



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Hany Veberové a soudkyň JUDr. Jitky Hroudové a JUDr. Evy Rybářové v právní věci žalobce: **J.H.**, zast. Mgr. Martinem Jančou, advokátem se sídlem Mikulášské náměstí 11, Plzeň, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**, se sídlem v Praze 1, Těšnov 67/17, o žalobě proti rozhodnutí ministra zemědělství ze dne 9.4.2015, č.j. 19218/2015-MZE-12151,

t a k t o :

- I. **Žaloba se z a m í t á.**
- II. **Žádný z účastníků n e m á právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í:

Žalobce se žalobou, podanou u Městského soudu v Praze, domáhal přezkoumání a zrušení rozhodnutí ministra zemědělství ze dne 9.4.2015, jímž nebylo vyhověno námitce žalobce proti rozhodnutí Ministerstva zemědělství, Krajské agentury pro zemědělství a venkov Plzeňský kraj, pracoviště Plzeň, č.j. 79628/2014-MZE-131324, sp. zn. ŠP/163/2014, ze dne 12.11.2014, jímž bylo žalobci oznámeno neprovedení změny evidovaných údajů v evidenci půdy podle uživatelských vztahů k půdním blokům, resp. dílům půdních bloků, nacházejícím se ve čtverci 820-1070.

Žalobce rozhodnutí žalovaného napadá z důvodu nesprávného právního posouzení, v důsledku čehož došlo k jeho nesprávným závěrům. Především poukazuje na zřejmou neplatnost nájemních smluv, které jsou k zemědělským pozemkům uzavřeny se společností Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s., resp. OSEMPO s.r.o. Nejen, že jsou tyto nájemní smlouvy uzavřeny pouze s minoritními spoluvlastníky, což znamená jejich neplatnost pro rozpor s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o nakládání se společnou věcí pouze na základě rozhodnutí většiny spoluvlastníků, ale předmětné nájemní smlouvy na sebe ani časově nenavazují, nebo se naopak překrývají, aniž by mezi tím byly předcházející smlouvy ukončeny. Žalobce dále uvádí, že příklepem v dražebním jednání Exekutorského

úřadu Mgr. Pavly Fučíkové, exekutorky v Ostravě, č.j. 024 EX 1979/04, se jako vydražitel stal s právní mocí ke dni 30.8.2011 výlučným vlastníkem nemovitostí, uvedených na LV 486 pro k.ú. Útušice a LV 182 pro k.ú. Robčice u Štěnovic. Exekuce na majetek povinného J. L. byla nařízena usnesením Okresního soudu Plzeň-jih ze dne 1.11.2004. Vzhledem k tomu, že povinný J. L. předmětné nemovitosti pronajal společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s. nájemní smlouvou ze dne 12.10.2009, tj. až v době kdy již byly předmětné nemovitosti postiženy exekucním příkazem, který jakékoli dispozice s nemovitostmi povinnému zakazoval, je předmětná nájemní smlouva absolutně neplatná a žalobce je nejen z titulu svého výlučného vlastnictví těchto nemovitostí jejich jediným oprávněným uživatelem.

Žalobce je tedy na základě svého výlučného vlastnictví předmětných pozemků a dále na základě nájemního vztahu uzavřeného s majoritními vlastníky pozemků na LV 45 pro k.ú. Robčice u Štěnovic, jediným právoplatným uživatelem těchto pozemků, jemuž by měl svědčit zápis v evidenci půdy Ministerstva zemědělství ČR.

Oznámením o neprovedení změny evidovaných údajů v evidenci půdy bylo podle názoru žalobce zasaženo do jeho práv, proto proti tomuto správnímu rozhodnutí podal v zákonem stanovené lhůtě námitku k ministru zemědělství. Žalobce nesouhlasí s rozhodnutím ministra zemědělství, neboť se cítí právoplatným nájemcem a uživatelem dotčených nemovitostí. Podle jeho názoru je v daném případě směřodonné, zda je stále platná a účinná nájemní smlouva ze dne 12.10.2009. Žalobce tuto smlouvu považuje za absolutně neplatnou, tudíž je tou osobou, která má být řádně zapsána jako uživatel předmětných pozemků.

Žalovaný ve vyjádření k podané žalobě uvedl, že žaloba je nedůvodná. Předmětné pozemky jsou od roku 2005 v užívání společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s., a proto žalobce nemůže být jejich novým uživatelem. Skutkově totožná věc byla již řešena a rozhodnuta, a to rozhodnutím ministra zemědělství č.j. 59007/2013-MZE-12151 ze dne 19.9.2013, kterým nebylo tehdejší obsahově shodné námitce žalobce vyhověno. Žaloba je postavena na stejných argumentačních základech jako námitky, o nichž rozhodl ministr zemědělství, a nepřináší žádná nová tvrzení, se kterými by se žalovaný v rámci správního řízení již nevypořádal a přesvědčivě je nevyvrátil. Pro účely vyjádření k žalobě se lze proto plně odkázat na odůvodnění rozhodnutí žalobou napadeného rozhodnutí ministra zemědělství.

Z obsahu spisového materiálu, který byl soudu předložen žalovaným, byly zjištěny následující, pro rozhodnutí ve věci samé podstatné skutečnosti:

Oznámením ze dne 12.11.2014, č.j. 79628/2014-MZE-131324, sp. zn. ŠP/163/2014, Ministerstvo zemědělství - Krajská agentura pro zemědělství a venkov Plzeňský kraj, pracoviště Plzeň (dále jen „zemědělská agentura“) neprovedla ve smyslu ustanovení § 3g zák. č. 252/1999 Sb. o zemědělství ve znění do 31.12.2014 (dále jen „zákon o zemědělství“) aktualizaci evidence půdy, týkajících se půdních bloků (dílů půdních bloků), uvedených pod poř.č. 1-32 tohoto oznámení, nacházejícího se ve čtverci 820-1070. Uživatelem dotčeným navrženou aktualizací evidence půdy je obchodní společnost OSEMPO s.r.o., se sídlem v Oseku u Rokycan 400, jakožto dceřiná společnost obchodní společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s., se sídlem rovněž v Oseku u Rokycan 400. Titulem práva užívání jsou nájemní smlouvy, podle kterých tyto zemědělské pozemky užívá společnost Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s., proto správní orgán uzavřel, že žalobci nesvědčí právní důvod užívání.

Žalobce podal námitku proti prvoinstančnímu rozhodnutí ze dne 12.11.2014. O námitce rozhodl žalovaný. Žalobou napadeným rozhodnutím žalovaný námitce žalobce nevyhověl. V odůvodnění uvedl, že v mezidobí došlo pouze k tomu, že předmětné pozemky již nejsou společností Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. pronajaty společností OSEMPO s.r.o., což nemůže nic změnit na dřívějším posouzení věci spočívajícím v tom, že žalobci nespovídá titul užívání. Pokud jde o právní důvod užívání předmětných pozemků, je třeba poukázat na smlouvu uzavřenou dne 23.9.2004, podle které tehdejší podíloví spoluvlastníci předmětných pozemků (na LV 45 Robčice, LV 489 Útušice, LV 164 Šlovice) tyto pronajali společnosti Příkosická zemědělská a.s. K této nájemní smlouvě byly dne 15.6.2005 uzavřeny dílčí dodatky s jednotlivými podílovými spoluvlastníky, ve kterých vyslovili podíloví spoluvlastníci souhlas s tím, aby práva a povinnosti z této smlouvy byly převedeny na společnost Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. Nájemní smlouvy, kterých se dovolává ohlašovatel změny, byly tedy uzavřeny v době, kdy existoval platný nájemní vztah svědčící ve prospěch společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. K další části námitky, v níž se poukazuje na příklep v dražebním jednání Exekutorského úřadu Mgr. Pavly Fučíkové, exekutorky v Ostravě, č.j. 024 EXE 1979/04, na základě kterého se podatel námitky jako vydražitel stal s právní mocí ke dni 30.8.2011 výlučným vlastníkem specifikovaných pozemků, a tvrdí se, že je na základě svého výlučného vlastnictví pravoplatným uživatelem těchto pozemků, je třeba uvést, že z usnesení o nařízení dražebního jednání ze dne 12.11.2010 výslovně vyplývá, že s draženými nemovitostmi je spojena právní závada, a to nájemní právo na základě nájemní smlouvy ze dne 12.10.2009, kterou povinný J. L. pronajal pozemky ve prospěch společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. na dobu 15 let, a dále, že tato závada prodejem těchto nemovitostí nezanikne, závada byla znalcem oceněna částkou 0,-Kč (usnesení soudního exekutora ze dne 24.6.2010 o určení ceny nemovitostí ve vlastnictví povinného). Je tedy zřejmé, že ohlašovatel změny a budoucí držitel o této skutečnosti před svou účastí v dražbě věděl, a dále je zřejmé, že udělením příklepu na něj jakožto nového vlastníka dražených nemovitostí tyto smluvní práva a povinnosti v právním postavení pronajímatele bez dalšího přešly. K námitce nebyla předložena žádná dokumentace, ze které by bylo možno dovodit právní důvod užívání, který by svědčil ve prospěch podatele námitky. Z uvedeného vyplývá závěr, že ohlašovatel změny pozemky neužíval a věděl, že nájemcem pozemků je od roku 2005 společnost Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s.

Součástí správního spisu jsou nájemní smlouvy o užívání předmětných zemědělských pozemků. Nájemní smlouva uzavřená dne 23.9.2004 spoluvlastníky (J. B., E. J., J. L., T. V., E. V.) a společností Příkosická zemědělská a.s. na dobu neurčitou o užívání pozemků v k.ú. Robčice u Štěnovic LV 45 (parc.č.68/1,68/2,69,109/1,109/2,110,137/1,137/2,140/1,140/2,143/1,169/1,169/2,322/1,343/1,344/1,357/1,358/3,448/1,449/1,449/2), v k.ú. Útušice na LV 489 (parc.č.116/1,116/2,125/1,125/2) a k.ú. Šlovice LV 164 (parc.č.1676,1677,1680,1681,1685,1686).

Z dodatku ze dne 15.6.2005 ke smlouvě ze dne 23.9.2004 vyplývá, že nájemcem pozemků namísto společnosti Příkosická zemědělská a.s. bude společnost Osecká zemědělská obchodní společnost a.s.

Dodatkem ze dne 1.9.2012 ke smlouvě ze dne 23.9.2004 spoluvlastníci souhlasí s podnájemem pozemků parc.č. 137/1,137/2,140/1,140/2,143/1,448/1 v k.ú. Robčice u Štěnovic a pozemků parc.č. 1676,1677,1680 1681 v k.ú. Šlovice, tedy, aby Osecká zemědělská a obchodní společnost podpronajala pozemky společnosti OSEMPO s.r.o.

Nájemní smlouva ze dne 14.2.2010 s účinností od 1.10.2010 mezi pronajímateli (spoluvlastníci L. B., M. B., E. J., J. L., T. V., E. V.) a žalobcem J. H. o užívání pozemků na LV 45 k.ú. Robčice a na LV 164 k.ú. Šlovice. Jde o totožné pozemky, které jsou již předmětem nájemní smlouvy ze dne 23.9.2004 v užívání společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s.

V rámci exekučního řízení proti J. L. žalobce vydražil dle příklepu ke dni 30.8.2011 pozemky na LV k.ú. Robčice u Štěnovic (parc.č. 247,150/2) a vydražil pozemky zapsané na LV 486 v k.ú. Útušice (parc.č.280/22,280/26,280/31,280/34,280/41,280/46,280/47,281/16,281/17,281/18,281/19,403/1,403/2,403/3). Tyto pozemky podle nájemní smlouvy ze dne 12.10.2009 pronajal J. L., k nimž má vlastnické právo v celém rozsahu, společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. na dobu pronájmu 15 let.

Pro úplnost soud uvádí, že součástí správního spisu je dále usnesení ministra zemědělství ze dne 10.4.2013. Z tohoto usnesení vyplývá, že ministr zemědělství zrušil oznámení zemědělské agentury ze dne 23.11.2012, č.j. EP98566/8/6 a č.j. EP98566/11/3, kterým agentura oznámila společnosti OSEMPO s.r.o., že došlo k provedení změny v evidenci půdy ve vztahu k půdním blokům, resp. dílům půdních bloků, uvedeným v tomto oznámení a nacházejícím se ve čtverci 820-1070 ve prospěch ohlašovatele změny J. H. a dále oznámením č.j. EP98566/8/7 ze dne 23.11.2012 o neprovedení změny v evidenci půdy ve vztahu k půdnímu bloku, uvedenému v tomto oznámení a nacházejícímu se rovněž ve čtverci 820-1070. Ohlašovatel změny J. H. předložil smlouvu o nájmu pozemků ze dne 8.5.2004 mezi ním a podílovou spoluvlastnicí ve výši 1/3, J. B. Současně ohlašovatel předložil další smlouvu o nájmu pozemků ze dne 1.10.2004 mezi ním a podílovou spoluvlastnicí ve výši 1/3, A. K. Zemědělská agentura odůvodnila vydaná oznámení tak, že původními vlastníky pozemků byli J. L. s podílem 1/3, A. K. s podílem 1/3 aj. B. s podílem 1/3 a ohlašovatel změny J. H. svědčí vůle majoritní většiny.

Z tohoto usnesení dále vyplývá, že nadřízený správní orgán shledal, že smlouva ze dne 8.5.2004 mezi J. H. a J. B. (podílová spoluvlastnice rozsahu 1/3) neobsahuje takové vymezení předmětu nájmu, které by bylo jednoznačné a určité (pouze přiloženo LV 45 pro k.ú. Robčice u Štěnovic pozdějšího data než je smlouva, a dále je v ní chybně uvedeno, že pronajímatel je vlastníkem pozemků, který je však pouze podílovým spoluvlastníkem). Tato smlouva byla uzavřena v době platnosti smlouvy se ZD Útušice. Smlouvu ze dne 1.10.2004 mezi J. H. a A. K. (podílová spoluvlastnice v rozsahu 1/3) nadřízený správní orgán zhodnotil tak, že ve spise se nenachází žádný doklad o tom, že by A. K. byla jedním ze spoluvlastníků předmětných pozemků. Další nájemní smlouvu ze dne 14.2.2010 mezi většinovými podílovými spoluvlastníky a J. H. shledal nadřízený správní orgán neplatnou z důvodu platnosti smlouvy ze dne 23.9.2004 (týká se pozemků na LV 45 Robčice a na LV 164 Šlovice).

Podle závěrů nadřízeného správního orgánu na úkony z roku 2004 a 2005, svědčící o právním důvodu užívání ve prospěch společnosti Osecké zemědělské a obchodní společnosti, a.s. není možno hledět jako na úkony neplatné. Jde o smlouvu většinových spoluvlastníků a společností Příkosická zemědělská a.s. ze dne 23.9.2004, účinná prvním dnem po zániku smlouvy se ZD Útušice. Smlouva, kterou uzavřeli spoluvlastníci se ZD Útušice zanikla výpovědí správce konkurzní podstaty úpadce ZD Útušice ze dne 14.9.2004. Dodatkem ze dne

15.6.2005 ke smlouvě ze dne 23.9.2004 byly převedeny práva a povinnosti z této smlouvy na Oseckou zemědělskou a obchodní společnost a.s.

Na základě těchto závěrů nadřízeného správního orgánu vydala zemědělská agentura oznámení ze dne 16.5.2013 č.j. EP98566/13/5 o neprovedení ohlášené změny J. H. dle zrušeného oznámení č.j. EP98566/8/6 a č.j. EP98566/11/3 ze dne 23.11.2012. Proti tomuto oznámení o neprovedení změny v evidenci půdy podal J. H. námitku, o které rozhodl ministr zemědělství ve svém rozhodnutí ze dne 19.9.2013, kterým námitce žalobce nevyhověl. Tato rozhodnutí z roku 2012 a 2013 nejsou předmětem nyní podané žaloby.

Městský soud v Praze přezkoumal žalobou napadené rozhodnutí a jemu předcházející řízení před správním orgánem z hlediska žalobních námitek, uplatněných v podané žalobě podle ustanovení § 75 zák. č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního, ve znění pozdějších předpisů (dále jen s.ř.s.), při přezkoumání vycházel ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době vydání napadeného rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že žádný z účastníků řízení na výzvu soudu výslovně nepožádal o nařízení ústního jednání, postupoval Městský soud v Praze podle ustanovení § 51 odst.1 s.ř.s. a o podané žalobě rozhodl, aniž ústní jednání nařizoval.

Žalobce se podanou žalobou domáhal přezkoumání a zrušení rozhodnutí žalovaného ze dne 9.4.2015, jímž bylo rozhodnuto o tom, že se nevyhovuje námitce žalobce podle ustanovení § 3g odst. 7 zákona o zemědělství, uplatněné proti oznámení zemědělské agentury ze dne 12.11.2014, č.j. 79628/2014-MZE-131324, sp. zn. ŠP/163/2014, o neprovedení ohlášené změny v evidenci zemědělské půdy ve vztahu k půdním blokům, resp. dílům půdních bloků, nacházejícím se ve čtverci 820-1070. Podle žalobce změna v evidenci půdy provedena být měla a žalovaný se měl zabývat námitkou žalobce, v níž tvrdil, že nájemní smlouva ze dne 12.10.2009, kterou J. L. pronajal pozemky společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. je absolutně neplatná, neboť byla uzavřena v době, kdy již byla nařízena exekuce na majetek povinného J. L. Soudní exekutor nařídil dražbu nemovitostí povinného usnesením ze dne 12.11.2010. Žalobce v této dražbě tyto pozemky (pronajaté povinným J. L. dle nájemní smlouvy ze dne 12.10.2009) vydražil ke dni 30.8.2011 a žalobce je jako vydražitel těchto pozemků také jejich uživatelem. Dále se měl žalovaný zabývat tvrzením žalobce, které doložil, že je skutečným uživatelem pozemků, neboť žalobce na další pozemky na LV 45 Robčice u Štěnovic a LV 164 Šlovice uzavřel nájemní smlouvu ze dne 14.2.2010 se spoluvlastníky těchto pozemků.

Městský soud v Praze posoudil po provedeném řízení věc takto:

Podle ustanovení § 3g odst.1 zákona o zemědělství, jestliže dojde

- a) ke změně průběhu hranice půdního bloku, popřípadě dílu půdního bloku,
 - b) ke změně uživatele půdního bloku, popřípadě dílu půdního bloku,
 - c) k ukončení užívání půdního bloku, popřípadě dílu půdního bloku,
 - d) ke změně druhu zemědělské kultury na půdním bloku, popřípadě dílu půdního bloku podle kritérií uvedených v § 3i,
- je dosavadní uživatel, kterého se týká některá skutečnost podle písmen a) až d), povinen ji ohlásit nejpozději do 15 dnů ode dne, kdy nastala, ministerstvu (dále jen "ohlášení změny") a předložit doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy. Při ohlášení změny poskytne ministerstvo odbornou pomoc. Ohlášení změny se podává na formuláři vydaném ministerstvem.

Podle ustanovení § 3g odst.5 téhož zákona ministerstvo aktualizaci evidence půdy podle ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení podle odstavců 1 a 2, neprovede a tuto skutečnost s uvedením důvodu oznámí písemně uživateli, který učinil ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení podle odstavců 1 a 2, jestliže

a) i po předložení dokladu podle odstavce 3 shledá údaje v ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení nepravdivými,

b) uživatel, který učinil ohlášení změny, popřípadě ohlášení zařazení, nedoložil písemnou dohodu podle odstavce 3 nebo doklad prokazující právní důvod užívání zemědělské půdy, která se stala předmětem rozporu podle odstavce 3.

Zemědělská agentura posuzuje, zda podání ve věci aktualizace evidence půdy splňuje všechny znaky požadované pro provedení či neprovedení změny v evidenci využití půdy, tedy který z účastníků řízení půdu užívá a z jakého právního titulu tak činí. Je-li mezi účastníky řízení spor o jejich právech a povinnostech má posouzení zemědělské agentury povahu úsudku o předběžné otázce, a nikoli konstitutivního rozhodnutí, řešícího spor mezi účastníky řízení.

Nejvyšší správní soud v odůvodnění rozsudku ze dne 19.7.2006, č.j. 7As 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.

Jak soud zjistil, ve správním řízení bylo zjištěno, že pokud jde o právní důvod užívání předmětných pozemků, je třeba poukázat na smlouvu uzavřenou dne 23.9.2004, podle které tehdejší podíloví spoluvlastníci předmětných pozemků tyto pronajali společnosti Příkosická zemědělská a.s. K této nájemní smlouvě byl dne 15.6.2005 uzavřen dodatek, kterým vyslovili podíloví spoluvlastníci souhlas s tím, aby práva a povinnosti z této smlouvy byly převedeny na společnost Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s.

Ve správním řízení byla správnímu orgánu předložena k posouzení sporná otázka uživatelského vztahu, zda uživatelem pozemků na LV 45 Robčice u Štěnovic a na LV 164 Šlovce je žalobce dle nájemní smlouvy ze dne 14.2.2010 nebo zda uživatelem pozemků je dle nájemní smlouvy ze dne 23.9.2004 společnost Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. Správní orgán je povinen posoudit, kdo půdu užívá a z jakého právního důvodu a podle zjištění správní orgán provede či neprovede změnu v evidenci půdy. Spornou otázku uživatelského vztahu správní orgán posoudil pouze jako předběžnou otázku, nerozhodl o ní autoritativně a shledal, že uživatelem pozemků je Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. a nikoli žalobce, neboť pozemky podle dřívější nájemní smlouvy byly v užívání Osecké zemědělské obchodní společnosti, a.s., která ukončena nebyla, nemohly proto být zároveň předmětem jiného nájemního vztahu dle nájemní smlouvy ze dne 14.2.2010. Správní orgán neměl důvod o platnosti právního důvodu ani o osobě uživatele (společnost Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s.) pochybovat. Žalobce nedoložil správnímu orgánu, že došlo k ukončení nájemního vztahu se společností Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. ze dne 23.9.2004, aby mohla být nájemní smlouva ze dne 14.2.2010 relevantním podkladem pro závěr, že novým uživatelem pozemků je žalobce.

Považuje-li žalobce i nadále tuto občanskoprávní otázku za spornou, která však v rámci správního řízení být řešena nemůže, je třeba, aby tato otázka byla projednána a rozhodnuta soudem v občanskoprávním řízení.

Správní orgán se zabýval další spornou otázkou. K posouzení mu byla předložena kolize užívatelského vztahu k pozemkům na LV 182 v k.ú. Robčice u Štěnovic a na LV 486 v k.ú. Útušice dle nájemní smlouvy ze dne 12.10.2009, podle které J. L. přenechal pozemky do užívání společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. Totožné pozemky však žalobce k 30.8.2011 nabyt do svého vlastnictví vydražením. Žalobce namítal, že povinný J. L. neměl oprávnění pronajmout pozemky, které již byly postiženy nařízenou exekucí, proto považuje nájemní smlouvu ze dne 12.10.2009 za absolutně neplatnou, a má za to, že je jediným uživatelem pozemků z titulu svého vlastnického práva.

Žalovaný se v napadeném rozhodnutí s touto námitkou žalobce vypořádal tak, že je nepřipustné, aby takový argument žalobce byl uplatňován ve správním řízení o změnách evidovaných údajů v evidenci půdy, pokud nebyl prokázán v občanskoprávním řízení. Žalovaný učinil závěr, že uživatelem pozemků je Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s.

S ohledem na shora uvedené soud považuje námitku žalobce (obsahově shodná s odvolací námitkou), se kterou se žalovaný ve správním řízení dostatečně vypořádal, za nedůvodnou. Se žalobcem lze souhlasit, že soud v usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí zakáže povinnému, aby nemovitost převedl na jiného nebo ji zatížil (§ 335a odst. 2 občanského soudního řádu dále jen „o.s.ř.“). Právní úkony, kterými povinný poruší tento zákaz, jsou neplatné (§ 39 obč.zák.). O absolutní neplatnosti smlouvy musí rozhodnout soud v občanskoprávním řízení. Rozhodnutí soudu o neplatnosti smlouvy ve správním řízení předloženo nebylo.

V této souvislosti je třeba zmínit, že vážnou-li některá práva na prodávané věci je oprávněním soudu postupovat dle ustanovení § 336a odst. 2 o.s.ř. Podle ustanovení § 336a odst. 2 o.s.ř. závadami ve smyslu odst. 1 písm.c), které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zákon, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitosti zatěžovala i nadále.

Závadu v podobě nájemního práva ve prospěch společnosti Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s. znalec v exekučním řízení ocenil částkou ve výši 0,-Kč. Z usnesení soudního exekutora ze dne 24.6.2010 o určení ceny nemovitostí ve vlastnictví povinného dále vyplývá, že závada je svou povahou zhodnocením oceňovaných nemovitostí, jelikož nájemce hradí příslušnou daň z nemovitosti a o pronajaté nemovitosti se stará s péčí řádného hospodáře. Tato závada cenu nemovitosti nesnižuje. Soudní exekutor rozhodl, že tato závada prodejem v dražbě nezanikne.

V daném případě soud (případně soudní exekutor) může rozhodnout o zániku nájemního práva, pokud nájemné, případně poměrná část výnosu z věci je zcela nepřiměřená nájemnému, případně poměrné části výnosu z věci v místě a čase obvyklé, a současně pokud toto právo výrazně omezuje možnost prodeje nemovité věci v dražbě. Jestliže soudní exekutor rozhodl, jak je uvedeno v jeho usnesení o nařízení dražebního jednání ze dne 12.11.2010 (která se konala dne 13.1.2011), že s nemovitostí je spojena závada, která prodejem nemovitostí nezanikne, neboť nájemní právo svědčí nájemci: Osecká zemědělská a obchodní

společnost a.s. podle nájemní smlouvy ze dne 12.10.2009 na dobu určitou v délce trvání 15ti let, pak je třeba, aby správní orgán při posuzování této kolize nájemní smlouvy ze dne 12.10.2009 a nabytím vlastnického práva k pozemkům vydražením z tohoto rozhodnutí vycházel.

Žalobce namítal neplatnost nájemních smluv, které jsou k zemědělským pozemkům uzavřeny se společností Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s., resp. OSEMPO s.r.o., neboť jsou uzavřeny pouze s minoritními spoluvlastníky, což znamená jejich neplatnost pro rozpor s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku o nakládání se společnou věcí pouze na základě rozhodnutí většiny spoluvlastníků, dále předmětné nájemní smlouvy na sebe ani časově nenavazují, nebo se naopak překrývají, aniž by mezi tím byly předcházející smlouvy ukončeny.

Ze shora popsaných smluv, podle kterých jsou pozemky v užívání Osecké zemědělské a obchodní společnosti, a.s. nevyplyvá, že by na straně pronajímatele byli pouze minoritní spoluvlastníci. Námitka žalobce nemá oporu ve spise a je natolik nekonkrétní, že blíže se soud k takto obecně formulované námitce bez další argumentace nemůže vyjádřit.

Relevantním titulem užívání pozemků považoval správní orgán nájemní smlouvu ze dne 23.9.2004 a ze dne 12.10.2009. Z těchto smluv je patrné, že předmět nájmu u pozemků (parc.č.68/1,68/2,69,109/1,109/2,110,137/1,137/2,140/1, 140/2,143/1,169/1, 169/2, 322/1, 343/1,344/1,357/1, 358/3,448/1,449/1,449/2) na LV 45 v k.ú.Robčice u Štěnovic se skutečně překrývá, u ostatních pozemků nikoli. Předpokladem platného uzavření nájemní smlouvy je okolnost, že předmět nájmu je právně volný, tj. že k tomuto předmětu nesvědčí právo nájmu jiné osobě; nájemní smlouva, jehož nájemcem je již jiná osoba, je absolutně neplatná (pro nemožnost plnění dle § 37 obč. zák.). Za situace, kdy dvě nájemní smlouvy, uzavřené v jiný časový okamžik mají shodný předmět nájmu, aniž by předchozí smlouva byla ukončena, platí vztah uzavřený dříve a předmět nájmu, který není tzv. volný, nemůže být předmětem dalšího smluvního vztahu. Z rozhodnutí správního orgánu je patrné, že z tohoto rámce jeho úvaha nevybočuje, proto správní orgán neměl důvod o platnosti právního důvodu ani o osobě uživatele (společnost Osecká zemědělská a obchodní společnost, a.s.) pochybovat a na smlouvu nahlížet jako na neplatnou. S ohledem na shora uvedené námitka žalobce není důvodná.

Rovněž je nedůvodná námitka žalobce, ve které uvádí, že jmenovaný J. L. se dopustil zcela zřejmého podvodu, když souhlas s podnájmem pozemků ve prospěch spol. OSEMPO s.r.o., datovaný 1.9.2012, podepsal z plné moci za J. B., která však již dne 5.6.2009 zemřela a předmětná plná moc byla tak již více než 3 roky neplatná, čehož si byl J. L. vědom. Žalovaný k této námitce uvedl, že ji považuje za nedůvodnou, neboť ke dni vydání napadeného rozhodnutí nebyly předmětné pozemky v užívání společnosti OSEMPO s.r.o. K tomu soud poznamenává, že od orgánů ministerstva zemědělství v rámci tohoto speciálního správního řízení nelze očekávat řešení otázky žalobcem namítaného podvodného jednání J. L. ani řešení otázky platnosti smlouvy. Správní orgán nemůže zasahovat do práv a povinností jinými způsoby, než jak mu dovoluje zákon, v tomto případě zákon o zemědělství, tedy pouze posoudit oznámení na provedení změny v evidenci půdy.

Soud se v rámci řízení o podané žalobě na přezkum pravomocného rozhodnutí odvolacího správního orgánu nemohl zabývat otázkou, zda byla či nebyla platně uzavřena smlouva o nájmu předmětných pozemků, protože tato otázka je otázkou patřící do pravomoci soudu rozhodujícího v občanském soudním řízení a nikoli do pravomoci soudu rozhodujícího

ve správním soudnictví. Tato otázka je svou povahou občanskoprávním sporem mezi žalobcem a uživatelem pozemků, o kterém žalobce tvrdí, že je uživatelem neoprávněným a nájemní právo k předmětným pozemkům mu nesvědčí. Jak již bylo řečeno, ani správní orgán tuto otázku neřešil autoritativně, ale pouze jako úsudek o předběžné otázce. Dá-li soud v občanském soudním řízení za pravdu žalobci, nic mu nebrání podat oznámení správnímu orgánu k provedení změny v evidenci půdy.

Ze všech výše uvedených důvodů soud po posouzení žaloby a podrobení přezkumu veškerých žalobních bodů neshledal žádné důvody pro zrušení žalobou napadeného rozhodnutí, proto na základě odůvodnění tohoto rozsudku soud žalobu podle ustanovení § 78 odst. 7 s.ř.s. zamítl.

O nákladech řízení rozhodl soud podle ustanovení § 60 odst.1 s.ř.s., podle něhož žalobce, který neměl ve věci úspěch, nemá právo na náhradu účelně vynaložených nákladů v řízení a žalovanému náklady nevznikly. Z tohoto důvodu soud vyslovil, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů 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). Případně-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 27. června 2016

JUDr. Hana V e b e r o v á v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení: Beranová