



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Slavomíra Nováka a soudkyň JUDr. Marcely Rouskové a JUDr. Hany Pipkové v právní věci žalobkyně: **H. P.**, zastoupená Mgr. Martinem Vovsíkem, advokátem, se sídlem v Plzni, Malá ul. 6, proti žalovanému: **Ministerstvo zemědělství**, se sídlem v Praze 1, Těšnov 65/17, o žalobě proti rozhodnutí ministra zemědělství č. j. 21095/2009-10000 ze dne 8. 7. 2009,

t a k t o :

- I. **Rozhodnutí ministra zemědělství č. j. 21095/2009-10000 ze dne 8. 7. 2009 se z r u š u j e a věc se v r a c í žalovanému k dalšímu řízení.**
- II. **Žalovaný je povinen zaplatit žalobkyni náhradu nákladů řízení ve výši 6.800,- Kč, a to k rukám jejího zástupce do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku.**

O d ů v o d n ě n í

Žalobou podanou u Městského soudu v Praze se žalobkyně domáhala přezkoumání shora uvedeného rozhodnutí ministra zemědělství (dále jen „ministr“), jímž nebylo vyhověno námitce žalobkyně proti oznámení Ministerstva zemědělství, Agentury pro zemědělství a venkov Plzeň (dále jen „zemědělská agentura“) č. j. 101/ŠN/08 ze dne 19. 11. 2008 (dále jen „Oznámení“). Oznámením ze dne 19. 11. 2008 zemědělská agentura neprovedla ve smyslu ustanovení § 3g odst. 5 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství, změnu v evidenci půdy, ohlášenou dne 6. 10. 2008 žalobkyní, týkající se pozemků v k. ú. Dolany u Plzně, nacházejících se ve čtverci 810-1060.

Ze správního spisu k tomu soud podává, že žalobkyně jako právní důvod užívání pozemků, odůvodňující provedení aktualizace evidence půdy, předložila zemědělské agentuře

výpis z katastru nemovitostí dokládající její vlastnické právo k předmětným pozemkům. Jejich dosavadní uživatel, Třemošenská a.s., k výzvě zemědělské agentury doložil jako právní titul užívání dotčených pozemků čtyři listiny - nájemní smlouvy uzavřené s právními předchůdci žalobkyně (dále jen „nájemní smlouvy“). Zemědělská agentura na podkladě těchto dokumentů shledala, že koupí předmětných pozemků žalobkyně vzhledem k ustanovení § 680 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, vstoupila do právního postavení pronajímatele z předmětných nájemních smluv, a k ukončení nájemního vztahu tudíž nedošlo. Žalobkyně v námitce podané proti Oznámení zpochybnila platnost těchto nájemních smluv, ministr však její námitku nepovažoval za důvodnou a žalobou napadeným rozhodnutím jí nevyhověl.

Žalobkyně považuje napadené rozhodnutí za nezákonné, neboť správní orgány obou stupňů podle ní nesprávně posoudily otázku platnosti předmětných nájemních smluv. Žalobkyně namítla absolutní neplatnost těchto smluv z několika důvodů. Předně příslušné pozemky byly v podílovém spoluvlastnictví, kdy existovaly vždy dva spoluvlastníci s podíly ve výši jedné poloviny. Smlouvy jsou však koncipovány tak, jako kdyby pronajímatel byl výlučným vlastníkem, a nikoli podílovým spoluvlastníkem pozemků (výslovně je to uvedeno v článku 2.1 smluv). Nájemní smlouvy dále podle názoru žalobkyně nebyly uzavřeny ve stejný den, t. j. 1. 1. 2005, resp. 1. 1. 2008, jak je uvedeno v textu smluv, nýbrž v den uvedený v přílohách k těmto smlouvám, tedy o řadu měsíců později. Jestliže smlouvy nebyly uzavřeny v jeden den, nemohou být platnými. Žalobkyně dále poukázala na to, že jeden z pronajímatelů, N. Č., nájemní smlouvu vůbec nepodepsal, avšak podepsal pouze přílohu. S ohledem na výše uvedené skutečnosti žalobkyně navrhla, aby soud napadené rozhodnutí zrušil, věc vrátil žalovanému k dalšímu řízení a přiznal žalobkyni náhradu nákladů řízení.

Žalovaný ve vyjádření k žalobě uvedl, že ačkoli byly projevy vůle spoluvlastníků směřující k uzavření nájemní smlouvy vyjádřeny na více listinách, ke vzniku platného nájemního vztahu došlo. Pro absolutní neplatnost právního úkonu by musel být podle názoru žalovaného dán některý z důvodů zakotvených v §§ 37 - 39 občanského zákoníku, např. právní úkon by byl učiněn neurčitě, nesrozumitelně, nesvobodně nebo nevázně, případně osobou bez způsobilosti k právním úkonům. V dané věci však žádný důvod zpochybňující vůli smluvních stran neexistuje. Žalovaný proto navrhl, aby soud žalobu jako nedůvodnou zamítl.

Městský soud v Praze (dále jen „soud“) nejprve shledal, že jsou splněny podmínky řízení, žaloba je přípustná, byla podána včas a osobou oprávněnou. Následně na základě podané žaloby přezkoumal napadené rozhodnutí v mezích žalobních bodů a vycházel při tom ze skutkového a právního stavu, který zde byl v době vydání napadeného rozhodnutí (§ 75 odst. 1 a 2 zákona č. 150/2002 Sb., soudního řádu správního).

Oba účastníci řízení souhlasili s tím, aby soud rozhodl bez nařízení jednání.

Žalobní námitka spočívá v tom, že správní orgány nesprávně zodpověděly předběžnou otázku, spočívající v posouzení platnosti předmětných nájemních smluv. Tyto smlouvy jsou podle žalobkyně absolutně neplatné, tudíž žalobkyně nemohla koupit dotčených pozemků vstoupit do právního postavení pronajímatele, a proto správní orgány nemohly k žádosti žalobkyně jako výlučného vlastníka těchto pozemků odmítnout provést ohlášenou změnu v evidenci půdy. Spornou otázkou mezi účastníky řízení tak je platnost předmětných nájemních smluv.

Soud předně rekapituluje, že tyto nájemní smlouvy se vztahují ke dvěma skupinám pozemků, přičemž každá tato skupina pozemků byla v podílovém spoluvlastnictví dvou fyzických osob: v jednom případě se jedná o J. V. a N. Č., ve druhém případě o Z. Š. a Z. Š. Ve správním spisu jsou založeny čtyři shodně koncipované listiny označené jako „smlouva o nájmu pozemků, uzavřená podle § 663 až 684 obč. zákoníku“, přičemž v každé z nich je uvedena jako pronajímatel a vlastník příslušné skupiny pozemků jedna z těchto fyzických osob a ve všech je uvedena jako nájemce Třemošná, a.s.

Žalobkyně považuje tuto konstrukci nájemních smluv za nepřijatelnou, neboť z textu smluv vyplývá, že každý ze dvou spoluvlastníků určité skupiny pozemků je výlučným vlastníkem této skupiny pozemků, nikoli pouze spoluvlastníkem. Smlouvy podle názoru žalobkyně dále nemohou být platné proto, že nebyly uzavřeny v den uvedený ve smlouvách, nýbrž až k pozdějšímu datu uvedenému v přílohách smluv, jež je však v každém případě odlišné. Časová souvislost právních úkonů spoluvlastníků je však nezbytnou podmínkou platnosti těchto úkonů.

Tuto námitku soud nepovažuje za důvodnou. V předmětných smlouvách se sice uvádí, že „[p]ronajímatel je vlastníkem pozemků [...] uvedených v příloze této smlouvy jako její nedílná část“ a „[p]ronajímatel prohlašuje, že je oprávněn přenechat výše uvedené pozemky nájemci ve smyslu příslušných ustanovení obč. zákoníku“, a tedy jejich text vzbuzuje dojem, že je každá z fyzických osob výlučným vlastníkem dotčené skupiny pozemků, avšak tato skutečnost je toliko právní nepřesností, jež nemůže vést k neplatnosti smlouvy, neboť nezavdává nejmenších pochybností o obsahu projevu vůle pronajímatelů, jímž bylo převedení jejich vlastnického práva na Třemošnou, a.s. Taková smlouva, podepsaná toliko jedním ze spoluvlastníků, by sama o sobě samozřejmě nebyla způsobilá vést ke vzniku nájemního vztahu, nicméně v dané věci je podstatné, že takovou smlouvu měli uzavřít oba spoluvlastníci, tedy že oba spoluvlastníci měli vyjádřit svůj souhlas s pronájmem těchto pozemků. Za takových okolností by neměla shora popsaná „nepřesnost“ žádný právní význam. Pro úplnost soud podotýká, že přítomnost podpisu na různých listinách, činí-li právní úkon více osob, občanský zákoník výslovně připouští v § 40 odst. 3.

Soud na tomto místě rovněž připomíná jednu ze základních zásad výkladu smluv, podle níž má prioritu takový výklad, který nezakládá neplatnost smlouvy, před takovým výkladem, který neplatnost smlouvy zakládá, jsou-li možné oba výklady. Tento přístup je odrazem respektu k autonomii smluvních stran, funkci smluvních vztahů i k samotné povaze soukromého práva. Z uvedených důvodů neplatnost smlouvy má být výjimkou, nikoliv zásadou (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 23. 4. 2013 ve věci sp. zn. IV. ÚS 1783/11, dostupný z internetové stránky <http://nalus.usoud.cz>).

Důvodná není ani námitka žalobkyně, že neplatnost smlouvy způsobuje podepsání jednotlivými spoluvlastníky v odlišný den. Takový názor nemá oporu v zákoně a nemá ani smysluplné opodstatnění; z právního hlediska je však významné, že písemný projev je platný až od podpisu jednající osoby, tudíž smlouva nemůže být platná, dokud není podepsána oběma spoluvlastníky (srov. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 2. 2001 ve věci sp. zn. NS 25 Cdo 368/99). Jestliže tedy byla nájemní smlouva podepsána jedním ze spoluvlastníků později než druhým, má to za následek, že smlouva není platná až do tohoto pozdějšího podpisu, neboť právní úkon do té doby není perfektní, avšak nemůže to založit absolutní neplatnost smlouvy *pro futuro*. Stanovením dne podpisu smlouvy, od něž byly předmětné nájemní smlouvy platné, potažmo otázkou, zda nájemce neužíval předmětné pozemky po určitou dobu bez právního důvodu, se soud v této věci nicméně nezabýval, neboť to není

pro přezkoumání napadeného rozhodnutí podstatné; zemědělská agentura totiž rozhodovala ve správním řízení podle faktického stavu v době rozhodování, a to až poté, co nastaly všechny uvedené skutečnosti.

Soud naproti tomu shledal důvodnou námitku žalobkyně, že nájemní smlouva týkající se pronajímatelky N. Č. není pronajímatelkou podepsána. Ve spisu založená neověřená kopie nájemní smlouvy týkající se této pronajímatelky sestává ze dvou jednostranně potištěných listů textu vlastní smlouvy a dále z jednoho jednostranně potištěného listu výpisu z katastru nemovitostí, nadepsaného jako „PŘÍLOHA KE SMLOUVĚ“, jenž je k vlastnímu textu smlouvy připojen svorkou. Zatímco tato příloha ke smlouvě pronajímatelkou podepsána je, vlastní text smlouvy nikoli.

Vlastní text smlouvy v bodě 2.1 stanoví, že pronajímané pozemky jsou specifikovány v příloze smlouvy, jež je její nedílnou součástí. Podle judikatury i právní nauky „*součástí písemně uzavřené smlouvy se stávají i listiny označené v rámci smluvních ujednání za součást smluvního textu, ačkoli nebyly podepsány*“ (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30. 10. 2009 ve věci sp. zn. 23 Cdo 1102/2008). Vlastní nájemní smlouva má tedy přílohu, v níž jsou specifikovány předmětné pozemky, a touto přílohou by mohl být připojený výpis z katastru nemovitostí. Soud má však za to, že podpis obsažený na této „příloze“ nelze vztáhnout rovněž k vlastnímu textu smlouvy.

Občanský zákoník v § 40 odst. 3 stanoví, že „*[p]ísemný právní úkon je platný, je-li podepsán jednající osobou*“. Podstatou podpisu u právního úkonu v písemné formě je stvrzení písemně zachyceného obsahu právního úkonu podepisující se osobou, vyjádření úmyslu této osoby být podepisovaným právním úkonem vázána. Proto se podpis vztahuje k textu, pod nímž je umístěn. Je zřejmé, že N. Č. podepsala listinu označenou jako „příloha ke smlouvě“, přičemž v této příloze je označena jako „pronajímatelka“, tudíž si patrně byla vědoma existence nějaké nájemní smlouvy, v níž figuruje jako pronajímatelka. Z tohoto podpisu na příloze ke smlouvě však nelze nijak dovodit, že vyslovuje svůj souhlas rovněž s touto konkrétní smlouvou (jejíž neplatnost žalobkyně namítá). Stejně dobře se mohla pronajímatelka domnívat, že se jedná na příklad o přílohu k nájemní smlouvě uzavřené ve prospěch jiné osoby, případně uzavřené za zcela odlišných (pro ni výhodnějších) podmínek. Úmysl vyjádřit podpisem přílohy ke smlouvě souhlas právě s touto konkrétní smlouvou nelze dovodit ani z náležitostí této přílohy: příloha byla podepsána 28. 1. 2008, zatímco vlastní nájemní smlouva je datována 1. 1. 2008; strany vlastního textu nájemní smlouvy jsou číslovány, avšak příloha číslována není; v příloze není uvedena osoba nájemce ani žádný jiný údaj, který by umožnil jednoznačnou konkretizaci předmětné smlouvy (na příklad její číslo). Z „přílohy ke smlouvě“, jež jediná je N. Č. podepsána, tak nelze nikterak dovodit, že souhlasí s textem ve spisu založené nájemní smlouvy datované 1. 1. 2008. Nevyhnutelným závěrem z uvedených skutečností je, že stejnopis nájemní smlouvy ze dne 1. 1. 2008, jenž je ve spisu založen, nebyl N. Č. podepsán, a tato smlouva tudíž nenabyla platnosti.

Na podkladě uvedeného soud konstatuje, že zemědělská agentura nesprávně posoudila předběžnou otázku platnosti nájemní smlouvy, již měli uzavřít na jedné straně J. V. a N. Č. jako pronajímatelé, na druhé straně Třemošná a.s. jako nájemce. Je však třeba podotknout, že ze závěru soudu, že na základě předložené nájemní smlouvy datované dne 1. 1. 2008 nevznikl nájemní vztah mezi uvedenými stranami, nevyplývá, že takový nájemní vztah vůbec nemůže existovat. Zákon nevyžaduje pro nájemní smlouvu k pozemku se zemědělskou půdou písemnou formu, a rozsudkem soudu není ani řečeno, že nemůže existovat stejnopis

předmětné nájemní smlouvy N. Č. podepsaný. V posuzované věci však správní orgány dospěly k závěru, že tento nájemní vztah existuje, toliko na základě konkrétních listin založených ve správním spisu, a tento závěr soud vzhledem k uvedenému považuje za nesprávný.

Ve vztahu k nájemní smlouvě uzavřené mezi Z. Š. a Z. Š. jako pronajímateli na jedné straně a společností Třemošná a.s. jako nájemcem na druhé straně, datované dne 1. 1. 2005, soud námitky uplatněné žalobkyní důvodnými neshledal.

Závěr zemědělské agentury, že žalobkyně vstoupila do právního postavení pronajímatele z nájemní smlouvy datované dne 1. 1. 2008, a proto je Třemošná, a.s. nadále nájemcem dotčených pozemků, tak nemá oporu ve správním spisu. Žalovaný ministr tuto vadu v řízení o opravném prostředku neodstranil, a proto je jeho rozhodnutí nezákonné.

Je-li žaloba důvodná, soud podle § 78 odst. 1 soudního řádu správního zruší napadené rozhodnutí pro nezákonnost nebo pro vady řízení, a současně podle § 78 odst. 4 téhož zákona rozhodne, že se věc vrací k dalšímu řízení žalovanému. Právním názorem, který vyslovil soud ve zrušujícím rozsudku nebo rozsudku vyslovujícím nicotnost, je v dalším řízení správní orgán vázán (§ 78 odst. 5 téhož zákona).

Výrok o náhradě nákladů řízení vychází z ustanovení § 60 odst. 1 soudního řádu správního. Žalobce měl ve věci plný úspěch, a proto má proti žalovanému právo na náhradu nákladů řízení. Tyto náklady sestávají jednak ze zaplaceného soudního poplatku z podané žaloby ve výši 2.000,- Kč, jednak z odměny advokátovi za dva úkony právní služby po 2100,- Kč, jakož i ze souvisejících náhrad hotových výdajů po 300,- Kč, dle vyhlášky č. 177/1996 Sb., o odměnách advokátů a náhradách advokátů za poskytování právních služeb (advokátní tarif), ve znění účinném k datu uskutečnění úkonů. Náhradu nákladů v celkové výši 6.800,- Kč je žalovaný povinen zaplatit žalobci do 30 dnů od právní moci tohoto rozsudku k rukám jeho zástupce.

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 v Brně, Moravské náměstí 6. 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 soudního řádu správního 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 31. října 2013

JUDr. Slavomír Novák, v.r.
předseda senátu

za správnost vyhotovení:
Simona Štěpínová