



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Naděždy Řehákové a soudců JUDr. Ivanky Havlíkové a Mgr. Martina Kříže v právní věci **žalobce: ZS Kozojedy, a. s.**, se sídlem Kozojedy 123, Kralovice, zastoupeného JUDr. Ing. Zdeňkem Hrabou, Ph.D., advokátem, se sídlem Kamlerova 795, Říčany, proti **žalovanému: Ministerstvo zemědělství**, se sídlem Těšnov 17, Praha 1, za účasti **osoby zúčastněné na řízení: L. K.**, bytem B. 19, K., zastoupeného JUDr. Jaroslavem Savkem, advokátem, se sídlem 28. října 26, Teplice, o žalobě proti rozhodnutí ministra zemědělství ze dne 17. 9. 2013, č. j. 59124/2013-MZE-12151,

t a k t o :

- I. Rozhodnutí ministra zemědělství ze dne 17. 9. 2013, č. j. 59124/2013-MZE-12151 se zrušuje a věc se vrací žalovanému k dalšímu řízení.
- II. Žalovaný je povinen zaplatit žalobci náklady řízení ve výši 11.228,- Kč do jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku k rukám zástupce žalobce JUDr. Ing. Zdeňka Hrabý, Ph.D., advokáta.
- III. Osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

O d ů v o d n ě n í

I. Předmět řízení a vymezení sporu

Žalobce se podanou žalobou domáhal zrušení rozhodnutí ministra zemědělství (dále jen „žalovaný“) ze dne 17. 9. 2013, č. j. 59124/2013-MZE-12151 (dále jen „napadené rozhodnutí“), jímž žalovaný podle § 3g odst. 7 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o zemědělství“), nevyhověl námitce žalobce proti oznámení Ministerstva zemědělství, Agentury pro zemědělství a venkov Plzeň (dále jen „správní orgán prvního stupně“), ze dne 15. 5. 2013, sp. zn. D209/2011-2012, kterým správní orgán prvního stupně žalobci a osobě zúčastněné na řízení oznámil, že podle § 3g odst. 5 zákona o zemědělství nebyly v evidenci půdy provedeny změny evidovaných údajů,

spočívající v ukončení užívání půdního bloku č. 7004/2 nacházejícího se ve čtverci 800-1050 v k. ú. Kozojedy u Kralovic (dále jen „půdní blok“).

Proti rozhodnutí správního orgánu prvního stupně podal žalobce námitky, v nichž uvedl, že rozhodující argument ve prospěch osoby zúčastněné na řízení je založen na tom, že se jí údajně měla tzv. obnovit nájemní smlouva. V daném případě je dle žalobce však nesporné, že došlo k uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou, která byla osobě zúčastněné na řízení řádně vypovězena již v roce 2007. Na tento nájemní vztah se pak nevztahuje § 676 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), který lze aplikovat pouze v případě nájmu sjednaného na dobu určitou. Zaniklý právní vztah nemůže pokračovat výslovným ujednáním, natož konkludentně. Jednou zaniklý právní vztah není obnovitelný, ale musel by být uzavřen právní vztah nový.

II. Rozhodnutí žalovaného (napadené rozhodnutí)

Žalovaný v odůvodnění napadeného rozhodnutí vyšel ze zjištění, že předmětné pozemky byly vytyčeny v roce 1994 pro F. J. v rámci tzv. technické pomoci, a to výměnou za jeho vlastní pozemky. K vytyčení došlo se souhlasem F. J., který pozemky pronajal osobě zúčastněné na řízení. Protože v řízení nebyla nikým zmíněna doba trvání tohoto užívacího vztahu, šlo nepochybně o nájem, který byl sjednán na dobu neurčitou. Tento stav trval nepřetržitě do konce září 2007, kdy F. J. oznámil osobě zúčastněné na řízení, že ke dni 30. 9. 2007 ukončuje nájemní smlouvu k užívání pozemků. Protože v tomto oznámení nebyl uveden žádný relevantní důvod pro odstoupení od nájemní smlouvy, bylo považováno za výpověď nájmu, a to s jednorroční výpovědní lhůtou. Jelikož v řízení nebylo zjištěno, že by došlo ke zpětvzetí této výpovědi, skončil na jejím základě nájem k 1. 10. 2008. Podané oznámení o ukončení nájemní smlouvy je nutno hodnotit jako projev vůle F. J. k ukončení nájemního vztahu za účelem získání svých pozemků k vlastnímu hospodaření, případně k jejich pronájmu jiné osobě. K tomu však nedošlo a osoba zúčastněná na řízení pokračovala za stejných podmínek nerušeně v užívání předmětných pozemků až do října 2011 a za všechny tyto roky také poukazovala původně sjednané nájemné, které F. J. přijímal. Teprve 1. 10. 2011 uzavřel F. J. nájemní smlouvu se žalobcem a tyto pozemky byly následně přenechány do podnájmu V. F. Ze spisové dokumentace není znám důvod, který F. J. vedl k podání výpovědi, ani důvod, proč poté přestal mít zájem o to, aby osoba zúčastněná na řízení užívání předmětných pozemků ukončila. Je však pravděpodobné, že záměr, pro který v roce 2007 podal F. J. výpověď nájmu, z nějakého důvodu odpadl. Proto mu vyhovovalo pokračující užívání pozemků osobou zúčastněnou na řízení do doby, než za ni našel náhradu nebo než se mu nabídl jiný zájemce o užívání pozemků. Tento stav vyhovoval i osobě zúčastněné na řízení. Chování obou stran tak nasvědčovalo tomu, že jejich vůle směřovala i po roce 2007 k zachování původního užívání pozemků.

Žalovaný uvedl, že snaha projevená v námitce žalobce, aby pokračující užívací vztah byl považován za protiprávní, neodpovídá zjištěnému stavu věci o chování obou zúčastněných stran. I když původní nájemní vztah skončil výpovědí F. J. k 1. 10. 2008, vznikl za stejných podmínek z vůle obou stran, byť projevených pouze konkludentně, nájemní vztah nový. Aby osobě zúčastněné na řízení zanikl právní důvod k užívání předmětných pozemků před ohlášenou změnou v evidenci půdy, musel by být i takto založený nájemní vztah ukončen dohodou nebo výpovědí. Z podané námítky je třeba uznat oprávněnost výtky o chybné formulaci o pokračování původního nájemního vztahu po výpovědi z roku 2007, která se objevila v předchozím rozhodnutí žalovaného. Správně jí bylo míněno pokračování v užívání, které bylo obnoveno po 30. 9. 2008 na základě konkludentního jednání F. J. a osoby

zúčastněné na řízení. Odkaz na žalobcem citovaný rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2006 nemůže zpochybnit platnost všech konkludentně uzavíraných smluv ani smlouvu, která byla takto uzavřena mezi výše jmenovanými osobami. Žalovaný podotkl, že v řízení ve věci aktualizace evidence půdy, není s ohledem na § 3g odst. 14 zákona o zemědělství řízením ve smyslu § 9 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Na postup žalovaného je však třeba vztáhnout § 177 správního řádu. K otázce posuzování právních důvodů užívání půdních bloků v evidenci půdy je namístě především odkázat na zvláštní úpravu zákona o zemědělství, s přihlédnutím k soudní judikatuře (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 19. 7. 2006, č. j. 7 As 26/2005 – 67).

III. Žaloba

Žalobce v podané žalobě považoval za nesporné, že došlo k uzavření nájemní smlouvy na dobu neurčitou. Tento nájemní vztah byl osobě zúčastněné na řízení ze strany pronajímatele řádně vypovězen již v roce 2007, na což sama osoba zúčastněná na řízení poukazovala v průběhu správního řízení. Ve správním řízení osoba zúčastněná na řízení odkázala i na § 676 odst. 2 občanského zákoníku, které však v daném případě aplikovat nelze. Z dikce § 676 odst. 1 občanského zákoníku totiž zcela jednoznačně vyplývá, že jej lze aplikovat pouze v případě nájmu sjednaného na dobu určitou, a nikoli na dobu neurčitou. Nájem na dobu neurčitou nemůže skončit uplynutím doby, ale pouze na základě některého z právních úkonů, které mají za následek ukončení takto sjednaného nájemního vztahu, např. výpověď nebo dohoda. Dikce zákona, která spojuje okamžik ukončení nájmu s uplynutím doby, pojmově zcela vylučuje, aby se mohlo jednat o nájem na dobu neurčitou. V daném případě tak nesporně nájemní vztah na dobu neurčitou skončil uplynutím výpovědní doby. Rozhodnutí správního orgánu prvního stupně tak vychází z právní úpravy, kterou v daném případě aplikovat nelze. Vzhledem k tomu, že zaniklý nájemní vztah nebylo možné obnovit prostřednictvím § 676 občanského zákoníku, změnil správní orgán prvního stupně svůj původní právní názor, a nově tvrdí, že se jedná o vznik nového právního vztahu na základě konkludentního jednání. To je ovšem hrubě v rozporu se skutečností.

Žalobce poukázal na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1277/2005, v němž Nejvyšší soud konstatoval, že na vznik nájemní smlouvy konkludentním způsobem nelze usuzovat jen z chování jedné smluvní strany. Konkludentní projev vůle na straně pronajímatele nelze dovozovat z jeho mlčení ani z okolnosti, že trpí užívání bytu a přijímá za něj platby. Žalovaný upozornil na to, že rozhodnutí správních orgánů nikde vznik nájemního vztahu na základě konkludentního jednání neodůvodňují, pouze jej stroze konstatují. Zákon o půdě zcela jednoznačně vyžaduje k zákonnému užívání půdy uzavření smlouvy s vlastníkem; k uzavření smlouvy však v daném případě nedošlo. Dikce zákona o půdě svědčí pro opodstatněnost námitky podané žalobcem, které však žalovaný s odkazem na údajné konkludentní jednání nevyhověl.

Žalobce namítal, že byl napadeným rozhodnutím zkrácen na svých právech a právech chráněných zájmech. Napadené rozhodnutí považoval za nezákonné, a to pro jeho rozpor s platnou právní úpravou a judikaturou soudů všech stupňů.

Žalobce navrhl, aby Městský soud v Praze napadené rozhodnutí i rozhodnutí správního orgánu prvního stupně zrušil a věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

IV. Vyjádření žalovaného a vyjádření osoby zúčastněné na řízení

Žalovaný se ve svém vyjádření k žalobě ztotožnil s právním názorem žalobce, že § 676 odst. 2 občanského zákoníku lze aplikovat pouze na nájmy sjednané na dobu určitou. Na toto ustanovení odkázala osoba zúčastněná na řízení ve své námitce, kterou podala proti rozhodnutí správního orgánu prvního stupně ze dne 3. 8. 2012. Této námitce sice žalovaný vyhověl, avšak nikoli z důvodu, že by souhlasil s aplikací § 676 odst. 2 občanského zákoníku. Není tak pravdivé tvrzení žalobce, že žalovaný změnil postupně svůj právní názor opírající se o § 676 odst. 2 občanského zákoníku a začal nově tvrdit, že se jedná o vznik nového právního vztahu na základě konkludentního jednání. Žalovaný v odůvodnění svých dřívějších rozhodnutí nikdy neargumentoval § 676 odst. 2 občanského zákoníku, neboť vždy uváděl právní názor, že se v daném případě jedná, resp. se může jednat o konkludentní nájem. Pokud žalobce odkazuje na rozhodnutí Nejvyššího soudu ze dne 20. 4. 2006, sp. zn. 26 Cdo 1277/2005, pak žalovaný uvádí, že se toto rozhodnutí týká nájmu bytů, pro který platila zvláštní ustanovení. Závěry Nejvyššího soudu tak nelze automaticky aplikovat na užívání zemědělské půdy. Žalovaný uvedl, že pokud neexistuje písemná či ústní nájemní smlouva, je pro právoplatné užívání zemědělské půdy rozhodující to, že vlastníkoví předmětných pozemků je známo, kdo jeho pozemky užívá, proti tomuto užívání nebrojí a přijímá za užívání pozemků finanční úhradu. Doklad o poskytování úhrady za užívání pozemků je založen ve spise. Žalovaný tedy navrhl, aby Městský soud v Praze žalobu zamítl.

Osoba zúčastněná na řízení ve svém vyjádření k žalobě odkázala na rozsudek Městského soudu v Praze ze dne 30. 4. 2009, sp. zn. 11 Ca 143/2008, kterým bylo vysloveno, že rozhodnutí o nezařazení do evidence využití zemědělské půdy podléhá přezkumu soudem. Námitka, že jiné osobě nesvědčí z důvodu neplatnosti její nájemní smlouvy titul k užívání pozemku, nesměruje proti tomu, zda správní orgány posoudily, komu svědčí užívací titul, ale je otázkou občanskoprávního sporu mezi žadateli. Osoba zúčastněná na řízení byla toho názoru, že na nyní posuzovanou věc je třeba aplikovat citovaný judikát, a navrhla, aby soud žalobu žalobce zamítl.

V. Posouzení věci Městským soudem v Praze

Městský soud v Praze přezkoumal napadené rozhodnutí, jakož i řízení, které předcházelo jeho vydání, podle § 65 a násl. zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „s. ř. s.“). Rozhodl přitom bez jednání, za podmínek daných § 51 odst. 1 s. ř. s.

Soud shledal žalobu přípustnou, neboť rozhodnutí ministra zemědělství vydaná podle § 3g odst. 7 zákona o zemědělství podléhají přezkumu ve správním soudnictví. Městský soud v Praze již v jiné věci pod sp. zn. 11 Ca 143/2008 – 35, judikoval (viz publ. pod č. 2666/2012 Sb. Nejvyššího správního soudu), že odepření zaevidování pozemku za situace, kdy evidence zemědělské půdy slouží pro účely poskytování dotací, vede k tomu, že žadateli následně nebude dotace poskytnuta. Rozhodnutí o nezařazení do evidence tedy nemá pouze evidenční charakter a je jím zasahováno do veřejných subjektivních práv žadatele, neboť *de facto* zásadně předurčuje výsledek rozhodování o poskytnutí dotace.

Aktualizace evidence půdy podle § 3g zákona o zemědělství má místo tehdy, pokud je vzhledem ke konkrétním, zejména skutkovým okolnostem uváděn stav evidence a zapsaných uživatelů do souladu s realitou. Tato otázka tak úzce souvisí s tím, kdo užívá zemědělské pozemky na základě platného právního titulu. Rozhodnutí tohoto sporu přísluší soudu v

občanskoprávním řízení. Současně však je vyřešení této otázky podstatné pro případné provedení aktualizace evidence půdy, jež náleží do pravomoci správních orgánů. K řešení obdobných situací zakotvuje správní řád institut předběžné otázky, nicméně dle § 3g odst. 14 zákona o zemědělství se správní řád s výjimkou lhůt a doručování nepoužije. Ustanovení § 57 správního řádu, které řeší právě situaci, kdy vydání správního rozhodnutí závisí na řešení otázky, již nepřísluší správním orgánům rozhodnout, tak lze aplikovat pouze analogicky. Správní orgány jsou tak v řízení o aktualizaci evidence půdy povinny samostatně posoudit, zda účastníkovi řízení svědčí právní titul užívání půdy. Tuto otázku však neřeší proto, aby autoritativně rozhodly o právech a povinnostech dotčených subjektů, ale právě proto, aby mohly v rámci své kompetence provést případnou aktualizaci evidence. Konečné rozhodnutí soukromoprávního sporu pak náleží do pravomoci civilního soudu, jehož rozsudkem by byly správní orgány analogicky dle § 57 odst. 3 správního řádu vázány. Rozhodnutí civilního soudu tedy může případně vést k další aktualizaci evidence zemědělské půdy. Správní orgány jsou proto povinny posoudit, zda účastníkovi řízení svědčí právní titul k užívání půdy, a na základě posouzení této otázky jsou povinny rozhodnout o aktualizaci evidence půdy. Na základě § 177 odst. 1 správního řádu jsou správní orgány povinny řídit se obecnými zásadami uvedenými v § 2 až § 8 správního řádu, mezi něž patří i povinnost řádně zjistit stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v rozsahu, který je nezbytný pro soulad jejich úkonů s požadavky podle § 2 správního řádu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 22. 3. 2016, č. j. 2 As 20/2016 – 29).

Soud tedy v intencích shora shrnutých zásad posuzoval, zda správní orgány dostatečně zjistily skutkový stav věci, resp. náležitě (s dostatečnou mírou jistoty) objasnily, kdo užíval předmětné pozemky a zda se tak dělo na základě platného právního titulu. Za první správní rozhodnutí relevantní pro nyní posuzovaný spor lze považovat oznámení správního orgánu prvního stupně ze dne 3. 8. 2012, kterým bylo osobě zúčastněné na řízení sděleno, že byla provedena změna v evidenci půdy u jím užívaného půdního bloku spočívající v ukončení užívání. Důvodem pro provedení této změny mělo být doložení podnájemní smlouvy ze dne 30. 9. 2011 mezi žalobcem a V. F., zatímco osoba zúčastněná na řízení žádný platný důvod k užívání půdního bloku nedoložila. Proti oznámení o provedení změny v evidenci půdy podala osoba zúčastněná námitku, v níž uvedla, že má právní důvod k užívání půdního bloku. Tímto důvodem měla být nájemní smlouva s F. J., která byla po výpovědi roku 2007 obnovena ve smyslu § 676 odst. 2 občanského zákoníku, neboť nebyla podána žaloba na vyklizení pozemku. Na základě této námítky žalovaný usnesením ze dne 22. 11. 2012 oznámení správního orgánu prvního stupně ze dne 3. 8. 2012 zrušil a věc mu vrátil k dalšímu řízení. Žalovaný v citovaném usnesení konstatoval, že osoba zúčastněná na řízení i po zaslání výpovědi v roce 2007 pokračovala v užívání předmětných pozemků, platila F. J. nájem a F. J. neprokázal, že by nájemné osobě zúčastněné na řízení vracel. Žalovaný poznamenal, že nájemní vztah může vzniknout i jinou formou než písemnou nájemní smlouvou a že správní orgány měly při posuzování věci ztíženou úlohu, neboť všechny osoby zúčastněné na výměně užívacích práv k pozemkům se chovaly až příliš neformálně a účastníci řízení neposkytli dostatek podkladů ke spolehlivému zjištění skutečného stavu. Žalovaný tedy konstatoval, že v novém řízení správní orgán prvního stupně ohlášenou změnu neprovede, ledaže by se objevily další skutečnosti, které by zásadně měnily dosud zjištěný stav věci. Z toho právního názoru vycházel i správní orgán prvního stupně při vydání rozhodnutí (oznámení) ze dne 15. 5. 2013, které je předmětem přezkumu v nyní posuzované věci. Správní orgán prvního stupně konstatoval, že se nepodařilo prokázat, že by se objevily další skutečnosti, které by zásadně měnily dosud zjištěný stav věci, a z tohoto důvodu změnu v evidenci půdy neprovedl. Rozhodnutí správního orgánu prvního stupně ze dne 15. 5. 2013 pak potvrdil žalovaný napadeným rozhodnutím.

Soud tedy shrnuje, že mezi stranami je veden spor především o tom, zda měl F. J. právo uzavřít smlouvu o nájmu předmětných pozemků se žalobcem (a žalobce následně podnájemní smlouvu s V. F.), či zda takové právo neměl z důvodu toho, že k užívání předmětných pozemků měla na základě platné nájemní smlouvy právo osoba zúčastněná na řízení. Předmětem sporu je tak v podstatě existence právního titulu, který by osobě zúčastněné na řízení zakládal právo na užívání půdního bloku (a zároveň vylučoval možnost, že by F. J. mohl půdní blok platně pronajmout žalobci, resp. že tak F. J. mohl učinit, aniž by řádně ukončil nájemní vztah s osobou zúčastněnou na řízení). Žalovaný existenci tohoto titulu dovodil z toho, že i po výpovědi nájemní smlouvy osoba zúčastněná na řízení „pokračovala za stejných podmínek nerušeně v užívání předmětných pozemků až do října 2011 a za všechny tyto roky také poukazovala původně sjednané nájemné, které F. J. přijímal“. K tomu soud ze správního spisu podává, že samotné doklady o „platbě nájemného“ jsou tvořeny několika dokumenty. Prvním z nich je výdajový pokladní doklad ze dne 2. 5. 2009 na částku 7 500 Kč, v němž je jako účel výplaty uvedeno „Nájem + daň – pole k. ú. Kozojedy“. Druhým dokumentem je kopie výdajového pokladního dokladu ze dne 6. 6. 2010 na částku 5 005 Kč, v němž je jako účel výplaty uvedeno „Nájem z polí – 10,01 ha Kozojedy“. Oba doklady jsou patrně opatřeny podpisem F. J. Třetí dokumentem je potvrzení od banky GE Money Bank ze dne 13. 9. 2011 o vkladu částky 8 000 Kč od osoby zúčastněné na řízení na běžný účet. Čtvrtý dokument je potvrzení vystavené GE Money Bank o provedené platbě částky 3 300 Kč ze dne 14. 6. 2012, dle něhož měla osoba zúčastněná na řízení odeslat platbu označenou jako „Daň z nemovitostí z pronajatých pozemků za rok 2012“. Ze třetího a čtvrtého dokumentu však není patrné, kdo byl vlastníkem účtu, v jehož prospěch bylo plněno (účet byl identifikován pouze číslem).

Soud má za to, že z těchto předložených dokumentů nelze bez dalšího možného dokazování vyvodit jednoznačný závěr, že obě strany souhlasily s pokračováním nájemního vztahu. Předně je třeba poukázat na to, že podpis (či srovnatelný projev vůle přijmout peněžní plnění) F. J. je obsažen pouze v prvních dvou dokumentech (výdajových pokladních dokladech); u dokladů potvrzujících platby na bankovní účet nelze dovodit, že by se jednalo právě o účet F. J. Dále se soud domnívá, že i kdyby se skutečně jednalo o účet F. J., předložené dokumenty jednoznačně neprokazují, že by peněžité plnění představovalo platby nájemného, jak je označila osoba zúčastněná na řízení. Z předložených dokumentů totiž vyplývá, že platby nebyly pravidelné (nebyly uskutečněny např. v jediný konkrétní kalendářní měsíc každého jednotlivého roku; naopak byly uskutečněny v období od května do září jednotlivých roků) a ustálená nebyla ani výše plateb. Dle předložených dokumentů tedy osoba zúčastněná za řízení zaplatila za rok 2009 částku 7 500 Kč, za rok 2010 částku 5 005 Kč, za rok 2011 částku 8 000 Kč, za rok 2012 částku 3 300 Kč. S ohledem na různý okamžik plnění a různou výši plateb nelze vyloučit, že se jednalo o platby z jiného titulu či důvodu než z nájemní smlouvy uzavřené k předmětným pozemkům. Tyto doklady ani žalovaný nehodnotil, ani se u zúčastněných stran nesnažil zjistit příčinu plateb. Oproti tomu obsahuje správní spis dva jednoznačné projevy vůle F. J. jako pronajímatele ukončit nájemní smlouvu s osobou zúčastněnou na řízení o užívání půdního bloku, a to jednak výpověď nájemní smlouvy ze dne 26. 9. 2007 a jednak smlouvu o nájmu zemědělských pozemků s žalobcem ze dne 1. 10. 2011.

Na základě výše uvedeného tedy soud považuje závěry žalovaného za nedostatečně podložené. Žalovaný při řešení stěžejní otázky (existence platného právního titulu osoby zúčastněné na řízení k užívání půdního bloku). Přes dva jednoznačné projevy vůle F. J. směřující k ukončení nájmu předestřel hypotézu o okolnostech vzniku nové nájemní smlouvy. Žalovaný tak uvedl, že je „pravděpodobné“, že záměr, pro který F. J. podal osobě zúčastněné

na řízení výpověď nájmu, „z nějakého důvodu“ odpadl. Aniž by objasnil chování obou stran po roce 2007, uvedl, že jejich vůle směřovala k zachování užívání pozemků. Tyto závěry však nemají oporu ve správním spisu (ten v tomto směru obsahuje pouze doklady o provedení plateb, jejichž důkazní hodnota není vysoká, jak soud konstatoval výše). Ostatně sám žalovaný připustil, že ze spisové dokumentace není znám důvod, který F. J. vedl k podání výpovědi, ani důvod, proč po jejím podání přestal mít zájem o ukončení užívání pozemků osobou zúčastněnou na řízení; bylo ovšem na správních orgánech, aby příslušné podklady do spisového materiálu doplnily, nikoli aby tuto vadu nahrazovaly svými vlastními úvahami o „pravděpodobném“ skutkovém stavu. Pro ilustraci nepodloženého postupu žalovaného v této věci odkazuje soud i na předchozí rozhodnutí žalovaného vydané v této věci (usnesení ze dne 22. 11. 2012, č. j. 210291/2012-MZE-12151), v němž žalovaný konstatoval, že „přestože v průběhu doby došlo ke změnám v osobách uživatelů, udržovaly se při nich vždy původní nájemní vztahy. Ačkoliv o tom nejsou ve spisové dokumentaci žádné písemné doklady, mohlo k obnově těchto vztahů dojít ústní dohodou nebo konkludentně.“ Jako spekulativní se jeví i závěr žalovaného, že po 1. 10. 2008 vznikl nový nájemní vztah „za stejných podmínek“ (jako předchozí nájemní vztah). Předchozí nájemní vztah byl jednoznačně ukončen výpovědí F. J. ze dne 26. 9. 2007, což připustil i žalovaný. Pokud tedy vznikl zcela nový nájemní vztah, pak nelze bez dalšího zjišťování dovozovat jeho vlastnosti z nájemního vztahu původního. Žalovaný tak při absenci zákonem předepsané písemné formy pro vznik nájemního vztahu v podstatě konstruuje konkludentní obnovu již vypovězené nájemní smlouvy. Pokud tedy žalovaný neměl dostatečně vyjasněnou otázku platby a výše údajného nájemného (viz hodnocení platebních dokladů výše), pak tím spíše nelze bez dalšího dovozovat, že byly sjednány i další podmínky nájemní smlouvy stejně, jak tomu bylo v původní nájemní smlouvě.

Soud tedy shrnuje, že v nyní posuzovaném případě si žalovaný učinil úsudek o rozhodné právní otázce a vydal napadené rozhodnutí pouze na základě dokladů o platbách uskutečněných osobou zúčastněnou na řízení. Povaha těchto dokladů však nenasvědčuje jednoznačnému závěru, že se jednalo právě o platby nájemného a že F. J. tyto platby přijímal v rámci nové konkludentně uzavřené smlouvy. Tyto doklady tak za situace, kdy se oproti nim ve správním spise nalézají dva doklady o jednoznačném projevu vůle F. J. ukončit nájemní vztah s osobou zúčastněnou na řízení, představují zcela nedostačující podklad pro závěr, že mezi F. J. a osobou zúčastněnou na řízení vznikl nový nájemní vztah, který by zároveň bránil uzavření platné nájemní smlouvy se žalobcem. Soud si je vědom toho, že zjišťování skutečného stavu dané věci může být obtížné a komplikované, to však žalovaného neopravňuje k tomu, aby aktivní zjišťování skutkového stavu nahrazoval nepodloženými úvahami o „pravděpodobném“ chování stran.

VI. Závěr

Městský soud v Praze tedy shrnuje, že žalovaný nedostál své povinnosti náležitě (s dostatečnou mírou jistoty) přezkoumat, zda měla osoba zúčastněná na řízení platný právní titul k užívání půdního bloku. Městský soud v Praze tedy napadené rozhodnutí zrušil podle § 78 odst. 1 s. ř. s. pro vadu řízení, spočívající v tom, že skutkový stav, který vzal správní orgán za základ svého rozhodnutí nemá úplnou oporu ve spise a vyžaduje zásadní doplnění (§ 76 odst. 1 písm. b) s.ř.s. Podle § 78 odst. 4 s. ř. s. pak soud věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení.

V dalším řízení na žalovaném bude, aby znovu přezkoumal podklady správního řízení, vázán právním názorem soudu. Pokud by z objektivních důvodů nebylo možné doplnit

řízení o další relevantní podklady ke sporné otázce nájemního vztahu, pak je třeba rozhodnout na základě náležitého věcného zhodnocení podkladů obsažených ve správním spise, nikoliv na základě neověřených hypotéz.

Ve druhém výroku tohoto rozsudku soud v souladu s § 60 odst. 1 věta první s. ř. s. přiznal žalobci, která měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení.

Náklady, které žalobci v řízení vznikly, spočívají v zaplaceném soudním poplatku ve výši 3.000,-Kč za podání žaloby a v nákladech právního zastoupení žalobce advokátem. Soud žalobci přiznal odměnu za dva úkony právní služby (převzetí a příprava zastoupení, podání žaloby), přičemž odměna za jeden úkon právní služby činí dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění pozdějších předpisů, částku 3.100,- Kč [§ 7, § 9 odst. 4 písm. d), § 11 odst. 1 písm. a) a d) advokátního tarifu]. Náklady právního zastoupení žalobce jsou dále tvořeny dvěma paušálními částkami ve výši 300,-Kč (§ 13 odst. 3 advokátního tarifu). Protože zástupce žalobce je plátcem daně z přidané hodnoty, zvyšuje se jeho odměna o částku 1 428 Kč odpovídající dani, kterou je povinen z odměny za zastupování odvést podle zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Odměna za zastupování tak činí 8 228 Kč. Celkovou částku nákladů řízení ve výši 11 228 Kč je žalovaný povinen zaplatit žalobci v přiměřené lhůtě jednoho měsíce od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce.

Osoba zúčastněná na řízení má podle § 60 odst. 5 s. ř. s. právo na náhradu jen těch nákladů řízení, které jí vznikly v souvislosti s plněním povinnosti, kterou jí soud uložil. V tomto řízení však osobě zúčastněné na řízení žádná povinnost uložena nebyla, a proto soud třetím výrokem tohoto rozsudku rozhodl, že osoba zúčastněná na řízení nemá právo na náhradu nákladů řízení.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost ve lhůtě dvou týdnů ode dne jeho doručení. Kasační stížnost se podává ve dvou vyhotoveních u Nejvyššího správního soudu, se sídlem Moravské náměstí 6, Brno. O kasační stížnosti rozhoduje Nejvyšší správní soud. 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.

V Praze dne 31. srpna 2016

JUDr. Naděžda Řeháková, v. r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Veronika Brunhoferová