

# PORADNA

● **Jsem vlastníkem pozemku sousedícího s pozemkem, který patří obci a ta s ním nemůže nakládat v souvislosti s církevními restitucemi. Dlouhodobě usiluji o koupi tohoto pozemku. Bude možné, abych si koupil od obce daný pozemek poté, co vstoupí v platnost zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi? Pokud ano, hrozilo by mi po koupi nějaké riziko?**

Církevní restituce a s nimi spjatá nemožnost nakládat s obecními pozemky je velkým problémem, který již více než 20 let trápí jak soukromé osoby, tak především samotné obce. Omezená možnost nakládat s majetkem zatíženým církevními restitucemi představuje problém pro rozvoj obcí, vámi zmíněný prodej pozemků, i pro jejich správu. Tento stav je velice nežádoucí a je důvodem dlouhotrvajících sporů.

Nemožnost nakládat s obecními pozemky vychází z tzv. blokačního paragrafu obsaženého v zákoně o úpravě vlastnických práv k půdě a jinému zemědělskému majetku (zákon č. 229/1991 Sb.). Blokační paragraf vylučuje jakékoli nakládání s pozemky, které byly původně ve vlastnictví církví, ať už jsou ve vlastnictví státu, obcí, krajů nebo soukromých osob. Tato úprava však od nového roku končí.

Dne 1. 1. 2013 vstoupil v účinnost zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi (zákon č. 428/2012 Sb.), který by měl konečně vnést právní jistotu do vlastnických práv k pozemkům, které byly zatíženy blokačním paragrafem. Vracet církvím se bude pouze majetek, který náleží do vlastnictví státu a jeho organizačních složek. Z toho vyplývá, že majetek, který je v současné době ve vlastnictví obcí, obcím zůstane a za tento majetek bude církvím poskytnuta finanční kompenzace.

Obec tedy bude od nabytí účinnosti výše zmíněného zákona oprávněna nakládat s dříve blokovaným majetkem v plném rozsahu, takže zřízení daného pozemku ze strany obce nebude stát nic v cestě. Musí být samozřejmě splněny obecné podmínky prodeje nemovitosti ve vlastnictví obce. Mezi nejdůležitější podmínky patří schválení záměru prodeje radou obce, vyvěšení záměru na úřední desce, schválení prodeje zastupitelstvem a platné uzavření kupní smlouvy. Tyto podmínky jsou obsaženy v zákoně o obcích (zákon č. 128/2000 Sb.). V souvislosti s výše zmíněnými podmínkami

uvedeme několik základních informací. Schválení záměru prodeje schvaluje obvykle rada obce, pokud si rozhodování o této věci nevyhradilo zastupitelstvo. Záměr obce prodat daný pozemek musí být vyvěšen na úřední desce po dobu 15 dní, aby byl dán prostor i pro další uchazeče o koupi. Následuje schválení záměru zastupitelstvem (usnesení zastupitelstva musí obsahovat podstatné náležitosti smlouvy), které musí být učiněno před podpisem kupní smlouvy. K podpisu smlouvy za obec je oprávněn ze zákona pouze starosta. Na kupní smlouvu se dále použijí ustanovení občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.).

Problematičtější by byla situace v případě, že by pozemek zatížený blokačním



paragrafem náležel do vlastnictví státu. V tomto případě nelze daný pozemek odkoupit, z důvodu omezení převodu věcí, které byly předmětem majetkové křivdy, které je obsaženo v zákoně o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi. S tímto majetkem nebude možné nakládat po dobu 24 měsíců od vyhlášení daného zákona, tedy od 5. prosince 2012. Tato lhůta by měla pokrýt dobu, ve které mají registrované církve možnost podat výzvu k vyrovnání, a stát by měl rozhodnout o vypořádání. Církve mají 12měsíční prekluzivní lhůtu k podání výzvy, tudíž pokud se církev k majetku, který by měl být restituován, nepřihlásí do uplynutí lhůty, bude následně možné odkoupit pozemek od státu nebo jeho organizační složky.

Zákon předpokládá, že vydání většiny bývalého církevního majetku proběhne do dvou let od účinnosti zákona. Zákon však současně počítá s prodloužením omezení nakládání s původním majetkem registrovaných církví o dobu, ve které bude trvat řízení o vydání majetku nebo budou běžet lhůty k podání

žaloby, odvolání nebo dovolání. Za současné situace nelze odhadovat, kolik řízení bude těmito průtahy ovlivněno.

Dle našeho názoru nejsou jakákoli právní rizika, která by dopadala na nově uvolněný majetek obcí. Problémem však může být způsob nakládání obce s daným pozemkem. Způsob, jakým budou obce nakládat s uvolněným pozemkem nelze určit, ale lze předpokládat, že v mnoha případech, kde tyto pozemky bránily využití pro nějaký účel, budou pro tento účel využity. Pravděpodobnou variantou je i zahrnutí těchto pozemků do územního plánování a tím by mohla být zkomplikována prodejnost těchto pozemků, avšak tato rizika jsou již na hranici spekulací.

Dalo by se tedy shrnout, že poté, co nabude účinnosti zákon o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, bude nakládání s obec-

ním majetkem bez jakýchkoli zákonných limitů, které v současnosti vyplývají ze zákona o úpravě vlastnických práv k půdě a jinému zemědělskému majetku. Státní majetek a pozemky, které budou předmětem vydávání, budou ještě ve většině případů po dobu dvou let blokovány a stát je nebude moci převádět. Lze tedy dodat, že v dohledné době bude dlouhotrvající problém církevních restitucí z pohledu soukromé osoby konečně vyřešen. x

Mgr. Jindra Pozniaková,  
spolupracující advokát bpv Braun Partners  
Jan Kec  
bpv Braun Partners

Objednejte si  
elektronický  
newsletter  
**STAVITEL**

[pdf.stavitel@economia.cz](mailto:pdf.stavitel@economia.cz)