



ČESKÁ REPUBLIKA

R O Z S U D E K

J M É N E M R E P U B L I K Y

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátě složeném z předsedkyně JUDr. Miluše Doškové a soudců Mgr. Radovana Havelce a JUDr. Vojtěcha Šimíčka v právní věci žalobce **A. B.**, právně zastoupeného JUDr. Milanem Zápotočným, advokátem se sídlem Jihlava, Telečská 7, proti žalovanému **Ministerstvu financí**, se sídlem Praha 1, Letenská 15, v řízení o kasační stížnosti žalobce proti rozsudku Městského soudu v Praze ze dne 23. 11. 2007, č. j. 8 Ca 227/2006 - 30,

t a k t o :

- I. Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II. Žalobce **n e m á** právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III. Žalovanému **s e** náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**

O d ů v o d n ě n í :

Rozhodnutím žalovaného ze dne 30. 6. 2006, č. j. 16/55441/2006/1417 (dále jen „napadené rozhodnutí“), bylo podle ustanovení § 89 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) zamítnuto odvolání, žalobce proti rozhodnutí Finančního ředitelství v Českých Budějovicích (dále jen „správní orgán prvního stupně“) ze dne 14. 4. 2006, č. j. 2511/270/06/11, kterým byla žalobci podle ustanovení § 17 odst. 1 písm. b) odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o cenách“). uložena pokuta ve výši 8.730,- Kč za porušení cenových předpisů ve smyslu ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) citovaného zákona. Rozhodnutí žalovaného napadl žalobce u Městského soudu v Praze žalobou, kterou se domáhal zrušení napadeného rozhodnutí pro nezákonnost. Rozsudkem ze dne 23. 11. 2007, č. j. 8 Ca 227/2006 - 30, městský soud žalobu zamítl.

Jak se z odůvodnění tohoto rozsudku podává, porušení cenových předpisů (výměrů Ministerstva financí č. 01/2004 a č. 01/2005) spatřovaly správní orgány ve zjištění, že žalobce (spolu se svými bratry – spoluvlastníky pozemků) uplatnil vůči „kupujícím“ (majitelům chat) v období od 1. 7. 2004 do 30. 6. 2005 z titulu nájemného za zastavěné pozemky vyšší, než úředně stanovené maximální ceny. Městský soud, ve shodě s žalovaným, dospěl k závěru, že předmětem jednotlivých nájemních smluv (uzavřených v roce 2004) byly pouze pozemky pod chatami o výměře 60 m² respektive tzv. „nádvoří“. Pro tento závěr svědčí nejen zcela jednoznačný obsah příslušných smluvních ujednání, ale též blíže konkretizovaný dopis právního zástupce pronajímatelů adresovaný nájemcům, ve kterém je tato skutečnost explicitně potvrzena. Ve smlouvách bylo též dojednáno, že budou-li nájemci užívat větší plochu pozemků ve vlastnictví pronajímatelů, bude jim adekvátně zvýšen nájem. Tvrzení žalobce, dle kterého byly uzavřeny kromě písemných smluv i smlouvy ústní (na pronájem dalších pozemků), nebylo nikterak prokázáno. Pokud jde dále o jedinou zjištěnou výjimku – nájemní smlouvu uzavřenou s J. K., jejímž předmětem byl kromě zastavěné plochy též další pozemek o výměře 90 m² - zde městský soud především zdůraznil, že jde o smlouvu platnou. Odkázal přitom na blíže specifikovaný rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích, který (v rámci odvolacího občanskoprávního řízení, v němž se vlastníci pozemků dožadovali vyklizení jejich částí užívaných jmenovaným nájemcem) vyslovil existenci nájemního vztahu. Odmítl tím argumentaci žalobců namítající absolutní neplatnost smlouvy z důvodu její neurčitosti. Vycházeje z této premisy konstatoval, že nájemné v této smlouvě sjednané je jednotné pro zastavěný pozemek i přiléhající nezastavěnou plochu a žalovaný tedy nepochybil, pokud z něj při rozhodování vycházel jako z celku.

Proti rozsudku městského soudu brojí žalobce (dále jen „stěžovatel“) kasační stížností z důvodů obsažených v ustanovení § 103 odst. 1 písm. a), b) soudního řádu správního (dále jen „s. ř. s.“).

Vady řízení spatřuje stěžovatel v tom, že skutečný rozsah předmětu nájmu, za který měli jednotliví chatáři poskytovat nájemné v písemně sjednané výši, nebylo možno bez dalšího jednoznačně vymezit v nájemních smlouvách. Proto byl jako předmět nájmu uveden vždy jen pozemek zastavěný chatou, nicméně ve skutečnosti se jednalo i o další pozemky (příjezdové cesty, další pozemky pro rekreační účely chatářů sloužící k plnění funkce lesa), které však nebyly odděleny geometrickým plánem. Stěžovatel dále tvrdí, že zjištění správního orgánu prvního stupně o výši jím neoprávněně získaného majetkového prospěchu je opět v rozporu s informacemi vyplývajícími ze správního spisu. Poukazuje zde na skutečnost, že přinejmenším od roku 2000 neposkytl žádný z chatářů stěžovateli úhradu na nájemné za užívané pozemky; za takovou úhradu nemůže být považována platba poskytnutá třetí osobou (L. V.). Městský soud měl rovněž dojít k chybnému závěru, že je možno jednotkovou cenu nájmu u obou pozemků tvořících předmět nájmu považovat za totožnou (v případě nájemní smlouvy s R. K.). V tom podle stěžovatele spočívá i nezákonnost napadeného rozsudku.

Stěžovatel konečně rozporuje i platnost nájemní smlouvy ze dne 21. 8. 2004 mezi podílovými spoluvlastníky pozemků (tj. stěžovatelem a jeho dvěma bratry) a R. K. s ohledem na specifikaci předmětu nájmu, kterým byl pozemek pod chatou o výměře 60

m² a část pozemku o výměře cca 90 m² v bezprostředním okolí chaty. Kritériem určitosti právního úkonu totiž není jeho srozumitelnost smluvním stranám, nýbrž jedná se o kritérium objektivní povahy spočívající v tom, zda důvodná pochybnost o obsahu právního úkonu vzniká u třetích osob. V tomto smyslu není objektivně zřejmé, jakou konkrétní část pozemků v okolí chaty R. K. učinili účastníci předmětem jejich písemné nájemní smlouvy a v jaké části naopak již nebylo okolí chaty pronajato. Proto je tato nájemní smlouva absolutně neplatná pro neurčitost a není tedy způsobila založit žádné právní účinky.

Žalovaný ve vyjádření ke kasační stížnosti uvádí, že pronájem lesa chatařům s ohledem na princip obecného užívání lesa nemá racionální odůvodnění. V ostatním žalovaný odkazuje na obsah správního spisu a na svoje předchozí vyjádření a navrhuje kasační stížnost zamítnout.

Nejvyšší správní soud přezkoumal napadený rozsudek v rozsahu podané kasační stížnosti (§ 109 odst. 2, věta před středníkem s. ř. s.) a z důvodů v ní uvedených (§ 109 odst. 3, věta před středníkem s. ř. s.). Ve věci přitom rozhodl bez nařízení jednání za podmínek vyplývajících z ustanovení § 109 odst. 1, věty první s. ř. s.

Kasační stížnost není důvodná.

Stěžovatel byl ve správním řízení shledán odpovědným z porušení cenových předpisů dle ustanovení § 15 odst. 1 písm. a) zákona o cenách, podle něhož *prodávající poruší cenové předpisy, jestliže prodává za cenu vyšší než maximální nebo pevnou úředně stanovenou cenu podle § 5, nejde-li o prodej ve lhůtě uvedené v § 7 odst. 1*. Podle části I. oddílu A pol. č. 5 odst. 1 písm. a) bod 05 výměru Ministerstva financí č. 01/2004 činilo maximální roční nájemné v roce 2004 za nájem pozemků zastavěných stavbou pro individuální rekreaci včetně funkčně spojených a navazujících pozemků v obcích do 5.000 obyvatel částku 7 Kč/m²/rok. Kontrolou nájemních smluv a na jejich základě uhrazených částek nájemného za období od 1. 7. 2004 do 31. 12. 2004 však bylo zjištěno, že stěžovatel uplatnil vyšší ceny, a to 200 Kč/m²/rok v případě rodiny N. a V., 130 Kč/m²/rok u nájemkyně B. a 80 Kč/m²/rok u nájemce K. Uvedené bylo zjištěno i ve vztahu k první polovině roku 2005. Správní orgán prvního stupně proto konstatoval, že stěžovatel získal neoprávněný majetkový prospěch, spočívající v rozdílu mezi souhrnem cen skutečně zaplacených a souhrnem cen, které měly být maximálně účtovány. Celkem tak byla zjištěna částka 8730 Kč.

Kasační stížností je především namítáno, že správní orgány a poté i městský soud vycházely toliko ze znění písemných nájemních smluv a nepřihlédli k dalším skutkovým okolnostem, a dále, že chybně vyhodnotili výši neoprávněně získaného prospěchu. K tomu je třeba uvést, že k uzavření smlouvy dochází shodným projevem vůle smluvních stran. Pokud je uzavřena smlouva v písemné formě, lze důvodně očekávat, že její text zrcadlí zmíněný projev vůle. V nyní projednávané věci plyne tato skutečnost z toho, že se jednalo o nájemní smlouvy, tj. o soukromoprávní úkony, které byly plně v dispozici smluvních stran. Správní orgán, který hodnotil porušení zákona o cenách, proto zcela správně a logicky vycházel především z jejich textu. Pokud se tedy stěžovatel pokoušel obsah a smysl textu těchto smluv zpochybnit, spočívalo jak břemeno tvrzení, tak také

břemeno důkazní, pouze na něm. Argumentace, kterou v tomto směru stěžovatel nabídl, však není přesvědčivá ani logická. Pokud totiž tvrdí, že chataři ve skutečnosti platili nájem i za používání dalších pozemků, nenabídl prakticky žádný relevantní důkaz, kterým by toto tvrzení doložil. Jeho úvahy jsou spíše spekulativní, resp. hypotetické, povahy, když např. hovoří o tom, že skutečný rozsah předmětu nájmu nebylo možno ve smlouvách určitě vymezit pouze s ohledem na chybějící geometrický plán, příp. že nebylo vysvětleno, proč by chataři uzavírali pro ně tak nevýhodné nájemní smlouvy. Je totiž zřejmé, že geometrické rozdělení dalších pozemků nemohlo být zásadním technickým problémem a tedy důvodem neumožňujícím zpoplatnění používání i dalších pozemků než těch, které jsou ve smlouvách přesně specifikovány. Jak totiž plyne z obsahu správního spisu, skutečný důvod, pro který smlouvy o pronájmu dalších pozemků nebyly uzavřeny, byla neschopnost dosažení dohody o výši nájmu. Důležité je v této souvislosti zejména to, že ostatní účastníci těchto smluvních vztahů nepotvrdili, že by skutečný úmysl smluvních stran byl odlišný od toho, který je seznatelný z jejich písemných vyhotovení, takže nikterak nepotvrdili ani svoji motivaci k jejich uzavření v tom pojetí, které prezentoval stěžovatel. Naopak, součástí správního spisu je např. vyjádření V., O. a L. N. ze dne 24. 1. 2006, že s bratry B. jednali o uzavření nájemní smlouvy od roku 1995, avšak teprve v červnu 2004 obdrželi její návrh na období od 1. 7. 2004 do 30. 6. 2005. Stejně tak se vyjádřila např. i H. K. ve svém vyjádření ze dne 13. 1. 2006. Stanovená cena se týkala pouze pozemku výslovně uvedeného ve smlouvě a nájemné bylo tak vysoké proto, že o nižším nebyli vlastníci ochotni vůbec jednat. Městský soud také zcela správně vycházel z dopisu právního zástupce stěžovatele JUDr. Zápotočného adresovaného PhDr. R. ze dne 21. 8. 1995, v němž je k návrhu písemných nájemních smluv výslovně uvedeno, že se týkají toliko pozemku pod chatou, a proto z nich byly vypuštěny všechny pasáže vztahující se k příjezdové komunikaci. Z obsahu spisu totiž plyne, že zástupce majitelů chat předkládal návrhy na uzavření smluv o pronájmu kromě pozemků pod chatami i na další užívané pozemky a užívání příjezdových cest navrhl řešit formou věcného břemene.

Nejvyšší správní soud proto ve shodě s městským soudem uzavírá, že stěžovatel neprokázal svoje tvrzení o tom, že v jednotlivých smlouvách bylo *implicit*e zahrnuto i užívání dalších (nezastavěných) pozemků, respektive že současně s písemně uzavřenými nájemními smlouvami byly ústně uzavřeny smlouvy další.

Nelze přisvědčit ani tvrzení stěžovatele, že mu přinejmenším od roku 2000 neposkytl žádný z chatařů úhradu za nájemné za užívané pozemky. Bylo totiž prokázáno, že k pravidelným platbám (v souladu s cenovými předpisy) na účet stěžovatele od roku 1995 docházelo. Protože však stěžovatel v roce 2000 zrušil svůj účet, byly platby zasílány zástupci nájemců L. V., který je dále zasílal do soudní úschovy a později stěžovateli a jeho bratrovi (viz. účetní dokumentace obsažená ve správním spise). To ostatně nezpochybňuje ani sám stěžovatel, který toliko uvádí, že za úhradu nájemného nemohla být považována platba poskytnutá třetí osobou - L. V. V daném případě se však evidentně nejednalo o platbu třetí osoby, u níž by stěžovatel mohl mít sebemenší pochybnosti o jejím důvodu a určení. Nelze v této souvislosti přehlédnout „Zápis z jednání o možnosti uzavření nájemní smlouvy“ ze dne 24. 6. 1995, podepsaný mimo jiné i stěžovatelem a jeho bratrem, z něhož plyne, že majitelé požadovali za pronájem půdy pod jednotlivými chatami a za příjezd k nim celkem 100 000 Kč; naopak potenciální nájemci navrhli 25 000 Kč, a to s odkazem na příslušné cenové předpisy. Protože nedošlo k dohodě, byl na účet stěžovatele poukázán

finanční obnos jako záloha na nájem s tím, že do doby uzavření nájemní smlouvy mohou majitelé chat užívat příjezdové cesty. Ani tato námitka stěžovatele tedy neodpovídá zjištěnému skutkovému stavu věci. Nadto je třeba uvést, že i v případě její důvodnosti by neměla pro posouzení projednávané věci žádnou relevanci, neboť k porušení cenových předpisů podle § 15 zákona o cenách dochází už jen tím, že prodávající „prodává“ za vyšší než maximálně stanovené ceny. Delikt ní odpovědnost tedy nastává okamžikem, kdy došlo k „prodeji“ – tímto okamžikem je v případě nájemní smlouvy okamžik jejího uzavření; placení nájemného je již jen plněním z této smlouvy.

Konečně pokud se týká nájemní smlouvy uzavřené s R. K., je třeba připomenout, že tato smlouva je od smluv ostatních odlišná tím, že je v ní jako předmět nájmu označena kromě zastavěného pozemku rovněž další část pozemku v její blízkosti. Pokud však stěžovatel považuje tuto smlouvu za absolutně neplatnou z důvodu absence přesného vymezení předmětu nájemního vztahu, zareagoval na tuto žalobní námitku městský soud zcela správně, když poukázal na inkonzistenci jeho tvrzení, který se v řízení před civilním soudem této neplatnosti vůbec nedovolával, nýbrž požadoval pouze potvrzení platnosti její výpovědi. Není proto důvod předmětnou smlouvu ze dne 21. 8. 2004 považovat za neplatnou a v této souvislosti lze (opět ve shodě s městským soudem) odkázat na pravomocný rozsudek Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 22. 6. 2006, č. j. 6 Co 1263/2006 - 135, z něhož plyne, že předmětný nájemní poměr trvá i nadále, protože došlo k prodloužení platnosti nájemní smlouvy na deset let. Nadto zdejší soud považuje též za důležité, že smluvní strany nezpochybnilly svobodu a vážnost svojí projevené vůle a ohledně její srozumitelnosti a určitosti se lze ztotožnit s právním názorem městského soudu, že předmět pronájmu je specifikován rozsahem 90 m² a dále umístěním v bezprostředním okolí chaty, což s přihlédnutím ke konkrétním okolnostem případu nelze považovat ani za nesrozumitelný či natolik neurčitý projev vůle, že by mohl zakládat absolutní neplatnost smlouvy. Ostatně, dne 25. 3. 2005 zaslali stěžovatel a jeho bratr R. K. listinu označenou jako ukončení nájemní smlouvy bez uvedení důvodů a současně mu nabídli uzavření nájemní smlouvy nové. Rovněž tato skutečnost názorně svědčí o tom, že ani stěžovatel tuto smlouvu nepovažoval za natolik právně vadnou, že by z ní vůbec nemohly plynout žádná práva a povinnosti, jelikož v tomto případě by nebylo nutné ji ani vypovídat.

Vzhledem k tomu, že Nejvyšší správní soud shledal kasační stížnost za nedůvodnou, nezbylo mu, než za podmínek vyplývajících z ustanovení § 110 odst. 1, věty druhé s. ř. s., ji rozsudkem zamítnout.

O náhradě nákladů tohoto řízení bylo rozhodnuto ve smyslu ustanovení § 60 odst. 1, věty první s. ř. s., ve spojení s ustanovením § 120 s. ř. s., dle kterého nestanoví-li tento zákon jinak, má účastník, který měl ve věci plný úspěch, právo na náhradu nákladů řízení před soudem, které důvodně vynaložil proti účastníkovi, který ve věci úspěch neměl. Vzhledem k tomu, že stěžovatel byl v řízení o kasační stížnosti procesně neúspěšný, právo na náhradu nákladů řízení mu nenáleží. Pokud jde o procesně úspěšného účastníka – žalovaného, v jeho případě nebylo prokázáno, že by mu v souvislosti s tímto řízením nějaké náklady vznikly. Nejvyšší správní soud proto v jeho případě rozhodl tak, že se mu právo na náhradu nákladů řízení nepřiznává.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 31. října 2008

JUDr. Miluše Došková
předsedkyně senátu