



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK

JMÉNEM REPUBLIKY

Městský soud v Praze rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Evy Pechové a soudců Mgr. Aleny Krýlové a Mgr. Michaely Bejčkové v právní věci žalobce: VHC-holding, a.s., Senec 465, Zruč-Senec, Senec, zast.: JUDr. Zdeňkem Hrabou, advokátem, Kamlerova 795, Říčany, proti žalovanému: Ministr zemědělství, Praha 1, Těšnov 17, za účasti: 1) Ing. J.H., 2) Ing. B.P., o žalobě proti rozhodnutí ministra zemědělství ze dne 15.2.2008, čj. 1937/2008-10000

t a k t o :

- I. Žaloba se zamítá.**
- II. Žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení.**
- III: Osoby zúčastněné na řízení nemají právo na náhradu nákladů řízení.**

O d ů v o d n ě n í :

Žalobce podal k soudu žalobu proti rozhodnutí ministra zemědělství ze dne 15.2.2008, čj. 1937/2008-10000 o přezkoumání Oznámení Ministerstva zemědělství, Zemědělské agentury a pozemkového úřadu Domažlice (Zemědělská agentura), č.j. 495/2007 (správně má být č.j. 494/2007) ze dne 7.9.2007 o provedení změny evidovaných údajů v evidenci zemědělské půdy podle užívatelských vztahů týkající se pozemků zapsaných na LV č. 136 pro k.ú. Hora Svatého Václava, jímž nebylo vyhověno námitce podle § 3g odst. 7 zákona č. 252/1997 Sb., o zemědělství. V odůvodnění rozhodnutí ministr zemědělství (ministr) uvedl, že oznámením ze dne 7.9.2007 sdělila Zemědělská agentura dosavadnímu uživateli pozemků VHC Holding, a.s., že byla provedena změna v evidenci půdy ohlášená Ing. J.H., též v zastoupení Ing. B. P., a to u nově vytvořených půdních bloků/dílů 2707, 2705, 2703, 1716, 1715, 1714 a 1713/1 ve čtverci 860-1080, jejichž dosavadním uživatelem je VHC Holding, a.s. Jako důvod provedení ohlášené změny byl uveden zánik nájemního

vztahu jednostranným prohlášením Ing. H., vlastníka dotčených pozemků, kterým odstupuje od nájemní smlouvy uzavřené dne 9.11.2005 se společností VHC Holding, a.s. pro nesplnění závazku řádně a včas mu zaplatit nájemné za rok 2006. Oznámení (č.j. 494/2007 ze dne 7.9.2007) bylo vydáno o té, co předcházející oznámení č.j. 235/2007 ze dne 10.4.2007 bylo v části vztahující se k předmětným pozemkům zrušeno a věc vrácena k novému projednání usnesením ministra zemědělství č.j. 20067/2007-1000 ze dne 25.6.2007. Proti Oznámení podala společnost VHC Holding, a.s. námitku a namítla, že v rozporu s § 679 odst. 3 občanského zákoníku nebylo prokázáno, že by pronajímatel Ing. H. upomenul nájemce o zaplacení dlužného nájemného, které mu bylo za rok 2006 uhrazeno poštovní poukázkou dne 23.6.2006, a dále namítla, že správní orgán neřešil otázku doručení oznámení pronajímatele o odstoupení od nájemní smlouvy; dovodila, že proto nebyly splněny zákonné předpoklady pro odstoupení od nájemní smlouvy, úkon Ing. H. byl neplatný podle § 39 obč. zák. a nájemní vztah založený nájemní smlouvou ze dne 9.11.2005 trvá. Ministr dále uvedl, že ohlašovatelé změny, tj. Ing. H. a Ing. P., ve svém vyjádření k podané námitce uvedli, že v nájemní smlouvě nebylo sjednáno, že odstoupení od smlouvy pro neplacení nájemného je vázáno na předchozí upomenutí, jak to jinak vyžaduje § 679 obč. zák., a že nájemce v rozporu s nájemní smlouvou nájemné do dne 31.5.2006 ani do dne 30.6. 2006, ani později nezaplatil, proto pronajímatel využil svého práva od nájemní smlouvy odstoupit. Pronajímateli není nic známo o poštovní poukázce, kterou mu nájemné mělo být zasláno, žádné finanční prostředky mu nepřišly ani poštou a domnívá se, že by se mohlo jednat i o falzifikát takové poukázky. I kdyby nájemce nájemné poštou skutečně poslal, nejednalo by se o řádné splnění dluhu, neboť bylo sjednáno poukázání nájemného na účet pronajímatele a k tomu, ani k vyplacení dlužné částky pronajímateli, nikdy nedošlo.

V odůvodnění napadeného rozhodnutí ministr dále uvedl, že usnesením ze dne 25.6.2006, č.j. 20067/2007-1000, kterým bylo zrušeno dřívější Oznámení Zemědělské agentury č.j. 235/2007 ze dne 10.4.2007, a to v části týkající se změny uživatele pozemků přenechaných Ing. H. předmětnou nájemní smlouvou do užívání společnosti VHC Holding, a.s., bylo Zemědělské agentuře uloženo v novém řízení zjistit a doložit, zda Ing. H. převzal či nepřivzal nájemné, které mu bylo poukázáno podle kopie poštovní poukázky ze dne 23.6.2006. Napadené oznámení pak vychází z čestného prohlášení Ing. H. ze dne 20.7.2007, v němž jmenovaný uvádí, že mu do 29.7.2006 společnost VHC Holding, a.s. řádně neuhradila dlužné nájemné, a že proto dopisem ze dne 29.7.2006 od nájemní smlouvy odstoupil, přičemž do uvedeného dne to byl jediný dopis z jeho strany s takovým obsahem zasláný na adresu uvedené společnosti. Ministr k tomu uvedl, že zaslání dopisu je doloženo kopií podacího lístku ze dne 31.7.2006 a kopií dodejky, podle níž došlo k převzetí adresátem dne 1.8.2006. Dále uvedl, že čestným prohlášením lze mít za prokázané, že před 29.7.2006 nebyla na adresu nájemce zaslána žádná jiná zásilka obdobného obsahu a že pochybnosti vyslovené v tomto směru ve zrušovacím usnesení ministra byly zapříčiněny písařskou chybou; obdobná chyba se ostatně objevuje i v odůvodnění napadeného oznámení, kde je odstoupení od smlouvy datováno na 20. července 2006.

K argumentu námitky, že ze strany pronajímatele nedošlo ke splnění podmínky uvedené v § 679 odst. 3 obč. zák., pak ministr uvedl, že podmínky odstoupení od smlouvy pro neplacení nájemného byly dohodnuty v nájemní smlouvě, kterou tím bylo nahrazeno citované dispozitivní ustanovení. Při posuzování otázky odstoupení od nájemní smlouvy postupovala Zemědělská agentura v souladu s § 57 odst. 1 písm. c) správního řádu, který dává správnímu orgánu oprávnění učinit si úsudek o platnosti právního úkonu v rámci řešení tzv. předběžné otázky. Takto však mohou být hodnoceny pouze skutečnosti rozhodné pro posouzení otázky zápisu do evidence půdy, neboť ve sporu o platnost právního úkonu dle §

39 obč. zák. přísluší rozhodnout soudu nikoli Ministerstvu zemědělství. Podle čl. V. předmětné nájemní smlouvy se strany dohodly, že sjednaná částka nájemného je splatná na účet pronajímatele, který bude písemně nájemci sdělen, a to vždy nejpozději do 31.5. každého roku za běžný kalendářní rok s tím, že za den úhrady se považuje den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele a pro případ, že bude s placením nájemného v prodlení o více jak 30 dní, bude to považováno za podstatné porušení nájemní smlouvy, které zakládá právo pronajímatele od smlouvy odstoupit. Při zjišťování, zda byly naplněny podmínky pro odstoupení od smlouvy, zůstala v napadeném oznámení nedořešena otázka, zda došlo ze strany nájemce k uhrazení nájemného. Zemědělská agentura uvedla, že z kopie peněžní poukázky je zjevné, že nájemce provedl platbu prostřednictvím pošty dne 23.6.2006, ale protože splatné nájemné nebylo pronajímateli ve 30-ti denní lhůtě po dni splatnosti připsáno na účet, jak bylo ve smlouvě sjednáno, nezanikl tím závazek jeho řádné a včasné úhrady, z čehož vyplývá právo pronajímatele na odstoupení od nájemní smlouvy. Ministr uvedl, že toto tvrzení se však opírá pouze o existenci peněžní poukázky, ale nebylo doloženo, zda peníze byly Ing. H. skutečně doručeny a jím i převzaty; Ing. H. ve svém čestném prohlášení a zejména pak ve svém vyjádření k námitce však jakékoli vyplacení nájemného rozhodně popírá. Proto byly v řízení o námitce od žalobce vyžádány doklady o zaplacení nájemného. Společnost VHC Holding, a.s. pak podáním ze dne 4.1.2008 svou námitku doplnila příloženou kopií poštovní složenky a kopií výpisu z bankovního účtu. Z těchto dokladů vyplynulo, že nájemné bylo odesláno poštovní poukázkou dne 23.6.2006 v rámci 30-denní lhůty dohodnuté v nájemní smlouvě, ale Ing. H. hotovost odmítl převzít a poté, co ji pošta dne 31.7.2006 vrátila odesílateli, nájemce ve stejný den převedl tuto částku ze svého účtu na účet Ing. H. Ministr rovněž konstatoval, že pronajímatel zasláním kopie svého dopisu ze dne 10.4.2006 prokázal, že v souladu s nájemní smlouvou oznámil nájemci číslo účtu, na který má být nájemné zasíláno. Z provedených zjištění učinil ministr závěr, že ze sjednaných podmínek pronajímatel splnil povinnost oznámit nájemci číslo účtu, ale nájemce převedl dohodnutou částku nájemného na účet pronajímatele nikoliv do 30-ti dnů po 31.5.2006, tj. do 30.6.2006, ale teprve dne 31.7.2006, jak je doloženo kopií výpisu z jeho účtu. Aniž by bylo třeba zjišťovat den, kdy částka byla připsána na účet pronajímatele, jako den úhrady nájemného, je zřejmé, že nájemce nesplnil svůj smluvní závazek k zaplacení nájemného řádně a včas. Byly proto splněny dohodnuté podmínky pro odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy a účinky odstoupení nastávají v souladu se smlouvou, jejíž ujednání je pro účastníky smlouvy závazné. Ministr dodal, že s ohledem na § 3g odst. 14 zákona o zemědělství (podle kterého *se na řízení podle odstavců 1 až 13 se nevztahuje správní řád, s výjimkou lhůt a doručování*) je ve věcech aktualizace evidence půdy třeba uplatnit postup podle § 177, resp. části čtvrté správního řádu.

Žalobce v žalobě namítl, že závěr žalovaného, že podmínkami pro odstoupení pro neplacení nájemného dohodnutými v nájemní smlouvě bylo nahrazeno dispozitivní ustanovení § 679 odst. 3 obč. zák., nemá oporu v platné právní úpravě a závěr žalovaného, že nájemce ani do 30.6.2006 ani později nájemné nezaplatil, nemá oporu ve faktickém stavu věci. Ustanovení § 679 odst. 3 obč. zák. upravuje právo pronajímatele na odstoupení od smlouvy s tím, že oprávnění pronajímatele odstoupit od smlouvy při nezaplacení nájemného váže na to, že nájemce bude pronajímatelem o zaplacení upomenut. Z platné právní úpravy ani z judikatury pak podle žalobce nevyplývá, že by se jednalo o dispozitivní ustanovení takového charakteru, jak dovozuje odvolací orgán, tj. že skutečnost, že v nájemní smlouvě není vazba na předchozí upomenutí upravena, způsobuje, že § 679 odst. 3 obč. zák. nelze aplikovat. Žalobce má naopak za to, že § 679 odst. 3 obč. zák. se aplikuje ex lege bez ohledu na to, zda v konkrétní nájemní smlouvě je vazba na předchozí upomenutí při odstoupení od

nájemní upravena či nikoliv. Pro závěr odvolacího orgánu chybí odkaz na konkrétní ustanovení platné právní úpravy, z něhož by takový závěr měl vyplývat.

Napadené rozhodnutí dále podle žalobce vychází z tvrzení, že nájemce ani do 30.6.2006 ani později nájemné nezaplatil. To se však nezakládá na pravdě. Nájemné odeslané složenkou dne 23.6.2006 odmítl Ing. H. převzít a pošta částku žalobci vrátila zpět. Tvrzení druhé strany, že mohlo jít o falzifikát složenky, mohl odvolací orgán vyvrátit tím, že si mohl vyžádat odklad přímo od pošty, která by doložila, že Ing. H. odmítl hotovost převzít. Tím Ing. H. znemožnil žalobci splnit závazek ze smlouvy. Tvrzení, že žalobce nezaplatil ani do 30.6.2006 ani později, žalobce vyvrátil doložením výpisu z účtu u Komerční banky Domažlice, který dokládá, že částku 19 419,- Kč odeslal z účtu žalobce na účet Ing. H. ihned po té, co tuto částku žalobci dne 31.7.2006 vrátila pošta jako nedoručitelnou.

Žalobce namítl, že napadené rozhodnutí vychází jen z čestného prohlášení Ing. H., že mu nájemné nebylo do 29.7.2006 uhrazeno, nikoli z nezpochybnitelných faktů doložených žalobcem, natož pak z čestného prohlášení žalobce o opaku. Odvolací orgán tak postupoval v hrubém rozporu se zákonem a zjevně jednostranně. Žalobce podotkl, že skutečnost, že nájemné bylo zasláno v hotovosti poštou a nikoli na účet, byla způsobena účetní chybou, když žalobce takto hradí nájemné i ostatním pronajímatelům a odlišný způsob se smlouvě uzavřené s Ing. H. nezaznamenal. Ing. H. této chyby zneužil, úmyslně odmítl hotovost přijmout a účelově obviňuje z falzifikace. Toto by nemělo být hodnoceno stejně jako nezaplacení nájemného vůbec, neboť ke splnění závazku zákonným způsobem došlo. Žalobce dále namítl, že správní orgán hodnotí jako písarskou chybu to, že Ing. H. v dřívějším řízení uvedl, že od smlouvy odstoupil dne 29.6.2006, tj. ještě před uplynutím lhůty 30 dnů; i to dle žalobce svědčí pro jednostranný přístup odvolacího orgánu, který poukazuje na písarskou chybu nikoli na to, že k odstoupení od smlouvy došlo předčasně.

Žalobce žádal, aby soud napadené rozhodnutí zrušil pro vady řízení spočívající především ve zjevně jednostranném přístupu správního orgánu ve prospěch Ing. H. a pro nezákonnost spočívající v rozporu rozhodnutí s platnou právní úpravou, a aby přiznal žalobci náhradu nákladů řízení. V doplnění žaloby ze dne 22.4.2008 pak žalobce žádal, aby soud zrušil rovněž prvostupňové Oznámení Zemědělské agentury ze dne 7.9.2007, čj. 494/2007 a poukázal na nesprávné označení tohoto Oznámení v napadeném rozhodnutí, kde je uvedeno čj. 495/207 (soud poznamenává, že ve skutečnosti je v napadeném rozhodnutí uvedeno čj. 495/2007).

Žalovaný ve vyjádření k žalobě zejména uvedl, že v případě ustanovení § 679 odst. 3 obč. zák. jde o právo závazkové a právní úprava je tedy dispozitivní ve smyslu § 2 odst. 3 obč. zák. Odkázal na komentář – Beckovy komentované zákony, OZ, 8. vydání. Uvedl, že smluvní strany se v čl. V. předmětné nájemní smlouvy dohodly, že nájemné má být uhrazeno na účet pronajímatele nejpozději do 31.5. běžného roku a zároveň bylo sjednáno, že bude-li nájemce v prodlení o více jak 30 dní, bude to považováno za podstatné porušení smlouvy zakládající právo pronajímatele od smlouvy jednostranně odstoupit. Jedná se o dohodu účastníků smlouvy ve smyslu § 48 odst. 1 obč. zák., jejímuž uzavření úprava v § 679 odst. 3 obč. zák. nebrání a účastníci smlouvy se od ní mohou odchýlit. Pokud se proto v předmětné nájemní smlouvě žalobce s Ing. H. dohodli, že prodlení nájemce s placením sjednané částky o více než 30 dní jako podstatné porušení smlouvy zakládá právo pronajímatele bez dalšího (tj. bez upomenutí) jednostranně od smlouvy odstoupit, a k takovému úkonu došlo, nájemní vztah doručením odstoupení od nájemní smlouvy zanikl. Nájemné nebylo včas uhrazeno proto, že ve sjednané lhůtě nebylo v souladu s nájemní smlouvou připsáno na účet

pronajímatele. Smluvní ujednání je i v tomto směru pro strany závazné a případný jiný než řádný způsob úhrady nájemného k zániku závazku nájemce jako dlužníka nemohl směřovat (§ 561 odst. 1 obč. zák.). Žalovaný dále poukázal na to, že judikatura neřeší jednotně otázku, zda rozhodnutí týkající se evidence půdy podle zákona o zemědělství podléhá přezkumu ve správním soudnictví a poukázal na konkrétní rozhodnutí Městského soudu v Praze. Evidence půdy podle § 3a a násl. zákona o zemědělství je záležitostí především evidenční a ministerstvo zemědělství nemá pravomoc rozhodovat spory mezi uživateli pozemků. Na řízení podle § 3g zákona, s to s ohledem na jeho odst. 14, se sice přímo nevztahuje správní řád, ale ministerstvo musí na základě ohlášené změny za použití obecných zásad správního řízení posoudit skutečný stav věci, shromáždit podklady a přihlédnout k tomu, co bylo v řízení tvrzeno a prokázáno a na základě toho rozhodnout, kdo bude dále veden v evidenci půdy jako uživatel, když podle § 3g odst. 2 zákona to má být ve sporných případech osoba, která prokázala právní důvod užívání zemědělské půdy, jež se stala předmětem sporu. K rozhodnutí na základě posouzení právního důvodu užívání zemědělské půdy je ministerstvo oprávněno. Jak konstatoval Nejvyšší správní soud v obdobné věci týkající se evidence chmelnic, činí tak nikoli proto, aby bylo autoritativně rozhodnuto o právech a povinnostech uživatelů mezi sebou, příp. aby vztahy do budoucna mezi nimi upravit; takové rozhodnutí o sporu přísluší pouze příslušnému nalézacímu soudu v občansko právním řízení (rozsudek NSS 7 As 26/2005). Pokud tedy i v daném případě mezi účastníky řízení o aktualizaci evidence půdy trvají sporné otázky, měli by je řešit podáním žaloby u občanskoprávního soudu, ministerstvo takové spory vyřešit nemůže. Žalovaný navrhl, aby soud žalobu odmítl, případně ji zamítl, neboť správní orgán rozhodoval v rámci zákonem o zemědělství vymezené působnosti a svou pravomoc v žádném směru nepřekročil.

Žalobce v replice k vyjádření žalovaného uvedl, že Ing. H. tím, že nepřevzal finanční hotovost, která mu byla zaslána v termínu 30 dnů po splatnosti – 23.6.2006, tedy obstrukci, dosáhl toho, že na účet mu byla částka nájemného převedena po uplynutí 30 denní lhůty. Žalobce má nadále za to, že úhrada nájemného jiným způsobem, než je uvedeno ve smlouvě, nemůže být důvodem pro odstoupení od smlouvy, může se nanejvýš jednat o povinnost nahradit Ing. H. škodu, která by mu byla způsobena např. tím, že musel hotovost odnést do banky a složit na svůj účet. Žalobce pak poukázal na to, že žalovaný ve vyjádření k žalobě nesprávně, zřejmě v důsledku písařské chyby, uvedl, že nájemné bylo Ing. H. na účet uhrazeno dne 24.5.2007, avšak ve skutečnosti se tak stalo dne 31.7.2006.

Osoby zúčastněné na řízení, a to Ing. Josef H. a Ing. Blanka P. (navrhovatelé zápisu změny v evidenci půdy podle užívatelských vztahů) ve svém podání ze dne 19.7.2011 uvedli, že mají za to, že nárok žalobce je neodůvodněný, neboť žalobce není oprávněn užívat předmětné pozemky. Uvedli, že se skutečnostmi uvedenými v žalobě se již vypořádaly rozsudky Okresního soudu Plzeň sever ze dne 11.3.2009, č.j. 5 C 223/2008-92 a Krajského soudu v Plzni ze dne 29.6.2009, č.j. 61 Co 310/2009, jimiž byla žalobci uložena povinnost zdržet se užívání pozemků.

Soud se předně zabýval otázkou, zda žalobou napadené rozhodnutí podléhá přezkumu ve správním soudnictví. Zákon o zemědělství obsahuje v ustanoveních § 3a – 3i úpravu evidence využití zemědělské půdy podle užívatelských vztahů. Podle § 3 odst. 4 písm. a) zákona o zemědělství vychází správní orgán při rozhodování o dotacích z evidence využití zemědělské půdy podle užívatelských vztahů a nepřihlíží k údajům o výměře parcel a druhu pozemku vedených podle zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí. Podle § 3a zákona o zemědělství slouží evidence využití zemědělské půdy podle užívatelských vztahů mimo jiné i k ověřování správnosti údajů uvedených v žádosti o dotaci a ke kontrolám plnění

podmínek poskytnutí dotace. Změny využití zemědělské půdy u půdního boku vedeného v evidenci využití zemědělské půdy podle uživatelských vztahů vedou podle § 3 odst. 5 písm. b) zákona o zemědělství k neposkytnutí dotace. To, že správní orgán vychází při rozhodování o poskytnutí dotace z údajů evidence podle uživatelských vztahů, znamená, že při rozhodování o dotaci musí konfrontovat údaje tvrzené žadatelem s údaji uvedenými v evidenci a v případě jejich nesouladu, nejde-li o nepřesnost ale o rozpor údajů, musí vycházet z údajů evidence. Evidence využití zemědělské půdy podle uživatelských vztahů tedy souvisí s procesem přidělování a rozhodování o dotacích na zemědělskou půdu, proto podle soudu nelze mít za to, že by měla toliko evidenční charakter. Odhlédnout nelze ani od skutečnosti, že Nejvyšší správní soud se v rozsudku ze dne 19.7.2006, č.j. 7 As 26/2005-67 (uveřejněno pod. č. 980 /2006 Sb. NSS) zabýval obdobou problematikou, kdy předmětem soudního přezkumu bylo rozhodnutí o zamítnutí návrhu na zapsání do evidence chmelnic podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, žalobou napadené rozhodnutí bylo soudem věcně přezkoumáno a Nejvyšší správní soud v takovém postupu neshledal pochybení. Městský soud v Praze je proto toho názoru, že předmětné žalobou napadené rozhodnutí soudnímu přezkumu podléhá.

Z podnětu podané žaloby proto soud přezkoumal napadené rozhodnutí žalovaného v mezích žalobních bodů, jimiž je vázán. Vycházel při tom ze skutkového a právního stavu, který tu byl v době rozhodování správního orgánu, jak soudu ukládá ust. § 75 odst. 1,2 s.ř.s. V souladu s § 51 odst. 1 s.ř.s. soud ve věci rozhodl rozsudkem bez jednání; žalobce s tímto postupem výslovně souhlasil a žalovaný k výzvě soudu svůj nesouhlas nevyjádřil. Soud vycházel z obsahu správního spisu, který byl soudu předložen žalovaným. _

Podle čl. V. nájemní smlouvy ze dne 9.11.2005 uzavřené mezi Ing. Josefem H. jako pronajímatelem a žalobcem jako nájemcem byly pozemky uvedené ve smlouvě pronajaty za částku 19. 419,- Kč ročně splatnou na účet pronajímatele, který bude písemně nájemci sdělen, a to vždy nejpozději do 31.5. každého roku za běžný kalendářní rok; první takto sjednaná částka byla podle smlouvy splatná ke dni 31.5.2006. Za den úhrady se podle smlouvy považuje den, kdy bude částka připsána na účet pronajímatele. Čl. V smlouvy dále výslovně stanoví, že pro případ, že bude nájemce v prodlení s placením sjednané částky o více jak 30 dní, bude toto považováno za podstatné porušení nájemní smlouvy a zakládá to právo pronajímatele jednostranně od smlouvy odstoupit.

Do správního spisu je založen dopis Ing. H. adresovaný žalobci a datovaný dnem 10.4.2006, který podle připojeného podacího lístku byl téhož dne, tj. dne 10.4.2006 podán k poštovní přepravě, jímž pronajímatel Ing. H. sdělil žalobci číslo účtu, na který má být zasíláno nájemné. Spis dále obsahuje kopii poštovní složenky, kterou žalobce Ing. H. zaslal v hotovosti částku 19.419,- Kč, a to dne 23.6.2006. Do spisu je dále založen dopis Ing. H. ze dne 29.7. 2006 adresovaný žalobci, jímž s odkazem na článek V. předmětné nájemní smlouvy Ing. H. od smlouvy odstoupil, důvodem odstoupení je neplacení nájemného tak, jak bylo ujednáno. K písemnosti obsahující odstoupení od smlouvy je připojena kopie doručanky, dle které byla zásilka od Ing. H. (jejíž předmět není na doručence specifikován) žalobci doručena dne 1.8.2006; skutečnost, že odstoupení od smlouvy bylo žalobci doručeno, žalobce v podané žalobě nezpochybnil.

Ministerstvo zemědělství, odbor Zemědělské agentury a Pozemkový úřad (Zemědělská agentura) vydalo dne 10.4.2007 pod č.j. 235/2007 Oznámení, jímž sdělilo žalobci a rovněž i Ing. Josefu H. a Ing. Blance P., že se povolují návrhy na zápis změny uživatele zapsaného v evidenci půdy vedené v systému LIPIS podle předložených návrhů a

budou provedeny. Odůvodnění Oznámení obsahuje popis dosavadního průběhu řízení, s tím, že návrhy na zápis změn byly podány Ing. H. a Ing. P., orgán evidence opakovaně zaslal současnému uživateli oznámení a výzvu k uzavření dohody o užívání pozemků nebo předložení právních důvodů oprávněného užívání ohlášených pozemků, současný uživatel však žádné právní důvody užívání uživatelsky sporných pozemků nepředložil, ani mezi účastníky nedošlo k uzavření dohody o užívání pozemků. Protože navrhovatelé unesli důkazní břemeno a listinnými důkazy prokázali, že na jejich straně jsou právní důvody oprávněného užívání, bylo rozhodnuto, jak je uvedeno ve výroku.

Žalobce proti Oznámení ze dne 10.4.2007, čj. 235/2007 podal námitky, v nichž namítl, že správní orgán byl povinen zjistit, zda Ing. H. nájemce o zaplacení nájemného upomenul a zda nájemce přes takové upomenutí splatné nájemné nezaplatil do 3 měsíců od upomenutí, jak požaduje § 679 odst. 3 občanského zákoníku. Nájemné za rok 2006 při tom bylo uhrazeno poštovní poukázkou dne 23.6.2006 a Ing. H. nikdy žalobce o uhrazení dlužného nájemného neupomenul a od nájemní smlouvy odstoupil dopisem ze dne 29.6.2006.; podle žalobce tak nájemní vztah trvá.

Rozhodnutím ministra zemědělství ze dne 25.června 2007, č.j. 20067/2007-10000 bylo Oznámení Zemědělské agentury čj. 235/2007 ze dne 10.4.2007 v části vztahující se ke změně v osobě uživatele pozemků, které Ing. H. přenechal nájemní smlouvou ze dne 9.11.2006 do užívání žalobce zrušeno a v tomto rozsahu byla věc vrácena k novému projednání Zemědělské agentuře. Ministr zemědělství poukázal na to, že ve spise je založeno podání (odstoupení od smlouvy) ze dne 29. července 2006, a je-li v Oznámení Zemědělské agentury uváděno datum 29.6.2006, nechť je vysvětleno, zda jde o omyl v datech či zda existují dvě samostatná podání o odstoupení od nájemní smlouvy. V každém případě však nebylo doloženo, že Ing. H. nepřevzal nebo mu do 30.6.2006 nebyla připsána na účet částka nájemného, která byla nájemcem poukázána dne 23.6.2006. Jen za splnění v nájemní smlouvě dohodnutých podmínek lze dovodit, že odstoupením od smlouvy došlo k zániku nájemní smlouvy.

Do spisu je založeno po té doložené čestné prohlášení Ing. Josefa H. ze dne 20.7.2007, jímž jmenovaný prohlásil, že do 29. července 2006 mu nebylo řádně uhrazeno společností VHC Holding a.s. nájemné na základě předmětné nájemní smlouvy, proto dopisem ze dne 29.7.2007 od smlouvy jednostranně odstoupil. Do dne 29.7.2006 žádný jiný dopis se stejným nebo obdobným obsahem uvedené společnosti nezaslal, tedy nejasnosti kolem data skutečného odstoupení od smlouvy byly zapříčiněny pouze a jen zjevnou písařskou chybou.

Zemědělská agentura pak Oznámením ze dne 7.9.2007, čj. 494/2007 oznámila, že opakovaně vyhověla návrhu na provedení zápisu změny uživatele v rozhodnutí označených půdních bloků. Uvedla, že vyzvala oba účastníky řízení (původního uživatele i nového uživatele), aby na podporu svých tvrzení předložili další důkazy a k věci se vyjádřili. Původní uživatel spolu s vyjádřením ze dne 13.8.2007 předložil kopii poštovní poukázky ze dne 23.6.2006 svědčící o poukázání peněžní částky ve výši 19 419,- Kč a kopii výpisu z účtu dokladující, že dne 24.5.2007 poukázal částku 19 419,- Kč na peněžní účet nového uživatele. Nový uživatel formou čestného prohlášení ze dne 20.7.2007 prohlásil, že mu do 29. 7. 2006 původní uživatel řádně neuhradil nájemné a proto nový uživatel svým jednostranným úkonem ze dne 20.července 2006 (správně má být 29. července 2006) od smlouvy odstoupil; rovněž uvedl, že nejasnosti vzniklé kolem data skutečného odstoupení od smlouvy jsou zapříčiněny písařskou chybou. Platba nájemného prostřednictvím České pošty

dne 23.6.2006 byla sice provedena v běhu 30ti denní lhůty, po jejímž marném uplynutí je pronajímateli smluvně dána možnost jednostranně odstoupit od smlouvy, avšak podle smlouvy je za den úhrady považován den, kdy bude částka nájemného připsána na účet pronajímatele, k čemž však ve lhůtě 30 dnů po splatnosti nájemného nedošlo. Ve smyslu čl. V nájemní smlouvy tak vznikl právní nárok na jednostranné odstoupení od smlouvy.

Proti Oznámení ze dne 7.9.2007, čj. 494/2007 žalobce opětovně podal námitky obdobné dřívějším jeho námitkám podaným proti Oznámení ze dne 10.4.2007, čj. 235/2007 a nad jejich rozsah dále namítl, že správní orgán se zabýval pouze odesláním dopisu obsahujícího odstoupení od smlouvy, nikoli jeho doručení žalobci; i pokud by k odstoupení od smlouvy došlo, pak dalším užíváním předmětu nájmu došlo k prolongaci nájemního vztahu ve smyslu § 676 odst. 2 obč. zák. Soud pro úplnost poukazuje na to, že tyto dvě uvedené námitky žalobce již v podané správní žalobě neuplatnil. O námitkách podaných proti Oznámení ze dne 7.9.2007, čj. 494/2007 bylo rozhodnuto žalobou napadeným rozhodnutím po té, co žalobce na výzvu žalovaného doplnil podanou námitku podáním ze dne 4.1.2008, v němž uvedl, že nájemné Ing. H. odeslal poštovní složenkou dne 23.6.2006, tj. v rámci 30-ti denní lhůty dohodnuté v nájemní smlouvě, Ing. H. však peníze odmítl převzít a proto pošta částku žalobci vrátila, a to dne 31.7.2006. Téhož dne pak žalobce tuto částku odeslal ze svého účtu na účet Ing. H. Žalobce své tvrzení doložil předložením výpisu ze svého účtu, který dokládá platbu částky 19 419,- Kč dne 31.7.2006 na účet Ing. H. č. 87849321/0100, tj. na účet, který Ing. H. sdělil žalobci shora zmíněným dopisem ze dne 10.4.2006.

Soud vycházel z těchto podstatných skutečností:

Mezi Ing. H. jako pronajímatelem a žalobcem jako nájemcem byla dne 9.11.2005 uzavřena nájemní smlouva. V čl. V. nájemní smlouvy si účastníci sjednali způsob platby nájemného - na účet pronajímatele, splatnost nájemného - nejpozději k 31.5. každého roku s tím, že za den úhrady se považuje den připsání částky na účet pronajímatele, který podle smlouvy měl být pronajímatelem nájemci písemně sdělen. Soud je toho názoru, že smluvní ujednání o způsobu úhrady nájemného je pro účastníky smlouvy závazné a jiný než sjednaný (řádný) způsob úhrady nájemného nemohl směřovat k zániku závazku nájemce. Pronajímatel Ing. H. sdělil žalobci číslo účtu, kam mělo být hrazeno nájemné, a to dopisem ze dne 10.4.2006. Žalobce přesto částku nájemného pronajímateli zaslal nejprve v hotovosti poštovní poukázkou dne 23.6.2006, pošta však nájemné vrátila zpět žalobci, který je teprve po té dne 31.7.2006 poukázal na účet pronajímatele. Předmětná splátka nájemného tedy nebyla uhrazena řádně (byla zaslána pronajímateli poštou nikoli na jeho účet) ani včas (nájemné splatné dne 31.5.2006 bylo na účet pronajímatele odesláno až dne 31.7.2006, tedy s prodlením 61 dnů).

Pro případ prodlení žalobce s placením nájemného o více jak 30 dnů (které je podle smlouvy považováno za podstatné porušení nájemní smlouvy) bylo smlouvou sjednáno právo pronajímatele jednostranně od smlouvy odstoupit.

Žalobce namítá, že nebyly splněny podmínky pro to, aby pronajímatel mohl od smlouvy odstoupit, neboť žalobce nebyl pronajímatelem o zaplacení upomenut. Tato žalobní námitka podle soudu není důvodná. Podle § 48 odst. 1 obč. zák. od smlouvy může účastník odstoupit, jen jestliže je to v tomto zákoně stanoveno nebo účastníky dohodnuto. Podle § 679 odst. 3 obč. zák. pronajímatel může kdykoli odstoupit od smlouvy, užívá-li nájemce přes písemnou výstrahu pronajatou věc nebo trpí-li užívání věci takovým způsobem, že

pronajímateli vzniká škoda, nebo že mu hrozí značná škoda. Nejde-li o byt nebo nebytový prostor, může pronajímatel také odstoupit od smlouvy, jestliže nájemce, ač upomenut, nezaplatil splatné nájemné ani do splatnosti dalšího nájemného, a je-li tato doba kratší než tři měsíce, do tří měsíců, nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba pronajatou věc vyklidit.

Odstoupení od smlouvy lze klasifikovat jako zákonné a smluvní; § 679 obč. zák. zakotvuje zákonné odstoupení od smlouvy. Ve smlouvě však může být sjednán i jiný důvod (případně i bez důvodu), který může vést k odstoupení od smlouvy (srovnej komentář ASPI k § 679 obč. zák.). Právo pronajímatele odstoupit bez dalšího (tj. bez upomenutí) od smlouvy pro případ prodlení s placením nájemného o více jak 30 dní bylo účastníky předmětné nájemní smlouvy sjednáno dohodou podle § 48 odst. 1 obč. zák., jejímž uzavřením úprava v § 679 odst. 3 obč. zák. nebrání.

Předmětná splátka nájemného ve výši 19 419,- Kč byla splatná k 31.5.2006. Za den úhrady se podle uzavřené smlouvy považuje den, kdy bude částka nájemného připsána na účet pronajímatele. Žalobce nájemné ve výši 19 419,- Kč zaslal Ing. H. nejprve poštovní poukázkou podanou na poště dne 23.6.2006, tedy sice již po dni splatnosti nájemného, avšak ještě ve lhůtě 30 dní ode dne splatnosti. Ing. H. si však tuto hotovost nevyzvedl a pošta ji dne 31.7.2006 vrátila zpět žalobci. Teprve po té žalobce dne 31.7.2006 zaslal nájemné ze svého účtu na účet Ing. H. Den připsání částky nájemného na účet pronajímatele (tj. podle smlouvy den úhrady nájemného) nebyl zjištěn, mohlo se tak však stát nejdříve dne 31.7.2006, tedy nepochybně již po uplynutí lhůty 30 dní ode dne 31.5.2006, kdy bylo nájemné splatné.

Protože podle čl. V. nájemní smlouvy je prodlení s platbou nájemného o více jak 30 dní považováno za podstatné porušení smlouvy a zakládá právo pronajímatele jednostranně od smlouvy odstoupit, Ing. H. podáním ze dne 29.7.2006 odstoupil od smlouvy v souladu s čl. V této smlouvy a odstoupení od smlouvy je podle soudu platné.

Pokud žalobce v podané žalobě namítá, že žalovaný mohl ohledně tvrzení Ing. H. o tom, že složenka ze dne 23.6.2006 může být falzifikát, požádat poštu o doložení, že Ing. H. odmítl hotovost převzít, soud poukazuje na to, že žalovaný vzal za prokázané, a to na základě dokladů předložených žalobcem, že žalobce nájemné odeslal v hotovosti poštovní poukázkou dne 23.6.2006, avšak Ing. H. tuto hotovost odmítl převzít a proto pošta nájemné vrátila zpět žalobci. Za den úhrady splátky je však podle smlouvy považován den, kdy částka nájemného bude připsána na účet pronajímatele. Žalovaný proto vycházel ze skutečnosti (doložené rovněž žalobcem), že žalobce – nájemce - převedl částku nájemného na účet Ing. H. - pronajímatele - teprve dne 31.7.2006 (tedy nikoli do 30ti dnů po 31.5.2006, tj. do 30.6.2006), a správně dovodil, že aniž by bylo nutné zjišťovat den, kdy tato částka byla připsána na účet pronajímatele, je zřejmé, že nájemce nesplnil svůj smluvní závazek k zaplacení nájemného řádně a včas a byly splněny dohodnuté podmínky pro odstoupení od smlouvy.

Pokud žalobce v podané žalobě poukazuje na to, že tvrzení že „ani do 30.6.2006 ani později nezaplatil“ žalobce vyvrátil doložením výpisu z Komerční banky dokládajícího, že částku 19 419,- Kč odeslal ze svého účtu na účet Ing. H. dne 31.7.2006, pak pomíjí argumentaci žalovaného v odůvodnění napadeného rozhodnutí. Žalovaný sice v odůvodnění napadeného rozhodnutí zmínil, že ohlašovatelé změny Ing. Josef H. a Ing. Blanka P. ve svém vyjádření k námitkám dosavadního uživatele uvedli, že nájemce nájemné do 31.5.2006, ani do 30.6.2006 a ani později nezaplatil, své závěry však žalovaný neopírá o to, že nájemné

nebylo *ani později* zapláceno, ale opírá je o doloženou skutečnost, že k úhradě nájemného na účet pronajímatele došlo teprve dne 31.7.2006.

Namítá-li žalobce v podané žalobě dále to, že žalovaný vychází z Čestného prohlášení Ing. H. a nikoli z nezpochybnitelných faktů doložených žalobcem, pak soudu není zřejmé, k čemu tato žalobní námitka směřuje a jakou nezákonnost rozhodnutí takto žalobce dovozuje. V čestném prohlášení ze dne 20.7.2007 Ing. H. prohlásil, že mu do dne 29.7.2006 nebylo nájemné *řádně* uhrazeno, a proto dne 29.7.2006 od smlouvy jednostranně odstoupil a dále zde uvedl, že přede dnem 29.7.2006 žádný jiný dopis stejného nebo obdobného obsahu nájemci nezaslal a nejasnosti kolem datumu odstoupení od smlouvy byly zapříčiněny jen zjevnou písařskou chybou. Za *řádnou* úhradu nájemného lze s ohledem na smluvní ujednání považovat pouze připsání částky nájemného na účet pronajímatele. Žalobce netvrdí, že by nájemné bylo na účet Ing. H. připsáno přede dnem 29.7.2006 (když ostatně právo odstoupit od smlouvy vzniklo již 31. dnem prodlení žalobce s platbou nájemného), v podané žalobě nenamítá, že by Ing. H. odstoupil od smlouvy i jiným podáním nežli podáním ze dne 29.7.2006 (které jako jediné takového obsahu je založeno do správního spisu) a nenamítá ani to, že případně jiné skutečnosti uvedené v Čestném prohlášení Ing. H. jsou nepravdivé. Poukaz žalobce v žalobě na to, že v dřívějším řízení Ing. H. uvedl, že od smlouvy odstoupil dne 29.6.2006 (tj. ještě před uplynutím lhůty 30 dnů od splatnosti nájemného), je za dané situace zcela nerozhodný, a soud opětovně uvádí, že do správního spisu je založen dopis Ing. H. ze dne 29.7.2006, jehož obsahem je odstoupení od smlouvy, nikoli jiný dopis obdobného obsahu, přičemž žalobce v podané žalobě nezpochybnil zjištění žalovaného uvedené v napadeném rozhodnutí, že právě toto odstoupení od smlouvy ze dne 29.7.2006 bylo žalobci, a to dne 1.8.2006, řádně doručeno.

Pokud žalobce na základě shora zmíněné argumentace dovozuje, že napadené rozhodnutí je proto nezákonné a zjevně jednostranné, pak ani tato žalobní námitka nemůže být důvodná.

Protože soud neshledal žalobu důvodnou, zamítl ji podle § 78 odst. 7 s.ř.s.

O nákladech řízení soud rozhodl podle § 60 odst. 1 s.ř.s. tak, že žádný z účastníků nemá právo na náhradu nákladů řízení, neboť žalobce nebyl ve věci úspěšný a žalovanému náklady řízení nevznikly.

O nákladech řízení osob zúčastněných na řízení soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 5 s.ř.s., neboť těmto osobám nevznikly náklady v souvislosti s plněním povinností uložených soudem a tyto osoby ani nepožádaly o náhradu dalších nákladů.

P o u č e n í : Proti tomuto rozsudku lze podat kasační stížnost za podmínek ust. § 102 a násl. s.ř.s., ve lhůtě do dvou týdnů po doručení rozsudku, prostřednictvím Městského soudu v Praze k Nejvyššímu správnímu soudu. Podle § 105 odst. 2 s.ř.s., stěžovatel musí být 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.

V Praze dne 12. října 2011

JUDr. Eva Pechová, v.r.
předsedkyně senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Válková