

Hospodaření na půdě neznámých vlastníků

V posledních dnech byla značně medializována kauza hospodaření koncernu Agrofert na pozemcích neznámých vlastníků. Nutno ale podotknout, že tento problém se týká daleko více zemědělských subjektů. Tématu vlastnictví zemědělské půdy se dlouhodobě věnuje Oldřich Kahoun, projektový manažer aplikace CleverAssets. Situaci se proto rozhodl krátce okomentovat a objasnit některé možné nejasnosti.

Celá problematika není nová. O tom, že se hospodaří na pozemcích neznámých vlastníků, se všeobecně ví. Situace trvá od devadesátých let, kdy byly v rámci restitucí vráceny pozemky fyzickým osobám. Někteří vlastníci ale v původních listinách byli nedostatečně identifikováni. Dalo se zjistit např. že vlastníkem pozemku je Jan Novák, a to bylo vše. Chyběla adresa i rodné číslo.

O tom, jak se ale má v takovém případě zemědělec zachovat, se již nikde nemluví. Někteří to proto vůbec neřeší. Jiní, alespoň „odkládají“ peníze pro budoucí dědice na dohadné účty a za pozemky platí daň z nemovitých věcí. Nic jiného jim zatím právní systém neumožňuje. Pak už jedinečně přestat na takovýchto pozemcích hospodařit.

Problematika se aktivně začala řešit až s účinností nového občanského zákoníku, který umožňuje, po důkladné snaze Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM) o dohledání vlastníka, po 10 letech pozemek zestátnit. Úřad začal tyto „neznámé“ vlastníky evidovat, jejich pozemky zveřejnil na svém webu, a visí i na úředních deskách místně příslušných obcí.

O tom, jak velký problém to pro některé zemědělce je, jsme se mohli sami přesvědčit. Parcely neznámých vlastníků jsme porovnali s evidencí půdních bloků (LPIS) a díky tomu jsme identifikovali farmy, u kterých je problém největší. Neznámé vlastníky lze však jen těžce dohledat.

Jedním z důležitých faktorů, které ovlivňují rozsah problému, je ale i jejich lokace. V některých lokalitách je výskyt neznámých vlastníků téměř nulový, v jiných naopak extrémní. Dalším důležitým faktorem je fakt, že problém se týká zejména subjektů, které vznikly transformací tehdejších JZD. Ta totiž na pozemcích hospodařila i v roce 2004, kdy se dotčené pozemky bez dokládání zapisovaly do systému LPIS. Všechny změny od té doby již bylo nutné dokládat listinami, prokazující právo hospodařit na hlášených pozemcích. Z toho vyplývá, že novým subjektům již ohlášení hospodaření na těchto pozemcích umožněno nebylo.

Jak se situace bude vyvíjet, uvidíme v nejbližších dnech. Krizový scénář je odhlásit dotčené pozemky ze systému LPIS a v krajním případě na nich přestat hospodařit. Jelikož se tento problém týká dle našich výpočtů celkem 24 000 ha půdy, tak je jasné, že zanechá nesmazatelné stopy v dnešní krajině.

Jedním z možných řešení situace by bylo, kdyby se stát (ÚZSVM) stal opatrovníkem těchto pozemků a zemědělci by měli partnera k uzavírání pachtů na těchto pozemcích. V opačném případě situace potrvá až do objasnění vlastnictví nebo nejpozději do 31.12.2023, kdy stát nabude pozemky neznámých vlastníků do svého vlastnictví.