešly na stát. Za dané situace není město aktivně legitimováno k podání žaloby, ke které by byl s ohledem na

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 228180
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 1510391148/0600

citované ust. § 8, aktivně legitimován pouze stát. Jedná se o zcela zásadní nedostatek, který brání (mimo shora popsaného) úspěšnému podání žaloby na určení vlastnického městem.

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 228180
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 1510391148/0600

3. Závěr

1. **Město historicky odvíjí vlastnické právo od kupní smlouvy z roku 1547. Spornou otázkou je výklad právního úkonu – uzavřené smlouvy s Farností z roku 1548, tedy zda na jejím základě mělo dojít k převodu vlastnického práva, nebo zda mělo dojít pouze k převodu práva užívání (lze připodobnit k pachtu) s tím, že vlastnicky měly pozemky zůstat městu. Nicméně od roku 1548 byla Farnost v tehdejších pozemkových knihách evidována jako vlastník pozemků a nad pozemky vykonávala držbu. Tento stav trval až do roku 1949, tj. 401 let. Zpracovatel nemá k dispozici důkazy, kterými by bylo možné efektivně rozporovat správnost zápisu Farnosti jako vlastníka do tehdejších pozemkových knih.**
2. **V roce 1949 byly předmětné pozemky státem odňaty Farnosti, a to na základě výměru Okresního národního výboru v Českých Budějovicích. Popsaný úkon lze chápat jako uznání vlastnického práva Farnosti (do roku 1949).**
3. **Relevantní jsou ovšem pravomocná rozhodnutí Krajského soudu v Českých Budějovicích, č.j. 11 C 69/2015-29 ze dne 19.9.2016 ve znění potvrzujícího rozsudku Vrchního soudu v Praze ze dne 1.2.2018, č.j. 4 Co 21/2017-65, kterými byly předmětné pozemky v rámci restituce vráceny Farnosti. V označených řízeních byla otázka vlastnického práva Farnosti posouzena kladně, tj. vlastnické právo Farnosti bylo uznáno, a proto došlo k vydání předmětných pozemků. Vlastnické právo nebylo v soudním sporu rozporováno. Z reakce právního zástupce Farnosti je zřejmé, že označená rozhodnutí soudů vnímá jako zcela zásadní, a to logicky oprávněně. Soudy vlastnické právo Farnosti v soudním sporu náležitě zkoumaly. Zpracovatel stanoviska je přesvědčen, že se nepodaří zpochybnit vlastnické právo Farnosti k předmětným pozemkům.**
4. **Jako významné je třeba považovat uzavření kupní smlouvy č. 20/0013/0101 ze dne 23.4.2020 mezi městem a Farností, na základě které byly úplatně od Farnosti odkoupeny zejm. pozemky parc.č. 3939/2 a parc.č. 3939/3, které vzniky z pozemku parc.č. 3939. Uzavření kupní smlouvy s Farností lze považovat za uznání vlastnického práva Farnosti k pozemku parc.č. 3939, ze kterého byl následně oddělen i předmětný pozemek parc.č. 3939/1. Současně kupní smlouva svědčí o tom, že ještě v dubnu 2020 se město nepovažovalo za vlastníka předmětných pozemků a naopak o vlastnickém právu Farnosti k předmětným pozemkům nemělo žádné pochybnosti.**

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 238180
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 151039148/0600

5. Zpracovatel stanoviska má za to, že pro podání žaloby na určení vlastnického práva k předmětným pozemkům schází městu aktivní legitimace. Při splnění podmínek stanovených v zákoně č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví, bylo možné, aby se obce domáhaly vlastnického práva k nemovitostem, které na ně měly dle zákona přejít. Zákonodárce apeloval na obce prostřednictvím ust. § 8 citovaného zákona, aby aktivně postupovaly vůči nemovitostem, u kterých odvíjí vlastnické právo dle citovaného zákona. Zákonodárce v ust. § 8 stanovil časový limit, ve kterém se obce mohou domáhat tvrzeného vlastnického práva (cit): *„Pokud vlastnické právo, které na obec přešlo podle § 1, 2, 2a nebo § 2b tohoto zákona, není dosud zapsáno v katastru nemovitostí, je obec povinna nejpozději do 31. března 2013 uplatnit návrh vůči katastrálnímu úřadu, nebo podat žalobu na určení vlastnického práva u soudu. Nesplní-li obec tuto svou povinnost, považuje se den 1. dubna 2013 za den přechodu vlastnického práva na stát.* Z předaných podkladů je patrné, že se město vlastnického práva k předmětným pozemkům ve lhůtě do 31.3.2013 nedomáhalo, což mělo za následek přechod vlastnického práva k předmětným pozemkům na stát. Pokud by bylo možné efektivně zpochybnit vlastnické právo Farnosti k předmětným pozemkům, pak by to byla pouze Česká republika, které by svědčila aktivní legitimace k podání žaloby na určení vlastnického práva k předmětným pozemkům. S ohledem na uvedené je třeba zdůraznit, že město nemůže s úspěchem podat žalobu na určení vlastnického práva k pozemkům, neboť není k podání žaloby aktivně legitimováno.
6. Zpracovatel stanoviska z poskytnutých podkladů dochází k závěru, že vlastnické právo Farnosti k předmětným pozemkům není možné efektivně zpochybnit. Nadto městu pro podání určovací žaloby prokazatelně schází aktivní legitimace.
7. V případě neúspěchu města v soudním sporu na určení vlastnického práva, je nutné počítat s tím, že městu bude uložena povinnost nahradit náklady řízení protistraně. Zde zdůrazňujeme, že náklady řízení mohou být soudem vypočteny z tarifní hodnoty odpovídající hodnotě předmětných pozemků, které budou předmětem soudního sporu. Na základě našeho předběžného posouzení (město jej má k dispozici) v tomto případě by tarifní hodnota přibližně odpovídala částce 12,7 mil. Kč (pro ilustraci odměna advokáta za jeden úkon právní služby činí částku 49.380,- Kč bez DPH). V dané souvislosti pak doporučujeme, aby město jako řádný hospodář pečlivě zvážilo podání žaloby, která nemá naději na úspěch, a to v zájmu zachování dobrého jména statutárního města Českých Budějovic. S tím souvisí i finanční aspekt vedení soudního

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 238180
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 1510391148/0600

sporu, ale i skutečnost, že vyvolání marného soudního sporu může zasáhnout do vztahů mezi Farností a městem a může mít negativní vliv do budoucna.

Zapsané v obchodním rejstříku vedeném MS v Praze, oddíl C, vložka 228180
Bankovní spojení: MONETA Money Bank, a. s., Praha – Karlovo nám. 19, č. ú. 151039148/0600