



ČESKÁ REPUBLIKA
ROZSUDEK
JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně Karly Cháberové a soudců Jana Kratochvíla a Štěpána Výborného ve věci žalobkyně: **Farma Martínkovice, spol. s r.o.**, se sídlem Martínkovice 88, Martínkovice, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**, se sídlem Těšnov 65/17, Praha 1, o žalobě proti rozhodnutí ministra zemědělství ze dne 10. 9. 2014, č. j. 62899/2014-MZE-12151,

t a k t o:

I. Žaloba se zamítá

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

Odůvodnění:

I. Vymezení věci a průběh řízení před správním orgánem

Žalobkyně se podanou žalobou domáhá zrušení shora označeného rozhodnutí ministra zemědělství, kterým ministr nevyhověl její námitce podle § 3g odst. 7 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zemědělství“), proti oznámení Ministerstva zemědělství, Krajské agentury pro zemědělství a venkov Královéhradecký kraj, pracoviště Náchod (dále jen „zemědělská agentura“) ze dne 12. 6. 2014, č. j. EP94713/17/5, sp. zn. 363/2014-131339, o provedení změny evidovaných údajů

Shodu s prvopisem potvrzuje S. K.

v evidenci půdy podle uživatelských vztahů.

Zemědělská agentura citovaným oznámením sdělila žalobkyni, že v řízení podle § 3g zákona o zemědělství byla na základě ohlášení V. A. provedena změna v evidenci půdy u vyjmenovaných půdních bloků/dílů půdních bloků ve čtverci 600-1000. V odůvodnění uvedla, že na předmětné pozemky byla uzavřena mezi vlastníci M.S. (dále též „pronajímatelka“) a Z. K. nájemní smlouva dne 27. 5. 1993 (dále též „nájemní smlouva“), jejíž bod IV. zakazoval přenechat pozemky do užívání jiné osobě bez souhlasu pronajímatele. Zároveň bod V. uváděl, že pokud nájemce užívá pozemky v hrubém rozporu s ujednáním bodu IV., upozorní nájemce písemnou formou na zjištěné nedostatky a stanoví lhůtu pro jejich odstranění. Pokud nájemce nedostatky ve stanovené lhůtě neodstraní, je pronajímatel oprávněn od smlouvy okamžitě odstoupit bez ohledu na náhrady nebo případné škody, které by odstoupením nájemci vznikly. Soukromý zemědělec Z.K. užíval tyto pozemky jako fyzická osoba až do roku 2007. Od této doby je užívala žalobkyně, kterou Z.K. založil a kde působil od roku 2007 jako prokurista a od 30. 10. 2009 jako jednatel. Své působení jednatele v této právnické osobě ukončil 29. 8. 2013. V současné době je Z.K. pouze společníkem žalobkyně. Pronajímatelka (prostřednictvím zmocněnkyně A.B.) vyzvala nájemce Z.K. dopisem ze dne 18. 11. 2013 k ukončení nájemního vztahu z důvodu neplacení nájemného a poskytování pronajatých pozemků k užívání jiné osobě (tento dopis byl předán Z.K. na sídlo žalobkyně dne 27. 11. 2013). Jednatel žalobkyně reagoval tvrzením, že výzva k odstoupení od smlouvy je neplatná, jelikož nebyla doručena na sídlo žalobkyně. Dlužnou částku do roku 2013 žalobkyně dne 15. 11. 2013 uhradila. Dne 24. 3. 2014 se stal vlastníkem výše uvedených pozemků pan J.A., který dopisem ze dne 7. 5. 2014 odstoupil od dotčené nájemní smlouvy, neboť do uvedeného dne nebyl stav užívání pozemků další osobou změněn.

Zemědělská agentura k tomuto skutkovému stavu uvedla, že jelikož nájemní smlouva byla uzavřena mezi Z.K. a M.S., která vyzvala pana Z.K. k ukončení nájmu do konce listopadu 2013, mimo jiné z důvodu přenechání užívání pronajatých pozemků žalobkyni a k odstranění tohoto rozporu do dnešního dne nedošlo, je okamžité odstoupení J.A. od nájemní smlouvy ze dne 7. 5. 2014 platné a je platná i pachtovní smlouva uzavřená 9. 5. 2014 mezi J.A. a V.A. (dále též „pachtovní smlouva“). Změna užívání na těchto parcelách tak byla provedena ve prospěch paní V.A..

Proti tomuto rozhodnutí brojila žalobkyně námitkou, v níž argumentovala, že Z.K. při jejím založení do ní vložil celý svůj podnik, tedy i práva z nájemních smluv. Tvrdila, že M.S. věděla, že v roce 2007 vznikla žalobkyně, a až do 18. 11. 2013 neprojevila znepokojení nad tím, že za její pozemky vyplácí nájemné žalobkyně a nikoli fyzická osoba Z.K. Navíc odstoupení od smlouvy (ani předchozí výzva) nebyla žalobkyni řádně doručena, proto dle jejího názoru nájemní vztah k pozemkům trvá.

Námitce žalobkyně ministr zemědělství nevyhověl nyní napadením rozhodnutím dle § 3g odst. 7 zákona o zemědělství. V odůvodnění vyzdvihl, že jestliže Z.K. založil v roce 2007 žalobkyni a vnesl do ní svůj majetek, tak uvedené neznámá, že tím žalobkyni vznikl právní důvod na užívání předmětných pozemků, neboť žalobkyni a Z.K. nelze ztotožňovat. A tento právní vztah nemohl vzniknout ani placením nájemného. V řízení tak nebylo prokázáno, že by Z.K. přenechal pozemky k užívání jiné osobě se

Shodu s prvopisem potvrzuje S. K.

souhlasem pronajímatelky, což bylo také důvodem pro odstoupení od nájemní smlouvy, kdy bylo zcela na vůli vlastníka pozemku, zda a kdy tuto možnost ukončení nájemního vztahu využije. Bylo chybou žalobkyně, že si za dobu své existence nezajistila změnu nájemní smlouvy. Proto ministr uzavřel, že následně uzavřená pachtovní smlouva je platná a je dokladem pro provedení zápisu v evidenci půdy. Napadené oznámení tak shledal věcně správným a v souladu se zákonem.

II. Obsah žaloby

Žalobkyně v žalobě namítla, že výklad ministra zcela odporuje legislativní úpravě platné v době vkladu podniku do žalobkyně i ustálené judikatuře. Žalobkyně odkázala na § 5 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v tehdy platném znění (dále jen „obchodní zákoník“), a rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 2. 2012, č. j. 7 Afs 1/2011-79, z nichž vyvodila, že vložení podniku je nutno chápat jako jeden vklad, jeden celek. Ze smlouvy o vkladu, dotčené legislativy i judikatury tedy vyplývá, že požívací práva ze všech nájemních smluv jednoznačně a bez výjimky přešla na žalobkyni jako součást podniku Z.K. A tento přechod podniku byl pronajímatelce řádně oznámen a tato také následně inkasovala nájemné. Dle žalobkyně nájemní smlouva trvá také z toho důvodu, že pronajímatelka z neznámého důvodu adresovala odstoupení od smlouvy Z.K. jako bývalému nájemci a nikoli jí samotné. Žalobkyně uzavřela, že právní stav vzniklý vkladem podniku ze strany Z.K. do žalobkyně musí být respektován i v oblasti veřejnoprávních vztahů.

III. Vyjádření žalovaného

Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že pro posouzení důvodnosti žaloby je potřeba vycházet z doslovného znění nájemní smlouvy, kdy platnost této nájemní smlouvy žalobkyně ani žalovaný nezpochybňuje. Shora citovaný čl. IV. nájemní smlouvy neváže možnost okamžitého odstoupení toliko na nepovolený podnájem předmětných pozemků, nýbrž na jakékoliv jejich přenechání do užívání další osobě. Není tak rozhodné, jakým postupem ke změně uživatele dojde, zda uzavřením podnájemní smlouvy či konkludentním jednáním vedoucím ke změně uživatele nebo jako v daném případě formou vkladu souboru majetku do obchodní společnosti. Důležitý je následek takového majetkového vkladu, tj. to, že tímto vkladem přešlo užívání pozemků na jiný subjekt bez souhlasu pronajímatele pozemků. Pronajímateli tak vzniklo právo od nájemní smlouvy odstoupit (aniž by tím bylo porušeno právo Z.K. vložit svůj podnik do žalobkyně). Žalovaný dodal, že odstoupení od smlouvy bylo zcela oprávněně adresováno nájemci, který byl s pronajímatelkou v právním vztahu a který porušil nájemní smlouvu.

Žalovaný navrhl, aby soud žalobu v celém rozsahu zamítl.

IV. Replika žalobkyně

Žalobkyně v replice na vyjádření žalovaného uvedla, že žalovaný měl v napadeném rozhodnutí posoudit, jaký byl právní důvod užívání předmětných pozemků ze strany žalobkyně, avšak žalovaný se s touto otázkou vypořádal zcela chybně a na podkladě tohoto chybného posouzení vydal vadné rozhodnutí. Faktem totiž je, že předmětné pozemky

Shodu s prvopisem potvrzuje S. K.

jejich nájemce nepřenechal do užívání další osobě, ale uživatelské právo přešlo na žalobkyni v důsledku univerzální sukcese. Práva z nájemní smlouvy jsou totiž neoddělitelnou součástí zemědělského podniku, protože jako taková umožňují samotné provozování zemědělské výroby a tedy provoz podniku. Nedošlo k „přenechání pozemků do užívání další osobě“, nýbrž právo z nájemní smlouvy přešlo ze zákona na žalobkyni jako právního nástupce Z.K.

Žalobkyně setrvala na podaném návrhu.

V. Argumentace při jednání

Žalobkyně při jednání setrvala na žalobě a zopakovala argumenty v ní obsažené. Vyzdvihla především, že dle smlouvy o vkladu na ní přešla též práva z dříve uzavřených nájemních smluv, a to již na základě univerzální sukcese. Navrhla žalobě vyhovět a napadené rozhodnutí zrušit.

Žalovaný odkázal na svá předchozí vyjádření. Upozornil také na změny v personální i vlastnické struktuře žalobkyně před odstoupením od nájemní smlouvy ze strany J.A. Připomněl závěry obsažené v rozsudku Nejvyššího správního soudu sp. zn. 10 As 110/2017 a navrhl žalobu zamítnout.

VI. Vlastní posouzení věci

Městský soud v Praze na základě žaloby v rozsahu žalobních bodů, kterými je vázán (§ 75 odst. 2 s. ř. s.), přezkoumal napadené rozhodnutí, včetně řízení, které jeho vydání předcházelo, a dospěl k závěru, že žaloba není důvodná.

Podle § 3g odst. 4 zákona o zemědělství ministerstvo provede aktualizaci evidence půdy podle ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení podle odstavců 1 a 2, jestliže údaje v ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení neshledá nepravdivými, popřípadě neúplnými, ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení je doloženo písemnou dohodou podle odstavce 3 nebo uživatel, který učinil ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení, předložil doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu podle odstavce 3. Ministerstvo vydá osobě, která ohlásila změnu, jakož i dalším osobám, pokud se jich změna týká, oznámení o provedení změny v evidovaných údajích.

Zdejší soud předně připomíná rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 7. 2006, č. j. 7 As 26/2005-70 (publ. pod č. 980/2006 Sb.), v němž se k podstatě evidence půdy dle zákona o zemědělství konstatuje, že v dotčených správních řízeních 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, musí pouze posoudit, který z podnikatelů tyto užívá a z jakého právního titulu. Vyřešení této otázky je podstatné pro vydání správního rozhodnutí, který z podnikatelů bude v evidenci zapsán.

Shodu s prvopisem potvrzuje S. K.

Z výše uvedeného vyplývá, že zemědělská agentura posuzuje, zda podání ve věci aktualizace evidence půdy obsahuje všechny náležitosti požadované pro provedení či neprovedení změny v evidenci využití půdy. V případě sporu mezi účastníky řízení o jejich právech se pak zabývá otázkou, který z účastníků řízení půdu užívá a z jakého právního titulu tak činí, přičemž posouzení zemědělské agentury má pouze povahu úsudku o předběžné otázce, a nikoli konstitutivního rozhodnutí, řešícího spor mezi účastníky řízení.

Soud má za to, že těmto požadavkům žalovaný dostál. Žalovaný totiž přezkoumal jak platnost odstoupení od nájemní smlouvy ze strany J.A. (včetně předchozí výzvy pronajímatelky), tak i platnost následně uzavřené pachtovní smlouvy, na jejímž základě byla změna v evidenci provedena. Správní orgány přitom vycházely z relevantních dokumentů, a to z pachtovní smlouvy, kupní smlouvy mezi M.S. aj.A., jakož i nájemní smlouvy a z dokumentů, které vedly k jejímu ukončení z důvodu odstoupení od ní ze strany vlastníka pozemků. Zároveň se správní orgány věnovaly otázce, zda nájemní právo bez dalšího přešlo na žalobkyni na základě smlouvy o vkladu uzavřené mezi ní a Z.K. Správní orgány pak jako předběžnou otázku posoudily okolnosti ukončení uživatelského práva žalobkyně k předmětným pozemkům, aniž by však o ní rozhodly autoritativně. Následně byly v řízení o aktualizaci evidence půdy povinny pouze zhodnotit, zda nové uživatele, která žádala o změnu v evidenci, svědčí právní titul užívání půdy na základě pachtovní smlouvy. Tuto otázku však neřešily proto, aby autoritativně rozhodly o právech a povinnostech subjektů pachtovního či dřívějšího nájemního vztahu, ale právě proto, aby mohly v rámci své kompetence provést případnou aktualizaci evidence.

K právním závěrům zemědělské agentury a žalovaného soud uvádí, že správní orgány nikterak nezpochybnily možnost Z.K. vložit svůj podnik do žalobkyně. Správně však shledaly, že tím, že Z.K., jakožto předchozí nájemce předmětných pozemků, přenechal tyto pozemky do užívání jinému (tj. žalobkyni), aniž by toto pronajímatelce oznámil a vyžádal si její souhlas, porušil čl. IV nájemní smlouvy a pronajímatelka, resp. následný vlastník předmětných nemovitostí mohl od nájemní smlouvy platně odstoupit. A zde nerozhoduje, na základě jakého právního úkonu k tomuto přenechání uživatelských práv k pozemkům došlo. Klíčové je, že dále nebyl uživatelem Z.K., nýbrž žalobkyně, kdy i přes jejich propojenost nelze tyto dva subjekty práva ztotožňovat. Soud nemůže ani souhlasit s tvrzením žalobkyně, že tím, že si pronajímatelka od ní nechávala vyplácet nájemné, odsouhlasila změnu osoby, která užívá dané pozemky. Placení nájemného ze strany žalobkyně a jeho přijímání pronajímatelkou totiž nelze považovat za konkludentní souhlas ve smyslu čl. IV. nájemní smlouvy (ostatně pokud by k placení nájemného nedocházelo, tak by se žalobkyně na úkor pronajímatelky bezdůvodně obohacovala). Bylo přitom na žalobkyni, aby si právní vztahy s pronajímatelkou řádně vyřešila a vstoupila do nájemní smlouvy na místo Z.K. Pokud tak (i přes několikaletou prodlevu) neučinila, nemůže se nyní dovolávat svých práv, pokud pronajímatelka a poté i následný vlastník pozemků se rozhodli od nájemní smlouvy odstoupit z důvodu jejího porušení, neboť tato smlouva byla fakticky dále platná a byla uzavřena mezi pronajímatelkou a Z.K. (ostatně sama žalobkyně uvádí, že na jejím základě platila nájemné). Proto také nelze zpochybnit, pokud pronajímatelka i následný vlastník právní úkony vedoucí k ukončení nájemní smlouvy adresovali přímo Z.K. a nikoli žalobkyni, neboť ta nebyla účastnicí předmětné nájemní smlouvy.

Shodu s prvopisem potvrzuje S. K.

Pro úplnost pak soud opakuje, že konečné rozhodnutí uvedeného soukromoprávního sporu náleží do pravomoci civilního soudu, jehož rozsudkem by byl správní orgán analogicky dle § 57 odst. 3 správního řádu vázán, přičemž rozhodnutí civilního soudu může případně vést k další aktualizaci evidence zemědělské půdy. Dá-li soud v občanském soudním řízení za pravdu žalobkyni, nic jí nebrání podat oznámení správnímu orgánu k provedení změny v evidenci půdy (viz též rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 7. 2015, čj. 3 As 187/2014-37). Považuje-li tak žalobkyně i nadále tuto občanskoprávní otázku za spornou, je třeba, aby se obrátila na soud v občanskoprávním řízení.

VII. Závěr

Žalobkyně tedy se svými námitkami neuspěla; jelikož v řízení o žalobě nevyšly najevo žádné vady, k nimž je nutno přihlížet z úřední povinnosti, městský soud zamítl žalobu jako nedůvodnou.

O náhradě nákladů řízení rozhodl soud v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. Žalobkyně neměla ve věci úspěch, a nemá proto právo na náhradu nákladů řízení; žalovanému pak v řízení o žalobě nevznikly žádné náklady nad rámec běžné úřední činnosti.

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 Moravské náměstí 6, Brno. 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 ustanovení § 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.

Shodu s prvopisem potvrzuje S. K.

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.

V Praze dne 5. 4. 2018

JUDr. Karla C h á b e r o v á v.r.
předsedkyně senátu

Shodu s prvopisem potvrzuje S. K.