



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedy JUDr. Ladislava Hejtmánka a soudkyně JUDr. Hany Kadaňové, Ph.D. a JUDr. Naděždy Treschlové ve věci

žalobce:

sídlem [redacted]
zastoupený [redacted], advokátem,
sídlem [redacted]

proti

žalovanému: **Ministerstvo zemědělství,**

sídlem [redacted]

o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 9. 2015, č.j. 37530/2015-MZE-13323, sp.zn. 3PZ18907/2015-13323,

takto:

I. Žaloba se zamítá.

II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

Odůvodnění:

- [1] Žalobce se žalobou podanou u Městského soudu v Praze domáhal přezkoumání a zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 8. 9. 2015, č.j. 37530/2015-MZE-13323, sp.zn. 3PZ18907/2015-13323 (dále též „napadené rozhodnutí“), kterým byla zamítnuta jeho námitka proti oznámení Státního zemědělského intervenčního fondu, Regionálního odboru Olomouc (dále též „správní orgán I. stupně“), o provedení aktualizace evidence půdy ze dne 4. 5. 2015, č.j. SZIF/2015/0322403, sp.zn. 15/667/EPU/1/1017058 (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“), a toto rozhodnutí bylo potvrzeno.

- [2] Žalobce v podané žalobě namítal, že napadené rozhodnutí trpí závažnými vadami, neboť správní orgán ve věci nedostatečně a nesprávně zjistil právní stav a poté nesprávně a „nicotně“ rozhodl, čímž žalobce poškodil na jeho právech.
- [3] Žalobce v podané žalobě uvedl, že ve svém vyjádření ze dne 8. 4. 2015 správnímu orgánu prokázal skutečný právní důvod užívání zemědělské půdy s poukazem na to, že nový vlastník části pozemků [REDACTED] (dále též „vlastník předmětné části pozemků“) záměrně nepřevzal žalobcem poštou zaslané nájemné, aby tak touto záměrně vyvolanou právní situací dosáhl okamžité neplatnosti nájemního vztahu na části půdy, kterou řádně doposud užívá žalobce. Dne 9. 6. 2014 pak dále vlastník předmětné části pozemků doručil žalobci písemnost nazvanou „odstoupení od nájemní smlouvy u pozemků zapsaných na LV č. x, k.ú. x pro neplacení nájemného“. Správní orgán dle žalobce v napadeném rozhodnutí dospěl k závěru, že žalobce pozbyl užívací právo k dotčeným pozemkům z důvodu, že [REDACTED] se stal dnem 19. 12. 2014 z kupní smlouvy uzavřené se Státním pozemkovým úřadem většinovým 4/6 vlastníkem dotčených pozemků a nájemní smlouvou se žalobcem již není vázán; k tomu správní orgán uvedl, že žalobce je z nájemního vztahu ev.č. x k 1/3 pozemků na LV č. x s účinností od 1. 10. 1994 ve výpovědi od 1. 10. 2014. Žalobce namítal, že nikdy takovou výpověď neobdržel, přičemž správní orgán její vznik neprokázal. Rovněž pak žalobce označil výpověď za neplatnou, neboť nebyla podána nadpoloviční většinou spoluvlastníků.
- [4] V dalším žalobním bodě žalobce namítal, že žalovaný jde ve svých úvahách a konstrukcích proti skutečnému ději právních událostí. Uvedl, že žalovaný ve svých úvahách o ukončení nájemního vztahu s žalobcem v momentu pravomocnosti zápisu vlastnictví [REDACTED] v katastru nemovitostí koupí nadpolovičního vlastnického podílu, tvrdil, že užívací právo žalobce zaniklo okamžitě po nabytí právní moci zápisu v 01 hodin prvního dne po uplynutí zákonné lhůty. Žalobce namítal, že žalovaný překročil své zákonné kompetence, přičemž rovněž nesprávně aplikoval některá ustanovení zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), zejména ust. § 1127 a § 1128. Uvedl, že má s vlastníkem předmětné části pozemků spor o práva a povinnosti z užívání nemovitého majetku, bez stanovení jejich konkrétních hranic v terénu, na kterých žalobce léta smluvně hospodařil.
- [5] Žalobce dále v podané žalobě uvedl, že již správnímu orgánu I. stupně sdělil, že vlastník předmětné části pozemků si do LPIS pro evidenci státními orgány zakreslil výměru 14,97 ha, ačkoliv skutečná výměra podle nájemní smlouvy je jen 12,4557 ha. Vlastník předmětné části pozemků si tak dle žalobce nárokuje i užívání pozemků, které nespoluovlastní.
- [6] Žalobce rovněž namítal, že se správní orgán nezabýval důvodnými námitkami žalobce ze dne 12. 5. 2015 a jejich doplněním ze dne 13. 5. 2015, jelikož se nevypořádal s tvrzením žalobce o zákonném nabytí nájmu dotčených pozemků. Uvedl, že rozhodnutí o zrušení nájemního práva patří do pravomoci orgánu státní moci, kterým je příslušný soud, přičemž tomuto rozhodnutí předchází žalobní návrh některého ze spoluvlastníků žalobcem užívané půdy. Uvedl, že ke dni podání žaloby žádný žalobní návrh neobdržel, stejně jako neobdržel výpověď z užívání pozemků. Dle žalobce měl žalovaný poté, co zjistil skutečnost, která znemožňuje vlastníku předmětné části pozemků vyhovět, neprovádět další úkony a dokazování, a žádost vlastníka předmětné části pozemků měl zamítnout a odkázat jej do občanskoprávního řízení. Projev vůle žalovaného pak lze dle žalobce právně vyložit podle obsahu a právních okolností jako zdánlivé právní jednání, ke kterému se nepřihlíží. Zároveň zdůraznil, že ve vztahu k dotčeným pozemkům jednal v dobré víře, a

nemělo by mu být na újmu ani rozdělení společné věci. Rovněž konstatoval, že druhý ze spoluvlastníků právo žalobce na užívání dotčené zemědělské půdy dne 28. 3. 2015 písemně uznal (dopis [redacted] vlastníku předmětné části pozemků).

- [7] Z uvedených důvodů žalobce navrhoval, aby soud zrušil jednak žalobou napadené rozhodnutí, jednak rozhodnutí prvostupňové.
- [8] Žalovaný v písemném vyjádření k podané žalobě navrhoval její zamítnutí. Uvedl, že většina tvrzení obsažených v žalobě je shodná námitkami uplatněnými proti prvostupňovému rozhodnutí, se kterými se žalovaný již vypořádal v napadeném rozhodnutí, na které odkázal. Dále žalovaný uvedl, že žalobce v celém řízení neprokázal, že disponuje platným právním důvodem k užívání dotčených pozemků, neboť nájemní smlouva mezi ním a Pozemkovým fondem České republiky ze dne 16. 12. 1992 zanikla rozhodnutím Pozemkového úřadu ze dne 30. 7. 1995, č.j. 1495/765/95, jímž bylo v rámci restitučního řízení přiznáno vlastnické právo k ideální 1/6 dotčených pozemků [redacted] a ideální 1/3 [redacted]. Jinou platnou nájemní smlouvu žalobce nedoložil, ani jinak neprokázal vznik nájemního vztahu. Žalovaný dále odkázal na kupní smlouvy, kterými [redacted] postupně nabýval vlastnické podíly k dotčeným nemovitostem (smlouva ze dne 9. 4. 2010 uzavřená mezi ním a [redacted] a smlouva ze dne 12. 12. 2014 uzavřená mezi Státním pozemkovým úřadem na straně jedné a [redacted] a [redacted] na straně druhé). V těchto smlouvách vlastníci příslušných podílů shodně stvrdili, že tyto nemovité věci nejsou žádným nájemním vztahem zatíženy. Žalovaný dále poukázal na nedatovanou nájemní smlouvu ev.č. 1684 uzavřenou mezi [redacted] a žalobcem. Vzhledem k tomu, že [redacted] disponoval pouze 2/6 podílu na dotčených pozemcích, nemohlo na podkladě této smlouvy dojít k založení platného nájemního vztahu. K tomu nestačí dle žalovaného ani „nájemní smlouva“ k další 1/6 podílu, které lze dovodit z prohlášení [redacted] ze dne 28. 3. 2015 adresovanému [redacted]. V součtu tyto podíly činí 1/2, což při absenci jakéhokoliv projevu vůle ze strany vlastníka druhé ideální poloviny, kterým byl Pozemkový fond ČR, znamená, že nájemní smlouva uzavřena být nemohla (srov. ust. § 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů). Rovněž pak žalobce nedoložil žádné doklady o placení nájemného, ze kterých by bylo možno vztah mezi ním a Pozemkovým fondem ČR nepřímou dovodit. Dále uvedl, že pokud žalobce pozemky reálně užíval, jednalo se na základě zjištěného skutkového stavu o užívání bez právního důvodu, které nepodléhá právní ochraně a nemůže být k tíži vlastníka nemovité věci.
- [9] Dále žalovaný ve svém vyjádření uvedl, že správní orgány v daném řízení nerozhodují meritorně o právech a povinnostech vyplývajících ze soukromoprávních vztahů účastníků řízení; takové rozhodnutí náleží do působnosti obecných soudů. Správní orgán však musí posoudit, který z účastníků řízení dotčené pozemky užívá a z jakého právního titulu. V této souvislosti pak žalovaný odkázal na rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 7. 2015, č.j. 3 As 187/2014-37, a ze dne 19. 7. 2006, č.j. 7 As 26/2015-67. K tvrzení ohledně nesprávně uvedených výměr žalovaný uvedl, že výměra půdních bloků uvedená v prvostupňovém rozhodnutí je nižší než výměra, kterou si vlastník předmětné části pozemků nárokoval. Prvostupňové rozhodnutí tak obsahuje výměru správnou.

- [10] Žalobce podal k vyjádření žalovaného repliku, ve které uvedl, že nájemní smlouva uzavřená mezi ním a Pozemkovým fondem ČR nezanikla v důsledku rozhodnutí Pozemkového fondu ČR ze dne 30. 7. 1995, č.j. 1495/765/95, neboť takovému rozhodnutí bránila tehdejší právní úprava občanského zákoníku, konkrétně ust. § 680 odst. 3. Dále uvedl, že z listin předložených žalobcem vyplývá skutečnost, že bratři [REDAKCE] a [REDAKCE] plynule vstoupili do práv a povinností pronajímatelů zemědělské půdy, kterou žalobce v nájmu užíval a užívá společně s Českou republikou, ale rovněž z těchto listin vyplývá, již v roce 2010 prokazatelně [REDAKCE] věděl, že tuto zemědělskou půdu užívá žalobce. Z obsahu listiny datované 10. 12. 2010, sepsané vlastní rukou [REDAKCE], vyplývají odlišné okolnosti od těch, které uváděl žalovaný, vedoucí k uzavření kupní smlouvy ze dne 9. 4. 2010 na 2/6 podíl. Tyto odlišné okolnosti pak dále uvádí ve sdělení a výzvě k odstoupení ze dne 19. 5. 2010 také [REDAKCE]. Smlouva byla zapsána do katastru nemovitostí dne 16. 4. 2010 s právními účinky vkladu dne 12. 4. 2010, za týden od podpisu smlouvy se [REDAKCE] stal výlučným vlastníkem 2/6 podílu zemědělské půdy, přičemž dle současné právní úpravy katastrálního zákona je tento „rychlý zápis“ nezákonný. Dále uvedl, že pokud [REDAKCE] zemědělskou půdu v užívání žalobcem poměrně zakoupil kupní smlouvou ze dne 12. 12. 2014, tak vstoupil ve vztahu k žalobci do práv a povinností pronajímatele – propachtovatele a žalobce do práv a povinností nájemce – pachtýře dle ust. § 3074 odst. 1 občanského zákoníku, přičemž tento stav i nadále trvá. Dále uvedl, že z žalobního návrhu je jasné patrné, z jakého právního titulu žalobce dotčenou zemědělskou půdu již více jak 23 let nepřetržitě užívá; [REDAKCE] půdu od 9. 4. 2010, kdy zakoupil její podíl, ani později nikdy neužíval a nebral z ní plody ani jiné užitky, neboť tak doposud dělal a dělá za úplatu (nájemné) žalobce. Závěrem pak uvedl, že touto žalobou nastoluje zásadní otázku, zda vyhovět veřejnému společenskému zájmu, dle kterého na zemědělské půdě dlouhodobě hospodaří žalobce, nebo spekulantům zaměřeným na zisk z prodeje zemědělské půdy.
- [11] Z obsahu spisového materiálu předloženého žalovaným správním orgánem vyplynuly následující, pro rozhodnutí ve věci samé, podstatné skutečnosti.
- [12] Dne 27. 3. 2015 ohlásil vlastník předmětné části pozemků změnu v evidenci půdy na základě kupní smlouvy. Dne 30. 3. 2015 bylo žalobci zasláno oznámení o zahájení řízení s tím, aby doložil právní důvod užívání. Žalobce dne 9. 4. 2015 správnímu orgánu I. stupně zaslal vyjádření, ve kterém uváděl obdobná tvrzení jako v podané žalobě. K vyjádření žalobce přiložil Nájemní smlouvu s Pozemkovým fondem ČR ze dne 16. 12. 1992; nedatovanou Nájemní smlouvu s [REDAKCE] ev.č. x, včetně dodatků a příloh; Kupní smlouvu uzavřenou mezi [REDAKCE] a [REDAKCE] ze dne 9. 4. 2010; Odstoupení od nájemní smlouvy doručené žalobci vlastníkem předmětné části pozemků ze dne 5. 6. 2014; Kupní smlouvu č. 1011V11/78 uzavřenou mezi Státním pozemkovým úřadem a [REDAKCE] a [REDAKCE] ze dne 12. 12. 2014; doklady o nepřebírání nájemného vlastníkem předmětné části pozemků (poštovní poukázka, oznámení o výsledku reklamačního řízení, žádost o výplatu nevyzvednuté poukázky); dopis [REDAKCE] vlastníku předmětné části pozemků ze dne 28. 3. 2015; LV č. x pro k.ú. x, včetně mapových podkladů.
- [13] Oznámením o provedení aktualizace evidence půdy Státního zemědělského intervenčního fondu (dále též „SZIF“) ze dne 4. 5. 2015, č.j. SZIF/2015/0322403, sp.zn.

15/667/EPU/1/1017058, byla provedena změna uživatele u pozemku evidovaného ve čtvrtci 550-1030, kód DPB 1003/2, výměra 0,02 ha, na vlastníka předmětné části pozemků. SZIF dospěl k závěru, že nájemní vztah žalobce s Pozemkovým fondem ČR ze dne 16. 12. 1992 o nájmu veškerých pozemků, které byly do té doby ve správě JZD Javornicko a OSEVY Javorník, byl ukončen přiznáním vlastnického práva osobě, tj. dne 19. 12. 2014. Od tohoto dne je [REDAKCE] podílovým spoluvlastníkem 2/3 předmětných nemovitostí, a téhož dne zanikl i uvedený nájemní vztah. Dále SZIF uvedl, že nájemní vztah ev.č. x k 1/3 pozemků na LV č. x s účinností od 1. 10. 1994 je ve výpovědi od 1. 10. 2014. S odkazem na ustanovení § 1126 odst. 1, § 1128 odst. 1 a § 1129 odst. 1 občanského zákoníku pak SZIF dospěl k závěru, že [REDAKCE] vystupuje a jedná směrem k SZIF od 19. 12. 2014 z pozice většinového spoluvlastníka zemědělských pozemků a že mu svědčí oprávnění většinového uživatele pozemků zapsaných na LV č. x.

[14] Žalobce podal proti oznámení dne 12. 5. 2015 námitku, kterou dne 13. 5. 2015 doplnil. V obou podáních žalobce uplatňoval obdobné argumenty jako v podané žalobě.

[15] Žalobou napadeným rozhodnutím ze dne 2. 7. 2015, č.j. 37530/2015-MZE-13323, sp.zn. 3PZ18907/2015-13323, byla námitka podle ustanovení § 3g odst. 6 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zemědělství“), zamítnuta a rozhodnutí Státního zemědělského intervenčního fondu bylo potvrzeno.

[16] V odůvodnění tohoto rozhodnutí žalovaný vycházel z obsahu Nájemní smlouvy, jejímž předmětem byla dohoda o nájmu veškerých pozemků ve správě pronajímatele Pozemkového fondu ČR (pronajímatele), jež byly k datu uzavření smlouvy v užívání JZD Javornicko a OSEVY Javorník. V této smlouvě se smluvní strany v ustanovení čl. V. dohodly, že „nájemní vztah je ukončen přiznáním vlastnického práva oprávněné osobě, nebo privatizací.“ Rozhodnutím pozemkového úřadu č. 765/1995 ze dne 30. 7. 1995, č.j. 1495/765/95, bylo v rámci restitučního řízení přiznáno vlastnické právo k ideální 1/6 předmětných pozemků [REDAKCE] a dále k ideální 1/3 předmětných pozemků [REDAKCE]. Žalovaný dále uvedl, že výkladem citovaného ustanovení čl. V. nájemní smlouvy nelze dospět k jinému závěru, než že nájemní vztah založený touto smlouvou zanikl ohledně celého pozemku, a to i když byla v rámci restitučního řízení vydána oprávněné osobě pouze jeho ideální část. Nájemní vztah tak dle žalovaného nezanikl až ve vazbě na převod většinového spoluvlastnického podílu ve prospěch [REDAKCE], jak dovodil Státní zemědělský intervenční fond, ale k zániku došlo již k datu právní moci rozhodnutí Pozemkového úřadu, kterým bylo založeno vlastnické právo k ideální jedné polovině ve prospěch oprávněných osob. Dále uvedl, že se nelze ztotožnit s tím, že by ustanovení čl. V. nájemní smlouvy bylo pouze deklarací smluvních stran o ukončení vztahu mezi nimi pro případ změny vlastnického práva k pozemkům svěřených touto smlouvou do nájmu. Z tohoto ustanovení smlouvy naopak dle žalovaného vyplývá omezení doby trvání nájemního vztahu, který je vázán na objektivní skutečnost. Z tohoto důvodu se pak žalovaný již nezabýval absencí výpovědi nájemní smlouvy č. x, neboť na podkladě této nájemní smlouvy nemohlo dojít k založení platného nájemního vztahu, pokud osoba vystupující na straně pronajímatele disponovala v době uzavření této smlouvy spoluvlastnickým podílem pouze o velikosti 1/3. K námitkám ohledně aplikace občanského zákoníku pak žalovaný uvedl, že při posuzování nájemních vztahů, které byly založeny účastníky předloženými právními důvody užívání,

byl podle ust. § 3074 odst. 1 občanského zákoníku i nadále aplikován zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

- [17] Podle ust. § 51 odst. 1 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“) může soud rozhodnout o věci samé bez jednání, jestliže to účastníci shodně navrhli nebo s tím souhlasí. Má se za to, že souhlas je udělen také tehdy, nevyjádří-li účastník do dvou týdnů od doručení výzvy předsedy senátu svůj nesouhlas s takovým projednáním věci; o tom musí být ve výzvě poučen.
- [18] Účastníci řízení s projednáním věci bez jednání souhlasili. Městský soud v Praze tedy postupoval podle ust. § 51 odst. 1 s. ř. s. a rozhodl o věci samé bez jednání.
- [19] Soud na základě žaloby, v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (ust. § 75 odst. 2 s. ř. s.), přezkoumal napadená rozhodnutí, včetně řízení, která jejich vydání předcházela. Při přezkoumání rozhodnutí soud vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (ust. § 75 odst. 1 s. ř. s.) a dospěl k závěru, že žaloba nebyla podána důvodně.
- [20] Podle ust. § 3g odst. 1 zákona o zemědělství, v rozhodném znění: *„Uživatel je povinen Fondu na jím vydaném formuláři ohlásit skutečnost, že došlo*
a) ke změně průběhu hranice dílu půdního bloku,
b) ke změně uživatele dílu půdního bloku,
c) k ukončení užívání dílu půdního bloku,
d) ke změně druhu zemědělské kultury na dílu půdního bloku podle kritérií stanovených v nařízení vlády podle § 3i,
e) ke změně průběhu hranice osázené plochy vinice na dílu půdního bloku, s druhem zemědělské kultury vinice stanovené nařízením vlády podle § 3i, nebo
f) ke vzniku nového dílu půdního bloku, který není v evidenci půdy evidován,
a to nejpozději do 30 dnů ode dne, kdy tato skutečnost nastala; ohlášení změny zveřejní Fond způsobem umožňujícím dálkový přístup.“
- [21] Podle ust. § 3g odst. 3 téhož zákona: *„Fond provede aktualizaci evidence půdy na základě ohlášení změny podle odstavce 1, jestliže*
a) údaje v ohlášení změny neshledá nepravdivými, popřípadě neúplnými, nebo
b) ohlášení změny je doloženo písemnou dohodou podle odstavce 2 nebo uživatel, který učinil ohlášení změny, předložil doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu podle odstavce 2. Fond vydá osobě, která ohlásila změnu, jakož i dalším osobám, pokud se jich změna týká, oznámení o aktualizaci evidence půdy.“
- [22] Městský soud v Praze nejprve uvádí, že ze zákona (ust. § 3g odst. 3 písm. a) zákona o zemědělství) *a contrario* vyplývá, že správní orgán posuzuje oznámení a neprovede změnu v evidenci půdy, pouze pokud údaje v ohlášení shledá nepravdivými nebo neúplnými. Toto posouzení nejen může, ale zároveň musí provést. Zároveň je třeba zdůraznit, že při posouzení se zkoumá, zda dané oznámení splňuje všechny znaky požadované pro provedení změny v evidenci půdy. Toto posouzení však nemá povahu autoritativního rozhodnutí ve věci sporu mezi účastníky o jejich vzájemných právech a povinnostech. Takové závazné řešení sporu náleží do pravomoci nalézacího soudu v občanskoprávním řízení. Správní orgán se zabývá jen otázkou evidence půdy.
- [23] Nejvyšší správní soud v odůvodnění rozsudku ze dne 19. 7. 2006, č.j. 7 As 26/2005-70, publikovaném pod č. 980/2006 ve Sbírce rozhodnutí NSS a dostupném též na

www.nssoud.cz konstatuje, že „ve správním řízení se řeší pouze otázky, které jsou relevantní pro potřeby evidence, aniž by správní úřad jakkoliv řešil, respektive vyřešil soukromoprávní spor mezi podnikateli. Aby v daném případě mohl v rámci své kompetence provést zápis do evidence, musel posoudit, který z podnikatelů tyto užívá a z jakého právního titulu. Vyřešení této otázky bylo podstatné pro vydání správního rozhodnutí, který z podnikatelů bude v evidenci zapsán, aby správní orgány mohly o návrzích rozhodnout.“ Správní orgán tedy pouze zkoumá, který z podnikatelů půdu užívá a z jakého právního důvodu.

- [24] Městský soud v Praze si je vědom toho, že v pozadí sporu o evidenci využití půdy stojí soukromoprávní spor o tom, komu svědčí užívací právo vůči předmětnému pozemku. Rozhodnutí tohoto sporu přísluší nalézacímu soudu v občanskoprávním řízení. Současně však byla odpověď na spornou otázku podstatná pro aktualizaci evidence půdy, jež náleží do pravomoci fondu. Fond tak byl povinen samostatně posoudit, zda žalobci svědčí právní titul užívání půdy. Tuto otázku však neřešil proto, aby autoritativně rozhodl o právech a povinnostech subjektů nájemního vztahu, ale jen aby mohl reagovat na ohlášení změny v evidenci půdy. Jestliže mezi stranami nadále bude přetrvávat spor o trvání nájemního vztahu, resp. platnosti nájemní smlouvy, mohou se obrátit na civilní soud, jehož rozsudkem by byl správní orgán vázán. Tento rozsudek může případně vést k další aktualizaci evidence (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 7. 2015, čj. 3 As 187/2014-37).
- [25] Městský soud v Praze tak přezkoumal úvahy žalovaného pouze pro účely aktualizace evidence půdy, tj. zda žalobci svědčí právní titul užívání předmětných pozemků, definitivní a autoritativní rozhodnutí o právech a povinnostech dotčených subjektů k předmětným pozemkům však přísluší civilnímu soudu.
- [26] Žalovaný v napadeném rozhodnutí dospěl k závěru, že žalobci nesvědčí právní důvod užívání předmětných pozemků (půdy), přičemž soud se s tímto závěrem žalovaného ztotožnil. Žalovaný na rozdíl od správního orgánu I. stupně, jenž postavil své rozhodnutí na tom, že nájemní vztah založený Nájemní smlouvou ze dne 16. 12. 1992 uzavřenou mezi Pozemkovým fondem ČR a žalobce, zanikl v důsledku převodu většinového podílu ve prospěch [redacted] ke dni 19. 12. 1994, shledal s odkazem na ustanovení čl. V. předmětné nájemní smlouvy, že nájemní vztah zanikl ohledně celého pozemku v návaznosti na rozhodnutí Pozemkového úřadu č. 765/1995 ze dne 30. 7. 1995, č.j. 1495/765/95, kterým bylo v rámci restitučního řízení přiznání vlastnické právo k ideální 1/6 pozemků [redacted] a k ideální 1/3 pozemků [redacted]. K zániku nájemního vztahu tak došlo k datu právní moci tohoto rozhodnutí Pozemkového úřadu. Žalovaný a soud tak shodně dospěli k závěru, že od této doby nemohl žalobci svědčit platný titul k užívání předmětných pozemků.
- [27] K námitce žalobce, že výše uvedený postup je v rozporu s ust. § 680 odst. 3 věty první zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, dle kterého platí, že „dojde-li ke změně vlastnictví k nemovité věci, může z tohoto důvodu vypovědět nájemní smlouvu pouze nájemce, a to i tehdy, byla-li smlouva uzavřena na dobu určitou; výpověď však musí podat v nejbližším výpovědním období, pokud je zákonem nebo dohodou stanoveno“, soud uvádí, že tuto neshledal důvodnou, neboť v daném případě stejně jako žalovaný dal přednost projevené vůli smluvních stran nájemní smlouvy, které v čl. V. deklarovali, že „nájemní vztah je ukončen přiznáním vlastnického práva oprávněné osobě, nebo privatizací.“ Z tohoto smluvního ustanovení tak dle názoru soudu jednoznačně vyplývá vůle smluvních stran nájemní vztah ukončit v případě, že dojde k přiznání vlastnického práva oprávněné osobě,

nebo privatizací, k čemuž právě rozhodnutím Pozemkového úřadu ze dne 30. 7. 1995 došlo. Toto ustanovení tak dle soudu jasně omezilo dobu trvání nájemního vztahu k předmětným pozemkům, když ji provázalo s jasně zjistitelnou objektivní skutečností.

[28] Ve vztahu k nedatované Nájemní smlouvě ev.č. x uzavřené mezi [REDAKCE] a žalobcem pak s ohledem na skutečnost, že osoba vystupující na straně pronajímatele disponovala v předpokládané době této smlouvy spoluvlastnickým podílem pouze o velikosti 1/3, nemohlo dojít k založení platného nájemního vztahu k předmětnému pozemku jako celku. Z toho důvodu pak žalovaný dle názoru soudu správně nezkoumal absenci výpovědi ve vztahu k této smlouvě, resp. nijak nepřezkoumával okolnosti placení nájemného z této smlouvy, neboť ve vztahu k této smlouvě lze uzavřít, že tato právní titul užívání půdy ve vztahu k žalobci od svého počátku nemohla představovat. K uzavření platné nájemní smlouvy nepostačuje dle názoru soudu, ani nájemní smlouva k další 1/6 podílu, která lze dovodit z žalobcem předloženého prohlášení [REDAKCE] ze dne 28. 3. 2015 adresovanému vlastníku předmětné části pozemků, neboť v součtu tyto „pronajaté“ podíly činí 1/2 podílu, což znamená při absenci projevu vůle ze strany vlastníka druhé ideální poloviny (tj. Pozemkového fondu ČR, později Státního pozemkového fondu), že platná nájemní smlouva nemohla být uzavřena. Absenci projevu vůle vlastníka druhé ideální poloviny soud dovodil z obsahu správního spisu, mimo jiné např. též skutečnosti, že žalobce v průběhu celého řízení nijak nedoložil, že např. Pozemkovému fondu ČR platil nájemné.

[29] K výše uvedeným závěrům soud dospěl na základě ust. 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, dle kterého platí, že „o hospodaření se společnou věcí rozhodují spoluvlastníci většinou, počítanou podle velikosti podílů. Při rovnosti hlasů nebo nedosáhne-li se většiny anebo dohody, rozhodne na návrh kteréhokoli spoluvlastníka soud.“ Aplikace tohoto ustanovení je pak odůvodněna ust. § 3074 odst. 1 občanského zákoníku, dle kterého se nájem, který by se podle nové právní úpravy posuzoval jako pacht – tj. jako je tomu v projednávaném případě, kdy se jedná o nájem zemědělského pozemku za účelem jeho obhospodařování – neřídí zákonem č. 89/2012 Sb., ale nadále zákonem č. 40/1964 Sb.

[30] Soud rovněž považuje za vhodné vyjádřit se k právnímu titulu užívání předmětné půdy ve vztahu k vlastníku předmětné části pozemků, neboť ten byl prvostupňovým rozhodnutím zapsán jako nový uživatel předmětných pozemků. [REDAKCE] postupně nabýval vlastnické podíly k dotčeným pozemkům, a to na základě kupní smlouvy ze dne 9. 4. 2010 uzavřené mezi ním a [REDAKCE] (k 1/3 pozemků), a na základě kupní smlouvy ze dne 12. 12. 2014 uzavřené mezi Státním pozemkovým úřadem na straně jedné a [REDAKCE] a [REDAKCE] na straně druhé ([REDAKCE] nabytí vlastnictví k 2/6 pozemku, [REDAKCE] k 1/6 pozemku). Obě tyto smlouvy zároveň obsahují ustanovení, ve kterých smluvní strany prohlašují, že nemovitě věci nejsou zatíženy žádným nájemním vztahem (viz ustanovení čl. IV. odst. 1. smlouvy ze dne 9. 4. 2010 a ustanovení čl. IV. odst. 2. smlouvy ze dne 12. 12. 2014. [REDAKCE] tedy na základě těchto smluv nabytí vlastnické právo ve vztahu k 2/3 předmětného pozemku.

[31] V daném případě tak soud dospěl k závěru, že žalovaný posoudil otázku žalobcova právního titulu pro účely aktualizace evidence půdy v dostatečném rozsahu, přičemž soud zároveň nedospěl k závěru, že by se žalovaný nezabýval žalobcovými námitkami ze dne 12. 5. 2015, doplněnými dne 13. 5. 2015, neboť v napadeném rozhodnutí v odpovědi na tyto námitky vyjádřil své vlastní závěry ve vztahu k nastolené otázce. Zároveň soud připomíná,

že na rozhodnutí správních orgánů obou stupňů je třeba pohlížet jako na jeden celek, a proto pokud žalovaný sice odůvodnění prvostupňového rozhodnutí poupravil v tom smyslu, že vyvozoval neexistenci právního titulu užívání půdy ze strany žalobce z jiných dokumentů, avšak zároveň ve spise založených, nijak dle názoru soudu nepochybil.

[32] K přílohám (důkazům) doloženým k replice k vyjádření žalovaného, tj. vyjádření [redacted] ke kupní smlouvě ze dne 9. 4. 2010, datované dne 19. 5. 2010, a vyjádření o prodejní smlouvě [redacted] ze dne 9. 4. 2010, datované dne 10. 12. 2010, na základě kterých žalobce rozporoval závěry správních orgánů, soud uvádí, že tyto považuje za irelevantní. A to jednak z toho důvodu, že se jimi žalovaný jen těžko mohl v napadeném rozhodnutí zabývat, jelikož je žalobce v průběhu řízení o aktualizaci evidence půdy nepředložil (učinil tak až v řízení před soudem), a jednak proto, že žalovaný nepostavil svůj závěr o neexistenci žalobcova právního titulu k užívání půdy na kupních smlouvách (na rozdíl od Státního zemědělského intervenčního fondu), ale na skutečnostech uvedených v bodě [26] tohoto rozsudku.

[33] Závěrem pak soud pro komplexní přehled věci uvádí, že rozsudkem zdejšího soudu ze dne 15. 7. 2019, č.j. 14 A 17/2018-21, byla zamítnuta žalobcova žaloba směřující proti rozhodnutí žalovaného ze dne 14. 11. 2017, č.j. 53266/2017-MZE-13338, jímž byla zamítnuta námitka žalobce proti oznámení Státního zemědělského intervenčního fondu ze dne 31. 7. 2017, č.j. SZIF/2017/0506846, o neprovedení aktualizace evidence půdy podle uživatelských vztahů u pozemků zapsaných na LV č. x, k.ú. x, tj. totožných pozemků, jejichž užívání bylo předmětem sporu i v nyní projednávané věci. Městský soud v Praze, stejně jako žalovaný v této věci dospěl k závěru, že žalobce je vlastníkem pouze 1/3 dotčených pozemků (kupní smlouva ze dne 3. 12. 2015), avšak většinový spoluvlastník ([redacted]) propachtoval dotčené pozemky [redacted], jež svůj právní důvod užívání doložila Podpachtovní smlouvou ze dne 1. 4. 2017 uzavřenou s pachtýřem [redacted] a Pachtovní smlouvou ze dne 1. 5. 2015, kterou sjednali na straně propachtovatelů [redacted] (spoluvlastník ideální 2/3 nemovitostí na LV č. x) a [redacted] (spoluvlastník ideální 1/3 nemovitostí na LV č. x) ve prospěch pachtýře, [redacted], a proto žalobci nesvědčí platný právní titul k užívání pozemků.

[34] Ze všech výše uvedených důvodů soud neshledal žalobu důvodnou, a proto ji podle ust. § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

[35] Výrok o náhradě nákladů řízení účastníků je odůvodněn ust. § 60 odst. 1 s. ř. s., podle něž má účastník, který měl ve věci úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem. Vzhledem k tomu, že žalobce nebyl ve věci úspěšný a procesně úspěšnému žalovanému žádné náklady nevznikly, soud rozhodl tak, jak je uvedeno ve výroku II. rozsudku.

Poučení:

Proti tomuto rozhodnutí lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou (více) vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem [redacted]. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud.

Lhůta pro podání kasační stížnosti končí uplynutím dne, který se svým označením shoduje se dnem, který určil počátek lhůty (den doručení rozhodnutí). Případně-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejbližší následující pracovní den. Zmeškání lhůty k podání kasační stížnosti nelze prominout.

Kasační stížnost lze podat pouze z důvodů uvedených v § 103 odst. 1 s. ř. s. a kromě obecných náležitostí podání musí obsahovat označení rozhodnutí, proti němuž směřuje, v jakém rozsahu a z jakých důvodů jej stěžovatel napadá, a údaj o tom, kdy mu bylo rozhodnutí doručeno.

V řízení o kasační stížnosti musí být stěžovatel zastoupen advokátem; to neplatí, má-li stěžovatel, jeho zaměstnanec nebo člen, který za něj jedná nebo jej zastupuje, vysokoškolské právnické vzdělání, které je podle zvláštních zákonů vyžadováno pro výkon advokacie.

Soudní poplatek za kasační stížnost vybírá Nejvyšší správní soud. Variabilní symbol pro zaplacení soudního poplatku na účet Nejvyššího správního soudu lze získat na jeho internetových stránkách: www.nssoud.cz.

Praha dne 28. srpna 2019

JUDr. Ladislav Hejtmánek
předseda senátu