



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Evy Pechové a soudců Mgr. Milana Taubera a Mgr. Gabriely Bašné v právní věci žalobce: **Družstvo vlastníků pudy a majetku Slavíkov**, IČO 15058166, se sídlem Slavíkov 55, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**, se sídlem Těšnov 65/17, Praha 1, o žalobě proti rozhodnutí ministra zemědělství ze dne 28. 2. 2013, č. j. 10348/2013-MZE-12151,

t a k t o :

- I. Žaloba se zamítá.
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í :

I.
Základ sporu

Ministr zemědělství rozhodnutím ze dne ze dne 28. 2. 2013, č. j. 10348/2013-MZE-12151, nevyhověl dle § 3g odst. 7 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, námitce žalobce proti oznámení Ministerstva zemědělství, Agentury pro zemědělství a venkov Havlíčkův Brod, ze dne 10. 10. 2012, č. j. EP41039/17/11, sp. zn. 1266/2012, o provedení ohlášené změny v evidenci zemědělské pudy podle uživatelských vztahů.

Žalovaný oznámením provedl ve smyslu § 3g odst. 4 zákon o zemědělství aktualizaci evidence půdy týkající se částí půdních bloků nacházejících v k. ú. Bezděkov u Libice nad Doubravou. Aktualizace spočívala ve změně uživatele z žalobce na M. Č., IČO: X, X. Předmětem aktualizace evidence půdy byly pozemky, které byly M. Č. pronajímány na základě nájemních smluv ze dne 23. 3. 2012. Žalovaný v daném případě dospěl k závěru, že právní důvod užívání předmětných pozemků svědčí ve prospěch M. Č., oznamovatele aktualizace evidence půdy. Právní důvod užívání předmětných pozemků žalobcem, jako dosavadním uživatelem, zanikl dle § 11 odst. 8 zákona č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech (dále jen „zákon o pozemkových úpravách“), právní mocí rozhodnutí Ministerstva životního prostředí, Pozemkového úřadu Havlíčkův Brod, ze dne 7. 3. 2012, č. j. 21031/2012-MZE-130742, sp. zn. 2RP13887/2012-130742, o výměně nebo přechodu vlastnických práv.

Ministr při posouzení žalobcovy námitky vycházel z § 11 odst. 8 zákon o pozemkových úpravách, který přináší diskontinuitu nájemních vztahů k pozemkům dotčeným komplexní pozemkovou úpravou. Dosavadní nájemní vztahy založené na podkladě nájemních smluv uzavřených dosavadním uživatelem před provedením komplexních pozemkových úprav tak zanikly ke dni právní moci rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv. Smluvní ujednání žalobce ministr hodnotil jako závazek smluvních stran do budoucna, že po provedení komplexních pozemkových úprav dojde k úpravě nájemní smlouvy, kterou se nájemní vztahy uvedou do souladu s provedenými pozemkovými úpravami. Žalobce proto nedoložil jakýkoli důkaz, který by svědčil o tom, že po provedení komplexních pozemkových úprav vznikl mezi ním jako nájemcem a vlastníky pozemků nový nájemní vztah. Citované ustanovení nebrání smluvním stranám, aby si sjednaly pokračování v původní nájemní smlouvě i po provedení komplexní pozemkové úpravy, nejedná se ale o pokračování ve smyslu kontinuity původního nájemního vztahu. Původní vztah je ukončen a vzniká nový nájemní vztah. Docílit toho je možné uzavřením řádné smlouvy o smlouvě budoucí nebo sjednáním odložené účinnosti vzniku nájemního vztahu.

II.

Obsah žaloby a vyjádření žalovaného

Žalobou podanou dne 2. 5. 2013 u zdejšího soudu napadl žalobce nadepsané rozhodnutí ministra. V daném případě byl sjednán nájem na dobu určitou do 31. 12. 2022, což vyplývá z dodatku nájemní smlouvy ze dne 22. 2. 2002. Lze tak aplikovat § 676 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který upravuje obnovení nájmu po skončení nájmu na dobu určitou. Ustanovení se vztahuje i na případ skončení nájmu na základě zákona o pozemkových úpravách. Proto bylo napadené rozhodnutí vydáno v rozporu s § 676 odst. 2 občanského zákoníku. Žalobce totiž ke dni podání žaloby užíval pozemky, jejichž užívání je předmětem napadeného rozhodnutí.

Žalobce se domnívá, že občanský zákoník není ve vztahu k § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách zvláštním předpisem. Žalobce to dokládá odkazem na § 1 odst. 3 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Judikatura k pojmu zvláštní předpisy, který byl dříve obsažen

v citovaném ustanovení, dovodila, že pojem zvláštní právní předpis nelze vztáhnout k občanskému zákoníku, který svým charakterem není zvláštním právním předpisem. Proto může být § 676 odst. 2 občanského zákoníku aplikován.

Ohledně hodnocení právního jednání žalovaným žalobce uvádí, že právní úkony se neposuzují podle svého označení, ale podle svého obsahu. Podle názoru žalobce je úmysl obou smluvních stran pokračovat v nájemním vztahu i přes provedené pozemkové úpravy zcela jednoznačný. Z dikce smluvního ujednání dovozuje, že smluvní strany v případě komplexních pozemkových úprav vyjádřily dobrovolně a s plným vědomím vůli pokračovat ve smluvním vztahu i po pozemkových úpravách. Není proto dán žádný důvod ke změně uživatele. Je nutné vzít i v potaz, že pokud by byl přijat výklad, že nájemní vztah zanikl, jednalo by se o zásah do podnikatelského prostředí a přístup k dotacím.

Žalobce proto navrhuje, aby soud rozhodnutí ministra i oznámení žalovaného zrušil a věc vrátil soudu k dalšímu řízení a přiznal žalobci náhradu nákladů řízení.

Ve vyjádření ze dne 17. 6. 2013, č. j. 31488/2013-MZE-12151, žalovaný uvádí, že žalobce v žádném řízení vedeném u žalovaného neargumentoval faktickým užíváním dotčených pozemků a svoje právní důvody užívání odvozoval ze zcela jiného právního titulu. Proto se žalovaný nemohl vypořádat případnou aplikací § 676 odst. 2 občanského zákoníku. Přesto žalovaný odmítá žalobcem zastávaný výklad citovaného ustanovení, které je nutné vykládat v kontextu § 676 odst. 1 občanského zákoníku.

Skončení nájmu dle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách je zvláštním způsobem skončení nájmu a aplikace § 676 odst. 2 občanského zákoníku je vyloučena. Ustanovení nelze ani využít s ohledem na skutečnost, že provedením komplexních pozemkových úprav dochází k diskontinuitě ve vlastnických právech k pozemkům. Ohledně odkazu na ustanovení zvláštního právního předpisu se žalovaný domnívá, že je jím podle poznámky pod čarou zamýšlen odkaz na § 680 odst. 3 občanského zákoníku.

Žalovaný dodává, že § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách nebrání smluvním stranám, aby v původní nájemní smlouvě, případně jejím dodatku, sjednaly pokračování nájmu i po provedení komplexní pozemkové úpravy. Jedná se ale o ukončení původního a vznik nového nájemního vztahu. Smluvní ujednání, na které odkazoval žalobce, lze hodnotit pouze jako deklaraci smluvních stran do budoucna, jež předpokládá další součinnost smluvních stran. Jelikož k této součinnosti nedošlo, nelze dovodit, že by mezi žalobcem a vlastníky dotčených pozemků existoval nájem, který by předcházel nájmu mezi vlastníky pozemků a M. Č.

Žalovaný proto navrhuje, aby soud žalobu zamítl.

V replice ze dne 11. 7. 2013 žalobce uvádí, že smyslem pozemkových úprav není zlikvidovat veškeré užívací vztahy a subjekty dosud hospodařící a podnikající na pronajatých pozemcích. Zemědělské hospodaření je založeno v České republice převážně na nájemních vztazích. Smyslem zákona není učinit jednoduše takový krok, aby rozhodnutím o pozemkových úpravách vše skončilo. Podle žalobce zanikají nájemní

vztahy ve smyslu § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách jen tehdy, dojde-li k výměně nebo přechodu vlastnických práv. Napadené rozhodnutí se vůbec nezabývalo otázkou, zda došlo v případě nájemních smluv uzavřených s M. Č. k výměně nebo přechodu vlastnických práv k předmětným pozemkům. Vycházelo pouze z existence rozhodnutí o pozemkových úpravách, což samo o sobě stačí ke zrušení napadeného rozhodnutí. Napadené rozhodnutí se nezabývalo ani otázkou, zda pozemky, které jsou předmětem nájemních smluv s M. Č., byly předmětem pozemkových úprav.

V případě žalobce se jedná o dlouhodobě uzavřené nájemní smlouvy mezi ním jako uživatelem zemědělských pozemků a vlastníky pozemků. Smluvní strany v dodatku ke smlouvě sjednaly postup pro případ směn pozemků. Žalobce vznáší otázku, zda aniž by bylo zkoumáno, jestli došlo k přechodu nebo výměně vlastnických práv, lze plošně prohlásit, že zanikly veškeré nájemní vztahy v území, kde byly prováděny pozemkové úpravy. Na daný případ přitom lze aplikovat § 676 občanského zákoníku. Žalovaný slučuje nájemní smlouvy a nájemní vztahy z nich vyplývající, protože nerozlišuje, zda jde o odlišný předmět nájmu, než tomu bylo ve smlouvách mezi žalobcem a vlastníky pozemků.

Ve sdělení ze dne 9. 8. 2017 žalobce odkázal soud na usnesení Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 316/17 a rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích sp. zn. 15 Co 298/2016. Žalobce dále shrnuje, že smluvní strany si mohou sjednat pro případ pozemkových úprav, že jejich nájemní vztah bude pokračovat, byť s jiným předmětem nájmu. Ačkoli dle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách zanikl dosavadní nájemní vztah, nezanikla příslušná dohoda uzavřená pro případ zániku tohoto nájemního vztahu, kterou žalobce považuje za dostatečně určitou. Aktuální judikatura tak vyvrací napadené závěry správních orgánů.

III.

Posouzení žaloby

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí v rozsahu uplatněných žalobních bodů, jimiž je vázán [§ 75 odst. 2 věta první zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní (dále jen „s. ř. s.“)], a vycházel přitom ze skutkového i právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu (§ 75 odst. 1 s. ř. s.).

Soud rozhodl ve smyslu § 51 odst. 1 s. ř. s. bez jednání, protože žádná ze stran s takovým postupem nevyjádřila nesouhlas.

Žaloba není důvodná.

Ze správních spisů zjistil soud tyto podstatné skutečnosti:

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s paní A. M. na dobu neurčitou. Paní M. byla jejich vlastníkem nebo spoluvlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 108/23 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 747,

- parcela č. 112/6 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 112/9 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 32,
- parcela č. 392/4 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 400/6 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 444 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 445 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 446 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 501/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s panem J. S. na dobu neurčitou. Pan S. byl jejich vlastníkem nebo spoluvlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 108/23 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 747,
- parcela č. 112/6 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 112/9 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 32,
- parcela č. 392/4 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 400/6 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 444 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 445 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 446 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748,
- parcela č. 501/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 748.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 dohodu o převzetí práv a závazků s panem F. Č., kterou se stal novým nájemcem pozemků, jichž byl pan Č. vlastníkem nebo spoluvlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 384/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 576,
- parcela č. 385 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 576,
- parcela č. 477 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 576,
- parcela č. 478/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 576,
- parcela č. 478/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 587.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s panem J. Z. na dobu neurčitou. Pan Z. byl jejich vlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 438 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 439 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 441 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 542 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 543 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 544 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 545 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 546/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 546/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 546/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 547/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 547/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,

- parcela č. 548 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569,
- parcela č. 550/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 569.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s panem S. N. na dobu neurčitou. Pan N. byl jejich vlastníkem nebo spoluvlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 26/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9,
- parcela č. 108/4 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9,
- parcela č. 108/6 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9,
- parcela č. 108/23 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 747,
- parcela č. 112/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9,
- parcela č. 112/9 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 32,
- parcela č. 181/6 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9,
- parcela č. 193/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9,
- parcela č. 196 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9,
- parcela č. 197 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9,
- parcela č. 400/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9,
- parcela č. 586/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 9.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s paní R. K. na dobu neurčitou. Paní K. byla jejich vlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 470/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 1000,
- parcela č. 470/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 1000,
- parcela č. 513 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 1000.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s paní M. N. na dobu neurčitou. Paní N. byla jejich spoluvlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 108/9 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 108/15 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 108/23 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 747,
- parcela č. 112/4 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 112/5 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 112/9 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 32,
- parcela č. 173/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 174/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 174/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 175/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 175/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 179/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 181/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 187 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 188 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 222 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 228/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,

- parcela č. 392/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 630/4 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 658/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 658/5 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s panem J. Š. a paní J. Š., jejichž právní nástupkyní byla podle dodatku č. 2 ze dne 4. 9. 2009 paní D. M. Paní M. byla jejich vlastníkem nebo spoluvlastníkem. Podle přílohy k tomuto dodatku byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 108/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 567,
- parcela č. 108/23 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 747,
- parcela č. 112/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 567,
- parcela č. 112/9 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 32,
- parcela č. 181/7 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 567,
- parcela č. 193/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 567,
- parcela č. 390 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 567,
- parcela č. 392/5 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 567,
- parcela č. 392/5/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 567.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s paní L. H. na dobu neurčitou. Paní H. byla jejich spoluvlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 108/9 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 108/15 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 108/23 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 747,
- parcela č. 112/4 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 112/5 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 112/9 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 32,
- parcela č. 173/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 174/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 174/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 175/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 175/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 179/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 181/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 187 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 188 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 222 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 228/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 392/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 630/4 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 658/3 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19,
- parcela č. 658/5 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 19.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s panem J. F. na dobu neurčitou. Pan F. byl jejich vlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 388/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582,
- parcela č. 389/0 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582,
- parcela č. 432/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582,
- parcela č. 623/7 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582,
- parcela č. 631/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582,
- parcela č. 631/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582,
- parcela č. 632 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582,
- parcela č. 633/1 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582,
- parcela č. 633/2 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582,
- parcela č. 726/6 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 582.

Žalobce uzavřel dne 16. 3. 2005 smlouvu o pronájmu pozemků s paní M. Z. na dobu neurčitou. Paní Z. byla jejich vlastníkem. Podle přílohy č. 1 této smlouvy byly předmětem nájmu tyto pozemky:

- parcela č. 215 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 30,
- parcela č. 216 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 30,
- parcela č. 217 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 30,
- parcela č. 393 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 30,
- parcela č. 394 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 30,
- parcela č. 430 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 30,
- parcela č. 437 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 30,
- parcela č. 698 v katastrálním území Bezděkov u Libice, list vlastnictví č. 30.

Žalobce dále k výše uvedeným nájemním smlouvám uzavřel dodatky, které nesou označení „*Dodatek č. 1 ke Smlouvě o pronájmu pozemků*“. Žalobce je uzavíral s jednotlivými vlastníky nebo spoluvlastníky pozemků, obsahově jsou dodatky identické a datovány jsou k různým dnům roku 2007. V dodatcích po identifikaci smluvních stran je následuje tento text: „*Smluvní strany shodně konstatují, že spolu uzavřely nájemní smlouvu, jejímž předmětem je pronájem pozemků podle textu smlouvy.*“ V bodě 2 je v dodatcích ustanovení, které doplňuje obsah základní nájemní smlouvy, následujícího znění: „*Pokud v případě pozemkových úprav dojde u vlastníka ke směně vlastnických práv k pozemkům, tak smluvní strany dohodly, že technickou úpravou nájemní smlouvy (resp. její přílohy) se nájemní vztahy uvedou do souladu s provedenými pozemkovými úpravami.*“

Řízení ve věci aktualizace půdy zahájil žalovaný oznámením ze dne 12. 9. 2012, č. j. EP41095/58/2, sp. zn. 1275/2012, na základě ohlášení změny v evidenci půdy podaného M. Č., X ze dne 10. 9. 2012. Přílohou byly smlouvy mezi M. Č. a vlastníky shora specifikovaných pozemků datované k 23. 3. 2012.

Soud dále zjistil z podkladů, na základě nichž proběhly předmětné komplexní pozemkové úpravy:

Rozhodnutím ze dne 7. 3. 2012, č. j. 21031/2012-MZE-130742, které nabylo právní moci dne 22. 3. 2012, provedlo Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Havlíčkův

Brod, komplexní pozemkové úpravy v katastrálním území Bezděkov u Libice nad Doubravou a přilehlých částech katastrálních území Sloupno u Chotěboře a Libická Lhotka. S ohledem na rozsáhlost pozemkových úprav a velké množství účastníků řízení učinil pozemkový úřad rozhodnutí dle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách součástí příloh, které byly nedílnou součástí rozhodnutí. Pozemkový úřad v textu rozhodnutí poukázal výslovně na skutečnost, že tímto rozhodnutím podle zákona zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem.

Z příloh rozhodnutí soud zjistil, že předmětem komplexních pozemkových úpravy byly nemovitosti zapsané pro katastrální území Bezděkov u Libice nad Doubravou mimo jiné na listech vlastnictví následujících čísel: 9, 19, 30, 32, 567, 569, 576, 582, 587, 747, 748, 1000.

Předmětem sporu je posouzení otázky, zda správní orgány správně provedly změny v evidenci půdy týkající se užívacích práv k nově vymezeným pozemkům po vydání rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách za situace, kdy žalobce uzavřel smluvní dodatky k původním nájemním smlouvám.

Podle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách „[s]chválený návrh je závazným podkladem pro rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv, určení výše úhrady a lhůty podle § 10 odst. 2, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene k dotčeným pozemkům a pro zpracování obnoveného souboru geodetických informací. Rovněž je závazným podkladem pro rozhodnutí o přechodu vlastnických práv k pozemkům, na nichž se nacházejí společná zařízení. Upřesnění výměr parcel vyplývající ze zaokrouhlení při tvorbě obnoveného souboru geodetických informací není změnou návrhu. Proti rozhodnutí o výměně nebo přechodu vlastnických práv, popřípadě o zřízení nebo zrušení věcného břemene vydanému na základě schváleného návrhu se nelze odvolat. Tímto rozhodnutím zanikají dosavadní nájemní vztahy, zatímní bezúplatné užívání a časově omezený nájem (§ 15) k předmětným pozemkům, kterých se rozhodnutí týká. Ustanovení zvláštního právního předpisu se nepoužije“.

Podle § 676 odst. 1 občanského zákoníku z roku 1964 „[n]ájem skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán, nedohodne-li se pronajímatel s nájemcem jinak“.

Podle § 676 odst. 2 téhož zákona „[u]žívá-li nájemce věci i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá návrh na vydání věci nebo na vyklizení nemovitosti u soudu do 30 dnů, obnovuje se nájemní smlouva za týchž podmínek, za jakých byla sjednána původně. Nájem sjednaný na dobu delší než rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší se obnovuje na tuto dobu“.

Soud předně porovnal původní nájemní smlouvy uzavřené mezi žalobcem a výše uvedenými (spolu)vlastníky půdy s předmětem pozemkových úprav – změnami vyznačenými na jednotlivých listech vlastnictví v přílohách rozhodnutí Ministerstva zemědělství ze dne 7. 3. 2012, č. j. 21031/2012-MZE-130742. Dospěl přitom k závěru, že pozemkové úpravy se týkaly výše specifikovaných pozemků. Uvedené zjištění je podstatné pro další úvahy ohledně aplikace § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách. Pokud by totiž pozemky nebyly předmětem pozemkových úpravy, nemohl by podle citovaného ustanovení zaniknout žalobcův nájem.

Žalobce dovozuje existenci svého nájemního vztahu k předmětným pozemkům z díkce § 676 odst. 2 občanského zákoníku.

Soud konstatuje, že smyslem § 676 odst. 1 občanského zákoníku je určení okamžiku zániku závazkového vztahu, kdy strany mezi sebou sjednaly nájem na dobu určitou. Smyslem § 676 odst. 2 občanského zákoníku je potom stanovení pravidel pro případ, kdy po skončení takového nájmu nájemce nadále věc kvalifikovaně užívá. Obě ustanovení mají těsnou spojitost, která vyplývá z jejich systematického zařazení do jednoho paragrafu, neboť paragraf při legislativně technické tvorbě právních předpisů zásadně obsahuje ustanovení, která se týkají pouze téže věci (srov. čl. 39 odst. 2 usnesení vlády ze dne 19. března 1998, č. 188, Legislativní pravidla vlády, ve znění pozdějších změn).

Odkázat ohledně výkladu § 676 odst. 2 občanského zákoníku lze i na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 29. 3. 2004, sp. zn. 28 Cdo 2253/2003, v němž uvedený soud dospěl k závěru, že „[p]ostup upravený v § 676 odst. 2 o. z., podle něhož může pronajímatel zabránit obnovení nájemní smlouvy jen tehdy, podá-li v případě dalšího užívání věci návrh na vyklizení nemovitosti soudu do 30 dnů od skončení nájmu, byl nepochybně zamýšlen jako úprava vztahující se ke skončení nájmu uplynutím sjednané určité doby“. Tomuto výkladu ostatně svědčí i smysl zkoumaného ustanovení. Pokud se pronajímatel nebrání dalšímu užívání věci nájemcem po skončení nájmu uplynutím sjednané doby, je rozumné takový postoj pronajímatele považovat za mlčky (*konkludentně*) vyjádřenou vůli v nájemním vztahu pokračovat. Nájem se přitom obnovuje za totožných podmínek, za kterých byl sjednán původně. Zdejší soud poukazuje též na usnesení Nejvyššího soudu ze dne 23. 1. 2013, sp. zn. 26 Cdo 2689/2012, v němž uvedený soud výslovně dovodil, že § 676 odst. 2 občanského zákoníku se vztahuje pouze na nájem, jenž skončil na základě uplynutí doby, na kterou byl sjednán. Tím spíše se nemůže citované ustanovení vztahovat na zánik nájmu, ke kterému dochází ze zákona, a to navíc za situace, kdy dochází i ke změně předmětu nájmu.

Soud dále konstatuje, že vztah obecnosti a zvláštnosti mezi právními předpisy vyplývá z jejich povahy, tedy je dán i v těch případech, kdy právní předpisy neobsahují výslovná ustanovení. Soud nepovažuje argument žalobce, že § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách vylučuje aplikaci § 676 odst. 2 občanského zákoníku za relevantní, protože výše uvedené důvody svědčí tomu, že ustanovení se nepoužije nehledě na zákon o pozemkových úpravách. Jinými slovy, dané ustanovení občanského zákoníku upravující obnovu nájemního vztahu se nepoužije na případ žalobce již ze své podstaty, kterou soud výše osvětlil, aniž by bylo třeba uvažovat o tom, který ze zákonů je obecný a který zvláštní.

Soud dodává, že žalobce nenavrl žádné důkazy, které by prokazovaly, že by užíval předmětné pozemky i po skončení nájmu – po vydání rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách. Pro aplikaci § 676 odst. 2 občanského zákoníku mu proto vedle právních důvodů nesvědčí ani důvody skutkové, které vyžaduje skutková podstata daného ustanovení. Soud proto neshledal námitku důvodnou.

Žalobce dále poukazuje na dodatky nájemních smluv, které uzavřel s jednotlivými vlastníky před provedením komplexních pozemkových úprav. Z nich dovozuje pokračování svých nájemních vztahů k předmětným pozemkům.

Soud konstatuje, že nájemní vztah mezi žalobcem a jednotlivými vlastníky zanikl na základě § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách ze zákona v důsledku vydání rozhodnutí o komplexních pozemkových úpravách. Dané ustanovení je kogentní normou veřejného práva a neumožňuje smluvním stranám se od něj odchýlit. Zánik nájemních vztahů je přitom účelným následkem komplexních pozemkových úprav, protože na jejich základě dochází v území ke změně vlastnických práv k jednotlivým pozemkům, tedy i ke změně dosavadních předmětů nájmu. Pokud chtěl žalobce mít v nájmu nově uspořádané pozemky, musel akceptovat platnou právní úpravu a najít takové právní řešení, které by mu umožňovalo pokračovat v nájemních vztazích i po provedení pozemkových úprav.

Nájem je dvoustranným právním jednáním (dříve: právním úkonem). Teorie civilního práva vyžaduje ke vzniku právního jednání existenci jeho podstatných znaků (*essentialia negotii*), které jsou zejména určeny zákonem jako nutné a minimální obsahové náležitosti toho kterého právního jednání. Podstatnými náležitostmi nájemní smlouvy ve smyslu § 663 občanského zákoníku jsou: 1. určitý předmět nájmu, 2. přenechání předmětu nájmu do užívání, 3. dočasnost, 4. úplatnost (Fiala, J. a kol. *Občanské právo hmotné*. 3. opravené a doplněné vydání. Brno: Masarykova univerzita a Doplněk, 2002. s. 279).

Ačkoli při výkladu právních jednání je nutné dle § 35 odst. 2 občanského zákoníku zohlednit i vůli stran, je zkoumání vůle stran limitována jazykovým projevem. Soud shledal, že doložka smluvního dodatku žalobce s jednotlivými vlastníky pozemků ve znění: „*Pokud v případě pozemkových úprav dojde u vlastníka ke směně vlastnických práv k pozemkům, tak smluvní strany dohodly, že technickou úpravou nájemní smlouvy (resp. její přílohy) se nájemní vztahy uvedou do souladu s provedenými pozemkovými úpravami,*“ neobsahuje podstatné znaky nájmu.

Soud poukazuje na skutečnost, že smluvní dodatek je založen na odkládací podmínce (§ 36 odst. 2 občanského zákoníku), že pokud dojde k pozemkovým úpravám, strany upraví nájemní smlouvu. Jak soud uvedl již výše, na základě pozemkových úprav dle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách došlo k zániku nájemních vztahů v území. Případná obnova nájemních vztahů k nově definovaným pozemkům musela spočívat v perfektním právním jednání, které by zahrnovalo všechny podstatné náležitosti nájemní smlouvy. Z obsahu citované doložky vyplývá, že se strany po provedení pozemkových úprav zavázaly k součinnosti při uzavírání nové nájemní smlouvy (strany se dohodly na následných úpravách smlouvy), a nejedná se o novou nájemní smlouvu nebo titul pro pokračování nájmu s jiným předmětem.

Soud také dodává, že v dodatku není dostatečně definován předmět nájmu. Zcela chybí vymezení stávajících pozemků, na které se dodatek vztahuje, případně území, ve kterém se dané pozemky pro případ pozemkových úprav měly nacházet. Soud poukazuje na skutečnost, že se nejednalo pouze o „technickou otázku“, ale jednalo se o jednu z podstatných náležitostí pro vznik nájemní smlouvy – vymezení předmětu nájmu.

Uvedená „technická úprava“ tedy musela reálně spočívat v právním jednání žalobce a vlastníků pozemků ve vztahu k nově přeskupeným pozemkům.

Ze správního spisu není zjevné, že by po pozemkových úpravách žalobce uzavřel nové nájemní smlouvy s vlastníky pozemků. Naopak vlastníci pozemků uzavřeli nájemní smlouvy k předmětným pozemkům s M. Č. Pokud vlastníci pozemků porušili smluvní dodatek k poskytnutí součinnosti při uzavírání nových nájemních smluv s žalobcem, jedná se o civilní spor, který nemá pro nyní projednávaný případ žádnou relevanci. Naopak, podstatné je, že správní orgány vycházely z doložené změny užívatelských vztahů k předmětným pozemkům. Soud proto neshledal ani druhou námitku důvodnou.

Pokud žalobce odkazuje na rozsudek na rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 19. 7. 2016, č. j. 15 Co 298/2016-68, zdejší soud podotýká, že krajský soud v daném případě vycházel z odlišného skutkového stavu. Z narativní části rozsudku na str. 2 vyplývá, že vlastník pozemků a nájemce si mezi sebou sjednali doložku, že „[...] *v případě, že pozemky tvořící předmět nájmu budou zahrnuty do pozemkových úprav prováděných podle zvláštního předpisu se dnem, kdy podle zvláštního předpisu zaniká dosavadní nájemní vztah k těmto pozemkům, stávají předmětem nájmu pozemky, které pronajímatel nabyt do svého vlastnictví podle schválených pozemkových úprav*“. Civilní soudy tuto doložku potvrdily s tím, že je podle zákonné úpravy možné si v očekávání pozemkových úprav sjednat pokračování nájmu tak, že předmětem nájmu se stanou nově pozemky, které byly předmětem pozemkových úprav.

Zdejší soud tento závěr nijak nerozporuje. Vnímá ale značný rozdíl mezi doložkou v nyní posuzovaném případě a doložkou, kterou hodnotil Krajský soud v Českých Budějovicích. Zatímco v případě žalobce si strany domluvily pouze součinnost po provedení pozemkových úprav k úpravě nájemní smlouvy (byť tuto úpravu označovaly za technickou), v druhém případě si strany smluvily pokračování v nájmu při změně předmětu nájmu, ke které došlo na základě prostého naplnění odkládací podmínky dnem provedení pozemkových úprav. Ačkoli soud rozumí zájmu žalobce, není možné přijmout extenzivní výklad posuzované doložky, kterým by byli poškozeni vlastníci předmětných pozemků. Ti mohli totiž, jak soud z jazykového vyjádření doložky zjistil, legitimně očekávat, že doložka sjednaná s žalobcem nezakládá automaticky pokračování nájmu s novým předmětem.

Žalobce dále odkazuje i na usnesení Ústavního soudu ze dne 11. 4. 2017, sp. zn. III. ÚS 316/17. Zdejší soud předně poukazuje na skutečnost, že se nejedná o meritorní rozhodnutí, ve kterém by se Ústavní soud zabýval věcně určitou otázkou. Ústavní soud pouze kvitoval zásadu smluvní svobody v případě domluvy o pokračování nájmu při realizaci pozemkových úprav, kterou ale nerozporuje ani zdejší soud. Dále ale z narace odůvodnění opět vyplývá, že skutkový stav se v daném případě lišil od situace žalobce. Doložka totiž opět spočívala v úpravě pokračování nájmu při změně předmětu nájmu, která nevyžadovala žádnou další součinnost stran: „[...] *v případě realizace pozemkové úpravy dosavadní nájemní vztah k pozemkům dotčeným pozemkovou úpravou ke dni právní moci rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně nebo přechodu vlastnických práv zaniká a k témuž dni vzniká mezi pronajímatelem a nájemcem nový nájemní vztah k pozemkům, které přejdou do vlastnictví pronajímatele dle schváleného návrhu pozemkové*

úpravy, a pro tento nový nájemní vztah platí stejné smluvní podmínky, jaké byly sjednány pro nájemní vztah k původním pozemkům“ (zvýraznil zdejší soud, pozn.). Proto ani toto usnesení Ústavního soudu nevylučuje výše uvedené závěry zdejšího soudu.

Žalobce další žalobní body formuloval v podání ze dne 11. 7. 2013, které bylo soudu doručeno dne 15. 7. 2013. Jelikož napadené rozhodnutí bylo žalobci doručeno dne 4. 3. 2013, mohl žalobce ve smyslu § 71 odst. 2 věty třetí ve spojení s § 72 odst. 1 s. ř. s. formulovat nové žalobní body (rozšířit žalobu) pouze ve lhůtě 2 měsíců od doručení napadeného rozhodnutí, tedy do 4. 5. 2013. Soud proto nemohl k novým žalobním bodům přihlédnout. Zohlednění žalobního bodu pozdě uplatněného je totiž vážnou procesní vadou (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 12. 2004, č. j. 1 Afs 25/2004-69; všechna rozhodnutí správních soudů jsou dostupná na: www.nssoud.cz).

Zdejší soud však, aby mohl vůbec vypořádat včas uplatněné žalobní body, musel bez ohledu na to sám ohledně aplikace § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách zkoumat, které pozemky byly předmětem pozemkových úprav (vlastní posouzení viz výše). Porovnáním nájemních smluv s přílohami rozhodnutí ministerstva zemědělství ze dne 7. 3. 2012, č. j. 21031/2012-MZE-130742, o pozemkových úpravách, přitom dospěl k závěru, že pozemky výše uvedených vlastníků podle jednotlivých listů vlastnictví byly předmětem pozemkových úprav. Proto citované ustanovení bylo správně aplikováno.

Závěrem soud uvádí, že smyslem pozemkových úprav je nové uspořádání vlastnických vztahů k pozemkům v určitém území, aby bylo zajištěno jejich racionální využití (srov. § 2 zákona o pozemkových úpravách). Jelikož zákon nepřipouští výjimku, zanikají dle § 11 odst. 8 zákona o pozemkových úpravách veškeré nájemní vztahy k pozemkům, které byly předmětem pozemkových úprav. Nevýhodnost takové právní úpravy pro evidenci užívatelských vztahů v území přitom není pro posuzování právních následků pozemkových úprav (zánik nájemních vztahů) relevantní. Žalobci nic nebránilo v tom, aby naformuloval příslušnou doložku tak, aby odpovídala jeho záměru, nebo aby po zániku nájemních vztahů sjednal s vlastníky pozemků nové nájemní smlouvy k nově uspořádaným pozemkům. Za reálný předmět sporu soud považuje skutečnost, že vlastníci pozemků uzavřeli nové nájemní smlouvy s M. Č., aniž by jednali s žalobcem. Pokud žalobce v tomto postupu spatřoval porušení jakýchkoli smluvních ujednání mezi ním a vlastníky pozemků, měl se obrátit na civilní soud.

IV.

Závěr a rozhodnutí o nákladech řízení

Na základě shora uvedeného soud dospěl k závěru, že žaloba není důvodná, a proto ji podle § 78 odst. 7 s. ř. s. zamítl.

O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s. ř. s., podle kterého má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil, proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Ve věci měl plný úspěch žalovaný, avšak žalovanému v řízení žádné náklady nad rámec jeho běžných

činností nevznikly. Soud proto rozhodl, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů tohoto řízení.

P o u č e n í: 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). Připadne-li poslední den lhůty na sobotu, neděli nebo svátek, je posledním dnem lhůty nejblíže 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.

V Praze dne 26. září 2017

JUDr. Eva Pechová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
S. K.