



**ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ  
JUDr. KARLA VÍTKA**

JUDr. Karel Vítek, advokát  
Mgr. Michaela Čubíková, zaměstnaný advokát

Mgr. Pavel Pěta  
Mgr. Petra Kolibová

Ústředí Státního pozemkového úřadu

prostřednictvím

Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj,  
pobočka Olomouc  
Blanická 383/1  
77900 Olomouc – Hodolany

- Podáno do datové schránky

V Olomouci dne 27.02.2024

**Ke Spis. zn.: 2RP11857/2017-521201/04/03, Č.j.: SPU 034199/2024 –  
odvolání proti rozhodnutí ze dne 13.02.2024 o schválení návrhu  
komplexních pozemkových úprav v k.ú. Slatinice na Hané**

**Odvolatel (účastník řízení):**

**Ing. František Sekanina**

nar. 10.12.1960

bytem Žerůvky 1, 77900 Bystročice

zastoupen JUDr. Karlem Vítkem, advokátem, se sídlem Dobrovského 25,  
77900 Olomouc, na základě plné moci

(dále jen „odvolatel“ nebo „účastník“)

Státní pozemkový úřad, Krajský pozemkový úřad pro Olomoucký kraj, Pobočka Olomouc  
(dále jen „pozemkový úřad“), vydal dne 13.02.2024, pod Spis. zn.: 2RP11857/2017-  
521201/04/03, Č.j.: SPU 034199/2024 rozhodnutí, kterým schválil návrh komplexních

Ev.č. ČAK: 1844  
IČ: 10041851  
DIČ: CZ5411043033  
Bank.spoj: KB Olomouc  
Číslo účtu: 1357244811/0100  
ID datové schránky: e8nfyn5

Sídlo kanceláře: Dobrovského 25, 77900 Olomouc  
Telefon: 585208440 sekretariát  
Mob: 736 685 714, 777 401 954  
Fax: 585208449  
E-mail: [judrvitek@judrvitek.cz](mailto:judrvitek@judrvitek.cz)  
web: [www.judrvitek.cz](http://www.judrvitek.cz)

pozemkových úprav v katastrálním území Slatinice na Hané (dále jen „rozhodnutí“ nebo „napadené rozhodnutí“).

Proti tomuto rozhodnutí v celém jeho rozsahu podává odvolatel

**odvolání,**

které odůvodňujeme v následujícím textu.

## **I.**

### **Aktivní legitimace k podání odvolání**

Odvolatel je vlastníkem mj. pozemků parc. č. 457/8, 485/34, 624/12, 582/11, 696/15, parc. č. 655/26 a 696/19 k.ú. Slatinice na Hané (dále jen „dotčené pozemky“), které jsou zapsány na listu vlastnickém č. 878 a dotčeny komplexními pozemkovými úpravami, jak byly schváleny napadeným rozhodnutím pozemkového úřadu. Odvolatel je tak účastníkem řízení dle § 5 odst. 1 písm. a) zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách, a je oprávněn podat odvolání proti napadenému rozhodnutí.

## **II.**

### **Nezákonnost a nesprávnost napadeného rozhodnutí**

V rámci řízení o návrhu pozemkových úpravách vyslovil odvolatel opakovaně nesouhlas se zařazením všech svých dotčených pozemků do návrhu komplexních pozemkových úprav (KPÚ), zejména podal dne 17.08.2023 písemné námítky proti návrhu komplexních pozemkových úprav, následně v písemném vyjádření z 7.11.2023 a sdělení ze dne 15.12.2023 na těchto námítkách setrval.

Na všech námítkách trvá odvolatel i v rámci tohoto odvolání, přičemž napadá, že pokud pozemkový úřad jeho námítkám nevyhověl, nevypořádal je a nezohlednil je ve svém rozhodnutí, činí to napadené rozhodnutí nesprávným, nezákonným a nepřezkoumatelným.

Napadené rozhodnutí je nezákonné zejména proto, že zařazení odvolatelových pozemků do pozemkových úprav **nelze považovat za nezbytné ve veřejném zájmu**, jak je tento formulován v § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách, a v tomto smyslu se tedy jedná o neoprávněný zásah do základních práv odvolatele, a to do práva vlastnického, jak je jeho ochrana garantována v čl. 10 odst. 1 a 4 Listiny základních práv a svobod. Současně nejsou ani naplněny cíle pozemkových úprav dle § 2 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách.

Dále je ve vztahu k odvolateli dána nesprávnost a nezákonnost rozhodnutí též proto, že ve schváleném návrhu nového uspořádání **nebyla dodržena kritéria přiměřenosti kvality, výměry a vzdálenosti původních a nově navrhovaných pozemků daná §10 zákona č. 139/2002 Sb.**, když zejména má odvolatel za to, že pozemky v jeho vlastnictví měly být oceněny v rámci vypořádání rozdílu ceny jako cesty, protože se jedná historicky o cesty a jako cesty tyto pozemky rovněž kupoval, čemuž odpovídala pořizovací cena a měla by tomu odpovídat i ceny prodeje obci nebo náhrada za rozdíl v ceně.

### III.

#### Není dána nezbytnost veřejných cest

Odvolatel napadenému rozhodnutí vytýká, že zahrnutí jeho pozemků v rámci plánu společných zařízení a vůbec jejich zahrnutí do pozemkových úprav **není nezbytné ve veřejném zájmu a není v souladu se zákonem definovanými cíli pozemkových úprav**, a v tomto smyslu se tedy jedná o neoprávněný zásah do ústavně zaručených vlastnických práv odvolatele.

Umístění pozemků odvolatele a jejich tvar (plocha), zejména pak to, že jde o úzké pozemky napříč ostatními polnostmi, svědčí o tom, že již v minulosti tyto pozemky jako cesty sloužily nebo takto byly plánovány. Z toho, že aktuálně pozemky jako cesty užívány nejsou, je zřejmé, že v minulosti již zanikla tzv. nezbytná komunikační potřeba, tj. **nebylo třeba, aby nadále sloužily jako veřejné cesty**. Proto není možné shledat veřejný zájem, aby na těchto pozemcích byly do budoucna znovu veřejné cesty plánovány a realizovány, a aby takto bylo v rámci pozemkových úprav zasahováno do vlastnického práva odvolatele k těmto pozemkům.

Navíc je třeba zdůraznit, že předmětné pozemky odvolatel před několika lety odkoupil od státu, což svědčí o tom, že stát musel po velmi komplikovaném procesu a důkladném posouzení vydat rozhodnutí, že tyto **pozemky jsou pro stát nepotřebné**, takže je zřejmé, že zde žádné nezbytné cesty nebyly plánovány. To, že stát prodá odvolateli pro něj nepotřebné pozemky, které mu za pár let hodlá odebrat v rámci pozemkových úprav a plánování společných zařízení, je tak nelogické, nekoncepční a neekonomické rozhodnutí, že to vzbuzuje pochybnost o zákonnosti celého procesu pozemkových úprav a zejména to zásadně zpochybňuje nezbytnost předmětných plánovaných veřejných cest. Pozemky odvolatel nakoupil v dobré víře a měl s nimi dlouhodobé plány, proto je v rozporu s jeho legitimními očekáváními, pokud by měl být nyní zbaven jejich vlastnictví. Je to stejně nesmyslné, jako by stát privatizoval či restituoval nemovitosti či továrny, a po pár letech je znovu vyvlastňoval

Pokud by přes výše uvedené bylo prokázáno, že existuje potřeba, že by přes pozemky odvolatele měl být zajištěn přístup k pozemkům jiných vlastníků, nebo že by na těchto pozemcích měla vzniknout veřejná cesta, navrhoval odvolatel opakovaně zejm. v rámci písemného nesouhlasu s návrhem pozemkových úprav na jednání sboru zástupců dne 20.06.2023 a v rámci písemných námitek ze dne 17.08.2023 alternativní řešení, tj. že je **ochoten předmětné pozemky plánované jako cesty prodat obci či státu za tržní cenu, která zohledňuje skutečnost, že na pozemcích jsou plánované cesty, nebo zřídit věcná břemena pro nezbytný přístup**. Současně odvolatel navrhoval, že je ochoten též zřídit po těchto pozemcích služebnosti (věcná břemena) ve prospěch těch vlastníků pozemků, kteří po nich potřebují přístup. Dále odvolatel navrhoval, že pokud zůstanou předmětné pozemky v jeho vlastnictví nejsou-li již předmětné pozemky aktuálně veřejnými cestami podléhajícími obecnému užívání dle § 19 odst. 1 dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, že je **ochoten se zavázat, že cesty na těchto pozemcích na své náklady a v pevném termínu zřídí (na rozdíl od obce, která to garantovat nemůže, a nebude muset na to vynakládat veřejné prostředky), přičemž taková cesta bude dle výše uvedeného zákona o pozemních komunikacích veřejně přístupnou účelovou komunikací**, na které ani odvolatel jako vlastník pozemku, nebude moci omezit veřejný přístup. Jednání s obcí Slatinice však v tomto smyslu nikam nevedla, přičemž odvolatel se domnívá, že důvodem byla především neochota na straně obce hledat alternativní řešení, která by co nejméně zasahovala do vlastnických práv odvolatele.

Žádná z námitek odvolatele nebyla v řízení zohledněna, žádný jeho návrh na alternativní řešení nebyl vyslyšen. Odvolateli nebylo vyhověno ani v tom, že jako jednu z alternativ navrhoval, pokud by jeho pozemky zahrnuté do pozemkových úpravy byly vyměněny za dva až tři ucelené půdní bloky.

Odvolatel v předmětné lokalitě hospodaří (a to jak na jiných vlastních pozemcích nebo případně v rámci výměny) a rovněž v budoucnu plánuje své hospodaření rozšířit (koupí pozemků nebo výměnou práva hospodařit), proto **má zájem, aby zejména právě pozemky, které by mohly sloužit jako cesty zůstaly v jeho vlastnictví**, aby je mohl použít k přístupu na své pozemky. Upozorňuje přitom na to, že pokud bude předmětné pozemky vlastnit obec či stát, vůbec to negarantuje, že na pozemcích budou cesty zřízeny a kdy se tak stane.

Odvolatel v této souvislosti poukazuje na to, že v rámci jeho hospodaření na zemědělských pozemcích ve vícero katastrálních územích (vč. spadajících pod zdejší pobočku pozemkového úřadu), se **opakovaně setkal s tím, že polní cesty (stávající nebo plánované), které jsou nebo se dostanou do vlastnictví obce, jsou následně pronajaty zemědělskému družstvu či obchodní korporaci, zaorány a obhospodařovány, aniž by se na nich cesta realizovala**, i když byla předtím přislíbena či plánována. Tímto postupem v minulosti ztratil opakovaně možnost přístupu na své pozemky, což mu komplikuje hospodaření na těchto pozemcích. Jako příklad uvádí odvolatel pachtovní smlouvu mezi Statutárním městem Olomouc a ROMZA – Nedvězí spol. s r.o., ze dne 14.9.2016 (v příloze) a pachtovní smlouvu mezi Obcí Velký Týnec a AGRA Velký Týnec a.s. ze dne 15.06.2011 (v příloze). Odvolatel má důvodnou obavu, že až se na základě předmětných pozemkových úprav stane obec vlastníkem výše uvedených pozemků bude to mít stejný průběh, obec pozemky propachtuje a žádné cesty se realizovat v dohledné budoucnosti nebudou. Navíc tím odvolateli hrozí, že tím ztratí možnost přístupu ke svým pozemkům, o jejichž odkoupení aktuálně jedná s vlastníky zemědělských pozemků, když s přístupem přes své stávající pozemky přitom počítám.

Odvolatel má zájem, aby pozemky zůstaly v jeho vlastnictví rovněž z důvodu, že stát klade na zemědělce stále přísnější nárok a požadavky, které ztěžují hospodaření. Příkladem toho jsou obecně diskutovaná omezení osevních ploch z důvodu protierozních opatření, která povedou ke zdražování potravin, což jde proti obecné koncepci vládní protiinflační politiky. Za této situace není logické ani ekonomické, aby byl rozsah zemědělské půdy zmenšován na úkor veřejných cest, které nejsou nezbytné.

Odvolatel dodává, že postupem podle zákona č. 106/1999 Sb., požádal dne 14.02.2024 prostřednictvím svého právního zástupce, obec Slatinice o informace, konkrétně kopie nájemních smluv, na základě nichž obec pronajímá či propachtovává obecní pozemky třetím osobám jako zemědělské pozemky a cesty, a to včetně informace o výši nájemného či pachtovného. Přestože se již blíží konec zákonné lhůty pro poskytnutí informací, zatím je odvolatel neobdržel, a poté případně toto odvolání doplní o další skutečnosti.

#### IV.

#### Nedodržení požadavku na přiměřenost

Jak bylo výše uvedeno, odvolatel trvá na tom, že jeho pozemky zahrnuté do pozemkových úprav jsou většinou historické cesty a jako cesty tyto pozemky rovněž nabýval a odpovídá tomu i jejich cena. Na tom nemění nic ani to, že jsou nyní povětšinou dočasně zaorány, nebo

jak jsou vedeny v katastru nemovitostí. Tyto pozemky si odvolatel pořídil s cílem zpřístupnění svých pozemků, a to buď v rámci směny užívání či pozemků koupených nebo pronajatých.

O tom, že pozemky jsou cestami, kromě jejich tvaru a polohy svědčí i to, že jsou z části zahrnuty v plánu společných zařízení.

Vzhledem k tomu trvá odvolatel na tom, aby jeho pozemky (zejm. pozemky parc. č. 457/8, 485/34, 624/12, 582/11, 696/15 k.ú. Slatinice na Hané) byly pro účely vypořádání dle § 10 zákona č. 139/2002 Sb. oceněny **ve výši obvyklé (tržní) ceny stavebních pozemků za účelem vybudování cest**. Pokud rozhodnutí, kterým je schvalován návrh nového uspořádání obsahuje jiné ocenění, **není splněn zákonný požadavek na přiměřenost kvality, výměry a vzdálenosti původních a navrhovaných pozemků**, a odvolatel jako vlastník pozemků poškozen.

Dle odvolatele schválené nové uspořádání nesplňuje požadavek na přiměřenost ani pokud jde o polohu a bonitu.

#### V. Procesní námitky

Byť si je odvolatel vědom, že v tomto smyslu nejsou přímo dotčena jeho práva, **namítá, že s ohledem na obecný princip zákazu střetu zájmů, nemůže být obec Slatinice jmenována opatrovníkem účastníků, pokud jsou v rámci pozemkových úprav dotčeny také pozemky ve vlastnictví této obce, či dokonce pokud má obec na základě návrhu pozemkových úprav nabýt vlastnické právo k pozemkům.**

Pozemkový úřad tak pochybil, pokud obec Slatinice jmenoval opatrovníkem účastníků řízení (neznámých účastníků a účastníků, kterým se nepodařilo doručovat), přičemž odvolací orgán by měl k této nezákonnosti přihlížet **z úřední povinnosti**, protože tito účastníci nemohou sami v řízení hájit svá práva (proto jim byl ostatně ustanoven opatrovník) a obec Slatinice, která je ve střetu zájmů, tak nečiní. Pokud zákon o pozemkových úpravách připouští, aby byla jmenována opatrovníkem obec, přichází to z povahy principu o střetu zájmů v úvahu tam, kde vlastnická práva dané obce nemohou být dotčena, nebo může být jmenována opatrovníkem jiná obec než ta, jejíž vlastnická práva dotčena jsou.

V návaznosti na uvedené je nutno poukázat na to, že z napadeného rozhodnutí a jeho přílohy č. 1 není zřejmé, zda a kteří z účastníků byli v době vydání napadeného rozhodnutí zastoupeni opatrovníkem a kterým ze známých účastníků (tj. zejm. těch kterým se nedařilo doručovat přímo) bylo doručováno ve smyslu § 11 odst. 5 zákona č. 139/2002 Sb. prostřednictvím opatrovníka.

#### VI. Návrh na vydání rozhodnutí o odvolání

Na základě výše uvedeného odvolatel navrhuje, aby Ústředí Státního pozemkového úřadu jako odvolací orgán k podanému odvolání **zrušilo v celém rozsahu napadené rozhodnutí**

**Krajského pozemkového úřadu pro Olomoucký kraj, Pobočka Olomouc (dále jen „pozemkový úřad“), vydal dne 13.02.2024, pod Spis. zn.: 2RP11857/2017-521201/04/03, Č.j.: SPU 034199/2024 a věc vrátilo prvostupňovému správnímu orgánu k novému projednání, případně aby odvolací orgán prvostupňové rozhodnutí změnil tak, že předmětné pozemky odvolatele nebudou zahrnuty do pozemkových úprav.**

JUDr. Karel Vitek, advokát

Příloha – plná moc + 2x kopie pachtovní smlouvy

**JUDr.  
Karel  
Vitek**

Digitally signed  
by JUDr. Karel  
Vitek  
Date: 2024.02.27  
14:06:27 +01'00'